



Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



COMUNE DI STREVI

Variante parziale al P.R.G.I.

ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adottate dal C.C. il _____ con deliberazione n. _____

approvate dal C.C. il _____ con deliberazione n. _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dott. Casagrande Alessandro)

Visto: IL SINDACO

(Alessio Monti)

IL TECNICO

(arch. Giuseppe Papillo)

G&F

STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

G. Papillo, architetto - F. Dottor, geometra
Via Vinzaglio, 155 • 15121 Alessandria

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(geom. Paolo Guglieri)

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Funzioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale

1) Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.R.G. del Comune di Strevi, costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisare sia il contenuto pianificatorio e programmatico del P.R.G. che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

2) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del Titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo", e successive modifiche ed integrazioni, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

3) A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche del suolo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto che non comportino movimenti di terra a carattere permanente.

4) Le presenti norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle norme sulle misure di salvaguardia di cui l'articolo 58 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale

1) Il P.R.G. disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio e detta le norme che ne regolano la trasformazione in conformità alle finalità e ai contenuti della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare, secondo quanto disposto dall'articolo 19 della L.R. 56/77, con i limiti del successivo articolo 82.

Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale

- 1) Il progetto definitivo del P.R.G. é costituito dai seguenti elaborati:
 1. La "Relazione illustrativa" degli obiettivi e dei criteri adottati per l'elaborazione del P.R.G.
 2. Allegati tecnici comprendenti la documentazione dello stato di fatto e le indagini svolte per l'elaborazione del P.R.G.
 1. Inquadramento territoriale in sc. 1:25.000
 2. Assetto insediativo e viabilità sc. 1:10.000
 3. Destinazione ed uso del suolo in sc. 1:10.000 e 1:2.000
 4. Classificazione tessuto urbano
 5. Sviluppo del nucleo centrale: tipi e modalità d'intervento
 6. Norme di attuazione
 7. Tavole in scala 1:10.000 della carta idrogeologica-geotecnica della propensione al dissesto ai sensi della L.R. 56/77 e della circolare n.17/Urb. del 30.09.81
 8. Tavola in scala 1:5.000 vincoli archeologici e paesaggistici
 9. Tavole di riferimento delle aree per servizi.
 10. Tavole di variante:
 - Tav. 1 scala 1:5.000 PRGI Territorio Comunale sostitutiva della tavola di destinazione d'uso del suolo in scala 1:10.000.
 - Tav. 2 scala 1:2.000 Sviluppi delle aree urbanizzate e urbanizzande sostitutiva della tavola di destinazione d'uso del suolo in scala 1:2.000.
 - Tav. 3 scala 1:1.000 sviluppo del nucleo centrale sostitutiva della tavola di sviluppo del nucleo centrale in scala 1:1.000.
- 2) In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa fa sempre testo la tavola in scala più dettagliata.
- 3) In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala maggiore e di maggiore dettaglio.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 Parametri urbanistici

Superficie territoriale, St

- 1) Si definisce superficie territoriale, St un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.I. si attua a mezzo di preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.
- 2) La superficie territoriale St è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o previste dal P.R.G.I..

Superficie fondiaria, Sf

- 1) Un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto (vedi titolo II, art. 7 delle presenti norme), successivo o meno all'intervento preventivo dedotte le aree per le opere di urbanizzazione e per la viabilità interna.
- 2) Nel caso di intervento edilizio diretto per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, comprese tutte le eventuali aree vincolate a parcheggio privato o a verde privato ed escluse tutte quelle destinate dal P.R.G. a diventare pubbliche od a salvaguardia ambientale.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria. S1

- 1) Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) strade a servizio degli insediamenti
 - b) strade pedonali
 - c) spazi di sosta a parcheggi pubblici
 - d) rete di fognatura, idrica di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
 - e) pubblica illuminazione
 - f) spazi per il verde attrezzato pubblico e condominiale

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria. S2

- 1) Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) edifici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, elementari e medie inferiori. ecc.)
 - b) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali,

- sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.)
c) attrezzature collettive religiose
d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

Indice di utilizzazione fondiaria. Uf

1) La massima superficie utile Sul, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro di superficie fondiaria Sf.

Indice di fabbricabilità fondiaria. If

1) Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Applicazione degli indici urbanistici

1) Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

Art. 5 Parametri edilizi

Superficie utile netta. S.u.n

1) La superficie utile netta nelle costruzioni é la superficie abitabile delle unità immobiliari di tutti i piani della costruzione, oppure la superficie effettivamente utilizzabile della stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie utile lorda. S.u.l.

1) La somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, cavedi, ecc.). Dal computo della superficie lorda sono esclusi: i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i bassi corpi di fabbrica adibiti al prelevamento idrico di falde sotterranee, le autorimesse e cantine con relative scale di accesso, gli ascensori per

l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2) La superficie utile lorda complessiva edificabile non può essere superiore a quella che si ottiene rapportando l'utilizzazione fondiaria U_f alla superficie fondiaria S_f .

Superficie coperta. S_c

1) L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale della sagoma dell'edificio esclusi gli aggetti, pensiline, e balconi inferiori a m. 1,50.

Rapporto di copertura. R_c

1) La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

Altezza del fabbricato. H

1) Si misura per gli edifici con copertura piana o inclinata che comunque non dovrà superare la pendenza del 40% a partire dalla quota del marciapiede esistente, o, in difetto, dal piano stradale, o, comunque dallo spiccatto del terreno naturale (o come previsto dal progetto se più bassa), fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili e agibili, anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde.

2) In tal caso l'altezza verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico, sottotetto o mansarda, l'altezza media dell'estradosso della soletta inclinata di copertura.

3) Per gli edifici esistenti con copertura ad inclinazione superiore al 40%, l'altezza complessiva verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico, sottotetto o mansarda, l'altezza della linea di colmo più alta.

4) Qualora la strada o il terreno siano in pendenza, l'altezza del fabbricato (H) è definita come media aritmetica dell'altezza minima e massima misurata.

5) E' consentito un lieve riporto di terreno a modifica del piano di campagna con pendenza massima non superiore al 3% .

6) In caso in cui la morfologia del terreno presenti depressioni naturali o artificiali tali da rendere indispensabile uno riempimento dell'avvallamento consentendo in tal caso la misurazione dell'altezza a partire dalla nuova quota di piano campagna, tale

riempimento dovrà essere specificatamente concesso previa dimostrazione di necessità supportata da adeguata documentazione.

7) In nessun caso l'altezza massima dell'edificio può superare l'altezza massima ammessa dalle presenti norme.

Volume del fabbricato. V

1) Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio.

2) Il volume é riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

3) Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale, e/o delle banchine pedonali o, in assenza con i terreni limitrofi con pendenze non superiori al 3%.

4) Nel caso in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano venisse realizzato in pendenza, il volume relativo sarà computato con il sistema delle medie ponderali delle altezze.

5) Nel calcolo deve essere escluso quanto previsto dalla voce: "superficie lorda " e dall'art. 51 delle presenti norme.

Piani fuori terra. P.f.t.

1) Si considerano piani fuori terra quelli di cui il solaio di calpestio . anche solo in parte fuori terra.

Distanze ed altezze

Distanze minime tra fabbricati

1) Nell'area di insediamento storico (vedi titolo III, art. 34) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti. In caso di ampliamento ci si attiene ai contenuti dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

2) In tutte le altre zone é prescritta la distanza

minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

3) Inoltre per gli interventi di cui al 2° comma . prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se é intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

1) Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità, sono indicate dal D.M. 1. aprile 1968 n.1404 e dai D.P.R. n.495/92 e n.147/93, fatte salve le prescrizioni specifiche di ogni zona, sono stabilite in funzione della classificazione di cui al D.L. N.285/92 (allegato "a") e s.m.i..s

2) Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

3) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

4) Nell'area di insediamento storico le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

1) In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.

2) Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine mandata al limite più vicino del muro dell'edificio o dei balconi con aggetto superiore a ml. 1,50.

Sagoma massima

1) Indica con vincolo topograficamente definito, il perimetro massimo della superficie copribile.

Altezze

1) Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

2) L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili é stabilita in ml. 2,70 ad eccezione di quanto previsto dal 2° comma dell'art. 20 delle presenti norme, mentre nei corridoi, disimpegni e servizi igienici é stabilita in ml. 2,50.

3) Nel caso di mansarde o sottotetti, l'altezza minima-media sarà quella prevista nei commi precedenti calcolando la media fra l'altezza massima e quella minima che non deve essere inferiore a ml. 1,80.

TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6 Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

- 1) Il P.R.G. si attua per mezzo di interventi preventivi (Piani Urbanistici Esecutivi) ed interventi diretti.
- 2) Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 7 Intervento edilizio diretto

- 1) Si applica in tutte le aree del territorio dove non sia prescritto l'intervento preventivo.
- 2) Nelle aree dove é prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.
- 3) Ogni intervento é subordinato al rilascio, da parte del Sindaco, di specifica concessione o autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.
- 4) Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici comune incluso e/o da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 8 Strumenti urbanistici esecutivi

- 1) Il contenuto, l'elaborazione, la formazione, gli elaborati dei Piani Esecutivi, dovranno essere conformi alle prescrizioni della legge urbanistica regionale 56/77 e successive m. e i. In particolare per quanto riguarda i Piani di Recupero l'Amministrazione Comunale può individuare, oltre alle indicazioni del P.R.G., aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi rivolti al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. I "Piani di Recupero" devono essere comunque formati su aree espressamente individuate, anche con delibera del Consiglio C.le, come zone di recupero.
- 2) Gli strumenti urbanistici suddetti, sia di libera iniziativa che obbligatori, qualora riguardino immobili compresi in comparti espressamente individuati dallo

strumento urbanistico (o mediante delibera del C.C., relativamente ai Piani di Recupero) dovranno essere estesi a tutta la superficie espressamente individuata e non potranno riguardare soltanto una porzione di essa.

3) La successiva attuazione potrà anche avvenire per lotti purché ciò venga espressamente previsto nelle norme di attuazione dello S.U.E. e purché vengano realizzate con il primo lotto tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria.

4) Con l'eccezione dei Piani di Recupero, nel caso in cui all'interno del comparto assoggettato a S.U.E. vi siano edifici già esistenti lo strumento stesso potrà escluderli dalle sue previsioni. Per tali immobili non sarà necessaria la dotazione degli standards urbanistici pregressi, già individuati dal P.R.G. in ambito generale. L'indice di utilizzazione territoriale del comparto potrà pertanto essere calcolato sulla superficie complessiva dedotta quella fondiaria da attribuire a ciascun edificio esistente.

5) In ogni caso d'intervento edilizio subordinato alla formazione di S.U.E. dovranno essere urbanizzate e dismesse gratuitamente o asservite all'uso pubblico al Comune le aree necessarie per la viabilità, veicolare e pedonale, nonché quelle necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

6) Qualora venga accertata la mancanza di aree idonee, ovvero quelle disponibili non siano giudicate dal Comune idonee all'insediamento dei servizi cui sono destinate, ovvero il Comune giudichi più opportuno reperire in altra zona le aree per servizi, le aree stesse in tutto od in parte non verranno dismesse ma monetizzate. La monetizzazione avverrà con modalità e tariffe stabilite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

7) La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria dell'intero comparto che conserverà inalterato l'indice di utilizzazione territoriale.

Art. 9 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

1) Il P.R.G. individua le aree a destinazione produttiva di nuovo impianto. In tali aree, per esigenze di coordinamento, si richiede la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Esecutivi al fine di garantire l'organicità dell'intervento stesso nel suo complesso. Tali Piani sono da redigersi sulla base degli artt. 26-39-42 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2) Nel caso di trasferimento di impianti produttivi industriali o artigianali, la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e di conseguenza per il riuso ad altra destinazione degli immobili e delle aree dismesse, le modalità operative sono definite dallo schema di convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO EDIL. DIRETTO

Art. 10 Concessione ad edificare

- 1) A norma dell'art. 1 della L. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i., il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del P.R.G.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili salvo gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 2) In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:
 - a) nuova costruzione ed ampliamento, sopraelevazione di edifici; ristrutturazione di edifici;
 - b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
 - c) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
 - d) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
 - h) apertura di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzioni di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione e di sottosuolo, di punti e di rete;
 - i) costruzione di vani nel sottosuolo.
- 3) Nelle aree dove é prescritto l'intervento preventivo, la concessione é subordinata all'approvazione definitiva dei Piani di cui al titolo II., capo I. artt. 8 e 9 delle presenti norme.
- 4) Stralciato.

- 5) La corresponsione del contributo di cui all'art. 23 delle presenti norme non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.
- 6) Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici, spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario, cabine di trasformazione;
 - d) rete e impianto di smaltimento rifiuti liquidi.
- 7) Il rilascio della concessione di edificare é subordinato alle norme di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 8) Il richiedente é tenuto inoltre a rispettare le seguenti formalità:
- a. presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in quanto la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal P.R.G., é subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dalle opere nonché al costo di costruzione;
 - b. presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze;
 - c. presentazione dell'attestato comprovante l'osservanza del vincolo di cui all'art. 18 delle presenti norme di attuazione;
 - d. presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della legge 5 novembre 1971, n.1086: "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica".

Art. 11 Autorizzazione

- 1) Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo nel rispetto del P.R.G.:
- a) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
 - b) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o

- privato, con depositi, accumuli di rifiuti, serre, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie destinate temporaneamente ad usi diversi dall'abitazione;
- c) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
 - d) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
 - e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
 - f) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendimento in aree non destinate a campeggio;
 - g) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
 - h) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
 - i) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
 - l) le opere costituenti pertinenze: intendendosi servizi complementari funzionalmente connessi e ad uso esclusivo dell'edificio principale e delle unità immobiliari di cui esso è costituito;
 - m) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.
- 2) Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:
- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli non comprese nel precedente 2° comma;
 - b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
 - d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;
 - e) le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso

delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. In tal caso, contestualmente all'inizio lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. La mancata presentazione della relazione in tempo utile configurerà, in caso di eventuale realizzazione delle opere, una violazione alle norme identica ad una realizzazione senza la prescritta autorizzazione delle suddette opere.

3) Si richiamano i disposti dall'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 e s.m.i. che si intendono integralmente riportati.

Art. 12 Concessioni gratuite

1) Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti ai sensi dell'art. 9 della L.10/77 "Norme sulla edificabilità dei suoli", nei seguenti casi:

- a) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L.153/75;
- b) per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, sempreché gli stessi non comportino aumento di superfici utili e cambiamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria,

- restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non é richiesta;
- d) per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché per gli ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
 - e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione;
 - f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 13 Concessioni di edificare soggette a regime speciale

- 1) Il concessionario non é tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:
 - a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L.10/77 "Norme per la edificabilità dei suoli";
 - b) concessioni edilizie, rilasciate a privati, riguardanti immobili dello Stato, Regione, Comune.
- 2) La concessione di edificare relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
- 3) La concessione di edificare relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche ricettive comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota del costo documentato di costruzione.

Art. 14 Domanda di concessione e di autorizzazione

- 1) La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 10, firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata

al Sindaco.

2) Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;

b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione;

c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

3) Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previa convenzione con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

4) Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a P.E.C., la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del P.E.C., a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5) Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° comma dell'art. 46 della L.R. citata.

6) Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni: devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

7) Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

8) L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

9) Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, degli scarichi e degli

allacciamenti in genere.

10) I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7 (norme UNI A4).

11) Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

12) I progetti di aree verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

13) Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

14) L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

15) Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

16) Il Comune provvederà, con proprio regolamento, a stabilire i requisiti formali delle istanze, la documentazione da allegare alle stesse e le sue caratteristiche formali e sostanziali nonché le procedure e gli adempimenti necessari per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni.

Art. 15 Validità della concessione

1) Il provvedimento di concessione stabilisce:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data di inizio dei lavori.

2) Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi

finanziari;

c) quando l'interruzione sia determinata da atto impositivo compiuto da Enti Istituzionalmente competenti e non dipende dalla volontà del concessionario.

3) In tutti gli altri casi si rimanda al disposto dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. Ove i lavori non siano iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Art. 16 Utilizzazione degli indici

1) L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Art. 17 Utilizzazione delle aree edificabili

1) Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possono più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

2) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione territoriale o fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del Piano.

3) Al fine di evitare che tali aree possano essere ulteriormente considerate ai fini edificatori i proprietari degli immobili per i quali sia richiesta concessione di edificare dovranno contestualmente presentare atto di proprietà dal quale risulti la data di acquisizione degli immobili stessi.

4) Qualora tale data risultasse posteriore alla data di adozione del Piano, il proprietario richiedente dovrà

dimostrare che l'immobile oggetto della domanda di concessione non é asservito ad edificio esistente.

5) Non é ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso nonché fra aree di zone omogenee non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Art. 18 Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli Indici

1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli e nelle tavole di P.R.G. ove indicati.

2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicabili nel seguente modo:

- Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;

A) con intervento diretto: la capacità edificatoria corrispondente alla volumetria massima realizzabile, é data dal prodotto dell' I_f per la S_f oggetto dell'intervento;

In ogni caso di intervento diretto, con esclusione di quelli soggetti ad autorizzazione edilizia, quelli previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del 7° comma dell'art. 33 della stessa Legge nonché di tutti gli interventi edilizi previsti nel Centro Storico, il Comune potrà, ai sensi dell'art. 10 - 5° comma - Legge 765/67, subordinare il rilascio della Concessione alla dismissione e urbanizzazione delle aree necessarie per la realizzazione od il miglioramento della viabilità e per il soddisfacimento dei relativi standards urbanistici primari previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tal caso la capacità edificatoria corrispondente alla volumetria massima realizzabile del lotto sarà data dal prodotto dell' I_f per la superficie oggetto dell'intervento. Nel caso in cui l'Amministrazione C.le non ritenga opportuno reperire le aree da dismettere al piede dell'intervento edilizio potranno essere monetizzate con le stesse tariffe stabilite dal Consiglio Comunale di cui all'art. 8 delle presenti norme.

B) Con intervento urbanistico esecutivo: in tal caso

gli If determinano le quantità massime di volumetria realizzabile sulla Sf prevista dallo strumento urbanistico.

3) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 19 Trascrizioni di mappa

1) Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

Art. 20 Requisiti di abitabilità

1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

2) Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistente nel caso di solai piani, purché venga garantito il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalle leggi vigenti mediante l'adozione di misure compensative, anche offerte dalle attuali tecnologie

Art. 21 Licenza d'uso

1) La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo. Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza d'agibilità;
- la licenza d'abitabilità.

2) La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivati dalla concessione a edificare.

3) La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della Legge 1150/42, non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella concessione;
- sostanzialmente difformi della concessione.

4) La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 221 R.D. 27 luglio 1934 n.1265.

5) La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

6) Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

7) Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

8) La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge: e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione, salvo ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

CAPO III - URBANIZZAZIONI

Art. 22 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1) Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 865/71, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- 1. opere di urbanizzazione primaria:
 - a. opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b. sistema viario pedonale e veicolare per il

- collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistema delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c. opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d. rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e. sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f. spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g. reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b.;
- 2. opere di urbanizzazione secondaria:
 - h. asilo nido e scuole materne;
 - i. scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l. scuole secondarie superiori e attrezzature relative
 - m. edifici per il culto;
 - n. centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o. giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- 3. opere di urbanizzazione indotta:
 - p. parcheggio in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q. impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;
 - r. mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s. impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t. impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u. sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v. manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 23 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

- 1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri

ad essa relativi e l'esecuzione delle opere .
subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi
della L. 10/77 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle
deliberazioni in materia del Consiglio Comunale.

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24 Destinazioni d'uso

- 1) La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei Piani preventivi che nei progetti di intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.
- 2) L'obbligo al rispetto delle destinazioni d'uso nell'attività edificatoria subordina il rilascio della concessione ; in caso di difformità si applicano le sanzioni previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 25 Decoro dell'ambiente urbano

- 1) Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dell'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.
- 2) Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 26 Aree di parcheggio e autorimesse

- 1) Sono ricavate:
 - a) nelle aree per parcheggi pubblici indicate dal P.R.G. attraverso la planimetria, come previste dall'art. 31 punto 6 delle presenti norme;
 - b) nelle aree per la viabilità, come previsto dall'art. 32 delle presenti norme, anche se non indicate espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
 - c) in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme.

2) I parcheggi di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente di carattere pubblico, quelli di cui al punto c) possono essere sia di carattere pubblico che privato.

Art. 27 Cave e discariche

1) L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle esistenti sono disciplinate dalla L.R. 69/78 "Coltivazione di cave e torbiere".

2) Sia per le opere di cui al punto precedente sia per la formazione di nuove discariche, la proprietà dell'area interessata dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto, secondo i contenuti dell'art. 55 della L.R. 56/77 e s.m.i.

TITOLO TERZO- PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 28 Zonizzazione del territorio

1) Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere generale e specificatamente urbanistico.

Art. 29 Aree a carattere urbanistico

1) Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

2) Le aree urbanistiche sono così classificate:

1 - Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico.

a) aree per servizi sociali e attrezzature in insediamenti residenziali;

b) aree per servizi di interesse generale;

c) aree per la viabilità e ferrovia.

2 - Aree di servizio delle strutture turistico-ricettivo.

3 - Aree prevalentemente residenziali

A) aree di interesse storico

B1 - B2 - B3) aree residenziali edificate

C) aree inedificate di nuovo impianto

C*) aree inedificate di nuovo impianto a concessione convenzionata

4 - Aree per attività produttive e relative aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

D1) aree di nuovo impianto

D2) aree di riordino da attrezzare e completare

D3) aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione

D4) aree turistico-ricettive e termali

D5) aree di insediamento temporaneo

5 - Aree per attività agricola.

E1) Aree agricole

Art. 30 Tipi di intervento

1) La definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici previsti dall'art. 13 della L.R. 56/77 sono stabiliti dalla circolare D.P.G.R. N5/SG/URB del 27/4/84.

CAPO II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 31 Aree per servizi sociali ed attrezzature in insediamenti residenziali

1) In queste aree il P.R.G. si attua sia per intervento edilizio diretto sia per intervento urbanistico preventivo che risulta obbligatorio quando tali aree sono comprese nei perimetri che delimitano aree soggette a Piano Esecutivo Preventivo.

2) La dotazione minima per abitante nelle aree di cui sopra è stabilita dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1 - aree per l'istruzione N, E, M

2 - Aree per attrezzature di interesse comune, C
sono destinate alle seguenti attrezzature:
amministrative, culturali, sociali, associative,
ricreative.

3 - Aree per attrezzature religiose di interesse comune, C
sono destinate a ospitare la collettività religiosa ed i servizi privati gestiti da religiosi.

4 - Spazi pubblici a parco, per il gioco e sport, V
in queste aree sono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona, quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini.
Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde.

I chioschi potranno anche essere eseguiti e/o gestiti da privati mediante concessione temporanea.

5 - Aree a verde per il gioco sportivo, V
sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

6 - Aree per parcheggi pubblici, P

sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

7 - Aree per impianti e/o servizi tecnologici, T queste aree sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature di uso ed interesse pubblico:

- impianti tecnici;
- centrali elettriche e telefoniche;
- acquedotti;
- impianti di depurazione;
- impianti di smaltimento rifiuti solidi urbani;
- macelli;
- centrali di decompressione gas.

3) Per tutti i tipi di parametro edilizio riferiti agli interventi del presente articolo, si applicheranno quelli indicati sulla delibera di approvazione del Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art. 32 Aree inedificabili

1) Aree destinate alla viabilità.

1) Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale. Le fasce di rispetto, anche se non individuate in cartografia, sono da ritenersi vigenti.

2) In sede di predisposizione di progetti esecutivi di opere stradali potranno essere apportate alle indicazioni contenute nel P.R.G. varianti o rettifiche senza che ciò si configuri come variante al Piano a condizione che la viabilità in progetto sia sia interna al perimetro dello S.U.E..

3) Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state classificate ed individuate nelle tavole di Piano.

4) Le distanze minime dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione sono quelle stabilite dal D.L. n.285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.L. n.147 del 26.04.1993 "Regolamento recante modificazioni ed integrazioni agli artt. 26 e 28 del Decreto del Presidente della Repubblica n.495 del

16.12.1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e s.m.i.).

5) Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili: unica eccezione è fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse a tale servizio, costruite in continuità.

6) Nelle fasce di rispetto delle strade extraurbane in prossimità di incroci sono altresì vietate tutte le opere di alterazione del suolo e del paesaggio (quali ad esempio muri, recinzioni o cartellonistica pubblicitaria, ecc.) non finalizzate alla realizzazione tecnica delle strade medesime.

7) Il P.R.G. prevede un nuovo tracciato stradale di servizio alle attrezzature ed alla residenza.

8) Per la strada di servizio alle attività produttive, è prevista una dimensione di ml. 11,00 di cui 1,50+1,50 di marciapiede; per quelle al servizio delle attrezzature e alla residenza:

- strada a carattere locale: carreggiata ml. 9,00 di cui ml. 1,50 di marciapiede

- strade a fondo cieco al servizio della residenza: carreggiata ml. 7,50 di cui ml. 1,50 di marciapiede

9) Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno ml. 9,00.

10) E' ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune con i seguenti parametri:

strade urbane: la distanza dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico e nel rispetto degli allineamenti esistenti e comunque a salvaguardia della sicurezza della viabilità

strade extraurbane: la distanza dovrà essere di ml. 1,00 per recinzioni di altezza non superiore a m. 1,00, ml. 3,00 per recinzioni di altezza superiore a m. 1,00.

2) Aree ferroviarie

1) Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti ed ai relativi servizi ed impianti con esclusione degli insediamenti residenziali.

2) Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione vigente.

- 3) Le fasce di rispetto della ferrovia e gli interventi in esse consentiti sono disciplinati dal D.P.R. 753/80 con particolare riferimento all'art. 49, per eventuali deroghe si considera l'art 60 del citato D.P.R..
- 4) Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Sono altresì inedificabili:

- 4) Le fasce di rispetto degli elettrodotti.
- 5) Le zone di rispetto dei cimiteri.
- 6) Le aree di salvaguardia per l'eventuale realizzazione di nuove strutture viarie.
- 7) Le aree di salvaguardia ambientale individuate sulle tavole di Piano.
- 8) Le aree soggette a dissesto ed esondazione, comunque morfologicamente non idonee a nuovi insediamenti.
- 9) I boschi con alberi ad alto fusto o le zone di rimboschimento.

CAPO III - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 33 Destinazione delle diverse aree

- 1) Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse.
- 2) Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:
 - a. case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
 - b. negozi;
 - c. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
 - d. locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
 - e. autorimesse;
 - f. artigianato di servizio;
 - g. officine di riparazione in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel;
 - h. magazzini e depositi, per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani: rialzato, terreno, seminterrato e interrato;
 - i. laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro superiore a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato. Tale

destinazione è ammessa con esclusivo riferimento a laboratori di produzione esistenti alla data di adozione del P.R.G.

3) La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere g, h, i, è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, ecc.) da non superare.

Art. 34 Area di interesse storico, A

1) E' da ritenersi come Centro Storico la parte del territorio comunale interessata da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza e le aree circostanti per affinità ambientali.

2) Di tali aree il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso.

3) In tale area sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d. associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni;

4) In tale area il P.R.G. si attua per intervento diretto.

5) La realizzazione da parte dei privati di tali interventi attraverso l'edilizia convenzionata si attua con contributo o meno dello Stato, o direttamente del Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da legge di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi della concessione e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della L. 10/77.

6) In base alle modalità di intervento individuate su

singole unità edilizie in apposite tavole di P.R.G. e ove occorra una maggiore specificazione su schede urbanistiche per le aree di interesse storico, si propone la seguente suddivisione:

a) Restauro conservativo

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturino il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma, tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

b) Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo, è finalizzato principalmente al recupero igienico-funzionale di edifici per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, la modificazione dell'assetto planimetrico, l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie (purché congruenti con i caratteri dell'edificio) o per edifici produttivi o commerciali - l'impiego di specifiche norme per l'installazione di impianti tecnologici.

c) Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi che permettano le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di rilievo.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell'impianto

dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di r.e. data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche le variazioni delle superfici, e di modesti incrementi di volume degli edifici.

E' perciò particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire sulla capacità e i carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, comportando quindi trasformazioni urbanistiche rilevanti.

Al fine, quindi, di consentire il maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche e in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

il primo - r.e. di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e di volumi.

il secondo - r.e. di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile, e recupero di volumi, nonché modesti incrementi degli stessi.

d) Manutenzione straordinaria

Comprende gli interventi finalizzati al mantenimento in efficienza degli edifici e che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Anche gli interventi di manutenzione ordinaria attuati con l'alterazione dei caratteri originari degli edifici - per i quali è quindi opportuno che si esercitino le necessarie verifiche di conformità con le prescrizioni regolamentari - devono essere compresi tra quelli di manutenzione

straordinaria.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per quel che concerne l'inserimento dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all'installazione degli stessi, qualora mancanti o insufficienti.

Sono da ritenersi inoltre comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare nè siano frazionate o aggregate più unità immobiliari.

e) Area inedificabile

Riguarda gli spazi già oggi ineditati, la cui destinazione viene confermata.

Si deve prevedere la sistemazione a verde per giardini, orti, o la sistemazione pavimentata.

7) Nell'area di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

8) Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

9) Negli interventi di restauro e/o di risanamento, come dai punti a) e b) del presente articolo, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc. sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente.

10) Tutti gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionali: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici, potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purchè non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio. Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale.

11) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento, di ristrutturazione e manutenzione straordinaria si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe e piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici rilevanti con scala di riduzione minima 1:20.

12) Comunque gli interventi proposti dovranno essere conformi alle norme seguenti:

ABBAINI E LUCERNARI

Eventuali abbaini che non alterino l'equilibrio architettonico dell'edificio non potranno avere una larghezza superiore a cm. 150 ed un'altezza massima superiore a cm. 220 (misurata al filo superiore del manto di copertura), ovviamente salvo diritto di terzi.

Non potranno essere inseriti più di due abbaini ogni 10 metri di lunghezza della falda. E' consentito dotare tali abbaini di un terrazzo antistante a condizione che il medesimo non avanzi oltre il filo esterno delle murature di facciata, che non abbia una profondità superiore a cm. 90 ed una larghezza superiore a cm. 150.

Le ringhiere di protezione così come pure il serramento di tali manufatti dovranno avere le stesse caratteristiche previste dalla presente normativa per le ringhiere ed i serramenti in genere.

Sono proibiti i lucernari di qualsiasi tipo, genere e dimensione, quelli esistenti dovranno essere rimossi in caso di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione del tetto e potranno essere sostituiti da abbaini.

ANTENNE RICE-TRASMITTENTI

Sono consentite solo per uso non commerciale e devono essere posizionate, ove possibile, sulla falda non prospiciente il fronte strada ma verso eventuali spazi e cortili interni.

E' proibita la loro sistemazione su tutte le facciate.

In caso di sostituzione di quelle esistenti esse dovranno rispettare le prescrizioni precedentemente enunciate e possibilmente centralizzate.

BALCONI E TERRAZZE

Eventuali balconi che non alterino l'equilibrio architettonico dell'edificio potranno essere realizzati sui prospetti prospicienti le pubbliche vie, piazze e spazi pubblici (sempre che essi non costituiscano impedimenti alla circolazione veicolare nel rispetto delle normative vigenti) aventi le seguenti caratteristiche tipologiche costruttive:

- a) lunghezza non superiore a cm. 240 e larghezza massima di cm. 90;
- b) realizzati con lastre in pietra non lucidata con coste a vista rettilinee arrotondate o leggermente sagomate (finitura delle coste come il piano soprastante);
- c) sottostanti supporti costituiti da mensole in pietra naturale anche leggermente sagomate;
- d) posizionamento della ringhiera in ferro (vedi ringhiere ed inferriate) entro le dimensioni del piano del balcone e quindi non sporgente rispetto al medesimo.

Nei cortili interni la lunghezza dei medesimi potrà essere superiore a cm. 240, mentre rimane invariata la larghezza di cm. 90, ma essi dovranno comunque essere realizzati con le stesse caratteristiche (punti a-b-c-d) previste per quelli sulle pubbliche vie.

I balconi esistenti realizzati con lastre di cemento e sottostanti mensole, sempre in cemento sagomato e decorato, così come i parapetti dei medesimi, dovranno essere conservati con interventi di restauro.

Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria dei prospetti esterni, i balconi esistenti non conformi alle caratteristiche precedentemente enunciate dovranno essere modificati o ricostruiti nel rispetto delle medesime.

Non è consentita la realizzazione di nuove terrazze o coperture piane anche di bassi fabbricati, ove queste esistano nell'ambito di una manutenzione delle medesime, le ringhiere dovranno avere le caratteristiche previste

nello specifico articolo delle presenti norme (sono quindi esclusi parapetti di altro materiale) e la loro pavimentazione dovrà essere realizzata o con piastrelle di cotto naturale o con elementi regolari e modulari di pietra non lucidata.

CAMPANELLI E CITOFONI

Le pulsantiere dei campanelli e/o citofoni esterni, posizionate sia sul perimetro dei fabbricati che su elementi di recinzione non potranno essere in alluminio anodizzato o elettrocolorate ma dovranno essere comunque smaltate nei colori, o simili ad essi, previsti per le parti oscuranti dei serramenti esterni o per quelli individuati per le opere in ferro. Potranno anche essere realizzate in ottone sia lucido che opaco.

In occasione di opere anche di sola ordinaria manutenzione, quelle esistenti, e non conformi, dovranno essere adeguate alle indicazioni previste nel presente articolo.

CANCELLI E RECINZIONI

I cancelli dovranno essere eseguiti esclusivamente in ferro pieno con l'esclusione di elementi scatolati. Dovranno essere formati da elementi di semplice disegno e dovranno essere tinteggiati con smalti opachi in unica soluzione nei colori grigio antracite, verde bosco e creta scuro.

I pilastri di sostegno laterale non potranno essere realizzati in ferro, ma dovranno essere costruiti in muratura o cemento armato successivamente intonacato con finitura liscia o con la finitura prevista per le zoccolature al punto b) se sistemati nel contesto di un edificio tinteggiato e potranno invece essere eseguiti in pietra se facenti parte di immobili realizzati in pietra a vista. A copertura di detti pilastri di sostegno potranno essere collocati elementi di semplice disegno realizzati in pietra o in cemento aventi le stesse caratteristiche previste per i balconi ed i davanzali delle finestre. L'apertura di detti cancelli dovrà essere ad ante; è consentita la motorizzazione automatica dei medesimi a condizione che il meccanismo venga interrato, non è consentita la posa di meccanismi a vista.

Sono consentite le seguenti dimensioni: larghezza massima cm. 400, altezza massima cm. 230, altezza massima dei pilastri cm. 200.

Non è prevista la realizzazione di strutture di copertura a detti cancelli, sia pedonali che veicolari,

di qualsiasi forma e dimensione.

Anche le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente in ferro pieno a semplice disegno con l'esclusione di elementi scatolati e dovranno essere tinteggiate con smalti opachi in unica soluzione nei colori previsti per inferriate, ringhiere e cancelli.

Potranno essere suddivise a pannelli e non dovranno superare l'altezza massima di cm. 200, compreso l'eventuale sottostante muretto, tale muretto potrà avere un'altezza massima, compreso bauletto di copertura, di cm. 100 e potrà essere realizzato o in pietra locale a vista o in muratura intonacata con le stesse finiture previste ai punti b) e c) dell'articolo relativo alle zoccolature. Sopra a tale manufatto potrà essere posizionato un bauletto di copertura realizzato o in pietra non lucida, spessore non inferiore a cm. 6, o in cemento sagomato in loco in tinta naturale, spessore non inferiore a cm. 10.

E' proibito qualsiasi altro tipo di recinzione (esempio elementi in cemento prefabbricato, in legno, ecc.).

Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione, i cancelli e le recinzioni non conformi dovranno essere adeguati alle presenti norme.

CAVI ELETTRICI ED IMPIANTI DI SERVIZIO

Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria dei prospetti esterni, tutti gli impianti di servizio esistenti sulle facciate quali cavi elettrici, TELECOM, antenne TV, tubazioni di approvvigionamento o scarico, ecc., dovranno essere inseriti in apposite guaine ed incassati nella muratura in modo che ad intonaco eseguito non affiorino in superficie. Tale operazione dovrà comunque essere eseguita anche in occasione dell'inserimento di nuovi impianti di servizio compresa la puntuale ed omogenea ripresa delle tinteggiature.

COMIGNOLI

I comignoli delle canne fumarie o di quelle di esalazione dovranno essere realizzati in mattoni intonacati o in mattoni pieni a vista con soprastante copertura costituita o da una lastra in pietra di colore grigio o da elementi in laterizio riprendenti le tipologie caratteristiche del Centro Storico di Strevi. L'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento è ammesso solo a condizione che siano opportunamente e completamente mascherati mentre è proibito l'utilizzo di elementi in lamiera od altro materiale.

In caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione i comignoli non conformi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

COPERTURE DEGLI EDIFICI

Premesso che non è consentita l'esecuzione di coperture piane e che le falde dei tetti in ogni loro parte, comprese quelle degli abbaini o strutture similari, dovranno presentare pendenze comprese tra il 30% ed il 40%, i manti di copertura delle medesime dovranno essere realizzati esclusivamente con elementi in laterizio di colore naturale denominati "coppi a canale alla piemontese" e "coppo di Francia".

E' consentito l'utilizzo di lastre di sottocoppo bitumate a condizione che in nessun caso esse risultino a vista anche in corrispondenza dei cornicioni. Tali coperture potranno essere completate da pezzi speciali (es. colmi) sempre in laterizio, mentre per scossaline, faldali, collari e altre opere da lattoniere, esse dovranno essere realizzate esclusivamente con lastre di rame.

E' consigliato l'uso di coppi vecchi per i corsi superiori in vista, mentre potranno essere di nuova produzione i corsi sottostanti; è proibito l'utilizzo di elementi nuovi antichizzati con fiammatura in cottura o con altri metodi.

Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione, di modifica o di manutenzione straordinaria delle coperture esistenti, anche parziali esse dovranno essere totalmente e completamente adeguate alle norme precedentemente prescritte, infatti anche in questo caso si prevede che l'unità minima d'intervento . l'intera copertura dell'edificio in oggetto.

E' rigorosamente esclusa la possibilità di collocare su tutte le falde dei tetti e sui corpi di fabbrica prospicienti le vie, piazze o spazi pubblici corpi estranei alle strutture architettoniche tipo serbatoi di acqua, pannelli solari o altre apparecchiature. Nel caso di interventi sull'edificio, anche di sola manutenzione straordinaria tali corpi estranei già esistenti dovranno essere rimossi.

CORNICIONI

Con l'obiettivo di mantenere o recuperare i caratteri tipologici propri degli edifici componenti il nucleo antico del Comune di Strevi, il ripristino o il restauro conservativo degli elementi che ne costituiscono il

patrimonio storico architettonico devono essere salvaguardati.

Pertanto si prescrive obbligatorio il recupero dei cornicioni esistenti aventi le seguenti caratteristiche tipologiche:

- a) costituiti da elementi in cotto a vista di varie forme e modanature;
- b) formati da elementi prefabbricati in cemento modanati e decorati;
- c) realizzati con sporgenze variamente sagomate e rifiniti con intonaco tinteggiato;
- d) realizzati con strutture lignee, anche modanate e manti di copertura a vista o con orditura in vista completati da soprastante tavolato ligneo.

Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione sia delle facciate che delle coperture (singolarmente o contemporaneamente) i cornicioni che presentino le caratteristiche precedentemente enunciate dovranno essere restaurati o recuperati, mentre quelli difformi a tali tipologie dovranno essere modificati o ricostruiti nei seguenti modi:

- 1) per i fabbricati con i prospetti tinteggiati utilizzando le tipologie a), c) e d) sopra descritte;
- 2) per i fabbricati con i prospetti realizzati in pietra a vista utilizzando le tipologie d) con l'esclusione di utilizzo di perlinature ma con il solo utilizzo di tavolato larghezza minima cm. 20 soprastante l'orditura in vista.

DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali e soglie esterne di tutte le finestre e portefinestre non potranno essere realizzati in marmo mentre è consentito l'utilizzo di pietre non lucidate nello spessore non inferiore a cm. 5 (cinque). Le coste a vista potranno essere rettilinee, arrotondate o sagomate nelle modulazioni caratteristiche del luogo e dovranno comunque presentare la stessa finitura del piano soprastante.

Tali elementi potranno anche essere realizzati in cemento sia liscio che sagomato secondo le tipologie ancora presenti nel contesto urbano del Centro Storico del Comune di Strevi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, i davanzali e le soglie, non conformi, dovranno essere adeguate alle caratteristiche previste dalle presenti norme.

DIMENSIONI DI FINESTRE E PORTE-FINESTRE

Le aperture di finestre e porte-finestre non potranno avere contorni in pietra, marmo o altro materiale ma gli spigoli dovranno essere semplicemente intonacati. Tali aperture non potranno avere il lato orizzontale maggiore del verticale nè saranno di forma quadrata, tranne per piccole aperture aeranti locali seminterrati, ma dovranno avere forme rettangolari a significativo prevalente sviluppo verticale e non dovranno contenere più di due ante di elementi oscuranti esterni.

Ove esistano aperture a forma circolare od ovale nei sottotetti o vani scala, esse dovranno essere mantenute ma non potranno essere provviste di elementi oscuranti esterni.

E' consentito conservare o realizzare lunette vetrate sopra i portoni d'ingresso pedonale.

In caso di interventi di ristrutturazione le aperture non conformi dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

FERMANEVE

E' consentito l'utilizzo di appositi manufatti idonei a trattenere il manto nevoso sulle falde delle coperture ma dovranno essere realizzati in ferro o lamiera zincata oppure potranno essere costituiti da appositi pezzi speciali in laterizio inseriti nella copertura.

E' proibito l'utilizzo di altri elementi estranei (ad es. copertoni d'auto, ecc.).

GRONDE E PLUVIALI

I canali di gronda, che devono avere sezione curvilinea, ed i tubi di discesa, così come gli accessori di fissaggio e sostegno, dovranno essere esclusivamente in rame o lamiera smaltata con esclusione dell'utilizzo di altri materiali come PVC, acciaio, ecc., mentre i terminali al piede dei fabbricati, per un'altezza massima di cm. 120, potranno essere realizzati con raccordi in ghisa smaltata.

Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti o delle coperture, le gronde ed i pluviali se non conformi a quanto sopra esposto dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione sui fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o

indicanti la denominazione di vie o piazze è fatta a cure e spese del Comune di Strevi, mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza di cm. 250 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura e spese del proprietario.

Nel caso di sostituzione di tale numero civico da parte dei proprietari degli immobili in qualche modo interessati da interventi di ristrutturazione dei prospetti esso dovrà essere realizzato in supporto ceramico bianco con numeri in smalto blu scuro con dimensioni e caratteristiche uguali al modello depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

INSEGNE/SCRITTE PUBBLICITARIE/TARGHE PROFESSIONALI

Dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione previa presentazione di adeguato progetto grafico e relazione illustrativa comprendente sia la loro consistenza che l'ubicazione nel contesto del prospetto e comunque non potranno essere realizzate in materiali plastici o alluminio e potranno essere illuminate ma non luminose.

Esse dovranno inoltre essere di dimensioni molto modeste.

E' inoltre vietata sia l'affissione di bacheche (sporgenti e/o incassate) che l'esposizione di cartelli pubblicitari di qualsiasi materiale.

E' proibita l'affissione di manifesti al di fuori degli appositi spazi predestinati dall'Amministrazione Comunale di Strevi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione le insegne, le scritte pubblicitarie e le targhe professionali, se non conformi, dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

INTONACI

L'intonaco su tutti i prospetti degli edifici e comunque su tutte le costruzioni o parte complementari delle medesime dovrà essere eseguito esclusivamente con

calce bastarda finemente fratazzata o lisciata in modo da presentare pareti perfettamente omogenee.

E' consentita la riproposta di lesene, cornici, fasce marcapiano, riquadrature o motivi a rilievo nei casi in cui essi essendo già presenti sulle facciate costituiscano provate testimonianze storiche delle vecchie tipologie caratterizzanti gli edifici medesimi. Nel caso in cui tali elementi decorativi fossero stati recentemente aggiunti e risultassero estranei al contesto tipologico originario del nucleo antico dovranno essere rimossi.

E' proibito l'utilizzo di qualsiasi altro tipo di finitura di intonaco (es. bucciato, graffiato, strollato, ecc.); non è consentito l'utilizzo di materiali plastici, sono proibiti i rivestimenti di qualsiasi tipo, anche parziali, e con qualsiasi materiale (es. marmo, legno, pietre, piastrelle in ceramica, klinker, ecc.); non è permessa l'esecuzione di murature in mattoni a vista.

Nel caso in cui esistessero diverse finiture d'intonaco o rivestimenti di qualsiasi tipo al momento dell'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione dei prospetti essi dovranno essere completamente asportati, è intesa anche in questo caso che l'intervento minimo consentito sia quello riguardante l'intera facciata.

MARCIAPIEDI E CORTILI INTERNI

Le aree di proprietà privata, siano marciapiedi o cortili interni, dovranno essere pavimentate esclusivamente con materiali lapidei (esempio porfido, luserna, pietra locale, ecc.) di qualsiasi forma e dimensione purchè tali pavimentazioni abbiano lati regolari (es. cubetti, quadrotte, lastre rettangolari, ecc.).

Non è consentito l'utilizzo di sistemi di pavimentazione tipo "opus incertum", mentre sono permessi l'utilizzo dei ciottoli di fiume, annegati nel letto di sabbia e la libera stesura di ghiaia e ghiaietto.

I cordoli delimitanti tali spazi o contornanti aiuole e/o fioriere dovranno anch'essi essere realizzati con materiali lapidei di forme e dimensioni regolari.

MURATURE IN PIETRA A VISTA

E' consentito mantenere o porre in vista murature in pietra purchè le condizioni del paramento presentino

una continuità omogenea di posa. Tale operazione necessita comunque di approvazione della Commissione Edilizia del Comune di Strevi previo sopralluogo a scrostamento avvenuto dell'intonaco. Le parti comunque di muratura in pietra a vista dovranno comprendere ampie porzioni del fabbricato ad eccezione di parziali lacerazioni dell'intonaco atte a evidenziare eventuali particolari elementi architettonici presenti sugli edifici quali cantonali sugli spigoli, archi, lesene, architravi, ecc. utili alla lettura storica della costruzione. Anche in questo caso il parere della Commissione Edilizia è vincolante.

La muratura in pietra a vista dovrà comunque essere sigillata con malta di calce bastarda e le fughe, stuccate leggermente rientranti, dovranno presentare i conci perfettamente puliti e privi di residui di malta. I contorni delle aperture potranno anche essere riquadrati con fasce di larghezza non superiore a cm. 13 realizzate con malta di calce bastarda e dovranno essere lasciate al colore naturale della malta stessa.

MURI DI SOSTEGNO

I muri di sostegno e/o di contenimento terra, presenti entro il perimetro del Centro Storico del Comune di Strevi, dovranno essere, ove possibile, realizzati a gradoni con parti in vista non superiori a cm. 150. Potranno essere realizzati in cemento armato ma dovranno essere completamente rivestiti in pietra locale o intonacati con la stessa rifinitura prevista al punto b) dell'articolo relativo alla zoccolatura e dovranno essere costruiti in modo da consentire l'obbligatoria piantumazione di essenze possibilmente sempreverdi tra i vari dislivelli. Nel caso di interventi di ristrutturazione i muri di sostegno esistenti dovranno essere adeguati alle indicazioni formulate nel presente articolo.

RINGHIERE ED INFERRIATE

Nell'ottica del recupero dei caratteri tipologici originari del Centro Antico del Comune di Strevi si prevede, ove questi siano presenti nelle parti in ferro quali ringhiere ed inferriate, il loro recupero attraverso operazioni di restauro conservativo dei manufatti esistenti.

Nel caso in cui si debbano sostituire o comunque completare con nuove parti, dovranno essere realizzate unicamente in ferro pieno, con completa esclusione di parti in scatolato e dovranno comunque riprendere

dimensioni, forme ed eventuali decorazioni caratteristiche dell'edificio stesso o di quelli simili presenti nel contesto del tessuto urbano del centro storico.

Tali manufatti dovranno essere verniciati con smalti opachi nei colori grigio antracite, verde bosco e creta scuro.

Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti anche le ringhiere e le inferriate non conformi dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

SCALE ESTERNE

E' permesso realizzare scale esterne ovviamente solo su aree di proprietà privata; esse potranno essere realizzate solo in muratura finemente intonacata e i gradini potranno essere rivestiti con lastre in pietra non lucida, con elementi in cotto colore naturale o con elementi in cemento prefabbricato con coste arrotondate.

Tale collegamento è consentito unicamente dal piano campagna ai piani rialzato e primo. E' proibito realizzare qualsiasi tipo di copertura alle scale esterne.

Nel caso di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'edificio, collegamenti verticali esterni, se difformi, dovranno essere adeguati alle caratteristiche previste per tali manufatti nel presente articolo.

SERRAMENTI ESTERNI

Nell'ambito di una conservazione dei particolari costruttivi caratterizzanti le facciate degli edifici siti nel Centro Antico del Comune di Strevi il mantenimento delle vecchie tipologie dei serramenti esterni assume un'importanza fondamentale insieme al dimensionamento delle aperture e al recupero delle originarie tinteggiature delle parti in muratura. A tal fine si sono di seguito predisposte indicazioni riferite ai diversi elementi presenti sui prospetti esterni:

PERSIANE E SCURI: premesso che sono proibiti: a) gli avvolgibili di ogni tipo e genere, b) i monoblocchi (ovvero persiane o scuri direttamente ancorati su di un unico telaio con la finestra o la portafinestra), c) gli scorrevoli sia esterni su guide, che interni alle murature; sono consentite le persiane e/o scuri ad una

o due ante realizzati esclusivamente in legno,

pitturati con smalti opachi (colori come da tavolozza allegata alla presente normativa) per i prospetti tinteggiati e in legno naturale con applicazione di mordente scuro solo per i prospetti in pietra a vista. La ferramenta delle ante tinteggiate dovrà essere smaltata dello stesso colore dell'anta e non dovrà presentare lavorazioni decorative, mentre la ferramenta in vista sulle ante in legno naturale con applicazione di mordente scuro dovrà essere priva di motivi decorativi e dovrà avere dimensioni contenute.

I ferma-persiane o ferma-scuri dovranno essere posizionati in corrispondenza del lato inferiore dell'anta stessa e il meccanismo di fissaggio dovrà essere costituito da un semplice elemento ribaltabile. Le persiane e/o scuri dovranno essere, se tinteggiati, in un unico colore senza decorazioni geometriche o pittoriche, mentre gli scuri saranno ad ante piene lisce senza riparti trasversali ed intagli decorativi.

Nel contesto delle facciate di un unico edificio, anche se di frazionata proprietà, è proibito inserire diverse tipologie di persiane o scuri, ma tutti gli elementi oscuranti dovranno avere le stesse caratteristiche sia formali-dimensionali che cromatiche, pertanto le parziali sostituzioni non sono permesse in quanto anche in questo caso l'intervento minimo concesso è quello dell'intera sostituzione o adeguamento alle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

FINESTRE E PORTE FINESTRE: premesso che sono proibiti sistemi di apertura quali basculanti, bilici, wasistas, tagliole, ecc., le porte finestre dovranno essere realizzate esclusivamente ad una o due ante ed unicamente in legno, pitturate con smalti opachi (nei colori previsti dall'allegata tabella) per i prospetti tinteggiati ed in legno naturale con applicazione di mordente scuro solo per i prospetti in pietra a vista. E' permesso l'utilizzo del vetrocamera ed è consigliata la scansione orizzontale mediante l'inserimento nelle ante di traversi a condizione che comunque il lato minimo delle parti vetrate non sia inferiore a cm. 35 di lato.

Anche in questo caso l'unità minima di intervento è la completa sostituzione di tutti gli elementi che compongono le facciate dell'edificio.

PORTONI D'INGRESSO PEDONALI: essi potranno essere realizzati esclusivamente in legno, e dovranno essere tinteggiati con applicazione di mordente scuro quando

siano inseriti in prospetti di pietre a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro sia essere verniciati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza, in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature.

Dovranno essere realizzati a due ante e non potranno essere inseriti vetri di nessun tipo e genere, potranno essere formati da due o tre pannelli per anta eventualmente provvisti di modeste modanature di contorno e di elementi decorativi caratteristici del luogo, non potranno essere realizzati in doghe verticali od orizzontali, non potranno essere formati da elementi piramidali modulari, e non potranno presentare riquadrature inferiori a cm. 50.

VETRINE: i serramenti delle aperture destinate a vetrine e ad ingressi delle attività commerciali o di servizio dovranno essere in legno o comunque completamente rivestiti in legno. Anch'essi dovranno essere tinteggiati con applicazione di mordente scuro quando siano inseriti in prospetti di pietra a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro sia essere verniciati o smaltati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature.

Potranno contenere ampie specchiature a vetro trasparente (è consentito l'utilizzo di vetri di sicurezza antisfondamento), dovranno avere uno zoccolo costituito da pannellature, simili a quelle previste per i portoni di ingresso pedonale, aventi un'altezza non inferiore a cm. 50. Potranno avere come elementi oscuranti ante sempre in legno (vedi prescrizioni formulate per gli scuri) da sistemarsi all'esterno del serramento medesimo nei modi tradizionalmente utilizzati.

E' proibito l'utilizzo di qualsiasi altro tipo di chiusura esterna, ad esempio saracinesche, avvolgibili anche a maglie, cancelletti retrattili, ecc.

Le maniglie dovranno essere di modeste dimensioni e di semplice disegno, è vietato l'utilizzo sul lato esterno di maniglioni di qualsiasi forma e dimensione.

PORTONI D'INGRESSO VEICOLARE: essi dovranno essere realizzati esclusivamente in legno a due ante (è consentito ricavare all'interno di una delle ante anche un passaggio pedonale).

Dovranno essere tinteggiati con applicazione di mordente scuro quando siano inseriti in prospetti di

pietra a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro, sia essere verniciati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature. Potranno avere il lato superiore o centinato o rettilineo, dovranno essere composti da ampie superfici piane unicamente interrotte da montanti e traverse leggermente sporgenti. Tali pannellature potranno essere costituite da tavolato ad ampie liste, mentre i montanti e le traverse potranno avere i profili leggermente sagomati. La ferramenta in vista dovrà essere priva di motivi decorativi e dovrà avere dimensioni contenute.

PORTONI INGRESSO BOXES - AUTORIMESSE:

E' permessa l' esecuzione di nuove aperture su vie, piazze o spazi pubblici per la creazione di ingressi od autorimesse o box qualora questi non possano essere eseguite all' interno di spazi o cortili privati. I serramenti posti a chiusura di tali aperture dovranno essere realizzati in legno o comunque completamente rivestiti in legno. Potranno avere aperture ad ante o basculanti e potranno essere trattati con mordente scuro quando siano inseriti in prospetti di pietra a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro sia essere verniciati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature. La ferramenta eventualmente in vista dovrà essere priva di motivi decorativi e dovrà avere dimensioni contenute. Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria dei prospetti esterni, i portoni delle autorimesse o boxes esistenti non conformi alle caratteristiche precedentemente enunciate dovranno essere modificati o ricostruiti nel rispetto delle medesime.

SPORTELLI CONTATORI IMPIANTI DI SERVIZIO

E' consentito il posizionamento di sportelli di chiusura di piccoli vani contenenti i contatori degli impianti ENEL, metano, acqua, ecc. a condizione che essi vengano posizionati al filo delle murature esterne e che siano tinteggiati con lo stesso colore della facciata al momento stesso della loro collocazione così come per le porzioni di ripresa dell'intonaco dovute alla loro collocazione o all'inserimento delle tubature di servizio.

Nel caso in cui fossero collocati su prospetti in pietra a vista gli stessi potranno essere tinteggiati nello stesso colore dei serramenti.

STATUE ED ELEMENTI DECORATIVI

E' proibito esporre lungo le vie, piazze o spazi pubblici statue o altri elementi decorativi di qualsiasi tipo e materiale. Sono consentiti il mantenimento di eventuali raffigurazioni sacre o storiche già esistenti e l'esposizione di fiori e/o piante ornamentali purchè sistemate in appositi contenitori di laterizio colore naturale, se necessario, opportunamente ancorati con semplici strutture in ferro pieno smaltate nei colori previsti per le ringhiere ed inferriate. Non sono considerati elementi decorativi gli oggetti che costituiscono l'arredo urbano ed i monumenti di carattere storico-commemorativo.

STENDI-BIANCHERIA

E' proibito sistemare elementi, accessori atti a ricevere la biancheria o quant'altro si intenda stendere, lungo i prospetti prospicienti le pubbliche vie, sia contro le murature che sporgenti o interni ai balconi.

Nel caso in cui siano previsti interventi anche di sola manutenzione ordinaria, ad esempio le ritinteggiature, tali elementi esistenti sui prospetti prospicienti pubblici spazi dovranno essere rimossi.

TETTOIE E SPORTI

Non è ammessa la realizzazione di tettoie di qualsiasi forma e dimensione sul fronte prospiciente le vie del concentrico mentre è consentita la realizzazione di piccole coperture nei cortili interni a condizione che vengano realizzate esclusivamente con strutture in legno e copertura in laterizio a coppo.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dei prospetti le tettoie esistenti, non conformi a quanto previsto dalla presente normativa, dovranno essere rimosse.

E' rigorosamente esclusa la possibilità di realizzare nuovi sporti (ovvero corpi di fabbrica aggettanti) di qualsiasi tipo o dimensione rispetto al filo delle facciate. Nel caso di ristrutturazione o di straordinaria manutenzione dei prospetti gli spazi esistenti, se nel frattempo sono stati autorizzati

anche con provvedimenti in sanatoria, dovranno essere integrati nella costruzione esistente (anche con parziali modifiche delle coperture) in modo che non ne sia più possibile la loro identificazione visiva, nel caso in cui non fossero stati in qualche modo licenziati essi dovranno essere rimossi o demoliti.

TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE

Le coloriture delle facciate, precedentemente intonacate (vedere articolo relativo agli intonaci) dovranno essere realizzate esclusivamente con tinte ai silicati.

Premettendo che non è consentito utilizzare in nessun caso il colore bianco, tutti i prospetti e comunque gli elementi che compongono i fabbricati dovranno essere pitturati scegliendo le tinte tra quelle previste nella tavolozza colori depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Nella citata tabella sono evidenziati i colori per le murature, per i serramenti, per i corpi oscuranti e per le parti in ferro.

E' consentito evidenziare alcuni elementi con colori differenziati, ad esempio il cornicione sagomato, come pure è consentita l'esecuzione di semplici decorazioni, come contorni delle finestre, fasce marcapiano, riquadratura degli spigoli, ecc.

Le eventuali decorazioni esistenti sulle facciate dovranno essere puntualmente riprese al momento della ritinteggiatura. L'abbinamento dei vari colori riferito agli elementi architettonici che costituiscono la facciata dovrà comunque ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia.

E' proibito utilizzare per due immobili contigui, ma ben definiti, o prospicienti gli stessi colori in virtù di una auspicata alternanza delle soluzioni cromatiche anche nell'ottica di una riproposizione della frammentarietà della proprietà. Non è consentita la parziale ritinteggiatura dei prospetti in quanto l'unità minima d'intervento è l'intera facciata.

VERANDE

E' proibita la realizzazione di verande o chiusure parziali o totali di terrazzi o corpi aggettanti e o rientranti con strutture anche precarie di qualsiasi materiale sia sul fronte strada che nei cortili o spazi interni.

Nel caso di ristrutturazione o di straordinaria manutenzione dei prospetti, le verande esistenti, se nel frattempo sono state autorizzate anche con

provvedimenti di sanatoria, dovranno essere integrate nella costruzione esistente in modo che non ne sia più possibile la loro identificazione visiva, nel caso in cui non fossero state in qualche modo licenziate esse dovranno essere rimosse o demolite.

ZOCCOLATURA

Lo zoccolo al piede dei fabbricati potrà essere realizzato in tutti i casi per un'altezza massima di cm. 80.

Nei casi di piani inclinati dovrà essere eseguito a gradoni degradanti in modo che, comunque, la proiezione a terra dello spigolo più alto non superi l'altezza massima prevista di cm. 80.

Potrà essere eseguito nei seguenti modi:

- a) con lastre di materiale lapideo non lucidato di colore grigio, posate in senso verticale, ad elementi non inferiori a cm. 50 di larghezza ed in maniera che non affiorino le zanche di sostegno. Sono proibiti gli zoccoli e i rivestimenti costituiti da piccole pezzature a più corsi.
- b) con intonaco strollato in malta di cemento e fine ghiaietto realizzato sporgente rispetto al filo della muratura di cm. 3 al massimo, con la modanatura superiore lisciata e la possibilità di formare pannelli modulari distanziati fra loro dall'intonaco lisciato. In questo caso non è consentito l'utilizzo di bordure o inserti in pietra, marmi o altri materiali.
- c) con intonaco in malta di cemento lisciato a civile per esterni sporgente rispetto al filo della facciata e tinteggiato nei colori coordinati alle tinte dell'intero prospetto.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti anche le zoccolature esistenti, non conformi a quanto sopra descritto, dovranno essere adeguate alle presenti norme.

ZONE VERDI

Le aree verdi sia pubbliche che private comprese nella perimetrazione del Centro Storico del Comune di Strevi dovranno essere piantumate utilizzando esclusivamente essenze locali sia di alto che di basso fusto.

TAVOLOZZA COLORI

La tavolozza colori è visibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

13) Il rilascio della concessione relativa agli immobili vincolati ai sensi della L. 1497/39 o che rientrano negli elenchi previsti dall'art. 9 della L.R. 56/77 e s.m.i., o che nelle prescrizioni di Piano sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante del servizio beni ambientali della Regione Piemonte.

14) Gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, sono sottoposti al parere della sovrintendenza ai monumenti.

15) Gli interventi di restauro conservativo relativi agli immobili definiti di interesse storico ed artistico dal P.R.G. , sono sottoposti ai sensi del punto 13 della circolare P.G.R. N5/SG/URB. del 27.04.1984, al parere della Commissione Regionale, prevista all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

16) In caso di accertati e giustificativi motivi strutturali, è consentita la demolizione soltanto a fronte di una fedele ricostruzione dell'esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione, le autorizzazioni a demolire saranno concesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire. I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente circostante.

Art. 35 Aree residenziali edificate B1

1) Sono le aree a prevalenza residenziale o che presentano l'esigenza di sostituzione o trasformazione del complesso edilizio dal punto di vista statico-igienico funzionale, di recupero urbanistico, da attuarsi sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e ricostruzione.

2) L'attuazione delle proposte del P.R.G. avvengono per intervento diretto, nei casi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ristrutturazione di singolo edificio; previa formazione di comparti edificatori - da sottoporre a strumento preventivo - nei casi riguardanti più edifici od interi isolati.

3) E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso.

4) In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a. servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b. associazioni politiche e sindacali;
- c. uffici e istituzioni pubbliche e private, studi

- professionali, banche;
 - d. case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
 - e. commercio al dettaglio;
 - f. autorimesse;
 - g. artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, fino ad una superficie utile lorda non superiore a 200 mq.
- 5) Qualora l'edificazione venga preventivamente assoggettata a P.E.C., la demolizione e ricostruzione di un immobile potrà avvenire mediante il mantenimento della volumetria esistente.
- 6) Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: 1,0 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici: non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea; il parametro di altezza massima di cui al presente paragrafo potrà essere variato qualora l'intervento riguardi almeno il 50% della zona omogenea di riferimento e comunque tale parametro sarà modificabile solo nel caso di aree di tipo B soggette a concessione convenzionata;
 - rapporto di copertura: 50% di Sf;
 - la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00.
-
- 7) Sono comunque richiamate le disposizioni dell'art. 5 delle presenti N.T.A., le aree divenute libere in seguito alla cessazione o rilocalizzazione di attività produttive sono edificabili per usi residenziali, attraverso Piani Esecutivi.
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Art. 36 Aree residenziali edificate B2

- 1) Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.
- 2) In queste aree sono consentite le destinazioni di cui all'art. 35.
- 3) E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso.

- 4) Non sono ammessi ampliamenti in contrasto con le destinazioni di zona.
- 5) In seguito a cessione o a cessazione dell'attività in atto si potrà prevedere l'utilizzo dell'area e dei volumi esistenti compatibilmente con i parametri e le destinazioni di zona attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.
- 6) Stralciato.
- 7) Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$;
 - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$.
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Art. 37 Aree residenziali edificate B3

- 1) Il P.R.G. prevede che in queste aree si consenta il mantenimento delle attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta consentendone la ristrutturazione e l'ampliamento subordinato al rispetto degli indici e parametri seguenti:
 - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$;
 - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$.
- 2) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- 3) In tali aree sono ammesse:
 - a. costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonché locali per ricovero degli animali;
 - b. costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali e costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole;
 - c. costruzioni a destinazione residenziale non connesse ad aziende agricole;
 - d. case albergo, alberghi, pensioni, ristoranti e attività commerciali connesse con l'agricoltura;
 - e. costruzioni di interesse comunale;

- 4) Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti per la realizzazione di attività comprese nelle categorie sopra citate.
- 5) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Art. 38 Aree inedificate di nuovo impianto C

- 1) Sono le aree a prevalenza residenziali di nuovo insediamento.
- 2) Sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a. residenza;
 - b. servizi sociali;
 - c. commercio al dettaglio.
- 3) In queste aree il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata nei casi indicati nelle tavole di piano, negli altri casi la relativa concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 4) Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, e la manutenzione ordinaria e straordinaria. In detti edifici è altresì ammesso un incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume esistente e comunque non superiore a 100 mc.
 - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$;
 - altezza massima ml. 7,50 fatte salve maggiori altezze per modesti volumi tecnici.
- 5) Nelle aree di espansione residenziale è prevista una dotazione minima degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
- 6) Una quota non inferiore a 15 mq/ ab dovrà essere reperita nell'ambito dello S.U.E.
- 7) I rimanenti mq. (non superiori a 10mq/ab) possono essere reperiti in altra area adeguata o monetizzati secondo le indicazioni definite dalla relativa convenzione allegata al P.E.C.
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti

parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

9) Piano Esecutivo Convenzionato n. 1

Stralciato a seguito ed in accoglimento delle osservazioni regionali.

10) Piano Esecutivo Convenzionato n. 2

Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida

Superficie territoriale mq. 6.150

Superficie fondiaria mq. 3.690

Servizi pubblici mq. 664

Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.476

Prescrizioni: dovrà essere predisposta una piantumazione a confine dell'area che funga da schermatura all'adiacente zona produttiva.

11) Piano Esecutivo Convenzionato n. 3

Ubicato sulla strada vicinale dello Sciarello

Superficie territoriale mq. 5.451

Superficie fondiaria mq. 3.271

Servizi pubblici mq. 589

Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.308

Prescrizioni: nessuna.

12) Piano Esecutivo Convenzionato n. 4

Ubicato sulla strada vicinale dello Sciarello

Superficie territoriale mq. 3.600

Superficie fondiaria mq. 2.160

Servizi pubblici mq. 389

Superficie residenziale fondiaria: mq. 864

Prescrizioni: nessuna.

13) Piano Esecutivo Convenzionato n. 5

Ubicato sulla strada vicinale dello Sciarello

Superficie territoriale mq. 14.910

Superficie fondiaria mq. 8.946

Servizi pubblici mq. 1.610

Superficie residenziale fondiaria: mq. 3.578

Prescrizioni: nessuna.

14) Piano Esecutivo Convenzionato n. 6a

Ubicato in via Cesare Battati

Superficie territoriale mq. 20.219

Superficie fondiaria mq. 12.131

Servizi pubblici mq. 2.184

Superficie residenziale fondiaria: mq. 4.853

Prescrizioni: l'intervento è subordinato ad uno studio di valutazione di inserimento ambientale soggetto al parere del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte.

- Dovrà altresì essere realizzata una schermatura alberata che preservi l'immagine della collina dal piano stradale.
- 14bis) Piano Esecutivo Convenzionato n. 6b
Ubicato in via Cesare Battati
Superficie territoriale mq. 6.166
Superficie fondiaria mq. 3.670
Servizi pubblici mq. 661
Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.468
Prescrizioni: l'intervento è subordinato ad uno studio di valutazione di inserimento ambientale soggetto al parere del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte.
Dovrà altresì essere realizzata una schermatura alberata che preservi l'immagine della collina dal piano stradale.
- 15) Piano Esecutivo Convenzionato n. 7
Stralciato a seguito ed in accoglimento delle osservazioni regionali.
- 16) Piano Esecutivo Convenzionato n. 8
Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida
Superficie territoriale mq. 7.620
Superficie fondiaria mq. 4.572
Servizi pubblici mq. 823
Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.829
Prescrizioni: l'accesso al PEC dovrà avvenire mediante utilizzo della viabilità esistente interna al suo perimetro.
- 17) Piano Esecutivo Convenzionato n. 9
Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida
Superficie territoriale mq. 7.950
Superficie fondiaria mq. 4.770
Servizi pubblici mq. 859
Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.908
Prescrizioni: nessuna.
- 18) Piano Esecutivo Convenzionato n. 10
Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida
Superficie territoriale mq. 8.450
Superficie fondiaria mq. 5.070
Servizi pubblici mq. 913
Superficie residenziale fondiaria: mq. 2.028
Prescrizioni: nessuna.

Art. 39 Aree libere intercluse e marginali

- 1) Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni delle residenze, ivi comprese le destinazioni agricole; sono ammesse le modificazioni del suolo finalizzate all'insediamento di attività di coltivazione ed alla formazione di spazi a

verde privato.

2) Tali aree vengono salvaguardate per l'eventuale uso nei successivi P.R.G.

3) Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- a. interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia con un'ampliamento non superiore al 20% del volume esistente e comunque non superiore a 60 mq.

Art. 40 Aree a verde privato

1) Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati; è consentita la straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, nonché il restauro conservativo e il consolidamento statico.

CAPO IV - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE AREE
PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 41 Aree di nuovo impianto D1

- 1) In queste aree il P.R.G. si attua a mezzo "strumento urbanistico esecutivo" di iniziativa pubblica o privata secondo quanto previsto dall'art. 9 delle presenti norme.
- 2) E' prevista, oltre la realizzazione di edifici ed attrezzature per attività produttive e depositi, la realizzazione di edifici ed attrezzature per attività ricreative e sociali al servizio degli addetti agli impianti produttivi, stabilita ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3) E' inoltre consentita la realizzazione di uffici annessi alle attività produttive in misura non superiore al 15% di superficie utile lorda realizzabile e di una unica abitazione nella misura massima di mq. 120 di superficie lorda per unità produttiva insediata.
- 4) In tali aree si applicano i seguenti indici e parametri:
 - rapporto di copertura $R_c = 50\%$ della superficie fondiaria S_f
 - altezza massima = m.12,00 fatte salve altezze superiori per necessità tecnologiche-produttive
 - distanza minima degli edifici dai confini circostanti ml. 5,00
 - distanza minima degli edifici dalle strade interne ml. 5,00.
- 5) Il rilascio delle concessioni nelle aree di cui al presente articolo e agli artt. 42 e 43 . subordinato a stipula di convenzione che preveda anche l'individuazione delle caratteristiche tecniche, formali delle costruzioni e il tipo di attività dell'insediamento.
- 6) Per le aree poste in fregio alla S.S. n. 30 a nord ed a sud ovest dell'abitato si prescrive l'utilizzo della viabilità interna al lotto esistente o prevista con divieto di nuovi accessi puntiformi alla strada statale.
- 7) L'area di ampliamento del comparto produttivo n. 2 dovrà essere finalizzata alla realizzazione e conseguente espansione delle attività produttive esistenti adiacenti e l'intervento edificatorio dovrà essere realizzato salvaguardando la fascia di rispetto della viabilità prevista ed in ottemperanza alle prescrizioni idrogeologiche.

Art. 42 Aree di riordino da attrezzare e completare D2

- 1) In tali aree l'attuazione del P.R.G. deve essere volto al conseguimento di un più razionale assetto delle aree compromesse da preesistenti insediamenti ed al completamento di aree ancora libere intercluse e di frangia.
- 2) Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, sull'esistente non sono ammessi altri interventi sino all'approvazione di un Piano Esecutivo.
- 3) Le modalità ed i parametri di intervento sono gli stessi delle aree di nuovo impianto.
- 4) E' fatto obbligo di reperire gli standards a servizi pubblici secondo l' art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 5) Per le aree poste in fregio alla S.S. n. 30 a sud ovest dell'abitato si prescrive l'utilizzo della viabilità interna al lotto esistente o prevista con divieto di nuovi accessi puntiformi alla strada statale.

Art. 43 Aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione D3

- 1) Sono aree caratterizzate da attività in atto e che richiedono una più razionale utilizzazione degli impianti e delle aree di loro pertinenza.
- 2) La loro attuazione avviene per concessione diretta preceduta da un convenzionamento sugli obiettivi e sulle finalità dell'intervento.
- 3) In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà essere subordinato all'approvazione di SUE.
- 4) In queste aree è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la ristrutturazione urbanistica.
- 5) Gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle aree attrezzate di nuovo impianto.
- 6) E' fatto obbligo di reperire gli standards a servizi pubblici secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 7) Gli interventi edificatori devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni idrogeologiche.

Art. 44 Aree turistico-ricettive e termali D4

- 1) Le aree sono destinate alla realizzazione di edifici per alberghi, ristoranti, sale riunioni ed edifici per attività socio assistenziali.

- 2) All'interno di dette aree l'edificazione avverrà mediante P.E.C. sia pubblico che privato con i seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici: ml. 16,50 con un massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
 - rapporto di copertura: 50% Sf;
- 3) In dette aree è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nella misura del 10% della superficie complessiva edificabile del comparto.
- 4) In tali aree dovranno essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77.

Art. 45 Aree per insediamenti temporanei D5

In tali aree il Piano Regolatore Generale, fino alla rilocalizzazione in area propria, sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. In caso di trasferimento in zona a specifica destinazione, l'uso delle aree dismesse sarà per pubblici servizi. Saranno consentite destinazioni d'uso diverse da quelle indicate al precedente periodo solo previa approvazione di una specifica variante al P.R.G.C..

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione

- 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.
- 2) Sono pertanto ammessi:
- a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati.
 - c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre,

magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153.

d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00

3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15;
- b. coltivatori diretti;
- c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;

nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti:

- a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq;
- b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq;
- c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq;
- d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del

- legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda;
- e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.
- 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i.
- 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
- rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf;
 - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione;
 - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml.
- 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 47 Aree ed edifici non utilizzati

- 1) I fabbricati rurali in zona agricola, che alla data di adozione del P.R.G. risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano e che comunque siano in possesso del certificato di agibilità e regolarmente accatastati potranno essere ristrutturati, mediante concessione onerosa, purchè avvengano senza aumento di volume o di superficie utile, sia da parte dei proprietari originari che di terzi non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, per essere destinati a residenza. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo domanda e pagamento dei relativi oneri.
- 2) Tale riuso potrà avvenire solo a seguito di verifica del carico urbanistico aggiuntivo ed eventuale convenzionamento.

Art. 48 Aree ed edifici con destinazione extra agricola in atto

- 1) Per tutti gli edifici ad attività produttiva, commerciale o turistico ricettiva esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso il mutamento dell'attuale destinazione d'uso, con possibilità di incremento della superficie utile Su pari al 20% con un massimo di mq 200, purchè l'area coperta Sc non superi il 30% di quella di proprietà.
- 2) La concessione potrà essere rilasciata una sola volta, a carattere oneroso, e dovrà essere finalizzata a consentire il mantenimento in essere di tale destinazione d'uso, la conservazione degli edifici esistenti e, quando richiesto da motivi aziendali, il loro adeguamento funzionale e dimensionale.
- 3) Oltre all'ampliamento ed agli interventi indicati nel comma precedente sono consentiti, sulle strutture edilizie esistenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A.

TITOLO QUARTO: NORME PARTICOLARI

Art. 49 Ampliamento di edifici esistenti

1) Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme;
- b) nel caso di sopraelevazione, la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

Art. 50 Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto

1) Sugli edifici rurali ad uso residenziale, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Ulteriori interventi saranno concessi nel rispetto dei limiti di zona e previo parere favorevole da parte dell'Ente interessato. Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; Gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Art. 51 Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona.

1) Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione di zona sono ammessi i seguenti interventi, fatto salvo quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo e topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale:
 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione oltre che manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramento igienico, nonché modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non

eccedenti il 20% della superficie utile esistente, un minimo di 25 mq. è consentito anche se eccede tale percentuale;

b) su fabbricati residenziali rurali in zona impropria, esistenti alla data di adozione del P.R.G.: mantenimento della loro destinazione. Non potranno essere oggetto di interventi che non siano puramente manutentori o finalizzati all'adeguamento igienico senza incremento di volume e di superficie utile, fatta eccezione per modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Non potranno in ogni caso essere consentiti ampliamenti dei fabbricati rustici accessori quali: stalle, concimaie, magazzini, ecc.;

c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadente in aree a destinazione residenziale: manutenzione straordinaria e ordinaria.

2) In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.

3) Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione.

4) Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una tantum.

Art. 52 Autorimesse

1) La costruzione di autorimesse, ove ammesso dalle norme sulle singole zone, nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a) fuori terra, per un'altezza netta interna delle costruzioni non inferiore a mt. 2,50 ed un'altezza di gronda non superiore a mt. 2,80 e devono rimanere all'interno del rapporto massimo di copertura previsto per le aree residenziali;

b) interrate parzialmente o totalmente. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota

superiore a cm. 70 dal piano originario di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto in humus naturale e non inferiore a cm. 30 direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

2) Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 5,00 ml. dai cigli stradali ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

3) Gli spazi di cui all'art. 41 sexies L.1150/42 così come modificato dall'art. 1 comma 2° L.24.03.1989 n.122 (mq. 1 ogni 10 mc. di volume realizzato) costituiscono pertinenze delle costruzioni e per tale scopo dovrà essere stipulato apposito atto di asservimento in favore del Comune e dei futuri utenti della costruzione.

4) Tali spazi potranno essere ricavati nelle aree di pertinenza, nel sottosuolo o nel piano terreno degli immobili e non potranno essere ceduti in modo esclusivo ma dovranno rimanere in uso comune a tutti gli utenti dell'immobile.

5) Nonostante le limitazioni contenute nel 1° comma lettera a) del presente articolo, potranno essere realizzate autorimesse, sia collettive che singole (autobox), in edifici a più piani fuori terra (autosilos).

6) Tale possibilità sarà concessa di volta in volta mediante specifico provvedimento comunale con il quale dovrà essere approvato il relativo progetto e le modalità di gestione.

7) L'intervento sarà subordinato alla stipula di atto unilaterale contenente l'impegno a realizzare il parcheggio ed a gestirlo con le modalità prescritte dal Comune.

Art. 53 Fabbricati minori in funzione della coltivazione del fondo

1) In applicazione della lettera g) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentita ai proprietari non coltivatori diretti e non aventi titolo ai sensi dell'art. 9 della L.10/77, la costruzione, una tantum, di infrastrutture pertinenti alla produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, purchè contenuta nell'ambito dei seguenti parametri:

- superficie dell'azienda da mq. 1.000 a mq. 20.000

- superficie coperta massima mq. 30,00;
- superficie dell'azienda superiore a mq. 20.000, superficie coperta massima mq. 50,00.
- altezza massima misurata al colmo mt. 3,00;
- distanza minima dai confini: 5 mt., misurata dal cornicione (o travi in sporgenza);
- distanza di 10 mt da eventuali fabbricati preesistenti; sono vietate le costruzioni in aderenza ad altri fabbricati.
- sono vietate le realizzazioni di parti interrate o seminterrate
- la sporgenza del cornicione o delle travi in sporgenza non dovrà essere superiore a cm 60 dal filo della costruzione

2) Il fabbricato dovrà avere le seguenti caratteristiche tipologiche:

- a) struttura portante in muratura di pietre o mattoni a vista o intonacate e tinteggiate con colori approvati dall'U.T. comunale;
- b) la copertura dovrà essere realizzata in legno con manto in coppo alla piemontese;
- c) gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati con le parti in vista in legno tinteggiati al naturale o smaltati.

Art. 54 Depositi di rottami e affini

1) Non è consentita la realizzazione di depositi di rottami, rifiuti, auto, ecc. ad esclusione delle zone produttive e comunque dovranno essere circondati da alberature e siepi continue.

TITOLO QUINTO: VINCOLI

Art. 55 Vincolo di rispetto cimiteriale

- 1) Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è riportata nelle tavole di Piano.
- 2) Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'Art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3) In tali aree è esclusa ogni edificazione.

Art. 56 Fascia di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti di proprietà pubblica

- 1) In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.
- 2) Tali fasce di rispetto sono individuate nella cartografia del P.R.G., per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione	mt. 100
- per le pubbliche discariche	mt. 100
- per le opere di presa degli acquedotti	mt. 200

Art. 57 Aree individuate nella carta idrogeologica geotecnica della propensione al dissesto ai sensi della L.R. 56/77 m.e i. e della circolare n. 17/urb. del 30/9/81.

Sono individuate nella carta idrogeologica della propensione al dissesto allegata al P.R.G.I. tre categorie di aree così definite:

- A) Zone inedificabili perché soggette a rischio di frana, zone fortemente acclivi con altissimi costi di soglia di tipo fisico:
in queste aree é esclusa la realizzazione di nuove costruzioni.
Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a, b, c, dell'art. 13 L.R. 5.12.77 n. 56 s.m.i. nonché modesti ampliamenti delle abitazioni necessari per il miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie esistente, con un minimo di mq. 25 consentito anche in eccedenza a tale percentuale.
Non sono consentiti ampliamenti o realizzazioni di nuove infrastrutture agricole ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere preceduti da perizie, idrogeologica e geotecnica, atte a verificare l'esistenza delle

condizioni di sicurezza nonché ad indicare tutte le prescrizioni tecniche indispensabili per garantire la stabilità degli edifici, compresa l'eventuale realizzazione di opere di consolidamento dei terreni, drenaggi, regimazioni idriche, arginature, ecc., nonché l'incidenza di queste opere sull'assetto idrogeologico generale.

B) Zone soggette a rischi di esondazione

In queste aree si applicano le stesse disposizioni previste per il precedente punto A)

C) Zone dove si rendono necessari accurati studi ed interventi geologici per la loro utilizzazione.

In queste aree sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G.I. secondo la specifica destinazione di zona ed il rilascio di concessioni edilizie é subordinato alla presentazione di perizia idrogeologica e geotecnica, predisposta secondo le indicazioni contenute nel D.M. LL. PP. nr. 47 dell'11.3.88, necessaria per ristabilire le caratteristiche strutturali e le modalità costruttive nonché tutte le cautele necessarie per assicurare la massima stabilità e sicurezza delle costruzioni.

Art. 58 Fascia di rispetto dai fiumi e torrenti

1) Per le aree in fregio a fiumi e torrenti valgono le limitazioni previste dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 n.523 nonché quelle previste dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e per quest'ultima l'estensione della relativa fascia di rispetto è riportata sulle tavole di P.R.G.

2) In tale fascia di rispetto possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione nonché quelle di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

3) Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale:

3.1) Le zone ad utilizzo forestale all'interno delle fasce A e B sono qualificate come zone sensibili dal punto di vista ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni U.E. e possono essere soggette alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette da programmi regionali attuativi di normative ed iniziative comunitarie, nazionali e regionali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole e a migliorare le caratteristiche delle aree coltivate.

3.2) Le aree comprese nelle Fasce A e B possono essere considerate prioritarie per le misure di intervento volte a ridurre le quantità di fertilizzanti,

fitofarmaci ed altri presidi chimici; a favorire l'utilizzazione forestale con l'indirizzo a bosco, dei seminativi ritirati dalla coltivazione ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate.

3.3) Nell'ambito delle finalità di cui ai commi precedenti, l'Autorità di Bacino anche su proposta delle Amministrazioni competenti e nel coordinamento delle competenze regionali, delibera Programmi triennali d'intervento ai sensi degli artt. 21 e segg. legge 183/89, l'Autorità di Bacino emana criteri e indirizzi anche in riferimento ai Programmi triennali di cui ai regolamenti 2078/92 e 2080/92 della U.E. al fine di assicurare il coordinamento delle politiche agricole nell'ambito delle fasce fluviali. In particolare le azioni programmate possono avere l'obiettivo di ridurre o annullare la lavorazione del suolo in determinati territori interessati dal P.S.F.F. , la riduzione o l'esclusione di determinati interventi irrigui , la riconversione dei seminativi in prati permanenti o pascoli, la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati. Per l'attuazione di singoli interventi programmati, l'Autorità di Bacino può deliberare convenzioni di attuazione ai sensi di quanto previsto all'art. 10.

3.4) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni, nei Piani urbanistici regionali, comunali e provinciali ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.

4) Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico:

4.1) All'interno della fascia A e B è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali, o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono avere luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo le capacità di invaso. Al tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica che documenti l'assenza delle suddette interferenze, e sono sottoposti a parere dell'Autorità idraulica competente per l'autorizzazione conseguente.

4.2) Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete

devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.

5) Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica:

5.1) I territori delle fasce A e B individuati dal presente piano sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal presente Piano:

a) le aree non edificate od esterne al perimetro del centro edificato dei comuni ai sensi della legge 885/1971, sono destinate a vincolo di tutele idrogeologica, nella compatibilità con gli usi agricoli, a verde anche attrezzato o di tutela ambientale già definiti dagli strumenti urbanistici comunali;

b) la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'Autorità idraulica che ne verificherà la compatibilità.

5.2) Nei territori della fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lettere a), b), c), art. 31, della legge n. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

5.3) Nei territori della fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allegabili con contestuale dismissione di queste ultime.

5.4) I comuni in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del P.S.F.F., nei termini previsti all'art. 4.3, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella fascia A e contenere nella fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

b) favorire l'integrazione delle fasce A e B nel contesto territoriale ed ambientale ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire la destinazione prevalente delle fasce A e B ad aree a primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica e ambientale prevedendo destinazioni che ne migliorano le caratteristiche.

5.5) Sono fatte salvo in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle seguenti Norme contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni nei Piani urbanistici regionali regionali, comunali o provinciali, ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.

6) Compatibilità delle attività estrattive.

6.1) Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali per la tutela del territorio, nei territori delle fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore. Restano escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale. I Piani devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi piani devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse a conclusione dell'attività.

6.2) Gli interventi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.

6.3) Su una fascia di 150 metri dai corsi d'acqua pubblica sono da applicare i disposti di cui al successivo art. 59.

Art. 59 Vincoli paesaggistici e ambientali

1) Nelle zone dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 ed in tutte quelle soggette a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi della L.431/85 si applicheranno le disposizioni contenute nella L.R. 03/04/1989 n.20 e relativa circolare

esplicativa.

Art. 60 Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate

- 1) Nelle porzioni di territorio sulle quali sono stati disposti vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267, ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13.02.1933 n.215, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, ad autorizzazione rilasciata nei modi stabiliti dalla L.R. 09.08.1989 n.45.
- 2) Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato al rilascio del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.
- 3) In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree boscate di alto fusto, o di rimboschimento. Tale divieto è esteso non solo alle aree attuali ma anche a tutte quelle che in futuro verranno ad assumere caratteristiche tali da essere ricomprese tra quelle sopra indicate.

Art. 61 Elementi architettonici da salvaguardare - Vincoli di arredo urbano

- 1) In tutto il territorio comunale dovranno essere salvaguardati gli elementi di pregio storico, artistico e architettonico presenti negli edifici esistenti con particolare riguardo per le parti esterne.
- 2) Gli elementi di pregio da salvaguardare oltre a quelli presenti negli immobili vincolati ai sensi della L.1089/39, sono individuati nella cartografia in scala 1:1.000 riguardante i Centri Storici. Il C.C. potrà, con proprio provvedimento, individuare altri edifici, oltre a quelli come sopra individuati, presenti nel territorio comunale per i quali vanno conservati e valorizzati gli elementi architettonici che li caratterizzano.
- 3) Le modalità ed i termini di attuazione degli interventi necessari per la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici di cui sopra vengono stabiliti mediante un Piano del colore predisposto ai sensi della L.R. 20/89.

4) In attesa del suddetto Piano, per tutti gli immobili compresi nel Centro Storico e per quelli individuati con deliberazione consiliare, si applicheranno le disposizioni contenute nell'art. 34 delle presenti norme e nella Normativa del Centro Storico adottata dal Consiglio C.le con delibera n.2 in data 13 Aprile 1993.

Art. 62 Prescrizioni particolari desunte dalla relazione geologica allegata al P.R.G. e del parere del Servizio Geologico Regionale.

Visto il contenuto delle relazioni idrogeologiche allegata al P.R.G. e visto il parere espresso dal Servizio Geologico Regionale si stabiliscono le seguenti prescrizioni particolari circa gli interventi preliminari necessari per consentire l'edificazione sulle seguenti aree: in generale per tutti il Comune e su tutte le aree di completamento e di espansione sia residenziali (B2 - B3 e C), che produttive (D1 - D2 e D4) nonché per tutte le aree di insediamento temporaneo (D5) e per servizi adiacenti a quelle sopra indicate nonché per tutte le porzioni di territorio soggette alla preventiva formazione di SUE, ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato studio necessario per prevedere un'adeguata regimazione delle acque superficiali. Tale studio dovrà far parte della documentazione tecnica allegata ad ogni SUE e le opere previste da tale studio dovranno essere realizzate prima di ogni altro intervento in quanto opere di urbanizzazione primaria. In caso di interventi autorizzati con concessione singola lo studio dovrà far parte integrante degli elaborati progettuali e la regimazione dovrà riguardare l'area oggetto di intervento nonché quelle circostanti che con la stessa possono interferire e le opere previste dovranno contemplare lo smaltimento delle acque sino alla più vicina rete comunale esistente. Le opere necessarie saranno a carico del concessionario che se ne assumerà l'onere e si impegnerà a realizzarle con atto unilaterale e d'obbligo nei modi e nei tempi indicati dal Comune. Tali oneri saranno interamente a carico del concessionario anche se il loro ammontare è eccedente rispetto all'importo del contributo afferente al rilascio della concessione. Nel caso in cui risulti necessaria l'occupazione, sia definitiva che temporanea di terreni di proprietà di terzi tale occupazione sarà effettuata dal Comune nei modi e nei termini di legge, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria.

- 1) Area produttiva di riordino (D2) - Comparti SUE nr. 1 e 2:
prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio idraulico che indichi le opere di difesa e sistemazione e che verifichi le modificazioni apportate al deflusso delle acque in piena del fiume Bormida, dalle opere sopradette.
In tale area le costruzioni dovranno essere subalzate di almeno ml. 1,50 dal piano attuale di campagna e dovrà essere mantenuta

una fascia di rispetto di almeno 15 mt. dalla sponda del fiume.
Lo studio di cui sopra dovrà fare parte integrante e sostanziale dello SUE il quale dovrà tenerne conto sia nelle previsioni edificatorie che per l'urbanizzazione delle aree.

- 2) Aree di completamento (B2) - Comparti soggetti a SUE nr. 2 e 3:
prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio idraulico relativo al Rio Crosio, per evitare il rischio di esondamento.
Tale studio dovrà far parte integrante e sostanziale dello SUE.
- 3) Area di Completamento (B2) compresa tra il Rio Crosio, la Strada Provinciale per Rivalta e la linea ferroviaria per Alessandria e l'abitato delBorgo Inferiore.
Prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio idraulico relativo al Rio Crosio, per la parte a monte della linea ferroviaria per eliminare il rischio di esondamento.
- 4) Area di completamento (B2) - Comparto SUE n.8:
prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio geologico-tecnico e geognostico che dovrà costituire parte integrante sostanziale dello SUE.

Art. 63 Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili é stabilita in ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni é stabilita in ml. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, il consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, é ammessa l' altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistente nel caso di solai piani.

TITOLO SESTO: GEOLOGIA

Ved. relazione geologica

TITOLO SETTIMO: NORME FINALI

Art. 64 Deroghe

- 1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e/o di uso pubblico e/o di pubblico interesse.
- 2) E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.
- 3) L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie previste dall'art. 3 della L. 21.12.1955 n.1357 ai sensi dell' art. 16 della L. 06.08.1967 n.765:
"Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17.08.1942 n.1150".

Art. 65 Diffformità tra elaborati grafici e norme

- 1) In presenza di eventuali discordanze tra gli elaborati grafici e le presenti norme di attuazione, si assume come prevalente il contenuto di queste ultime.

INDICE

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Articolo 1	Funzioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 2
Articolo 2	Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale	pag. 2
Articolo 3	Elaborati del Piano Regolatore Generale.....	pag. 3

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4	Parametri urbanistici	pag. 4
Articolo 5	Parametri edilizi	pag. 5

TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6	Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 10
Articolo 7	Intervento edilizio diretto.....	pag. 10
Articolo 8	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 10
Articolo 9	Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.....	pag. 11

CAPO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Articolo 10	Concessione ad edificare	pag. 12
Articolo 11	Autorizzazione.....	pag. 13
Articolo 12	Concessioni gratuite	pag. 15

Articolo 13	Concessioni di edificare soggette a Regime Speciale.....	pag. 16
Articolo 14	Domanda di concessione e di autorizzazione.....	pag. 16
Articolo 15	Validità della concessione.....	pag. 18
Articolo 16	Utilizzazione degli indici.....	pag. 19
Articolo 17	Utilizzazione delle aree edificabili.....	pag. 19
Articolo 18	Osservanze dei valori parametrici ed applicazione degli indici.....	pag. 20
Articolo 19	Trascrizioni di mappa.....	pag. 21
Articolo 20	Requisiti di abitabilità.....	pag. 21
Articolo 21	Licenza d'uso.....	pag. 21

CAPO III - URBANIZZAZIONI

Articolo 22	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	pag. 22
Articolo 23	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	pag. 23

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 24	Destinazione d'uso.....	pag. 24
Articolo 25	Decoro dell'ambiente urbano.....	pag. 24
Articolo 26	Aree di parcheggio ed autorimesse.....	pag. 24
Articolo 27	Cave e discariche.....	pag. 25

TITOLO TERZO: PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Articolo 28	Zonizzazione del territorio	pag. 26
Articolo 29	Aree a carattere urbanistico.....	pag. 26
Articolo 30	Tipi di intervento	pag. 27

CAPO II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 31	Aree per servizi sociali ed attrezzature in insediamenti residenziali	pag. 27
Articolo 32	Aree inedificabili.....	pag. 28

CAPO III - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 33	Destinazione delle diverse aree	pag. 30
Articolo 34	Area di interesse storico, A	pag. 31
Articolo 35	Aree residenziali edificate, B1	pag. 52
Articolo 36	Aree residenziali edificate, B2.....	pag. 53
Articolo 37	Aree residenziali edificate, B3.....	pag. 54
Articolo 38	Aree inedificate di nuovo impianto, C	pag. 55
Articolo 39	Aree libere intercluse e marginali	pag. 57
Articolo 40	Aree a verde privato.....	pag. 58

CAPO IV - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE AREE
PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Articolo 41	Aree di nuovo impianto , D1.....	pag. 59
Articolo 42	Aree di riordino da attrezzare e completare D2.....	pag. 60
Articolo 43	Aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione, D3.....	pag. 60
Articolo 44	Aree turistico-ricettive e termali D4.....	pag. 60
Articolo 45	Aree per insediamenti temporanei, D5.....	pag. 61

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Articolo 46	Aree per attività agricole - costruzione.....	pag. 61
Articolo 47	Aree ed edifici non utilizzati.....	pag. 63
Articolo 48	Aree ed edifici con destinazione extra agricola in atto.....	pag. 64

TITOLO QUARTO: NORME PARTICOLARI

Articolo 49	Ampliamento di edifici esistenti.....	pag. 65
Articolo 50	Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto.....	pag. 65
Articolo 51	Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona.....	pag. 65
Articolo 52	Autorimesse.....	pag. 66
Articolo 53	Fabbricati minori in funzione della coltivazione del fondo.....	pag. 67
Articolo 54	Depositi di rottami e affini.....	pag. 68

TITOLO QUINTO: VINCOLI

Articolo 55	Vincolo di rispetto cimiteriale.....	pag. 69
Articolo 56	Fascia di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti - di proprietà pubblica.....	pag. 69
Articolo 57	Aree individuate nella carta idrogeologica geotecnica della propensione al dissesto ai sensi della L.R. 56/77 m.e i. e della circolare n. 17/urb del 30/09/81	pag. 69
Articolo 58	Fasce di rispetto dai fiumi e torrenti.....	pag. 70
Articolo 59	Vincoli paesaggistici ed ambientali.....	pag. 73
Articolo 60	Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate.....	pag. 74
Articolo 61	Elementi architettonici da salvaguardare - vincoli di arredo urbano.....	pag. 74
Articolo 62	Prescrizioni particolari desunte dalla relazione geologica allegata al P.R.G.I. e del parere del del Servizio Geologico Regionale.....	pag. 75
Articolo 63	Requisiti di abitabilità.....	pag. 76

TITOLO SESTO: GEOLOGIA

.....	pag. 77
-------	---------

TITOLO SETTIMO: NORME FINALI

Articolo 64	Deroghe.....	pag. 78
Articolo 65	Diffomità tra elaborati grafici e norme.....	pag. 78



Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



COMUNE DI STREVI

Variante parziale al P.R.G.I.

ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adottate dal C.C. il _____ con deliberazione n. _____

approvate dal C.C. il _____ con deliberazione n. _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dott. Casagrande Alessandro)

Visto: IL SINDACO

(Alessio Monti)

IL TECNICO

(arch. Giuseppe Papillo)

G&F

STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

G. Papillo, architetto - F. Dottor, geometra
Via Vinzaglio, 155 • 15121 Alessandria

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(geom. Paolo Guglieri)

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Funzioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale

1) Le presenti norme disciplinano l'attuazione del P.R.G. del Comune di Strevi, costituendone a tutti gli effetti parte integrante, nel rispetto delle disposizioni legislative, nazionali e regionali vigenti e, nel loro insieme, sono rivolte a meglio precisare sia il contenuto pianificatorio e programmatico del P.R.G. che le prescrizioni per la sua attuazione nel tempo.

2) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del Titolo VI della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56: "Tutela ed uso del suolo", e successive modifiche ed integrazioni, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

3) A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche del suolo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto che non comportino movimenti di terra a carattere permanente.

4) Le presenti norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle norme sulle misure di salvaguardia di cui l'articolo 58 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2 Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale

1) Il P.R.G. disciplina gli usi del suolo dell'intero territorio e detta le norme che ne regolano la trasformazione in conformità alle finalità e ai contenuti della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 e successive modifiche ed integrazioni ed in particolare, secondo quanto disposto dall'articolo 19 della L.R. 56/77, con i limiti del successivo articolo 82.

Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale

- 1) Il progetto definitivo del P.R.G. é costituito dai seguenti elaborati:
 1. La "Relazione illustrativa" degli obiettivi e dei criteri adottati per l'elaborazione del P.R.G.
 2. Allegati tecnici comprendenti la documentazione dello stato di fatto e le indagini svolte per l'elaborazione del P.R.G.
 1. Inquadramento territoriale in sc. 1:25.000
 2. Assetto insediativo e viabilità sc. 1:10.000
 3. Destinazione ed uso del suolo in sc. 1:10.000 e 1:2.000
 4. Classificazione tessuto urbano
 5. Sviluppo del nucleo centrale: tipi e modalità d'intervento
 6. Norme di attuazione
 7. Tavole in scala 1:10.000 della carta idrogeologica-geotecnica della propensione al dissesto ai sensi della L.R. 56/77 e della circolare n.17/Urb. del 30.09.81
 8. Tavola in scala 1:5.000 vincoli archeologici e paesaggistici
 9. Tavole di riferimento delle aree per servizi.
 10. Tavole di variante:
 - Tav. 1 scala 1:5.000 PRGI Territorio Comunale sostitutiva della tavola di destinazione d'uso del suolo in scala 1:10.000.
 - Tav. 2 scala 1:2.000 Sviluppi delle aree urbanizzate e urbanizzande sostitutiva della tavola di destinazione d'uso del suolo in scala 1:2.000.
 - Tav. 3 scala 1:1.000 sviluppo del nucleo centrale sostitutiva della tavola di sviluppo del nucleo centrale in scala 1:1.000.
- 2) In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole a scala diversa fa sempre testo la tavola in scala più dettagliata.
- 3) In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala maggiore e di maggiore dettaglio.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 Parametri urbanistici

Superficie territoriale, St

- 1) Si definisce superficie territoriale, St un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G.I. si attua a mezzo di preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo" ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria.
- 2) La superficie territoriale St è misurata al lordo delle strade eventualmente esistenti o previste dal P.R.G.I..

Superficie fondiaria, Sf

- 1) Un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto (vedi titolo II, art. 7 delle presenti norme), successivo o meno all'intervento preventivo dedotte le aree per le opere di urbanizzazione e per la viabilità interna.
- 2) Nel caso di intervento edilizio diretto per superficie fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile, comprese tutte le eventuali aree vincolate a parcheggio privato o a verde privato ed escluse tutte quelle destinate dal P.R.G. a diventare pubbliche od a salvaguardia ambientale.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria. S1

- 1) Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) strade a servizio degli insediamenti
 - b) strade pedonali
 - c) spazi di sosta a parcheggi pubblici
 - d) rete di fognatura, idrica di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono
 - e) pubblica illuminazione
 - f) spazi per il verde attrezzato pubblico e condominiale

Superficie per opere di urbanizzazione secondaria. S2

- 1) Comprende le aree destinate alle seguenti opere:
 - a) edifici per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, elementari e medie inferiori. ecc.)
 - b) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali,

- sanitarie, assistenziali, ricreative, ecc.)
c) attrezzature collettive religiose
d) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale
e) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

Indice di utilizzazione fondiaria. Uf

1) La massima superficie utile Sul, espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro di superficie fondiaria Sf.

Indice di fabbricabilità fondiaria. If

1) Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

Applicazione degli indici urbanistici

1) Quando siano prescritti sia gli indici di fabbricabilità che quelli di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza tra piano e piano esistente o prevista nell'edificio di cui calcolare la superficie utile ed il volume.

Art. 5 Parametri edilizi

Superficie utile netta. S.u.n

1) La superficie utile netta nelle costruzioni é la superficie abitabile delle unità immobiliari di tutti i piani della costruzione, oppure la superficie effettivamente utilizzabile della stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

Superficie utile lorda. S.u.l.

1) La somma delle superfici di tutti i piani fuori e dentro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, scale, cavedi, ecc.). Dal computo della superficie lorda sono esclusi: i porticati pubblici e privati, le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i bassi corpi di fabbrica adibiti al prelevamento idrico di falde sotterranee, le autorimesse e cantine con relative scale di accesso, gli ascensori per

l'eliminazione delle barriere architettoniche.

2) La superficie utile lorda complessiva edificabile non può essere superiore a quella che si ottiene rapportando l'utilizzazione fondiaria U_f alla superficie fondiaria S_f .

Superficie coperta. S_c

1) L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale della sagoma dell'edificio esclusi gli aggetti, pensiline, e balconi inferiori a m. 1,50.

Rapporto di copertura. R_c

1) La percentuale della superficie coperta rispetto alla superficie fondiaria.

Altezza del fabbricato. H

1) Si misura per gli edifici con copertura piana o inclinata che comunque non dovrà superare la pendenza del 40% a partire dalla quota del marciapiede esistente, o, in difetto, dal piano stradale, o, comunque dallo spiccatto del terreno naturale (o come previsto dal progetto se più bassa), fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili e agibili, anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde.

2) In tal caso l'altezza verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico, sottotetto o mansarda, l'altezza media dell'estradosso della soletta inclinata di copertura.

3) Per gli edifici esistenti con copertura ad inclinazione superiore al 40%, l'altezza complessiva verrà computata aggiungendo all'altezza relativa al pavimento dell'attico, sottotetto o mansarda, l'altezza della linea di colmo più alta.

4) Qualora la strada o il terreno siano in pendenza, l'altezza del fabbricato (H) è definita come media aritmetica dell'altezza minima e massima misurata.

5) E' consentito un lieve riporto di terreno a modifica del piano di campagna con pendenza massima non superiore al 3% .

6) In caso in cui la morfologia del terreno presenti depressioni naturali o artificiali tali da rendere indispensabile uno riempimento dell'avvallamento consentendo in tal caso la misurazione dell'altezza a partire dalla nuova quota di piano campagna, tale

riempimento dovrà essere specificatamente concesso previa dimostrazione di necessità supportata da adeguata documentazione.

7) In nessun caso l'altezza massima dell'edificio può superare l'altezza massima ammessa dalle presenti norme.

Volume del fabbricato. V

1) Pari alla somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio.

2) Il volume é riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

3) Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrato a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale, e/o delle banchine pedonali o, in assenza con i terreni limitrofi con pendenze non superiori al 3%.

4) Nel caso in cui il solaio di copertura dell'ultimo piano venisse realizzato in pendenza, il volume relativo sarà computato con il sistema delle medie ponderali delle altezze.

5) Nel calcolo deve essere escluso quanto previsto dalla voce: "superficie lorda " e dall'art. 51 delle presenti norme.

Piani fuori terra. P.f.t.

1) Si considerano piani fuori terra quelli di cui il solaio di calpestio . anche solo in parte fuori terra.

Distanze ed altezze

Distanze minime tra fabbricati

1) Nell'area di insediamento storico (vedi titolo III, art. 34) le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra volumi edificati preesistenti. In caso di ampliamento ci si attiene ai contenuti dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

2) In tutte le altre zone é prescritta la distanza

minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

3) Inoltre per gli interventi di cui al 2° comma . prescritta una distanza dai confini del lotto pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00. Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se é intercorso un accordo con i proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine.

Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

1) Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte aree destinate alla viabilità, sono indicate dal D.M. 1. aprile 1968 n.1404 e dai D.P.R. n.495/92 e n.147/93, fatte salve le prescrizioni specifiche di ogni zona, sono stabilite in funzione della classificazione di cui al D.L. N.285/92 (allegato "a") e s.m.i..s

2) Qualora le distanze fra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

3) Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate in questo articolo, nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

4) Nell'area di insediamento storico le distanze di cui sopra non si applicano: tali distanze non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

1) In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà dovrà essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00.

2) Sono ammesse distanze inferiori dai confini interni nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

3) Le distanze si misurano sulla perpendicolare al confine mandata al limite più vicino del muro dell'edificio o dei balconi con aggetto superiore a ml. 1,50.

Sagoma massima

1) Indica con vincolo topograficamente definito, il perimetro massimo della superficie copribile.

Altezze

1) Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite al titolo III per le diverse aree in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

2) L'altezza minima tra pavimento e soffitto nei vani abitabili é stabilita in ml. 2,70 ad eccezione di quanto previsto dal 2° comma dell'art. 20 delle presenti norme, mentre nei corridoi, disimpegni e servizi igienici é stabilita in ml. 2,50.

3) Nel caso di mansarde o sottotetti, l'altezza minima-media sarà quella prevista nei commi precedenti calcolando la media fra l'altezza massima e quella minima che non deve essere inferiore a ml. 1,80.

TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Art. 6 Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

- 1) Il P.R.G. si attua per mezzo di interventi preventivi (Piani Urbanistici Esecutivi) ed interventi diretti.
- 2) Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

Art. 7 Intervento edilizio diretto

- 1) Si applica in tutte le aree del territorio dove non sia prescritto l'intervento preventivo.
- 2) Nelle aree dove é prescritto l'intervento preventivo, successivamente a questo, si applica l'intervento diretto.
- 3) Ogni intervento é subordinato al rilascio, da parte del Sindaco, di specifica concessione o autorizzazione, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.
- 4) Tale intervento può essere attuato da operatori pubblici comune incluso e/o da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 8 Strumenti urbanistici esecutivi

- 1) Il contenuto, l'elaborazione, la formazione, gli elaborati dei Piani Esecutivi, dovranno essere conformi alle prescrizioni della legge urbanistica regionale 56/77 e successive m. e i. In particolare per quanto riguarda i Piani di Recupero l'Amministrazione Comunale può individuare, oltre alle indicazioni del P.R.G., aree ed immobili ove, per le condizioni di degrado, si rendano necessari interventi rivolti al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. I "Piani di Recupero" devono essere comunque formati su aree espressamente individuate, anche con delibera del Consiglio C.le, come zone di recupero.
- 2) Gli strumenti urbanistici suddetti, sia di libera iniziativa che obbligatori, qualora riguardino immobili compresi in comparti espressamente individuati dallo

strumento urbanistico (o mediante delibera del C.C., relativamente ai Piani di Recupero) dovranno essere estesi a tutta la superficie espressamente individuata e non potranno riguardare soltanto una porzione di essa.

3) La successiva attuazione potrà anche avvenire per lotti purché ciò venga espressamente previsto nelle norme di attuazione dello S.U.E. e purché vengano realizzate con il primo lotto tutte le opere relative all'urbanizzazione primaria.

4) Con l'eccezione dei Piani di Recupero, nel caso in cui all'interno del comparto assoggettato a S.U.E. vi siano edifici già esistenti lo strumento stesso potrà escluderli dalle sue previsioni. Per tali immobili non sarà necessaria la dotazione degli standards urbanistici pregressi, già individuati dal P.R.G. in ambito generale. L'indice di utilizzazione territoriale del comparto potrà pertanto essere calcolato sulla superficie complessiva dedotta quella fondiaria da attribuire a ciascun edificio esistente.

5) In ogni caso d'intervento edilizio subordinato alla formazione di S.U.E. dovranno essere urbanizzate e dismesse gratuitamente o asservite all'uso pubblico al Comune le aree necessarie per la viabilità, veicolare e pedonale, nonché quelle necessarie per il soddisfacimento degli standards urbanistici previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

6) Qualora venga accertata la mancanza di aree idonee, ovvero quelle disponibili non siano giudicate dal Comune idonee all'insediamento dei servizi cui sono destinate, ovvero il Comune giudichi più opportuno reperire in altra zona le aree per servizi, le aree stesse in tutto od in parte non verranno dismesse ma monetizzate. La monetizzazione avverrà con modalità e tariffe stabilite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

7) La monetizzazione di cui sopra non comporterà aumenti della capacità edificatoria dell'intero comparto che conserverà inalterato l'indice di utilizzazione territoriale.

Art. 9 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

1) Il P.R.G. individua le aree a destinazione produttiva di nuovo impianto. In tali aree, per esigenze di coordinamento, si richiede la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Esecutivi al fine di garantire l'organicità dell'intervento stesso nel suo complesso. Tali Piani sono da redigersi sulla base degli artt. 26-39-42 della L.R. 56/77 e s.m.i.

2) Nel caso di trasferimento di impianti produttivi industriali o artigianali, la cui ubicazione sia in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. e di conseguenza per il riuso ad altra destinazione degli immobili e delle aree dismesse, le modalità operative sono definite dallo schema di convenzione quadro regionale di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.

CAPO II - MODALITÀ DELL'INTERVENTO EDIL. DIRETTO

Art. 10 Concessione ad edificare

- 1) A norma dell'art. 1 della L. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i., il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc. ritenuti compatibili dalle norme di attuazione del P.R.G.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili salvo gli interventi di manutenzione ordinaria.
- 2) In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:
 - a) nuova costruzione ed ampliamento, sopraelevazione di edifici; ristrutturazione di edifici;
 - b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
 - c) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
 - d) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
 - h) apertura di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzioni di ponti ed accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione e di sottosuolo, di punti e di rete;
 - i) costruzione di vani nel sottosuolo.
- 3) Nelle aree dove é prescritto l'intervento preventivo, la concessione é subordinata all'approvazione definitiva dei Piani di cui al titolo II., capo I. artt. 8 e 9 delle presenti norme.
- 4) Stralciato.

- 5) La corresponsione del contributo di cui all'art. 23 delle presenti norme non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.
- 6) Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici, spazi di sosta e di parcheggio;
 - b) impianto di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
 - c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario, cabine di trasformazione;
 - d) rete e impianto di smaltimento rifiuti liquidi.
- 7) Il rilascio della concessione di edificare é subordinato alle norme di cui all'art. 48 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 8) Il richiedente é tenuto inoltre a rispettare le seguenti formalità:
- a. presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del Comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, in quanto la concessione, salvo espressa deroga prevista dalla legge o dal P.R.G., é subordinata all'assunzione degli oneri di urbanizzazione indotti dalle opere nonché al costo di costruzione;
 - b. presentazione delle ricevute attestanti il pagamento della quota a favore delle casse di previdenza per professionisti o di quelle relative ad analoghe provvidenze;
 - c. presentazione dell'attestato comprovante l'osservanza del vincolo di cui all'art. 18 delle presenti norme di attuazione;
 - d. presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della legge 5 novembre 1971, n.1086: "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica".

Art. 11 Autorizzazione

- 1) Sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo nel rispetto del P.R.G.:
- a) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
 - b) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o

- privato, con depositi, accumuli di rifiuti, serre, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie destinate temporaneamente ad usi diversi dall'abitazione;
- c) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
 - d) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
 - e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali;
 - f) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendimento in aree non destinate a campeggio;
 - g) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché all'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
 - h) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
 - i) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
 - l) le opere costituenti pertinenze: intendendosi servizi complementari funzionalmente connessi e ad uso esclusivo dell'edificio principale e delle unità immobiliari di cui esso è costituito;
 - m) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.
- 2) Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:
- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli non comprese nel precedente 2° comma;
 - b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
 - c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
 - d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici;
 - e) le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati od approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificchino la destinazione d'uso

delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. In tal caso, contestualmente all'inizio lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. La mancata presentazione della relazione in tempo utile configurerà, in caso di eventuale realizzazione delle opere, una violazione alle norme identica ad una realizzazione senza la prescritta autorizzazione delle suddette opere.

3) Si richiamano i disposti dall'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 e s.m.i. che si intendono integralmente riportati.

Art. 12 Concessioni gratuite

1) Gli oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione non sono dovuti ai sensi dell'art. 9 della L.10/77 "Norme sulla edificabilità dei suoli", nei seguenti casi:

- a) le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze rurali, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L.153/75;
- b) per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, sempreché gli stessi non comportino aumento di superfici utili e cambiamento della destinazione d'uso e quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con l'Amministrazione Comunale ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria,

- restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non é richiesta;
- d) per gli interventi definibili di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché per gli ampliamenti in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
 - e) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione;
 - f) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche di interesse generale, realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - g) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Art. 13 Concessioni di edificare soggette a regime speciale

- 1) Il concessionario non é tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:
 - a) edilizia convenzionata di cui all'art. 7 della L.10/77 "Norme per la edificabilità dei suoli";
 - b) concessioni edilizie, rilasciate a privati, riguardanti immobili dello Stato, Regione, Comune.
- 2) La concessione di edificare relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.
- 3) La concessione di edificare relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche ricettive comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota del costo documentato di costruzione.

Art. 14 Domanda di concessione e di autorizzazione

- 1) La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 10, firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata

al Sindaco.

2) Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) l'impegno ad osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;

b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione;

c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

3) Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, le relative domande di concessione dovranno essere presentate contestualmente alla domanda di cui al precedente comma, previa convenzione con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

4) Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a P.E.C., la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del P.E.C., a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e s.m.i.

5) Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° comma dell'art. 46 della L.R. citata.

6) Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni: devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

7) Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

8) L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

9) Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, degli scarichi e degli

allacciamenti in genere.

10) I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7 (norme UNI A4).

11) Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

12) I progetti di aree verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

13) Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

14) L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

15) Non si dà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

16) Il Comune provvederà, con proprio regolamento, a stabilire i requisiti formali delle istanze, la documentazione da allegare alle stesse e le sue caratteristiche formali e sostanziali nonché le procedure e gli adempimenti necessari per il rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni.

Art. 15 Validità della concessione

1) Il provvedimento di concessione stabilisce:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore a un anno dalla data dell'emanazione del provvedimento;
- il termine entro cui l'opera deve essere ultimata e/o abitabile e/o agibile che non può superare tre anni dalla data di inizio dei lavori.

2) Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto:

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuarie lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi

finanziari;

c) quando l'interruzione sia determinata da atto impositivo compiuto da Enti Istituzionalmente competenti e non dipende dalla volontà del concessionario.

3) In tutti gli altri casi si rimanda al disposto dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. Ove i lavori non siano iniziati o ultimati entro il termine prescritto, il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

Art. 16 Utilizzazione degli indici

1) L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse tese a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

2) Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di Piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Art. 17 Utilizzazione delle aree edificabili

1) Le aree di pertinenza dei fabbricati devono ritenersi vincolate in modo che indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento non possono più essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni.

2) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. l'area asservita è quella risultante dall'applicazione dei nuovi indici di utilizzazione territoriale o fondiaria di competenza della zona in cui gli edifici sono inseriti, fino alla concorrenza massima dell'area di proprietà alla data di adozione del Piano.

3) Al fine di evitare che tali aree possano essere ulteriormente considerate ai fini edificatori i proprietari degli immobili per i quali sia richiesta concessione di edificare dovranno contestualmente presentare atto di proprietà dal quale risulti la data di acquisizione degli immobili stessi.

4) Qualora tale data risultasse posteriore alla data di adozione del Piano, il proprietario richiedente dovrà

dimostrare che l'immobile oggetto della domanda di concessione non é asservito ad edificio esistente.

5) Non é ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona o di uso nonché fra aree di zone omogenee non contermini, ad eccezione delle zone agricole.

Art. 18 Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli Indici

1) Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli e nelle tavole di P.R.G. ove indicati.

2) Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicabili nel seguente modo:

- Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria;

A) con intervento diretto: la capacità edificatoria corrispondente alla volumetria massima realizzabile, é data dal prodotto dell' I_f per la S_f oggetto dell'intervento;

In ogni caso di intervento diretto, con esclusione di quelli soggetti ad autorizzazione edilizia, quelli previsti dall'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del 7° comma dell'art. 33 della stessa Legge nonché di tutti gli interventi edilizi previsti nel Centro Storico, il Comune potrà, ai sensi dell'art. 10 - 5° comma - Legge 765/67, subordinare il rilascio della Concessione alla dismissione e urbanizzazione delle aree necessarie per la realizzazione od il miglioramento della viabilità e per il soddisfacimento dei relativi standards urbanistici primari previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In tal caso la capacità edificatoria corrispondente alla volumetria massima realizzabile del lotto sarà data dal prodotto dell' I_f per la superficie oggetto dell'intervento. Nel caso in cui l'Amministrazione C.le non ritenga opportuno reperire le aree da dismettere al piede dell'intervento edilizio potranno essere monetizzate con le stesse tariffe stabilite dal Consiglio Comunale di cui all'art. 8 delle presenti norme.

B) Con intervento urbanistico esecutivo: in tal caso

gli If determinano le quantità massime di volumetria realizzabile sulla Sf prevista dallo strumento urbanistico.

3) L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 19 Trascrizioni di mappa

1) Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione a edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, per un più facile aggiornamento delle mappe catastali vigenti.

Art. 20 Requisiti di abitabilità

1) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

2) Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistente nel caso di solai piani, purché venga garantito il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dalle leggi vigenti mediante l'adozione di misure compensative, anche offerte dalle attuali tecnologie

Art. 21 Licenza d'uso

1) La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo. Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza d'agibilità;
- la licenza d'abitabilità.

2) La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivati dalla concessione a edificare.

3) La licenza d'uso, salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 41 della Legge 1150/42, non può essere rilasciata a fabbricati e a unità immobiliari:

- non autorizzati in tutto o in parte da concessione;
- destinati anche di fatto a funzione differente da quella determinata nella concessione;
- sostanzialmente difformi della concessione.

4) La licenza d'uso può essere rilasciata solo ove sussistano i presupposti prescritti dall'art. 221 R.D. 27 luglio 1934 n.1265.

5) La licenza d'uso non può mai essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

6) Il Sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta della licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso con l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per l'esecuzione.

7) Trascorso inutilmente il termine assegnato, il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni diniego motivato.

8) La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge: e in particolare in caso di mutamento della destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o da concessione, salvo ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

CAPO III - URBANIZZAZIONI

Art. 22 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1) Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della L. 10/77 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge 865/71, le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

- 1. opere di urbanizzazione primaria:
 - a. opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
 - b. sistema viario pedonale e veicolare per il

- collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere; sistema delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c. opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d. rete ed impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e. sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- f. spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere;
- g. reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b.;
- 2. opere di urbanizzazione secondaria:
 - h. asilo nido e scuole materne;
 - i. scuole dell'obbligo e attrezzature relative;
 - l. scuole secondarie superiori e attrezzature relative
 - m. edifici per il culto;
 - n. centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
 - o. giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- 3. opere di urbanizzazione indotta:
 - p. parcheggio in superficie, in soprasuolo e sottosuolo, soprapassi e sottopassi pedonali e veicolari;
 - q. impianti di trasporto collettivo di interesse comunale;
 - r. mense pluriaziendali a servizio di insediamenti industriali o artigianali;
 - s. impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;
 - t. impianti di smaltimento dei rifiuti solidi;
 - u. sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi e laghi;
 - v. manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti e per opere di consolidamento del terreno.

Art. 23 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

- 1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri

ad essa relativi e l'esecuzione delle opere .
subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi
della L. 10/77 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dalle
deliberazioni in materia del Consiglio Comunale.

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Art. 24 Destinazioni d'uso

- 1) La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata sia nei Piani preventivi che nei progetti di intervento diretto e deve essere conforme alle prescrizioni delle presenti norme.
- 2) L'obbligo al rispetto delle destinazioni d'uso nell'attività edificatoria subordina il rilascio della concessione ; in caso di difformità si applicano le sanzioni previste dalla L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 25 Decoro dell'ambiente urbano

- 1) Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dell'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.
- 2) Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di tinteggiature, di rivestimenti, di copertura, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 26 Aree di parcheggio e autorimesse

- 1) Sono ricavate:
 - a) nelle aree per parcheggi pubblici indicate dal P.R.G. attraverso la planimetria, come previste dall'art. 31 punto 6 delle presenti norme;
 - b) nelle aree per la viabilità, come previsto dall'art. 32 delle presenti norme, anche se non indicate espressamente nelle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
 - c) in tutte le aree pubbliche e private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme.

2) I parcheggi di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente di carattere pubblico, quelli di cui al punto c) possono essere sia di carattere pubblico che privato.

Art. 27 Cave e discariche

1) L'apertura di nuove cave e la coltivazione di quelle esistenti sono disciplinate dalla L.R. 69/78 "Coltivazione di cave e torbiere".

2) Sia per le opere di cui al punto precedente sia per la formazione di nuove discariche, la proprietà dell'area interessata dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto, secondo i contenuti dell'art. 55 della L.R. 56/77 e s.m.i.

TITOLO TERZO- PREVISIONI DEL P.R.G.

CAPO I - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 28 Zonizzazione del territorio

1) Il territorio comunale è suddiviso in aree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere generale e specificatamente urbanistico.

Art. 29 Aree a carattere urbanistico

1) Ai fini della salvaguardia dell'ambiente storico e naturale, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale è suddiviso in aree urbanistiche, sulle quali si applicano in generale le presenti norme ed in particolare le norme precisate agli articoli successivi.

2) Le aree urbanistiche sono così classificate:

1 - Aree per servizi e attrezzature di uso pubblico.

a) aree per servizi sociali e attrezzature in insediamenti residenziali;

b) aree per servizi di interesse generale;

c) aree per la viabilità e ferrovia.

2 - Aree di servizio delle strutture turistico-ricettivo.

3 - Aree prevalentemente residenziali

A) aree di interesse storico

B1 - B2 - B3) aree residenziali edificate

C) aree inedificate di nuovo impianto

C*) aree inedificate di nuovo impianto a concessione convenzionata

4 - Aree per attività produttive e relative aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

D1) aree di nuovo impianto

D2) aree di riordino da attrezzare e completare

D3) aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione

D4) aree turistico-ricettive e termali

D5) aree di insediamento temporaneo

5 - Aree per attività agricola.

E1) Aree agricole

Art. 30 Tipi di intervento

1) La definizione dei tipi di intervento edilizi ed urbanistici previsti dall'art. 13 della L.R. 56/77 sono stabiliti dalla circolare D.P.G.R. N5/SG/URB del 27/4/84.

CAPO II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Art. 31 Aree per servizi sociali ed attrezzature in insediamenti residenziali

1) In queste aree il P.R.G. si attua sia per intervento edilizio diretto sia per intervento urbanistico preventivo che risulta obbligatorio quando tali aree sono comprese nei perimetri che delimitano aree soggette a Piano Esecutivo Preventivo.

2) La dotazione minima per abitante nelle aree di cui sopra è stabilita dagli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 e s.m.i.

1 - aree per l'istruzione N, E, M

2 - Aree per attrezzature di interesse comune, C
sono destinate alle seguenti attrezzature:
amministrative, culturali, sociali, associative,
ricreative.

3 - Aree per attrezzature religiose di interesse comune, C
sono destinate a ospitare la collettività religiosa ed i servizi privati gestiti da religiosi.

4 - Spazi pubblici a parco, per il gioco e sport, V
in queste aree sono consentite soltanto costruzioni che hanno la funzione di integrare la destinazione di zona, quali chioschi ed attrezzature per il gioco dei bambini.
Tali costruzioni non debbono in ogni caso creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del verde.

I chioschi potranno anche essere eseguiti e/o gestiti da privati mediante concessione temporanea.

5 - Aree a verde per il gioco sportivo, V
sono espressamente destinate alla realizzazione di attrezzature e di impianti per il gioco e lo sport.

6 - Aree per parcheggi pubblici, P

sono destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato di parcheggi, attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici. In determinati casi tali parcheggi potranno assumere una funzione di carattere urbano.

7 - Aree per impianti e/o servizi tecnologici, T queste aree sono destinate alla realizzazione delle seguenti attrezzature di uso ed interesse pubblico:

- impianti tecnici;
- centrali elettriche e telefoniche;
- acquedotti;
- impianti di depurazione;
- impianti di smaltimento rifiuti solidi urbani;
- macelli;
- centrali di decompressione gas.

3) Per tutti i tipi di parametro edilizio riferiti agli interventi del presente articolo, si applicheranno quelli indicati sulla delibera di approvazione del Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art. 32 Aree inedificabili

1) Aree destinate alla viabilità.

1) Le aree destinate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le loro pertinenze, i nodi stradali e le zone di rispetto stradale. Le fasce di rispetto, anche se non individuate in cartografia, sono da ritenersi vigenti.

2) In sede di predisposizione di progetti esecutivi di opere stradali potranno essere apportate alle indicazioni contenute nel P.R.G. varianti o rettifiche senza che ciò si configuri come variante al Piano a condizione che la viabilità in progetto sia sia interna al perimetro dello S.U.E..

3) Le strade extraurbane esistenti sul territorio comunale sono state classificate ed individuate nelle tavole di Piano.

4) Le distanze minime dal ciglio stradale da osservare nell'edificazione sono quelle stabilite dal D.L. n.285 del 30.04.1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.L. n.147 del 26.04.1993 "Regolamento recante modificazioni ed integrazioni agli artt. 26 e 28 del Decreto del Presidente della Repubblica n.495 del

16.12.1992 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada e s.m.i.).

5) Le fasce di rispetto delle strade extraurbane fanno parte integrante delle aree destinate alla viabilità e non sono pertanto edificabili: unica eccezione è fatta per le stazioni di rifornimento degli autoveicoli ed eventuali attrezzature connesse a tale servizio, costruite in continuità.

6) Nelle fasce di rispetto delle strade extraurbane in prossimità di incroci sono altresì vietate tutte le opere di alterazione del suolo e del paesaggio (quali ad esempio muri, recinzioni o cartellonistica pubblicitaria, ecc.) non finalizzate alla realizzazione tecnica delle strade medesime.

7) Il P.R.G. prevede un nuovo tracciato stradale di servizio alle attrezzature ed alla residenza.

8) Per la strada di servizio alle attività produttive, è prevista una dimensione di ml. 11,00 di cui 1,50+1,50 di marciapiede; per quelle al servizio delle attrezzature e alla residenza:

- strada a carattere locale: carreggiata ml. 9,00 di cui ml. 1,50 di marciapiede
- strade a fondo cieco al servizio della residenza: carreggiata ml. 7,50 di cui ml. 1,50 di marciapiede

9) Le strade a fondo cieco devono essere dotate di una piazzola terminale con raggio inscritto di almeno ml. 9,00.

10) E' ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune con i seguenti parametri:

strade urbane: la distanza dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico e nel rispetto degli allineamenti esistenti e comunque a salvaguardia della sicurezza della viabilità

strade extraurbane: la distanza dovrà essere di ml. 1,00 per recinzioni di altezza non superiore a m. 1,00, ml. 3,00 per recinzioni di altezza superiore a m. 1,00.

2) Aree ferroviarie

1) Sono destinate alle sedi ferroviarie esistenti ed ai relativi servizi ed impianti con esclusione degli insediamenti residenziali.

2) Per quanto riguarda le norme specifiche si rimanda alla legislazione vigente.

- 3) Le fasce di rispetto della ferrovia e gli interventi in esse consentiti sono disciplinati dal D.P.R. 753/80 con particolare riferimento all'art. 49, per eventuali deroghe si considera l'art 60 del citato D.P.R..
- 4) Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

Sono altresì inedificabili:

- 4) Le fasce di rispetto degli elettrodotti.
- 5) Le zone di rispetto dei cimiteri.
- 6) Le aree di salvaguardia per l'eventuale realizzazione di nuove strutture viarie.
- 7) Le aree di salvaguardia ambientale individuate sulle tavole di Piano.
- 8) Le aree soggette a dissesto ed esondazione, comunque morfologicamente non idonee a nuovi insediamenti.
- 9) I boschi con alberi ad alto fusto o le zone di rimboschimento.

CAPO III - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Art. 33 Destinazione delle diverse aree

- 1) Le aree prevalentemente residenziali sono destinate alla residenza ed alle funzioni ad essa connesse.
- 2) Oltre alla residenza sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni:
 - a. case albergo, pensioni, alberghi, ristoranti;
 - b. negozi;
 - c. uffici pubblici e privati, studi professionali, banche;
 - d. locali per lo svago, il divertimento, la cultura;
 - e. autorimesse;
 - f. artigianato di servizio;
 - g. officine di riparazione in locali con intensità sonora inferiore od uguale a 65 decibel;
 - h. magazzini e depositi, per soli materiali non esplosivi, non infiammabili, non putrescibili e limitatamente ai piani: rialzato, terreno, seminterrato e interrato;
 - i. laboratori di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (esito sonoro superiore a 65 decibel), limitatamente al piano terreno, seminterrato ed interrato. Tale

destinazione è ammessa con esclusivo riferimento a laboratori di produzione esistenti alla data di adozione del P.R.G.

3) La realizzazione di edifici con destinazioni di cui alle lettere g, h, i, è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale dovranno essere precisati i materiali immagazzinati e/o lavorati, il tipo di lavorazione, le superfici utilizzate, i limiti di inquinamento (acustico, gassoso, idrico, ecc.) da non superare.

Art. 34 Area di interesse storico, A

1) E' da ritenersi come Centro Storico la parte del territorio comunale interessata da agglomerati, nuclei o complessi isolati, di carattere storico, artistico o ambientale, comprese le relative aree di pertinenza e le aree circostanti per affinità ambientali.

2) Di tali aree il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso.

3) In tale area sono consentite le seguenti destinazioni:

- a. residenza;
- b. servizi sociali di proprietà pubblica;
- c. istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- d. associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
- e. ristoranti, bar, locali di divertimento;
- f) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) attrezzature a carattere religioso;
- h) commercio al dettaglio;
- i) teatri e cinematografi;
- l) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- m) alberghi e pensioni;

4) In tale area il P.R.G. si attua per intervento diretto.

5) La realizzazione da parte dei privati di tali interventi attraverso l'edilizia convenzionata si attua con contributo o meno dello Stato, o direttamente del Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da legge di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi della concessione e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della L. 10/77.

6) In base alle modalità di intervento individuate su

singole unità edilizie in apposite tavole di P.R.G. e ove occorra una maggiore specificazione su schede urbanistiche per le aree di interesse storico, si propone la seguente suddivisione:

a) Restauro conservativo

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturino il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma, tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

b) Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo, è finalizzato principalmente al recupero igienico-funzionale di edifici per i quali si rendano necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, la modificazione dell'assetto planimetrico, l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie (purché congruenti con i caratteri dell'edificio) o per edifici produttivi o commerciali - l'impiego di specifiche norme per l'installazione di impianti tecnologici.

c) Ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi che permettano le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di rilievo.

Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare, alla sistematica modificazione dell'impianto

dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Nella definizione di r.e. data dalla legge, le variazioni di superficie utile e di volume - parametri spesso utilizzati negli strumenti urbanistici per normare gli interventi edilizi - non di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento sono tali da ritenere ammissibili anche le variazioni delle superfici, e di modesti incrementi di volume degli edifici.

E' perciò particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire sulla capacità e i carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, comportando quindi trasformazioni urbanistiche rilevanti.

Al fine, quindi, di consentire il maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche e in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

il primo - r.e. di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurino aumenti di superfici e di volumi.

il secondo - r.e. di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile, e recupero di volumi, nonché modesti incrementi degli stessi.

d) Manutenzione straordinaria

Comprende gli interventi finalizzati al mantenimento in efficienza degli edifici e che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Anche gli interventi di manutenzione ordinaria attuati con l'alterazione dei caratteri originari degli edifici - per i quali è quindi opportuno che si esercitino le necessarie verifiche di conformità con le prescrizioni regolamentari - devono essere compresi tra quelli di manutenzione

straordinaria.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per quel che concerne l'inserimento dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all'installazione degli stessi, qualora mancanti o insufficienti.

Sono da ritenersi inoltre comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare nè siano frazionate o aggregate più unità immobiliari.

e) Area inedificabile

Riguarda gli spazi già oggi ineditati, la cui destinazione viene confermata.

Si deve prevedere la sistemazione a verde per giardini, orti, o la sistemazione pavimentata.

7) Nell'area di insediamento storico per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre alla proprietà l'esecuzione delle opere (rifacimento intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, ecc.) che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti.

8) Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, almeno nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche architettoniche originarie, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

9) Negli interventi di restauro e/o di risanamento, come dai punti a) e b) del presente articolo, la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili, quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, decorazioni a stucco, ecc. sarà eseguita con la stessa forma e materiali del preesistente.

10) Tutti gli interventi edilizi ammessi nel Centro Storico devono essere condotti utilizzando tecniche e materiali di tipo tradizionali: soltanto per quanto riguarda gli aspetti statici e le strutture degli edifici, potranno essere usati materiali e tecniche moderne, purchè non alterino la natura e l'aspetto dell'edificio. Per gli altri tipi di intervento le tecniche ed i materiali dovranno essere omogenei con quelli del contesto ambientale.

11) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento, di ristrutturazione e manutenzione straordinaria si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio, sia per quanto attiene alla parte storico-ambientale che alla parte statica ed igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici quali antichi testi, stampe e piante e planimetrie storiche, con la specificazione dell'ultima destinazione d'uso ai vari piani. Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto dal progetto, da redigere in scala 1:50 per le piante, i prospetti e le sezioni, con particolari architettonici rilevanti con scala di riduzione minima 1:20.

12) Comunque gli interventi proposti dovranno essere conformi alle norme seguenti:

ABBAINI E LUCERNARI

Eventuali abbaini che non alterino l'equilibrio architettonico dell'edificio non potranno avere una larghezza superiore a cm. 150 ed un'altezza massima superiore a cm. 220 (misurata al filo superiore del manto di copertura), ovviamente salvo diritto di terzi.

Non potranno essere inseriti più di due abbaini ogni 10 metri di lunghezza della falda. E' consentito dotare tali abbaini di un terrazzo antistante a condizione che il medesimo non avanzi oltre il filo esterno delle murature di facciata, che non abbia una profondità superiore a cm. 90 ed una larghezza superiore a cm. 150.

Le ringhiere di protezione così come pure il serramento di tali manufatti dovranno avere le stesse caratteristiche previste dalla presente normativa per le ringhiere ed i serramenti in genere.

Sono proibiti i lucernari di qualsiasi tipo, genere e dimensione, quelli esistenti dovranno essere rimossi in caso di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione del tetto e potranno essere sostituiti da abbaini.

ANTENNE RICE-TRASMITTENTI

Sono consentite solo per uso non commerciale e devono essere posizionate, ove possibile, sulla falda non prospiciente il fronte strada ma verso eventuali spazi e cortili interni.

E' proibita la loro sistemazione su tutte le facciate.

In caso di sostituzione di quelle esistenti esse dovranno rispettare le prescrizioni precedentemente enunciate e possibilmente centralizzate.

BALCONI E TERRAZZE

Eventuali balconi che non alterino l'equilibrio architettonico dell'edificio potranno essere realizzati sui prospetti prospicienti le pubbliche vie, piazze e spazi pubblici (sempre che essi non costituiscano impedimenti alla circolazione veicolare nel rispetto delle normative vigenti) aventi le seguenti caratteristiche tipologiche costruttive:

- a) lunghezza non superiore a cm. 240 e larghezza massima di cm. 90;
- b) realizzati con lastre in pietra non lucidata con coste a vista rettilinee arrotondate o leggermente sagomate (finitura delle coste come il piano soprastante);
- c) sottostanti supporti costituiti da mensole in pietra naturale anche leggermente sagomate;
- d) posizionamento della ringhiera in ferro (vedi ringhiere ed inferriate) entro le dimensioni del piano del balcone e quindi non sporgente rispetto al medesimo.

Nei cortili interni la lunghezza dei medesimi potrà essere superiore a cm. 240, mentre rimane invariata la larghezza di cm. 90, ma essi dovranno comunque essere realizzati con le stesse caratteristiche (punti a-b-c-d) previste per quelli sulle pubbliche vie.

I balconi esistenti realizzati con lastre di cemento e sottostanti mensole, sempre in cemento sagomato e decorato, così come i parapetti dei medesimi, dovranno essere conservati con interventi di restauro.

Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria dei prospetti esterni, i balconi esistenti non conformi alle caratteristiche precedentemente enunciate dovranno essere modificati o ricostruiti nel rispetto delle medesime.

Non è consentita la realizzazione di nuove terrazze o coperture piane anche di bassi fabbricati, ove queste esistano nell'ambito di una manutenzione delle medesime, le ringhiere dovranno avere le caratteristiche previste

nello specifico articolo delle presenti norme (sono quindi esclusi parapetti di altro materiale) e la loro pavimentazione dovrà essere realizzata o con piastrelle di cotto naturale o con elementi regolari e modulari di pietra non lucidata.

CAMPANELLI E CITOFOINI

Le pulsantiere dei campanelli e/o citofoni esterni, posizionate sia sul perimetro dei fabbricati che su elementi di recinzione non potranno essere in alluminio anodizzato o elettrocolorate ma dovranno essere comunque smaltate nei colori, o simili ad essi, previsti per le parti oscuranti dei serramenti esterni o per quelli individuati per le opere in ferro. Potranno anche essere realizzate in ottone sia lucido che opaco.

In occasione di opere anche di sola ordinaria manutenzione, quelle esistenti, e non conformi, dovranno essere adeguate alle indicazioni previste nel presente articolo.

CANCELLI E RECINZIONI

I cancelli dovranno essere eseguiti esclusivamente in ferro pieno con l'esclusione di elementi scatolati. Dovranno essere formati da elementi di semplice disegno e dovranno essere tinteggiati con smalti opachi in unica soluzione nei colori grigio antracite, verde bosco e creta scuro.

I pilastri di sostegno laterale non potranno essere realizzati in ferro, ma dovranno essere costruiti in muratura o cemento armato successivamente intonacato con finitura liscia o con la finitura prevista per le zoccolature al punto b) se sistemati nel contesto di un edificio tinteggiato e potranno invece essere eseguiti in pietra se facenti parte di immobili realizzati in pietra a vista. A copertura di detti pilastri di sostegno potranno essere collocati elementi di semplice disegno realizzati in pietra o in cemento aventi le stesse caratteristiche previste per i balconi ed i davanzali delle finestre. L'apertura di detti cancelli dovrà essere ad ante; è consentita la motorizzazione automatica dei medesimi a condizione che il meccanismo venga interrato, non è consentita la posa di meccanismi a vista.

Sono consentite le seguenti dimensioni: larghezza massima cm. 400, altezza massima cm. 230, altezza massima dei pilastri cm. 200.

Non è prevista la realizzazione di strutture di copertura a detti cancelli, sia pedonali che veicolari,

di qualsiasi forma e dimensione.

Anche le recinzioni potranno essere realizzate esclusivamente in ferro pieno a semplice disegno con l'esclusione di elementi scatolati e dovranno essere tinteggiate con smalti opachi in unica soluzione nei colori previsti per inferriate, ringhiere e cancelli.

Potranno essere suddivise a pannelli e non dovranno superare l'altezza massima di cm. 200, compreso l'eventuale sottostante muretto, tale muretto potrà avere un'altezza massima, compreso bauletto di copertura, di cm. 100 e potrà essere realizzato o in pietra locale a vista o in muratura intonacata con le stesse finiture previste ai punti b) e c) dell'articolo relativo alle zoccolature. Sopra a tale manufatto potrà essere posizionato un bauletto di copertura realizzato o in pietra non lucida, spessore non inferiore a cm. 6, o in cemento sagomato in loco in tinta naturale, spessore non inferiore a cm. 10.

E' proibito qualsiasi altro tipo di recinzione (esempio elementi in cemento prefabbricato, in legno, ecc.).

Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione, i cancelli e le recinzioni non conformi dovranno essere adeguati alle presenti norme.

CAVI ELETTRICI ED IMPIANTI DI SERVIZIO

Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria dei prospetti esterni, tutti gli impianti di servizio esistenti sulle facciate quali cavi elettrici, TELECOM, antenne TV, tubazioni di approvvigionamento o scarico, ecc., dovranno essere inseriti in apposite guaine ed incassati nella muratura in modo che ad intonaco eseguito non affiorino in superficie. Tale operazione dovrà comunque essere eseguita anche in occasione dell'inserimento di nuovi impianti di servizio compresa la puntuale ed omogenea ripresa delle tinteggiature.

COMIGNOLI

I comignoli delle canne fumarie o di quelle di esalazione dovranno essere realizzati in mattoni intonacati o in mattoni pieni a vista con soprastante copertura costituita o da una lastra in pietra di colore grigio o da elementi in laterizio riprendenti le tipologie caratteristiche del Centro Storico di Strevi. L'utilizzo di elementi prefabbricati in cemento è ammesso solo a condizione che siano opportunamente e completamente mascherati mentre è proibito l'utilizzo di elementi in lamiera od altro materiale.

In caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione i comignoli non conformi dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

COPERTURE DEGLI EDIFICI

Premesso che non è consentita l'esecuzione di coperture piane e che le falde dei tetti in ogni loro parte, comprese quelle degli abbaini o strutture similari, dovranno presentare pendenze comprese tra il 30% ed il 40%, i manti di copertura delle medesime dovranno essere realizzati esclusivamente con elementi in laterizio di colore naturale denominati "coppi a canale alla piemontese" e "coppo di Francia".

E' consentito l'utilizzo di lastre di sottocoppo bitumate a condizione che in nessun caso esse risultino a vista anche in corrispondenza dei cornicioni. Tali coperture potranno essere completate da pezzi speciali (es. colmi) sempre in laterizio, mentre per scossaline, faldali, collari e altre opere da lattoniere, esse dovranno essere realizzate esclusivamente con lastre di rame.

E' consigliato l'uso di coppi vecchi per i corsi superiori in vista, mentre potranno essere di nuova produzione i corsi sottostanti; è proibito l'utilizzo di elementi nuovi antichizzati con fiammatura in cottura o con altri metodi.

Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione, di modifica o di manutenzione straordinaria delle coperture esistenti, anche parziali esse dovranno essere totalmente e completamente adeguate alle norme precedentemente prescritte, infatti anche in questo caso si prevede che l'unità minima d'intervento . l'intera copertura dell'edificio in oggetto.

E' rigorosamente esclusa la possibilità di collocare su tutte le falde dei tetti e sui corpi di fabbrica prospicienti le vie, piazze o spazi pubblici corpi estranei alle strutture architettoniche tipo serbatoi di acqua, pannelli solari o altre apparecchiature. Nel caso di interventi sull'edificio, anche di sola manutenzione straordinaria tali corpi estranei già esistenti dovranno essere rimossi.

CORNICIONI

Con l'obiettivo di mantenere o recuperare i caratteri tipologici propri degli edifici componenti il nucleo antico del Comune di Strevi, il ripristino o il restauro conservativo degli elementi che ne costituiscono il

patrimonio storico architettonico devono essere salvaguardati.

Pertanto si prescrive obbligatorio il recupero dei cornicioni esistenti aventi le seguenti caratteristiche tipologiche:

- a) costituiti da elementi in cotto a vista di varie forme e modanature;
- b) formati da elementi prefabbricati in cemento modanati e decorati;
- c) realizzati con sporgenze variamente sagomate e rifiniti con intonaco tinteggiato;
- d) realizzati con strutture lignee, anche modanate e manti di copertura a vista o con orditura in vista completati da soprastante tavolato ligneo.

Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione sia delle facciate che delle coperture (singolarmente o contemporaneamente) i cornicioni che presentino le caratteristiche precedentemente enunciate dovranno essere restaurati o recuperati, mentre quelli difformi a tali tipologie dovranno essere modificati o ricostruiti nei seguenti modi:

- 1) per i fabbricati con i prospetti tinteggiati utilizzando le tipologie a), c) e d) sopra descritte;
- 2) per i fabbricati con i prospetti realizzati in pietra a vista utilizzando le tipologie d) con l'esclusione di utilizzo di perlinature ma con il solo utilizzo di tavolato larghezza minima cm. 20 soprastante l'orditura in vista.

DAVANZALI E SOGLIE

I davanzali e soglie esterne di tutte le finestre e portefinestre non potranno essere realizzati in marmo mentre è consentito l'utilizzo di pietre non lucidate nello spessore non inferiore a cm. 5 (cinque). Le coste a vista potranno essere rettilinee, arrotondate o sagomate nelle modulazioni caratteristiche del luogo e dovranno comunque presentare la stessa finitura del piano soprastante.

Tali elementi potranno anche essere realizzati in cemento sia liscio che sagomato secondo le tipologie ancora presenti nel contesto urbano del Centro Storico del Comune di Strevi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione, i davanzali e le soglie, non conformi, dovranno essere adeguate alle caratteristiche previste dalle presenti norme.

DIMENSIONI DI FINESTRE E PORTE-FINESTRE

Le aperture di finestre e porte-finestre non potranno avere contorni in pietra, marmo o altro materiale ma gli spigoli dovranno essere semplicemente intonacati. Tali aperture non potranno avere il lato orizzontale maggiore del verticale nè saranno di forma quadrata, tranne per piccole aperture aeranti locali seminterrati, ma dovranno avere forme rettangolari a significativo prevalente sviluppo verticale e non dovranno contenere più di due ante di elementi oscuranti esterni.

Ove esistano aperture a forma circolare od ovale nei sottotetti o vani scala, esse dovranno essere mantenute ma non potranno essere provviste di elementi oscuranti esterni.

E' consentito conservare o realizzare lunette vetrate sopra i portoni d'ingresso pedonale.

In caso di interventi di ristrutturazione le aperture non conformi dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

FERMANEVE

E' consentito l'utilizzo di appositi manufatti idonei a trattenere il manto nevoso sulle falde delle coperture ma dovranno essere realizzati in ferro o lamiera zincata oppure potranno essere costituiti da appositi pezzi speciali in laterizio inseriti nella copertura.

E' proibito l'utilizzo di altri elementi estranei (ad es. copertoni d'auto, ecc.).

GRONDE E PLUVIALI

I canali di gronda, che devono avere sezione curvilinea, ed i tubi di discesa, così come gli accessori di fissaggio e sostegno, dovranno essere esclusivamente in rame o lamiera smaltata con esclusione dell'utilizzo di altri materiali come PVC, acciaio, ecc., mentre i terminali al piede dei fabbricati, per un'altezza massima di cm. 120, potranno essere realizzati con raccordi in ghisa smaltata.

Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti o delle coperture, le gronde ed i pluviali se non conformi a quanto sopra esposto dovranno essere adeguati alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

L'installazione sui fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o

indicanti la denominazione di vie o piazze è fatta a cure e spese del Comune di Strevi, mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad un'altezza di cm. 250 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura e spese del proprietario.

Nel caso di sostituzione di tale numero civico da parte dei proprietari degli immobili in qualche modo interessati da interventi di ristrutturazione dei prospetti esso dovrà essere realizzato in supporto ceramico bianco con numeri in smalto blu scuro con dimensioni e caratteristiche uguali al modello depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

INSEGNE/SCRITTE PUBBLICITARIE/TARGHE PROFESSIONALI

Dovranno essere oggetto di apposita autorizzazione previa presentazione di adeguato progetto grafico e relazione illustrativa comprendente sia la loro consistenza che l'ubicazione nel contesto del prospetto e comunque non potranno essere realizzate in materiali plastici o alluminio e potranno essere illuminate ma non luminose.

Esse dovranno inoltre essere di dimensioni molto modeste.

E' inoltre vietata sia l'affissione di bacheche (sporgenti e/o incassate) che l'esposizione di cartelli pubblicitari di qualsiasi materiale.

E' proibita l'affissione di manifesti al di fuori degli appositi spazi predestinati dall'Amministrazione Comunale di Strevi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione le insegne, le scritte pubblicitarie e le targhe professionali, se non conformi, dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

INTONACI

L'intonaco su tutti i prospetti degli edifici e comunque su tutte le costruzioni o parte complementari delle medesime dovrà essere eseguito esclusivamente con

calce bastarda finemente fratazzata o lisciata in modo da presentare pareti perfettamente omogenee.

E' consentita la riproposta di lesene, cornici, fasce marcapiano, riquadrature o motivi a rilievo nei casi in cui essi essendo già presenti sulle facciate costituiscano provate testimonianze storiche delle vecchie tipologie caratterizzanti gli edifici medesimi. Nel caso in cui tali elementi decorativi fossero stati recentemente aggiunti e risultassero estranei al contesto tipologico originario del nucleo antico dovranno essere rimossi.

E' proibito l'utilizzo di qualsiasi altro tipo di finitura di intonaco (es. bucciato, graffiato, strollato, ecc.); non è consentito l'utilizzo di materiali plastici, sono proibiti i rivestimenti di qualsiasi tipo, anche parziali, e con qualsiasi materiale (es. marmo, legno, pietre, piastrelle in ceramica, klinker, ecc.); non è permessa l'esecuzione di murature in mattoni a vista.

Nel caso in cui esistessero diverse finiture d'intonaco o rivestimenti di qualsiasi tipo al momento dell'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione dei prospetti essi dovranno essere completamente asportati, è intesa anche in questo caso che l'intervento minimo consentito sia quello riguardante l'intera facciata.

MARCIAPIEDI E CORTILI INTERNI

Le aree di proprietà privata, siano marciapiedi o cortili interni, dovranno essere pavimentate esclusivamente con materiali lapidei (esempio porfido, luserna, pietra locale, ecc.) di qualsiasi forma e dimensione purchè tali pavimentazioni abbiano lati regolari (es. cubetti, quadrotte, lastre rettangolari, ecc.).

Non è consentito l'utilizzo di sistemi di pavimentazione tipo "opus incertum", mentre sono permessi l'utilizzo dei ciottoli di fiume, annegati nel letto di sabbia e la libera stesura di ghiaia e ghiaietto.

I cordoli delimitanti tali spazi o contornanti aiuole e/o fioriere dovranno anch'essi essere realizzati con materiali lapidei di forme e dimensioni regolari.

MURATURE IN PIETRA A VISTA

E' consentito mantenere o porre in vista murature in pietra purchè le condizioni del paramento presentino

una continuità omogenea di posa. Tale operazione necessita comunque di approvazione della Commissione Edilizia del Comune di Strevi previo sopralluogo a scrostamento avvenuto dell'intonaco. Le parti comunque di muratura in pietra a vista dovranno comprendere ampie porzioni del fabbricato ad eccezione di parziali lacerazioni dell'intonaco atte a evidenziare eventuali particolari elementi architettonici presenti sugli edifici quali cantonali sugli spigoli, archi, lesene, architravi, ecc. utili alla lettura storica della costruzione. Anche in questo caso il parere della Commissione Edilizia è vincolante.

La muratura in pietra a vista dovrà comunque essere sigillata con malta di calce bastarda e le fughe, stuccate leggermente rientranti, dovranno presentare i conci perfettamente puliti e privi di residui di malta. I contorni delle aperture potranno anche essere riquadrati con fasce di larghezza non superiore a cm. 13 realizzate con malta di calce bastarda e dovranno essere lasciate al colore naturale della malta stessa.

MURI DI SOSTEGNO

I muri di sostegno e/o di contenimento terra, presenti entro il perimetro del Centro Storico del Comune di Strevi, dovranno essere, ove possibile, realizzati a gradoni con parti in vista non superiori a cm. 150. Potranno essere realizzati in cemento armato ma dovranno essere completamente rivestiti in pietra locale o intonacati con la stessa rifinitura prevista al punto b) dell'articolo relativo alla zoccolatura e dovranno essere costruiti in modo da consentire l'obbligatoria piantumazione di essenze possibilmente sempreverdi tra i vari dislivelli. Nel caso di interventi di ristrutturazione i muri di sostegno esistenti dovranno essere adeguati alle indicazioni formulate nel presente articolo.

RINGHIERE ED INFERRIATE

Nell'ottica del recupero dei caratteri tipologici originari del Centro Antico del Comune di Strevi si prevede, ove questi siano presenti nelle parti in ferro quali ringhiere ed inferriate, il loro recupero attraverso operazioni di restauro conservativo dei manufatti esistenti.

Nel caso in cui si debbano sostituire o comunque completare con nuove parti, dovranno essere realizzate unicamente in ferro pieno, con completa esclusione di parti in scatolato e dovranno comunque riprendere

dimensioni, forme ed eventuali decorazioni caratteristiche dell'edificio stesso o di quelli simili presenti nel contesto del tessuto urbano del centro storico.

Tali manufatti dovranno essere verniciati con smalti opachi nei colori grigio antracite, verde bosco e creta scuro.

Nel caso in cui siano previsti interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti anche le ringhiere e le inferriate non conformi dovranno essere adeguate alle prescrizioni contenute nel presente articolo.

SCALE ESTERNE

E' permesso realizzare scale esterne ovviamente solo su aree di proprietà privata; esse potranno essere realizzate solo in muratura finemente intonacata e i gradini potranno essere rivestiti con lastre in pietra non lucida, con elementi in cotto colore naturale o con elementi in cemento prefabbricato con coste arrotondate.

Tale collegamento è consentito unicamente dal piano campagna ai piani rialzato e primo. E' proibito realizzare qualsiasi tipo di copertura alle scale esterne.

Nel caso di manutenzione straordinaria o ristrutturazione dell'edificio, collegamenti verticali esterni, se difforni, dovranno essere adeguati alle caratteristiche previste per tali manufatti nel presente articolo.

SERRAMENTI ESTERNI

Nell'ambito di una conservazione dei particolari costruttivi caratterizzanti le facciate degli edifici siti nel Centro Antico del Comune di Strevi il mantenimento delle vecchie tipologie dei serramenti esterni assume un'importanza fondamentale insieme al dimensionamento delle aperture e al recupero delle originarie tinteggiature delle parti in muratura. A tal fine si sono di seguito predisposte indicazioni riferite ai diversi elementi presenti sui prospetti esterni:

PERSIANE E SCURI: premesso che sono proibiti: a) gli avvolgibili di ogni tipo e genere, b) i monoblocchi (ovvero persiane o scuri direttamente ancorati su di un unico telaio con la finestra o la portafinestra), c) gli scorrevoli sia esterni su guide, che interni alle murature; sono consentite le persiane e/o scuri ad una

o due ante realizzati esclusivamente in legno,

pitturati con smalti opachi (colori come da tavolozza allegata alla presente normativa) per i prospetti tinteggiati e in legno naturale con applicazione di mordente scuro solo per i prospetti in pietra a vista. La ferramenta delle ante tinteggiate dovrà essere smaltata dello stesso colore dell'anta e non dovrà presentare lavorazioni decorative, mentre la ferramenta in vista sulle ante in legno naturale con applicazione di mordente scuro dovrà essere priva di motivi decorativi e dovrà avere dimensioni contenute.

I ferma-persiane o ferma-scuri dovranno essere posizionati in corrispondenza del lato inferiore dell'anta stessa e il meccanismo di fissaggio dovrà essere costituito da un semplice elemento ribaltabile. Le persiane e/o scuri dovranno essere, se tinteggiati, in un unico colore senza decorazioni geometriche o pittoriche, mentre gli scuri saranno ad ante piene lisce senza riparti trasversali ed intagli decorativi.

Nel contesto delle facciate di un unico edificio, anche se di frazionata proprietà, è proibito inserire diverse tipologie di persiane o scuri, ma tutti gli elementi oscuranti dovranno avere le stesse caratteristiche sia formali-dimensionali che cromatiche, pertanto le parziali sostituzioni non sono permesse in quanto anche in questo caso l'intervento minimo concesso è quello dell'intera sostituzione o adeguamento alle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

FINESTRE E PORTE FINESTRE: premesso che sono proibiti sistemi di apertura quali basculanti, bilici, wasistas, tagliole, ecc., le porte finestre dovranno essere realizzate esclusivamente ad una o due ante ed unicamente in legno, pitturate con smalti opachi (nei colori previsti dall'allegata tabella) per i prospetti tinteggiati ed in legno naturale con applicazione di mordente scuro solo per i prospetti in pietra a vista. E' permesso l'utilizzo del vetrocamera ed è consigliata la scansione orizzontale mediante l'inserimento nelle ante di traversi a condizione che comunque il lato minimo delle parti vetrate non sia inferiore a cm. 35 di lato.

Anche in questo caso l'unità minima di intervento è la completa sostituzione di tutti gli elementi che compongono le facciate dell'edificio.

PORTONI D'INGRESSO PEDONALI: essi potranno essere realizzati esclusivamente in legno, e dovranno essere tinteggiati con applicazione di mordente scuro quando

siano inseriti in prospetti di pietre a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro sia essere verniciati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza, in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature.

Dovranno essere realizzati a due ante e non potranno essere inseriti vetri di nessun tipo e genere, potranno essere formati da due o tre pannelli per anta eventualmente provvisti di modeste modanature di contorno e di elementi decorativi caratteristici del luogo, non potranno essere realizzati in doghe verticali od orizzontali, non potranno essere formati da elementi piramidali modulari, e non potranno presentare riquadrature inferiori a cm. 50.

VETRINE: i serramenti delle aperture destinate a vetrine e ad ingressi delle attività commerciali o di servizio dovranno essere in legno o comunque completamente rivestiti in legno. Anch'essi dovranno essere tinteggiati con applicazione di mordente scuro quando siano inseriti in prospetti di pietra a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro sia essere verniciati o smaltati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature.

Potranno contenere ampie specchiature a vetro trasparente (è consentito l'utilizzo di vetri di sicurezza antisfondamento), dovranno avere uno zoccolo costituito da pannellature, simili a quelle previste per i portoni di ingresso pedonale, aventi un'altezza non inferiore a cm. 50. Potranno avere come elementi oscuranti ante sempre in legno (vedi prescrizioni formulate per gli scuri) da sistemarsi all'esterno del serramento medesimo nei modi tradizionalmente utilizzati.

E' proibito l'utilizzo di qualsiasi altro tipo di chiusura esterna, ad esempio saracinesche, avvolgibili anche a maglie, cancelletti retrattili, ecc.

Le maniglie dovranno essere di modeste dimensioni e di semplice disegno, è vietato l'utilizzo sul lato esterno di maniglioni di qualsiasi forma e dimensione.

PORTONI D'INGRESSO VEICOLARE: essi dovranno essere realizzati esclusivamente in legno a due ante (è consentito ricavare all'interno di una delle ante anche un passaggio pedonale).

Dovranno essere tinteggiati con applicazione di mordente scuro quando siano inseriti in prospetti di

pietra a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro, sia essere verniciati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature. Potranno avere il lato superiore o centinato o rettilineo, dovranno essere composti da ampie superfici piane unicamente interrotte da montanti e traverse leggermente sporgenti. Tali pannellature potranno essere costituite da tavolato ad ampie liste, mentre i montanti e le traverse potranno avere i profili leggermente sagomati. La ferramenta in vista dovrà essere priva di motivi decorativi e dovrà avere dimensioni contenute.

PORTONI INGRESSO BOXES - AUTORIMESSE:

E' permessa l' esecuzione di nuove aperture su vie, piazze o spazi pubblici per la creazione di ingressi od autorimesse o box qualora questi non possano essere eseguite all' interno di spazi o cortili privati. I serramenti posti a chiusura di tali aperture dovranno essere realizzati in legno o comunque completamente rivestiti in legno. Potranno avere aperture ad ante o basculanti e potranno essere trattati con mordente scuro quando siano inseriti in prospetti di pietra a vista, mentre se collocati su facciate tinteggiate potranno sia essere trattati con mordente scuro sia essere verniciati con smalti opachi, nei colori previsti dall'allegata tavolozza in coordinamento con le tinte degli altri serramenti e delle murature. La ferramenta eventualmente in vista dovrà essere priva di motivi decorativi e dovrà avere dimensioni contenute. Nel caso in cui siano previsti interventi di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria dei prospetti esterni, i portoni delle autorimesse o boxes esistenti non conformi alle caratteristiche precedentemente enunciate dovranno essere modificati o ricostruiti nel rispetto delle medesime.

SPORTELLI CONTATORI IMPIANTI DI SERVIZIO

E' consentito il posizionamento di sportelli di chiusura di piccoli vani contenenti i contatori degli impianti ENEL, metano, acqua, ecc. a condizione che essi vengano posizionati al filo delle murature esterne e che siano tinteggiati con lo stesso colore della facciata al momento stesso della loro collocazione così come per le porzioni di ripresa dell'intonaco dovute alla loro collocazione o all'inserimento delle tubature di servizio.

Nel caso in cui fossero collocati su prospetti in pietra a vista gli stessi potranno essere tinteggiati nello stesso colore dei serramenti.

STATUE ED ELEMENTI DECORATIVI

E' proibito esporre lungo le vie, piazze o spazi pubblici statue o altri elementi decorativi di qualsiasi tipo e materiale. Sono consentiti il mantenimento di eventuali raffigurazioni sacre o storiche già esistenti e l'esposizione di fiori e/o piante ornamentali purchè sistemate in appositi contenitori di laterizio colore naturale, se necessario, opportunamente ancorati con semplici strutture in ferro pieno smaltate nei colori previsti per le ringhiere ed inferriate. Non sono considerati elementi decorativi gli oggetti che costituiscono l'arredo urbano ed i monumenti di carattere storico-commemorativo.

STENDI-BIANCHERIA

E' proibito sistemare elementi, accessori atti a ricevere la biancheria o quant'altro si intenda stendere, lungo i prospetti prospicienti le pubbliche vie, sia contro le murature che sporgenti o interni ai balconi.

Nel caso in cui siano previsti interventi anche di sola manutenzione ordinaria, ad esempio le ritinteggiature, tali elementi esistenti sui prospetti prospicienti pubblici spazi dovranno essere rimossi.

TETTOIE E SPORTI

Non è ammessa la realizzazione di tettoie di qualsiasi forma e dimensione sul fronte prospiciente le vie del concentrico mentre è consentita la realizzazione di piccole coperture nei cortili interni a condizione che vengano realizzate esclusivamente con strutture in legno e copertura in laterizio a coppo.

Nel caso di interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dei prospetti le tettoie esistenti, non conformi a quanto previsto dalla presente normativa, dovranno essere rimosse.

E' rigorosamente esclusa la possibilità di realizzare nuovi sporti (ovvero corpi di fabbrica aggettanti) di qualsiasi tipo o dimensione rispetto al filo delle facciate. Nel caso di ristrutturazione o di straordinaria manutenzione dei prospetti gli spazi esistenti, se nel frattempo sono stati autorizzati

anche con provvedimenti in sanatoria, dovranno essere integrati nella costruzione esistente (anche con parziali modifiche delle coperture) in modo che non ne sia più possibile la loro identificazione visiva, nel caso in cui non fossero stati in qualche modo licenziati essi dovranno essere rimossi o demoliti.

TINTEGGIATURA DELLE FACCIATE

Le coloriture delle facciate, precedentemente intonacate (vedere articolo relativo agli intonaci) dovranno essere realizzate esclusivamente con tinte ai silicati.

Premettendo che non è consentito utilizzare in nessun caso il colore bianco, tutti i prospetti e comunque gli elementi che compongono i fabbricati dovranno essere pitturati scegliendo le tinte tra quelle previste nella tavolozza colori depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Nella citata tabella sono evidenziati i colori per le murature, per i serramenti, per i corpi oscuranti e per le parti in ferro.

E' consentito evidenziare alcuni elementi con colori differenziati, ad esempio il cornicione sagomato, come pure è consentita l'esecuzione di semplici decorazioni, come contorni delle finestre, fasce marcapiano, riquadratura degli spigoli, ecc.

Le eventuali decorazioni esistenti sulle facciate dovranno essere puntualmente riprese al momento della ritinteggiatura. L'abbinamento dei vari colori riferito agli elementi architettonici che costituiscono la facciata dovrà comunque ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia.

E' proibito utilizzare per due immobili contigui, ma ben definiti, o prospicienti gli stessi colori in virtù di una auspicata alternanza delle soluzioni cromatiche anche nell'ottica di una riproposizione della frammentarietà della proprietà. Non è consentita la parziale ritinteggiatura dei prospetti in quanto l'unità minima d'intervento è l'intera facciata.

VERANDE

E' proibita la realizzazione di verande o chiusure parziali o totali di terrazzi o corpi aggettanti e o rientranti con strutture anche precarie di qualsiasi materiale sia sul fronte strada che nei cortili o spazi interni.

Nel caso di ristrutturazione o di straordinaria manutenzione dei prospetti, le verande esistenti, se nel frattempo sono state autorizzate anche con

provvedimenti di sanatoria, dovranno essere integrate nella costruzione esistente in modo che non ne sia più possibile la loro identificazione visiva, nel caso in cui non fossero state in qualche modo licenziate esse dovranno essere rimosse o demolite.

ZOCCOLATURA

Lo zoccolo al piede dei fabbricati potrà essere realizzato in tutti i casi per un'altezza massima di cm. 80.

Nei casi di piani inclinati dovrà essere eseguito a gradoni degradanti in modo che, comunque, la proiezione a terra dello spigolo più alto non superi l'altezza massima prevista di cm. 80.

Potrà essere eseguito nei seguenti modi:

- a) con lastre di materiale lapideo non lucidato di colore grigio, posate in senso verticale, ad elementi non inferiori a cm. 50 di larghezza ed in maniera che non affiorino le zanche di sostegno. Sono proibiti gli zoccoli e i rivestimenti costituiti da piccole pezzature a più corsi.
- b) con intonaco strollato in malta di cemento e fine ghiaietto realizzato sporgente rispetto al filo della muratura di cm. 3 al massimo, con la modanatura superiore lisciata e la possibilità di formare pannelli modulari distanziati fra loro dall'intonaco lisciato. In questo caso non è consentito l'utilizzo di bordure o inserti in pietra, marmi o altri materiali.
- c) con intonaco in malta di cemento lisciato a civile per esterni sporgente rispetto al filo della facciata e tinteggiato nei colori coordinati alle tinte dell'intero prospetto.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dei prospetti anche le zoccolature esistenti, non conformi a quanto sopra descritto, dovranno essere adeguate alle presenti norme.

ZONE VERDI

Le aree verdi sia pubbliche che private comprese nella perimetrazione del Centro Storico del Comune di Strevi dovranno essere piantumate utilizzando esclusivamente essenze locali sia di alto che di basso fusto.

TAVOLOZZA COLORI

La tavolozza colori è visibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

13) Il rilascio della concessione relativa agli immobili vincolati ai sensi della L. 1497/39 o che rientrano negli elenchi previsti dall'art. 9 della L.R. 56/77 e s.m.i., o che nelle prescrizioni di Piano sono definiti di interesse storico-artistico, è subordinato al parere vincolante del servizio beni ambientali della Regione Piemonte.

14) Gli interventi su immobili vincolati ai sensi della L. 1089/39, sono sottoposti al parere della sovrintendenza ai monumenti.

15) Gli interventi di restauro conservativo relativi agli immobili definiti di interesse storico ed artistico dal P.R.G. , sono sottoposti ai sensi del punto 13 della circolare P.G.R. N5/SG/URB. del 27.04.1984, al parere della Commissione Regionale, prevista all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

16) In caso di accertati e giustificativi motivi strutturali, è consentita la demolizione soltanto a fronte di una fedele ricostruzione dell'esistente. Nel caso di demolizione e ricostruzione, le autorizzazioni a demolire saranno concesse soltanto unitamente al rilascio della concessione per l'edificio da ricostruire. I nuovi edifici saranno progettati tenendo presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente circostante.

Art. 35 Aree residenziali edificate B1

1) Sono le aree a prevalenza residenziale o che presentano l'esigenza di sostituzione o trasformazione del complesso edilizio dal punto di vista statico-igienico funzionale, di recupero urbanistico, da attuarsi sia attraverso un'opera di ammodernamento integrale, sia attraverso la demolizione e ricostruzione.

2) L'attuazione delle proposte del P.R.G. avvengono per intervento diretto, nei casi di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ristrutturazione di singolo edificio; previa formazione di comparti edificatori - da sottoporre a strumento preventivo - nei casi riguardanti più edifici od interi isolati.

3) E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso.

4) In queste aree, oltre alla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a. servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b. associazioni politiche e sindacali;
- c. uffici e istituzioni pubbliche e private, studi

- professionali, banche;
 - d. case albergo, alberghi, pensioni e ristoranti;
 - e. commercio al dettaglio;
 - f. autorimesse;
 - g. artigianato di servizio con esclusione di lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza, fino ad una superficie utile lorda non superiore a 200 mq.
- 5) Qualora l'edificazione venga preventivamente assoggettata a P.E.C., la demolizione e ricostruzione di un immobile potrà avvenire mediante il mantenimento della volumetria esistente.
- 6) Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: 1,0 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici: non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea; il parametro di altezza massima di cui al presente paragrafo potrà essere variato qualora l'intervento riguardi almeno il 50% della zona omogenea di riferimento e comunque tale parametro sarà modificabile solo nel caso di aree di tipo B soggette a concessione convenzionata;
 - rapporto di copertura: 50% di Sf;
 - la distanza minima tra pareti finestrate deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di ml. 10,00.
-
- 7) Sono comunque richiamate le disposizioni dell'art. 5 delle presenti N.T.A., le aree divenute libere in seguito alla cessazione o rilocalizzazione di attività produttive sono edificabili per usi residenziali, attraverso Piani Esecutivi.
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Art. 36 Aree residenziali edificate B2

- 1) Sono le aree a prevalenza residenziale, esistenti o in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare, nè l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.
- 2) In queste aree sono consentite le destinazioni di cui all'art. 35.
- 3) E' previsto il cambiamento di destinazione d'uso.

- 4) Non sono ammessi ampliamenti in contrasto con le destinazioni di zona.
- 5) In seguito a cessione o a cessazione dell'attività in atto si potrà prevedere l'utilizzo dell'area e dei volumi esistenti compatibilmente con i parametri e le destinazioni di zona attraverso uno strumento urbanistico esecutivo.
- 6) Stralciato.
- 7) Il P.R.G. stabilisce i seguenti indici e parametri:
 - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$;
 - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$.
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Art. 37 Aree residenziali edificate B3

- 1) Il P.R.G. prevede che in queste aree si consenta il mantenimento delle attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta consentendone la ristrutturazione e l'ampliamento subordinato al rispetto degli indici e parametri seguenti:
 - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$;
 - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$.
- 2) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- 3) In tali aree sono ammesse:
 - a. costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali quali silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonché locali per ricovero degli animali;
 - b. costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli locali e costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole;
 - c. costruzioni a destinazione residenziale non connesse ad aziende agricole;
 - d. case albergo, alberghi, pensioni, ristoranti e attività commerciali connesse con l'agricoltura;
 - e. costruzioni di interesse comunale;

- 4) Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti per la realizzazione di attività comprese nelle categorie sopra citate.
- 5) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

Art. 38 Aree inedificate di nuovo impianto C

- 1) Sono le aree a prevalenza residenziali di nuovo insediamento.
- 2) Sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a. residenza;
 - b. servizi sociali;
 - c. commercio al dettaglio.
- 3) In queste aree il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata nei casi indicati nelle tavole di piano, negli altri casi la relativa concessione è subordinata alla stipula di convenzione di cui all'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 4) Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, e la manutenzione ordinaria e straordinaria. In detti edifici è altresì ammesso un incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume esistente e comunque non superiore a 100 mc.
 - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,4 \text{ mq/mq}$;
 - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$;
 - altezza massima ml. 7,50 fatte salve maggiori altezze per modesti volumi tecnici.
- 5) Nelle aree di espansione residenziale è prevista una dotazione minima degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
- 6) Una quota non inferiore a 15 mq/ ab dovrà essere reperita nell'ambito dello S.U.E.
- 7) I rimanenti mq. (non superiori a 10mq/ab) possono essere reperiti in altra area adeguata o monetizzati secondo le indicazioni definite dalla relativa convenzione allegata al P.E.C.
- 8) Eventuali lotti liberi ricompresi in tale area e non facenti

parte delle aree di pertinenza di edifici esistenti potranno essere edificati con concessione singola soltanto in presenza di viabilità pubblica d'accesso; qualora non ricorra questa condizione dovrà essere presentato contestualmente al progetto una proposta di realizzazione di nuova viabilità da convenzionarsi con l'Amministrazione Comunale.

9) Piano Esecutivo Convenzionato n. 1

Stralciato a seguito ed in accoglimento delle osservazioni regionali.

10) Piano Esecutivo Convenzionato n. 2

Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida

Superficie territoriale mq. 6.150

Superficie fondiaria mq. 3.690

Servizi pubblici mq. 664

Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.476

Prescrizioni: dovrà essere predisposta una piantumazione a confine dell'area che funga da schermatura all'adiacente zona produttiva.

11) Piano Esecutivo Convenzionato n. 3

Ubicato sulla strada vicinale dello Sciarello

Superficie territoriale mq. 5.451

Superficie fondiaria mq. 3.271

Servizi pubblici mq. 589

Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.308

Prescrizioni: nessuna.

12) Piano Esecutivo Convenzionato n. 4

Ubicato sulla strada vicinale dello Sciarello

Superficie territoriale mq. 3.600

Superficie fondiaria mq. 2.160

Servizi pubblici mq. 389

Superficie residenziale fondiaria: mq. 864

Prescrizioni: nessuna.

13) Piano Esecutivo Convenzionato n. 5

Ubicato sulla strada vicinale dello Sciarello

Superficie territoriale mq. 14.910

Superficie fondiaria mq. 8.946

Servizi pubblici mq. 1.610

Superficie residenziale fondiaria: mq. 3.578

Prescrizioni: nessuna.

14) Piano Esecutivo Convenzionato n. 6a

Ubicato in via Cesare Battati

Superficie territoriale mq. 20.219

Superficie fondiaria mq. 12.131

Servizi pubblici mq. 2.184

Superficie residenziale fondiaria: mq. 4.853

Prescrizioni: l'intervento è subordinato ad uno studio di valutazione di inserimento ambientale soggetto al parere del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte.

- Dovrà altresì essere realizzata una schermatura alberata che preservi l'immagine della collina dal piano stradale.
- 14bis) Piano Esecutivo Convenzionato n. 6b
Ubicato in via Cesare Battisti
Superficie territoriale mq. 6.166
Superficie fondiaria mq. 3.670
Servizi pubblici mq. 661
Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.468
Prescrizioni: l'intervento è subordinato ad uno studio di valutazione di inserimento ambientale soggetto al parere del Settore Beni Ambientali della Regione Piemonte.
Dovrà altresì essere realizzata una schermatura alberata che preservi l'immagine della collina dal piano stradale.
- 15) Piano Esecutivo Convenzionato n. 7
Stralciato a seguito ed in accoglimento delle osservazioni regionali.
- 16) Piano Esecutivo Convenzionato n. 8
Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida
Superficie territoriale mq. 7.620
Superficie fondiaria mq. 4.572
Servizi pubblici mq. 823
Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.829
Prescrizioni: l'accesso al PEC dovrà avvenire mediante utilizzo della viabilità esistente interna al suo perimetro.
- 17) Piano Esecutivo Convenzionato n. 9
Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida
Superficie territoriale mq. 7.950
Superficie fondiaria mq. 4.770
Servizi pubblici mq. 859
Superficie residenziale fondiaria: mq. 1.908
Prescrizioni: nessuna.
- 18) Piano Esecutivo Convenzionato n. 10
Ubicato sulla strada statale n° 30 della Valle Bormida
Superficie territoriale mq. 8.450
Superficie fondiaria mq. 5.070
Servizi pubblici mq. 913
Superficie residenziale fondiaria: mq. 2.028
Prescrizioni: nessuna.

Art. 39 Aree libere intercluse e marginali

- 1) Sono destinate alla conservazione degli stati di fatto compatibili con le funzioni delle residenze, ivi comprese le destinazioni agricole; sono ammesse le modificazioni del suolo finalizzate all'insediamento di attività di coltivazione ed alla formazione di spazi a

verde privato.

2) Tali aree vengono salvaguardate per l'eventuale uso nei successivi P.R.G.

3) Sugli edifici esistenti sono ammessi:

- a. interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria;
- b. restauro e risanamento conservativo;
- c. ristrutturazione edilizia con un'ampliamento non superiore al 20% del volume esistente e comunque non superiore a 60 mq.

Art. 40 Aree a verde privato

1) Sono destinate al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati; è consentita la straordinaria manutenzione degli edifici esistenti, nonché il restauro conservativo e il consolidamento statico.

CAPO IV - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE AREE
PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 41 Aree di nuovo impianto D1

- 1) In queste aree il P.R.G. si attua a mezzo "strumento urbanistico esecutivo" di iniziativa pubblica o privata secondo quanto previsto dall'art. 9 delle presenti norme.
- 2) E' prevista, oltre la realizzazione di edifici ed attrezzature per attività produttive e depositi, la realizzazione di edifici ed attrezzature per attività ricreative e sociali al servizio degli addetti agli impianti produttivi, stabilita ai sensi dell'art. 21 punto 2 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3) E' inoltre consentita la realizzazione di uffici annessi alle attività produttive in misura non superiore al 15% di superficie utile lorda realizzabile e di una unica abitazione nella misura massima di mq. 120 di superficie lorda per unità produttiva insediata.
- 4) In tali aree si applicano i seguenti indici e parametri:
 - rapporto di copertura $R_c = 50\%$ della superficie fondiaria S_f
 - altezza massima = m.12,00 fatte salve altezze superiori per necessità tecnologiche-produttive
 - distanza minima degli edifici dai confini circostanti ml. 5,00
 - distanza minima degli edifici dalle strade interne ml. 5,00.
- 5) Il rilascio delle concessioni nelle aree di cui al presente articolo e agli artt. 42 e 43 . subordinato a stipula di convenzione che preveda anche l'individuazione delle caratteristiche tecniche, formali delle costruzioni e il tipo di attività dell'insediamento.
- 6) Per le aree poste in fregio alla S.S. n. 30 a nord ed a sud ovest dell'abitato si prescrive l'utilizzo della viabilità interna al lotto esistente o prevista con divieto di nuovi accessi puntiformi alla strada statale.
- 7) L'area di ampliamento del comparto produttivo n. 2 dovrà essere finalizzata alla realizzazione e conseguente espansione delle attività produttive esistenti adiacenti e l'intervento edificatorio dovrà essere realizzato salvaguardando la fascia di rispetto della viabilità prevista ed in ottemperanza alle prescrizioni idrogeologiche.

Art. 42 Aree di riordino da attrezzare e completare D2

- 1) In tali aree l'attuazione del P.R.G. deve essere volto al conseguimento di un più razionale assetto delle aree compromesse da preesistenti insediamenti ed al completamento di aree ancora libere intercluse e di frangia.
- 2) Oltre alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia, sull'esistente non sono ammessi altri interventi sino all'approvazione di un Piano Esecutivo.
- 3) Le modalità ed i parametri di intervento sono gli stessi delle aree di nuovo impianto.
- 4) E' fatto obbligo di reperire gli standards a servizi pubblici secondo l' art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 5) Per le aree poste in fregio alla S.S. n. 30 a sud ovest dell'abitato si prescrive l'utilizzo della viabilità interna al lotto esistente o prevista con divieto di nuovi accessi puntiformi alla strada statale.

Art. 43 Aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione D3

- 1) Sono aree caratterizzate da attività in atto e che richiedono una più razionale utilizzazione degli impianti e delle aree di loro pertinenza.
- 2) La loro attuazione avviene per concessione diretta preceduta da un convenzionamento sugli obiettivi e sulle finalità dell'intervento.
- 3) In caso di ristrutturazione urbanistica l'intervento dovrà essere subordinato all'approvazione di SUE.
- 4) In queste aree è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la ristrutturazione urbanistica.
- 5) Gli indici, i parametri e le destinazioni d'uso ammesse sono le stesse delle aree attrezzate di nuovo impianto.
- 6) E' fatto obbligo di reperire gli standards a servizi pubblici secondo l'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- 7) Gli interventi edificatori devono essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni idrogeologiche.

Art. 44 Aree turistico-ricettive e termali D4

- 1) Le aree sono destinate alla realizzazione di edifici per alberghi, ristoranti, sale riunioni ed edifici per attività socio assistenziali.

- 2) All'interno di dette aree l'edificazione avverrà mediante P.E.C. sia pubblico che privato con i seguenti indici e parametri:
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq/mq;
 - altezza massima degli edifici: ml. 16,50 con un massimo di 3 piani abitabili fuori terra;
 - rapporto di copertura: 50% Sf;
- 3) In dette aree è ammessa la realizzazione di edifici residenziali nella misura del 10% della superficie complessiva edificabile del comparto.
- 4) In tali aree dovranno essere rispettati gli standards di cui all'art. 21 punto 3 della L.R. 56/77.

Art. 45 Aree per insediamenti temporanei D5

In tali aree il Piano Regolatore Generale, fino alla rilocalizzazione in area propria, sono concessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso. In caso di trasferimento in zona a specifica destinazione, l'uso delle aree dismesse sarà per pubblici servizi. Saranno consentite destinazioni d'uso diverse da quelle indicate al precedente periodo solo previa approvazione di una specifica variante al P.R.G.C..

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione

- 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.
- 2) Sono pertanto ammessi:
- a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati.
 - c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre,

magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153.

d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00

3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15;
- b. coltivatori diretti;
- c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;

nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti:

- a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq;
- b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq;
- c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq;
- d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del

- legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda;
- e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.
- 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.
- 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i.
- 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:
- rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf;
 - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione;
 - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml.
- 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A.
- 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 47 Aree ed edifici non utilizzati

- 1) I fabbricati rurali in zona agricola, che alla data di adozione del P.R.G. risulteranno inutilizzati od abbandonati, in quanto non più necessari alla conduzione del fondo, o che divenissero tali nel periodo di validità del Piano e che comunque siano in possesso del certificato di agibilità e regolarmente accatastati potranno essere ristrutturati, mediante concessione onerosa, purchè avvengano senza aumento di volume o di superficie utile, sia da parte dei proprietari originari che di terzi non aventi la qualifica di imprenditore agricolo, per essere destinati a residenza. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso previo domanda e pagamento dei relativi oneri.
- 2) Tale riuso potrà avvenire solo a seguito di verifica del carico urbanistico aggiuntivo ed eventuale convenzionamento.

Art. 48 Aree ed edifici con destinazione extra agricola in atto

- 1) Per tutti gli edifici ad attività produttiva, commerciale o turistico ricettiva esistenti alla data di adozione del P.R.G. è ammesso il mutamento dell'attuale destinazione d'uso, con possibilità di incremento della superficie utile Su pari al 20% con un massimo di mq 200, purchè l'area coperta Sc non superi il 30% di quella di proprietà.
- 2) La concessione potrà essere rilasciata una sola volta, a carattere oneroso, e dovrà essere finalizzata a consentire il mantenimento in essere di tale destinazione d'uso, la conservazione degli edifici esistenti e, quando richiesto da motivi aziendali, il loro adeguamento funzionale e dimensionale.
- 3) Oltre all'ampliamento ed agli interventi indicati nel comma precedente sono consentiti, sulle strutture edilizie esistenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo A.

TITOLO QUARTO: NORME PARTICOLARI

Art. 49 Ampliamento di edifici esistenti

1) Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni secondo quanto previsto dall'art. 5 delle presenti norme;
- b) nel caso di sopraelevazione, la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00.

Art. 50 Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto

1) Sugli edifici rurali ad uso residenziale, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2) Ulteriori interventi saranno concessi nel rispetto dei limiti di zona e previo parere favorevole da parte dell'Ente interessato. Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; Gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Art. 51 Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona.

1) Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione di zona sono ammessi i seguenti interventi, fatto salvo quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo e topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale:
 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione oltre che manutenzione ordinaria e straordinaria, miglioramento igienico, nonché modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non

eccedenti il 20% della superficie utile esistente, un minimo di 25 mq. è consentito anche se eccede tale percentuale;

b) su fabbricati residenziali rurali in zona impropria, esistenti alla data di adozione del P.R.G.: mantenimento della loro destinazione. Non potranno essere oggetto di interventi che non siano puramente manutentori o finalizzati all'adeguamento igienico senza incremento di volume e di superficie utile, fatta eccezione per modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Non potranno in ogni caso essere consentiti ampliamenti dei fabbricati rustici accessori quali: stalle, concimaie, magazzini, ecc.;

c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadente in aree a destinazione residenziale: manutenzione straordinaria e ordinaria.

2) In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.

3) Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione.

4) Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una tantum.

Art. 52 Autorimesse

1) La costruzione di autorimesse, ove ammesso dalle norme sulle singole zone, nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

a) fuori terra, per un'altezza netta interna delle costruzioni non inferiore a mt. 2,50 ed un'altezza di gronda non superiore a mt. 2,80 e devono rimanere all'interno del rapporto massimo di copertura previsto per le aree residenziali;

b) interrate parzialmente o totalmente. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota

superiore a cm. 70 dal piano originario di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto in humus naturale e non inferiore a cm. 30 direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

2) Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 5,00 ml. dai cigli stradali ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

3) Gli spazi di cui all'art. 41 sexies L.1150/42 così come modificato dall'art. 1 comma 2° L.24.03.1989 n.122 (mq. 1 ogni 10 mc. di volume realizzato) costituiscono pertinenze delle costruzioni e per tale scopo dovrà essere stipulato apposito atto di asservimento in favore del Comune e dei futuri utenti della costruzione.

4) Tali spazi potranno essere ricavati nelle aree di pertinenza, nel sottosuolo o nel piano terreno degli immobili e non potranno essere ceduti in modo esclusivo ma dovranno rimanere in uso comune a tutti gli utenti dell'immobile.

5) Nonostante le limitazioni contenute nel 1° comma lettera a) del presente articolo, potranno essere realizzate autorimesse, sia collettive che singole (autobox), in edifici a più piani fuori terra (autosilos).

6) Tale possibilità sarà concessa di volta in volta mediante specifico provvedimento comunale con il quale dovrà essere approvato il relativo progetto e le modalità di gestione.

7) L'intervento sarà subordinato alla stipula di atto unilaterale contenente l'impegno a realizzare il parcheggio ed a gestirlo con le modalità prescritte dal Comune.

Art. 53 Fabbricati minori in funzione della coltivazione del fondo

1) In applicazione della lettera g) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., è consentita ai proprietari non coltivatori diretti e non aventi titolo ai sensi dell'art. 9 della L.10/77, la costruzione, una tantum, di infrastrutture pertinenti alla produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, purchè contenuta nell'ambito dei seguenti parametri:

- superficie dell'azienda da mq. 1.000 a mq. 20.000

- superficie coperta massima mq. 30,00;
- superficie dell'azienda superiore a mq. 20.000, superficie coperta massima mq. 50,00.
- altezza massima misurata al colmo mt. 3,00;
- distanza minima dai confini: 5 mt., misurata dal cornicione (o travi in sporgenza);
- distanza di 10 mt da eventuali fabbricati preesistenti; sono vietate le costruzioni in aderenza ad altri fabbricati.
- sono vietate le realizzazioni di parti interrate o seminterrate
- la sporgenza del cornicione o delle travi in sporgenza non dovrà essere superiore a cm 60 dal filo della costruzione

2) Il fabbricato dovrà avere le seguenti caratteristiche tipologiche:

- a) struttura portante in muratura di pietre o mattoni a vista o intonacate e tinteggiate con colori approvati dall'U.T. comunale;
- b) la copertura dovrà essere realizzata in legno con manto in coppo alla piemontese;
- c) gli infissi e serramenti dovranno essere realizzati con le parti in vista in legno tinteggiati al naturale o smaltati.

Art. 54 Depositi di rottami e affini

1) Non è consentita la realizzazione di depositi di rottami, rifiuti, auto, ecc. ad esclusione delle zone produttive e comunque dovranno essere circondati da alberature e siepi continue.

TITOLO QUINTO: VINCOLI

Art. 55 Vincolo di rispetto cimiteriale

- 1) Il P.R.G. individua le aree di rispetto cimiteriale la cui estensione è riportata nelle tavole di Piano.
- 2) Per tali aree valgono le limitazioni stabilite dall'Art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.
- 3) In tali aree è esclusa ogni edificazione.

Art. 56 Fascia di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti di proprietà pubblica

- 1) In tali aree vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.
- 2) Tali fasce di rispetto sono individuate nella cartografia del P.R.G., per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione	mt. 100
- per le pubbliche discariche	mt. 100
- per le opere di presa degli acquedotti	mt. 200

Art. 57 Aree individuate nella carta idrogeologica geotecnica della propensione al dissesto ai sensi della L.R. 56/77 m.e i. e della circolare n. 17/urb. del 30/9/81.

Sono individuate nella carta idrogeologica della propensione al dissesto allegata al P.R.G.I. tre categorie di aree così definite:

- A) Zone inedificabili perché soggette a rischio di frana, zone fortemente acclivi con altissimi costi di soglia di tipo fisico:
in queste aree é esclusa la realizzazione di nuove costruzioni.
Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a, b, c, dell'art. 13 L.R. 5.12.77 n. 56 s.m.i. nonché modesti ampliamenti delle abitazioni necessari per il miglioramento funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della superficie esistente, con un minimo di mq. 25 consentito anche in eccedenza a tale percentuale.
Non sono consentiti ampliamenti o realizzazioni di nuove infrastrutture agricole ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere preceduti da perizie, idrogeologica e geotecnica, atte a verificare l'esistenza delle

condizioni di sicurezza nonché ad indicare tutte le prescrizioni tecniche indispensabili per garantire la stabilità degli edifici, compresa l'eventuale realizzazione di opere di consolidamento dei terreni, drenaggi, regimazioni idriche, arginature, ecc., nonché l'incidenza di queste opere sull'assetto idrogeologico generale.

B) Zone soggette a rischi di esondazione

In queste aree si applicano le stesse disposizioni previste per il precedente punto A)

C) Zone dove si rendono necessari accurati studi ed interventi geologici per la loro utilizzazione.

In queste aree sono consentiti gli interventi previsti dal P.R.G.I. secondo la specifica destinazione di zona ed il rilascio di concessioni edilizie é subordinato alla presentazione di perizia idrogeologica e geotecnica, predisposta secondo le indicazioni contenute nel D.M. LL. PP. nr. 47 dell'11.3.88, necessaria per ristabilire le caratteristiche strutturali e le modalità costruttive nonché tutte le cautele necessarie per assicurare la massima stabilità e sicurezza delle costruzioni.

Art. 58 Fascia di rispetto dai fiumi e torrenti

1) Per le aree in fregio a fiumi e torrenti valgono le limitazioni previste dall'art. 96 del R.D. 25/07/1904 n.523 nonché quelle previste dall'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i. e per quest'ultima l'estensione della relativa fascia di rispetto è riportata sulle tavole di P.R.G.

2) In tale fascia di rispetto possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione nonché quelle di cui al 3° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

3) Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale:

3.1) Le zone ad utilizzo forestale all'interno delle fasce A e B sono qualificate come zone sensibili dal punto di vista ambientale ai sensi delle vigenti disposizioni U.E. e possono essere soggette alle priorità di finanziamento previste a favore delle aziende agricole insediate in aree protette da programmi regionali attuativi di normative ed iniziative comunitarie, nazionali e regionali, finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole e a migliorare le caratteristiche delle aree coltivate.

3.2) Le aree comprese nelle Fasce A e B possono essere considerate prioritarie per le misure di intervento volte a ridurre le quantità di fertilizzanti,

fitofarmaci ed altri presidi chimici; a favorire l'utilizzazione forestale con l'indirizzo a bosco, dei seminativi ritirati dalla coltivazione ed a migliorare le caratteristiche naturali delle aree coltivate.

3.3) Nell'ambito delle finalità di cui ai commi precedenti, l'Autorità di Bacino anche su proposta delle Amministrazioni competenti e nel coordinamento delle competenze regionali, delibera Programmi triennali d'intervento ai sensi degli artt. 21 e segg. legge 183/89, l'Autorità di Bacino emana criteri e indirizzi anche in riferimento ai Programmi triennali di cui ai regolamenti 2078/92 e 2080/92 della U.E. al fine di assicurare il coordinamento delle politiche agricole nell'ambito delle fasce fluviali. In particolare le azioni programmate possono avere l'obiettivo di ridurre o annullare la lavorazione del suolo in determinati territori interessati dal P.S.F.F. , la riduzione o l'esclusione di determinati interventi irrigui , la riconversione dei seminativi in prati permanenti o pascoli, la conservazione degli elementi del paesaggio agrario, la cura dei terreni agricoli e forestali abbandonati. Per l'attuazione di singoli interventi programmati, l'Autorità di Bacino può deliberare convenzioni di attuazione ai sensi di quanto previsto all'art. 10.

3.4) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle presenti Norme contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni, nei Piani urbanistici regionali, comunali e provinciali ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.

4) Interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico:

4.1) All'interno della fascia A e B è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali, o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono avere luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo le capacità di invaso. Al tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità idraulica che documenti l'assenza delle suddette interferenze, e sono sottoposti a parere dell'Autorità idraulica competente per l'autorizzazione conseguente.

4.2) Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete

devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.

5) Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica:

5.1) I territori delle fasce A e B individuati dal presente piano sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal presente Piano:

a) le aree non edificate od esterne al perimetro del centro edificato dei comuni ai sensi della legge 885/1971, sono destinate a vincolo di tutele idrogeologica, nella compatibilità con gli usi agricoli, a verde anche attrezzato o di tutela ambientale già definiti dagli strumenti urbanistici comunali;

b) la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta alla preventiva autorizzazione dell'Autorità idraulica che ne verificherà la compatibilità.

5.2) Nei territori della fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti alle lettere a), b), c), art. 31, della legge n. 457/78, senza aumento di superficie o volume e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

5.3) Nei territori della fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purchè le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume non superiori a quelli potenzialmente allegabili con contestuale dismissione di queste ultime.

5.4) I comuni in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del P.S.F.F., nei termini previsti all'art. 4.3, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella fascia A e contenere nella fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;

b) favorire l'integrazione delle fasce A e B nel contesto territoriale ed ambientale ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire la destinazione prevalente delle fasce A e B ad aree a primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica e ambientale prevedendo destinazioni che ne migliorano le caratteristiche.

5.5) Sono fatte salvo in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle previste nelle seguenti Norme contenute nelle leggi dello Stato e delle Regioni nei Piani urbanistici regionali regionali, comunali o provinciali, ovvero in altri Piani di tutela del territorio, ivi compresi i piani paesistici.

6) Compatibilità delle attività estrattive.

6.1) Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali per la tutela del territorio, nei territori delle fasce A e B le attività estrattive sono ammesse se individuate nell'ambito dei piani di settore. Restano escluse dalla possibilità di attività estrattive le aree del demanio fluviale. I Piani devono garantire che gli interventi estrattivi rispondano alle prescrizioni e ai criteri di compatibilità delle programmate attività estrattive sotto il profilo della convenienza di interesse pubblico comparata con riferimento ad altre aree di approvvigionamento alternative, site nel territorio regionale o provinciale, aventi minore impatto ambientale. I medesimi piani devono definire le modalità di ripristino delle aree estrattive e di manutenzione e gestione delle stesse a conclusione dell'attività.

6.2) Gli interventi non possono portare a modificazioni indotte direttamente o indirettamente sulla morfologia dell'alveo attivo, devono mantenere o migliorare le condizioni idrauliche e ambientali della fascia fluviale.

6.3) Su una fascia di 150 metri dai corsi d'acqua pubblica sono da applicare i disposti di cui al successivo art. 59.

Art. 59 Vincoli paesaggistici e ambientali

1) Nelle zone dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/39 ed in tutte quelle soggette a vincolo paesaggistico ed ambientale ai sensi della L.431/85 si applicheranno le disposizioni contenute nella L.R. 03/04/1989 n.20 e relativa circolare

esplicativa.

Art. 60 Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate

- 1) Nelle porzioni di territorio sulle quali sono stati disposti vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267, ed ai sensi dell'art. 5 del R.D. 13.02.1933 n.215, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, ad autorizzazione rilasciata nei modi stabiliti dalla L.R. 09.08.1989 n.45.
- 2) Il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è subordinato al rilascio del provvedimento autorizzativo di cui al comma precedente.
- 3) In ogni caso sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione nelle aree boscate di alto fusto, o di rimboschimento. Tale divieto è esteso non solo alle aree attuali ma anche a tutte quelle che in futuro verranno ad assumere caratteristiche tali da essere ricomprese tra quelle sopra indicate.

Art. 61 Elementi architettonici da salvaguardare - Vincoli di arredo urbano

- 1) In tutto il territorio comunale dovranno essere salvaguardati gli elementi di pregio storico, artistico e architettonico presenti negli edifici esistenti con particolare riguardo per le parti esterne.
- 2) Gli elementi di pregio da salvaguardare oltre a quelli presenti negli immobili vincolati ai sensi della L.1089/39, sono individuati nella cartografia in scala 1:1.000 riguardante i Centri Storici. Il C.C. potrà, con proprio provvedimento, individuare altri edifici, oltre a quelli come sopra individuati, presenti nel territorio comunale per i quali vanno conservati e valorizzati gli elementi architettonici che li caratterizzano.
- 3) Le modalità ed i termini di attuazione degli interventi necessari per la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici di cui sopra vengono stabiliti mediante un Piano del colore predisposto ai sensi della L.R. 20/89.

4) In attesa del suddetto Piano, per tutti gli immobili compresi nel Centro Storico e per quelli individuati con deliberazione consiliare, si applicheranno le disposizioni contenute nell'art. 34 delle presenti norme e nella Normativa del Centro Storico adottata dal Consiglio C.le con delibera n.2 in data 13 Aprile 1993.

Art. 62 Prescrizioni particolari desunte dalla relazione geologica allegata al P.R.G. e del parere del Servizio Geologico Regionale.

Visto il contenuto delle relazioni idrogeologiche allegata al P.R.G. e visto il parere espresso dal Servizio Geologico Regionale si stabiliscono le seguenti prescrizioni particolari circa gli interventi preliminari necessari per consentire l'edificazione sulle seguenti aree: in generale per tutti il Comune e su tutte le aree di completamento e di espansione sia residenziali (B2 - B3 e C), che produttive (D1 - D2 e D4) nonché per tutte le aree di insediamento temporaneo (D5) e per servizi adiacenti a quelle sopra indicate nonché per tutte le porzioni di territorio soggette alla preventiva formazione di SUE, ogni intervento dovrà essere preceduto da un accurato studio necessario per prevedere un'adeguata regimazione delle acque superficiali. Tale studio dovrà far parte della documentazione tecnica allegata ad ogni SUE e le opere previste da tale studio dovranno essere realizzate prima di ogni altro intervento in quanto opere di urbanizzazione primaria. In caso di interventi autorizzati con concessione singola lo studio dovrà far parte integrante degli elaborati progettuali e la regimazione dovrà riguardare l'area oggetto di intervento nonché quelle circostanti che con la stessa possono interferire e le opere previste dovranno contemplare lo smaltimento delle acque sino alla più vicina rete comunale esistente. Le opere necessarie saranno a carico del concessionario che se ne assumerà l'onere e si impegnerà a realizzarle con atto unilaterale e d'obbligo nei modi e nei tempi indicati dal Comune. Tali oneri saranno interamente a carico del concessionario anche se il loro ammontare è eccedente rispetto all'importo del contributo afferente al rilascio della concessione. Nel caso in cui risulti necessaria l'occupazione, sia definitiva che temporanea di terreni di proprietà di terzi tale occupazione sarà effettuata dal Comune nei modi e nei termini di legge, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria.

- 1) Area produttiva di riordino (D2) - Comparti SUE nr. 1 e 2:
prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio idraulico che indichi le opere di difesa e sistemazione e che verifichi le modificazioni apportate al deflusso delle acque in piena del fiume Bormida, dalle opere sopradette.
In tale area le costruzioni dovranno essere subalzate di almeno ml. 1,50 dal piano attuale di campagna e dovrà essere mantenuta

una fascia di rispetto di almeno 15 mt. dalla sponda del fiume.
Lo studio di cui sopra dovrà fare parte integrante e sostanziale dello SUE il quale dovrà tenerne conto sia nelle previsioni edificatorie che per l'urbanizzazione delle aree.

- 2) Aree di completamento (B2) - Comparti soggetti a SUE nr. 2 e 3:
prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio idraulico relativo al Rio Crosio, per evitare il rischio di esondamento.
Tale studio dovrà far parte integrante e sostanziale dello SUE.
- 3) Area di Completamento (B2) compresa tra il Rio Crosio, la Strada Provinciale per Rivalta e la linea ferroviaria per Alessandria e l'abitato delBorgo Inferiore.
Prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio idraulico relativo al Rio Crosio, per la parte a monte della linea ferroviaria per eliminare il rischio di esondamento.
- 4) Area di completamento (B2) - Comparto SUE n.8:
prima di ogni intervento dovrà essere eseguito uno studio geologico-tecnico e geognostico che dovrà costituire parte integrante sostanziale dello SUE.

Art. 63 Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili é stabilita in ml. 2,70 mentre nei corridoi e disimpegni é stabilita in ml. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, il consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui non si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, é ammessa l' altezza minima netta tra soffitto e pavimento pari alla preesistente nel caso di solai piani.

TITOLO SESTO: GEOLOGIA

Ved. relazione geologica

TITOLO SETTIMO: NORME FINALI

Art. 64 Deroghe

- 1) Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e/o di uso pubblico e/o di pubblico interesse.
- 2) E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.
- 3) L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme urbanistiche ed edilizie previste dall'art. 3 della L. 21.12.1955 n.1357 ai sensi dell' art. 16 della L. 06.08.1967 n.765:
"Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17.08.1942 n.1150".

Art. 65 Diffformità tra elaborati grafici e norme

- 1) In presenza di eventuali discordanze tra gli elaborati grafici e le presenti norme di attuazione, si assume come prevalente il contenuto di queste ultime.

INDICE

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITA'

Articolo 1	Funzioni delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 2
Articolo 2	Finalità e contenuto del Piano Regolatore Generale	pag. 2
Articolo 3	Elaborati del Piano Regolatore Generale.....	pag. 3

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Articolo 4	Parametri urbanistici	pag. 4
Articolo 5	Parametri edilizi	pag. 5

TITOLO SECONDO: NORME DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Articolo 6	Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	pag. 10
Articolo 7	Intervento edilizio diretto.....	pag. 10
Articolo 8	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 10
Articolo 9	Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.....	pag. 11

CAPO II - MODALITA' DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Articolo 10	Concessione ad edificare	pag. 12
Articolo 11	Autorizzazione.....	pag. 13
Articolo 12	Concessioni gratuite	pag. 15

Articolo 13	Concessioni di edificare soggette a Regime Speciale.....	pag. 16
Articolo 14	Domanda di concessione e di autorizzazione.....	pag. 16
Articolo 15	Validità della concessione.....	pag. 18
Articolo 16	Utilizzazione degli indici.....	pag. 19
Articolo 17	Utilizzazione delle aree edificabili.....	pag. 19
Articolo 18	Osservanze dei valori parametrici ed applicazione degli indici.....	pag. 20
Articolo 19	Trascrizioni di mappa.....	pag. 21
Articolo 20	Requisiti di abitabilità.....	pag. 21
Articolo 21	Licenza d'uso.....	pag. 21

CAPO III - URBANIZZAZIONI

Articolo 22	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	pag. 22
Articolo 23	Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	pag. 23

CAPO IV - NORME GENERALI E SPECIALI

Articolo 24	Destinazione d'uso.....	pag. 24
Articolo 25	Decoro dell'ambiente urbano.....	pag. 24
Articolo 26	Aree di parcheggio ed autorimesse.....	pag. 24
Articolo 27	Cave e discariche.....	pag. 25

TITOLO TERZO: PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

CAPO I - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Articolo 28	Zonizzazione del territorio	pag. 26
Articolo 29	Aree a carattere urbanistico.....	pag. 26
Articolo 30	Tipi di intervento	pag. 27

CAPO II - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Articolo 31	Aree per servizi sociali ed attrezzature in insediamenti residenziali	pag. 27
Articolo 32	Aree inedificabili.....	pag. 28

CAPO III - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Articolo 33	Destinazione delle diverse aree	pag. 30
Articolo 34	Area di interesse storico, A	pag. 31
Articolo 35	Aree residenziali edificate, B1	pag. 52
Articolo 36	Aree residenziali edificate, B2.....	pag. 53
Articolo 37	Aree residenziali edificate, B3.....	pag. 54
Articolo 38	Aree inedificate di nuovo impianto, C	pag. 55
Articolo 39	Aree libere intercluse e marginali	pag. 57
Articolo 40	Aree a verde privato.....	pag. 58

CAPO IV - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E RELATIVE AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Articolo 41	Aree di nuovo impianto , D1.....	pag. 59
Articolo 42	Aree di riordino da attrezzare e completare D2.....	pag. 60
Articolo 43	Aree esistenti che si confermano nella loro ubicazione, D3.....	pag. 60
Articolo 44	Aree turistico-ricettive e termali D4.....	pag. 60
Articolo 45	Aree per insediamenti temporanei, D5.....	pag. 61

CAPO V - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Articolo 46	Aree per attività agricole - costruzione.....	pag. 61
Articolo 47	Aree ed edifici non utilizzati.....	pag. 63
Articolo 48	Aree ed edifici con destinazione extra agricola in atto.....	pag. 64

TITOLO QUARTO: NORME PARTICOLARI

Articolo 49	Ampliamento di edifici esistenti.....	pag. 65
Articolo 50	Edifici ricadenti nelle fasce di rispetto.....	pag. 65
Articolo 51	Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona.....	pag. 65
Articolo 52	Autorimesse.....	pag. 66
Articolo 53	Fabbricati minori in funzione della coltivazione del fondo.....	pag. 67
Articolo 54	Depositi di rottami e affini.....	pag. 68

TITOLO QUINTO: VINCOLI

Articolo 55	Vincolo di rispetto cimiteriale.....	pag. 69
Articolo 56	Fascia di rispetto per impianti di depurazione - pubbliche discariche - presa degli acquedotti - di proprietà pubblica.....	pag. 69
Articolo 57	Aree individuate nella carta idrogeologica geotecnica della propensione al dissesto ai sensi della L.R. 56/77 m.e i. e della circolare n. 17/urb del 30/09/81	pag. 69
Articolo 58	Fasce di rispetto dai fiumi e torrenti.....	pag. 70
Articolo 59	Vincoli paesaggistici ed ambientali.....	pag. 73
Articolo 60	Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate.....	pag. 74
Articolo 61	Elementi architettonici da salvaguardare - vincoli di arredo urbano.....	pag. 74
Articolo 62	Prescrizioni particolari desunte dalla relazione geologica allegata al P.R.G.I. e del parere del del Servizio Geologico Regionale.....	pag. 75
Articolo 63	Requisiti di abitabilità.....	pag. 76

TITOLO SESTO: GEOLOGIA

.....	pag. 77
-------	---------

TITOLO SETTIMO: NORME FINALI

Articolo 64	Deroghe.....	pag. 78
Articolo 65	Difformità tra elaborati grafici e norme.....	pag. 78



Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



COMUNE DI STREVI

APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

adottate dal C.C. il _____ con deliberazione n. _____

approvate dal C.C. il _____ con deliberazione n. _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

(dott. Casagrande Alessandro)

Visto: IL SINDACO

(Alessio Monti)

IL TECNICO

(arch. Giuseppe Papillo)

G&F

STUDIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA

G. Papillo, architetto - F. Dottor, geometra
Via Vinzaglio, 155 • 15121 Alessandria

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(geom. Paolo Guglieri)

INDICE

TITOLO I (Premesse)	pag. 2
TITOLO II (Buffer zone)	pag. 3
Art. 1) Prescrizioni generali	pag. 3
Art. 2) Aree insediative esistenti	pag. 4
Art. 3) Attività agrarie e vigneti	pag. 9
Art. 4) Aree boscate	pag. 10
Art. 5) Viabilità ad uso agricolo	pag. 11
Art. 6) Strade e percorsi panoramici	pag. 12
Art. 7) Impianti per telecomunicazioni	pag. 14
Art. 8) Reticolo idrografico	pag. 15

TITOLO I (Premesse)

Le indicazioni sotto riportate sono finalizzate al migliore inserimento e ad una maggiore compatibilità delle opere con il contesto paesaggistico ed ambientale interessato seguendo gli indirizzi delle linee guida della Regione Piemonte per il riconoscimento da parte dell'UNESCO di una parte del territorio comunale in Buffer zone all'interno dei "Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato".

Le seguenti prescrizioni dovranno sempre essere rispettate ogni qualvolta si interviene attuando progetti che modificano lo stato di fatto dei luoghi nella zona soggetta a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica (buffer zone).

Le opere dovranno avere una bassa incidenza rispetto alle visuali apprezzabili dalle principali percorrenze e rispetto ai punti di osservazione più significativi e dovranno tener conto delle nuove visuali che vengono a crearsi a seguito dell'intervento. In particolare dovranno essere privilegiate soluzioni progettuali che permettano di preservare e contribuiscano a valorizzare la percezione visiva degli elementi più significativi e connotanti il paesaggio.

TITOLO II

(Buffer zone)

Art. 1) Prescrizioni generali

Tutti i nuovi interventi dovranno garantire per tipologie ed uso dei materiali il rispetto dei valori paesaggistici dell'area di eccellenza prevista dalla candidatura UNESCO, documentando e giustificando con specifica relazione paesaggistica tutti gli elementi che per collocazione e dimensione possano incidere in modo significativo sulla visibilità, leggibilità e riconoscibilità dei caratteri tipici di insieme e di dettaglio del paesaggio. Le espansioni previste dovranno essere sviluppate coerentemente con i caratteri del contesto e con le sue connotazioni paesistiche, sia per l'articolazione dei volumi sia per l'altezza dei fabbricati. I nuovi edifici e gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno essere progettati con i caratteri propri del tessuto omogeneo diffuso dei nuclei abitati e degli aggregati sparsi d'interesse architettonico e/o tipologico, quindi a semplice cortina continua, senza sporti e rientranze (eventuali porticati potranno essere aggregati al corpo principale). Inoltre le coloriture dovranno fare riferimento al Piano Colore.

Le costruzioni dovranno essere realizzate evitando il ricorso ai muri di sostegno; eventuali rimodellazioni del terreno potranno essere attuate attraverso, se necessario, il ricorso a terre armate e/o rinforzate e altre tecniche d'ingegneria naturalistica che possano essere mascherate con essenze verdi.

Gli elementi del disegno urbano e extra-urbano quali pavimentazioni esterne, parapetti, barriere, panchine, cestini portarifiuti, lampade per l'illuminazione esterna, pensiline ad uso pubblico, cassette postali, manufatti connessi ai servizi di rete e cartellonistica dovranno essere conformi ai caratteri del tessuto edificato.

Art. 2) Aree insediative esistenti

2.1 - TIPI D'INTERVENTO:

2.1.1 Per le aree di tipo residenziale esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- b) ampliamenti dei fabbricati esistenti;
- c) completamenti realizzabili esclusivamente nei lotti già parzialmente edificati o in aree interstiziali tra lotti edificati su almeno due lati;
- d) nuovi interventi edilizi nelle aree in continuità e a ridosso delle zone già edificate e urbanizzate, i cui progetti dovranno essere sottoposti a progetti unitari di intervento estesi ad un contesto paesaggistico adeguato, ad esempio alle immediate pertinenze ai fini della verifica della compatibilità paesaggistica ed ambientale. Tale verifica deve trovare puntuale ed esplicito riscontro negli elaborati progettuali che devono riportare i contenuti già previsti dalla relazione paesaggistica di cui al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.

2.1.2 Per gli edifici ad uso extraagricolo/residenziali in area agricola e per il recupero dei fabbricati rustici, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- b) ampliamenti dei fabbricati esistenti.

2.1.3 Ciabot

Gli edifici individuati come “ciabot” nelle tavole allegate alla relazione (desunta dall’analisi paesaggistica) sono soggetti a tutela attraverso interventi di restauro conservativo. La loro funzione (ricovero a servizio dell’attività agricola) deve essere mantenuta tale per conservare la caratteristica di elemento tipicizzante il territorio. Devono inoltre essere mantenute tali sia la dimensione che le caratteristiche costruttive evitando ampliamenti o modifiche delle facciate che in generale ne snaturerebbero proporzioni e caratteristiche. Gli interventi di restauro conservativo dovranno essere eseguiti senza variare l’impostazione strutturale ed impiegando sia materiali del tutto analoghi a quelli esistenti sia tecnologie e lavorazioni tradizionali.

L'albero, se presente accanto al ciabot, dovrà essere mantenuto, quale elemento caratteristico.

2.1.4 Cantine in tufo

Per le cantine in tufo gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

2.1.5 Pozzi e avampozzi

Pozzi e manufatti di avampozzo, se presenti, devono essere conservati per le loro funzioni originarie utilizzando tecniche e materiali appartenenti alla tradizione costruttiva locale. La forma e la geometria originale della costruzione emergente dal suolo vanno mantenute senza variare l'impostazione strutturale o i materiali. Le aperture vanno protette con ante in legno e sistemi di chiusura per garantire la sicurezza.

2.2 - INDIRIZZI PROGETTUALI E MITIGAZIONI:

Ogni intervento dovrà coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente, tenendo conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita. Si potranno altresì ammettere soluzioni architettoniche moderne ed innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

Laddove sia richiesto l'impianto di specie arboree per mitigare gli impatti derivanti dal costruito dovranno essere privilegiate le specie di coltura legnosa a rapido accrescimento e che rispettino le colture agro-forestali locali.

2.3 - COMPONENTE PERCETTIVA DEL PAESAGGIO:

L'ampliamento di edifici esistenti, soprattutto in zone collinari, possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente; pertanto la progettazione dovrà tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione (analizzando la percepibilità dell'intervento dai principali punti di vista e punti panoramici). I manufatti dovranno essere preferibilmente localizzati in posizioni e quote di limitata percezione visiva e le altezze degli edifici dovranno essere limitate e non eccedere quelle dei manufatti circostanti.

L'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si dovrà ricorrere all'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale;

Nel caso di realizzazione di muri controterra, si dovrà ricorrere all'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, mitigando la percezione visiva e possibilmente, cercando di limitare le altezze del manufatto.

2.4 - COMPONENTE ANTROPICO-CULTURALE DEL PAESAGGIO:

Gli interventi sull'esistente dovranno salvaguardare le strutture preesistenti di valore storico o costituenti elementi consolidati del paesaggio.

Gli interventi in contesti storicizzati dovranno armonizzarsi con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti, senza per altro ricadere in forme di pura imitazione.

L'orientamento dell'edificio deve tener conto della migliore esposizione rispetto ai punti cardinali e le falde della copertura dovranno fare riferimento alla disposizione delle coperture dei manufatti circostanti: in contesti storico-tradizionali sarà preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con la linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale mentre l'inclinazione delle falde di copertura dovrà adeguarsi in linea di massima a quella che contraddistingue la zona d'intervento.

Gli ampliamenti dovranno integrarsi con i volumi delle preesistenze e adottare soluzioni congruenti con le caratteristiche compositivo-architettoniche dei manufatti esistenti. L'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione.

Il tipo e i materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono.

Nel caso di interventi su superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata), è da evitare l'utilizzo di materiali e finiture diversi, come anche l'utilizzo di abbaini, aggetti,

travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.

2.5 - COMPONENTE NATURALE DEL PAESAGGIO:

Gli interventi di dimensioni significative, che comportano un forte impatto sul contesto paesaggistico-ambientale e una conseguente diminuzione della naturalità, è opportuno che vengano compensati da adeguati interventi di miglioramento ambientale che potranno interessare anche ambiti degradati in aree limitrofe.

L'insediamento non dovrà essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni.

Il ripristino dei luoghi dovrà avvenire all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati.

Eventuali alberature, filari, macchie, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, dovranno diventare parte integrante del progetto di trasformazione.

La progettazione degli spazi verdi dovrà tener conto della dimensione "temporale", in quanto la vegetazione varia a seconda delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni. Per la realizzazione delle aree verdi si dovrà prevedere prevalentemente l'utilizzo di specie autoctone; in alternativa di tipo ornamentali.

Le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto.

Per i percorsi si dovrà privilegiare, in contesti storico-tradizionali, l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale; la scelta dovrà essere in ogni caso congruente con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili.

Le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza.

E' da prediligere l'utilizzo di verde pensile soprattutto negli abitati, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi.

2.6 – RIPRISTINO DELLE ALTERAZIONI

I fabbricati residenziali e agricoli che presentano in tutto o in parte aspetti alterati da interventi pregressi, devono coerentemente inserirsi nel contesto ambientale attraverso interventi di mitigazione di impatti irreversibili volti ad eliminare in tutto o in parte le cause che determinano le incoerenze con il paesaggio. Nel caso di interventi di manutenzione e/o ristrutturazione, si dovranno inoltre prevedere coloriture che facciano riferimento al Piano Colore.

Art. 3) Attività agrarie e vigneti

Per quanto riguarda le aree coltivate occorre preservare la loro attuale destinazione con particolare riguardo per quelle destinate a vigneto.

In tutte le aree collinari, sia per gli impianti a vigneto, sia per le altre coltivazioni agrarie, deve essere preferita la sistemazione di tipo tradizionale a girapoggio che segue le curve di livello al fine di garantire la corretta regimazione delle acque superficiali, evitando fenomeni di dilavamento ed erosione dei versanti con conseguenti possibili dissesti franosi. Sono inoltre ammesse sistemazioni a cavalcapoggio, con filari rettilinei e perpendicolari alla linea di massima pendenza, a spina, con filari rettilinei alla stessa quota con le capezzagne lungo le linee di compluvio, mentre, sono da evitare, sistemazioni a ritocchino che prevedono impianti paralleli alla linea di massima pendenza. Qualora non si possa fare altrimenti e occorra ricorrere alla sistemazione a ritocchino, si dovranno predisporre filari paralleli alle linee di massima pendenza, di limitata lunghezza per ridurre al minimo i rischi di erosione.

La palificazione dei vigneti deve avvenire preferibilmente mediante l'impiego di pali in legno o in cemento pigmentato con colori che riducano l'impatto visivo; occorre evitare pali in metallo riflettenti. I pali di testata devono essere realizzati in legno.

Sono ammessi esclusivamente nuovi impianti viticoli che privilegiano i vitigni storicamente coltivati nell'area, nel rispetto della legislazione vigente in ambito agricolo e dei Disciplinari di produzione delle Denominazioni di Origine.

Sono ammesse, oltre ai vitigni, le colture tradizionali, allo scopo di mantenere il riparto colturale storico.

Devono essere mantenute e preservate le tessiture del paesaggio vitivinicolo costituite da piccoli appezzamenti separati da sentieri carrabili che segnano i confini dei diversi fondi e creano una tipica trama del paesaggio.

Nelle aree collinari vanno mantenute le forme tradizionali di sistemazione del terreno quali terrazzamenti, ciglioni, ripiani ecc.

Non sono ammessi interventi che comportino modificazione della morfologia del territorio, con sbancamenti o modifica dei versanti, se non finalizzati al mantenimento dell'assetto geomorfologico e alla razionalizzazione delle sistemazioni delle pratiche agricole tradizionali.

Art. 4) Aree boscate

Le aree boscate, che contribuiscono alla caratterizzazione paesaggistica del territorio, vanno valorizzate e mantenute.

In particolare per le zone boscate deve essere evitato il taglio a raso e non deve essere modificato l'assetto complessivo del bosco. Gli interventi dovranno quindi essere eseguiti su porzioni limitate e non contigue del bosco in modo tale da garantire il minore impatto visivo sia da ridotta vicinanza sia da visuali lontane.

Occorrerà intervenire a rotazione su lotti non contigui di dimensioni contenute e conservare parti di bosco per preservare visuali prossime e lontane e mitigare il forte impatto visivo che il taglio può causare. Per interventi in contesti antropizzati di miglioramento ambientale, di mitigazione degli impatti del costruito (ad esempio per realizzare barriere verdi con funzione di mascheramento, protezione, isolamento dai rumori, ecc.) e nei quali i boschi culturali sono elementi connotati il paesaggio, sarà da privilegiare l'utilizzo di alcune specie da cultura legnosa a rapido accrescimento.

Prima di effettuare interventi di trasformazione, è necessario effettuare uno specifico studio di mitigazione volto ad assicurare la permanenza delle caratteristiche percettive tradizionali dei luoghi e il mantenimento di eventuali corridoi ecologici efficienti che assicurino l'interconnessione delle aree a più elevata naturalità.

Occorrerà prevedere interventi di compensazione del patrimonio boschivo perduto che permettano il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno dell'area considerata, ed impediscano il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, al fine di mantenere connessi gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive) facendo precedere la scelta delle specie da utilizzare nel rimboschimento, da opportuni studi sulla vegetazione autoctona.

Le pavimentazioni dei percorsi dovranno essere realizzate con tecniche a basso impatto, mediante l'impiego di materiali naturalmente drenanti (terra stabilizzata, calcestruzzo, ecc.) cercando di ottenere il migliore inserimento paesaggistico in un contesto ad elevata naturalità. E' vietato l'utilizzo di asfaltature e materiali non drenanti.

Art. 5) Viabilità ad uso agricolo

E' ammessa la realizzazione di nuove strade eventualmente necessarie per gli usi agricoli per una larghezza massima di mt 3; sono ammesse deroghe fino a mt. 5 solo nei casi in cui sia documentata la necessità per motivi di conduzione dei terreni agricoli utilizzare tali strade per il passaggio di mezzi agricoli di maggiori dimensioni.

E' opportuno, affrontando la realizzazione di un'opera stradale e dei manufatti ad essa collegati, studiare in modo approfondito le modalità più corrette per l'inserimento dei tracciati all'interno del paesaggio, valutando collocazioni alternative al fine di poter individuare l'alternativa di minore impatto.

Nel caso di realizzazione di muri di contenimento, si dovrà ricorrere all'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale, mitigando la percezione visiva e possibilmente, cercando di limitare le altezze del manufatto.

La realizzazione dei nuovi tracciati stradali non dovrà comportare l'eliminazione e/o l'alterazione di manufatti di interesse storico-culturale o comunque documentario, che, anche se in stato di degrado, possano costituire testimonianza delle precedenti utilizzazioni del territorio.

I tracciati stradali dovranno essere definiti in maniera da limitare la loro incidenza sulla componente naturale ed ecologica del paesaggio evitando, per quanto possibile di interessare zone di particolare valore naturalistico-vegetazionale ed ecologico.

Per il consolidamento delle scarpate e di particolari punti di vulnerabilità è sempre preferibile l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica; nel caso in cui debbano essere realizzati muri di contenimento è consigliabile impiegare soluzioni strutturali che consentano anche la crescita della vegetazione. Il ripristino e rafforzamento della vegetazione presente sulle scarpate e nelle zone adiacenti di rispetto alla infrastruttura siano realizzati con essenze preferibilmente autoctone.

Art. 6) Strade e percorsi panoramici

Il P.R.G.C. individua, nelle aree agricole all'interno della Buffer zone, delle strade e dei percorsi panoramici la cui estensione delle fasce di rispetto è determinata in mt. 25 per parte.

Tuttavia all'interno di detta fascia, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e modesti ampliamenti con un massimo di mq. 30,00. Ogni intervento, deve dimostrare il corretto inserimento e la non compromissione della panoramicità del percorso.

Nella fascia di rispetto per i tratti di viabilità individuati in cartografia in quanto di interesse panoramico e/o paesaggistico, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici, anche a carattere temporaneo, oltre a interventi di alterazione significativa della morfologia, dell'altimetria dello stato attuale e della vegetazione tipica e prevalente del paesaggio agrario, fatte salve le attività connesse alla realizzazione e gestione dei vigneti e delle altre eventuali coltivazioni tipiche della zona.

Per i nuovi edifici e manufatti in prossimità di strade di crinale e panoramiche sono vietate le sagome che superano in altezza la linea del profilo paesaggistico e che chiude la vista. Le coloriture inoltre dovranno fare riferimento a quanto indicato nel Piano del colore.

Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (pendio, crinale, lungo i corsi d'acqua, ecc.), andrà particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e andranno studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti dovrà essere rappresentato lo stato di fatto della preesistenza e andrà allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto. Nelle soluzioni progettuali andrà curata, in particolare, la adeguatezza architettonica (forma, colore, materiali, tecniche costruttive), del nuovo intervento con l'oggetto edilizio o il manufatto preesistente e con l'intorno basandosi su criteri di continuità paesaggistica laddove questi contribuiscono a migliorare la qualità complessiva dei luoghi.

Al progetto, dovrà altresì essere allegata una Planimetria in scala adeguata, scelta secondo la morfologia del contesto; con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento e foto panoramiche e dirette che individuino la zona di influenza visiva e

le relazioni di intervisibilità dell'opera e/o dell'intervento proposto con l'area di intervento.

Infine, dovrà essere predisposta una documentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio. Le riprese fotografiche devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, degli skyline esistenti in cui eventualmente l'intervento si inserisce.

Art. 7) Impianti per telecomunicazioni

Nelle aree individuate come ad alta sensibilità visiva [vedere Tav. n. 3 allegata alla relazione] è fatto divieto di:

- aprire impianti di smaltimento-trattamento rifiuti e di attività estrattive non compatibili, localizzare depositi di sostanze pericolose o di impianti a rischio d'incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 17/08/1999 n. 334 e s.m.i.;
- la localizzazione di impianti di energie alternative ad uso produttivo (campi fotovoltaici, centrali a biomasse, ecc.).

Eventuali impianti di energia alternativa per autoconsumo dovranno essere realizzati esclusivamente sulle coperture degli edifici. Nel caso di costruzione ex novo della copertura gli impianti non dovranno emergere dal manto, mentre nel caso d'installazione su copertura esistente gli impianti dovranno essere realizzati in modo complanare al manto. Non è ammessa la realizzazione d'impianti di energie alternative per autoconsumo in quegli edifici vincolati dalla Soprintendenza Regionale competente. In generale gli impianti sulle coperture dovranno essere del tipo non "incorniciato" e non riflettenti.

Sugli edifici, soggetti esclusivamente ad interventi di restauro e risanamento conservativo, si potranno installare gli impianti solo sulle parti pertinenziali. L'installazione di antenne e parabole è consentita solo sulle coperture degli edifici.

Gli impianti tecnologici legati al riscaldamento e alla climatizzazione non dovranno alterare le caratteristiche architettoniche delle facciate.

Le reti di distribuzione dei servizi (energia, telefonia, acquedotto, illuminazione, ecc.) dovranno essere preferibilmente interrate, a meno di situazioni particolari che ne impediscano l'interramento. I manufatti, non interrati, strettamente connessi alle reti di distribuzione, dovranno essere realizzati uniformandosi, per caratteristiche architettoniche e per uso dei materiali, al contesto edificato storico.

Gli impianti radioelettrici e gli impianti per la telefonia mobile e per le telecomunicazioni, dovranno essere installati facendo riferimento a quanto previsto nel "Regolamento comunale per la localizzazione degli impianti radioelettrici" o da normativa vigente in materia.

Si dovranno adottare soluzioni a basso impatto ambientale ricorrendo al mascheramento con piantumazioni o adottando l'impiego di "antenne ad albero" nelle aree di tipo "A" e nelle aree agricole di tipo "E".

Art. 8) Reticolo idrografico

Gli interventi di sistemazione e regimazione che si rendessero necessari sul sistema idrografico dovranno essere effettuati con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, fatte salve esigenze tecniche e di sicurezza idraulica opportunamente documentate. Lungo i corsi d'acqua, ferme restando le prescrizioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e del Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.), devono essere previste misure atte alla conservazione delle specie vegetali autoctone che contornano rii, scarpate a pendenza elevata, sorgenti, torrenti e corsi d'acqua in genere e zone umide.

Occorre inoltre conservare e mantenere quanto più possibile inalterato anche il reticolo idrografico superficiale secondario al fine di garantire la corretta raccolta e regimazione delle acque di precipitazione diretta ed indiretta. Dovranno essere evitati sia l'intubamento sia la deviazione delle linee di drenaggio esistenti, sia nell'attività agricola sia nelle nuove attività edilizie. In generale i condotti di drenaggio delle acque devono essere ricondotti in un unico corpo ricettore adeguato, nel rispetto del sistema idrografico esistente.



Regione Piemonte



Provincia di Alessandria



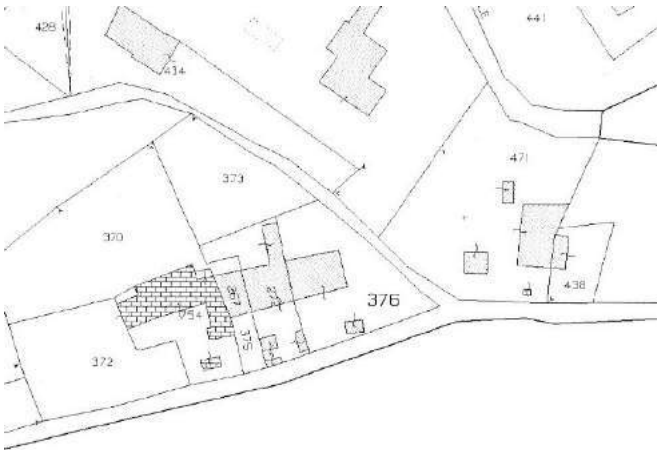
COMUNE DI STREVI

Adeguamento al P.R.G.I. alle indicazioni di tutela del sito UNESCO "I paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato"

D.G.R. n. 26-2131 del 21.09.2015

Schede di Censimento

I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_001
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Cascina</i>		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	8	Mappale n.	376
Indirizzo	Via San Rocco	n.	
Superficie dell'area (m²)	980		
Superficie coperta (m²)	180		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Cascina in linea		
Utilizzo attuale	Abitazione		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a pianta rettangolare, esternamente intonacata con copertura in coppi.

E' inserito in un contesto urbanizzato (centro abitato marginale).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

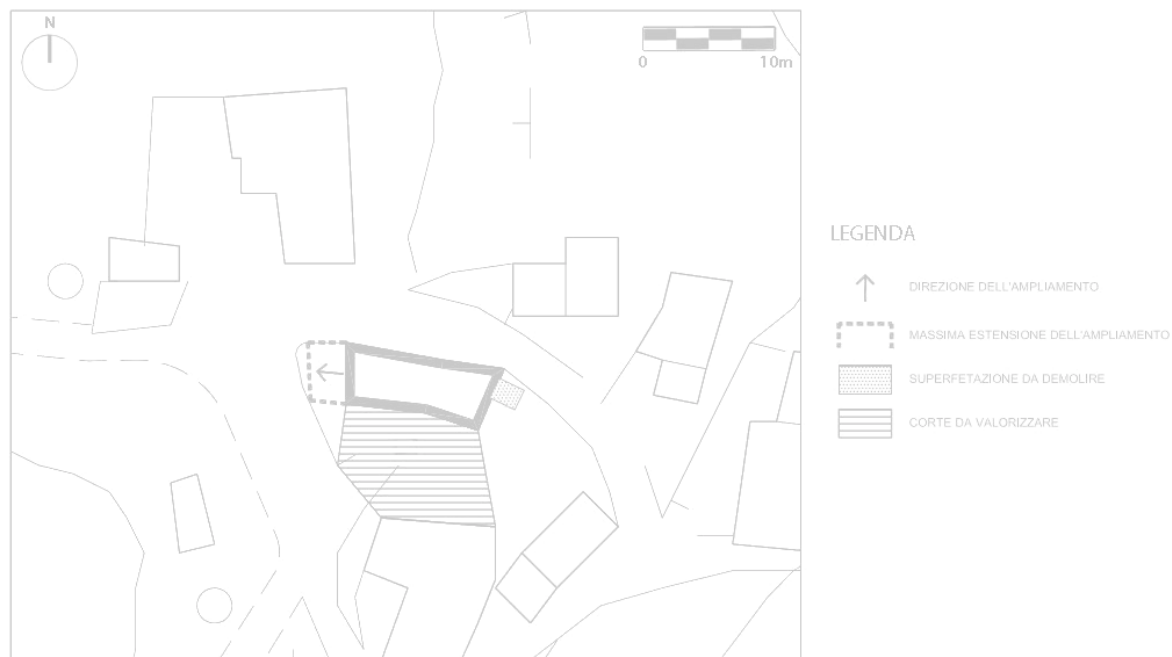
Prospetto rivolto a sud: presenza di decorazioni in parte coperte da altro strato pittorico monocromatico, fascia sottocornicione decorata con motivi floreali. Cornicione con mensole in legno modanate.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 37 aree residenziali edificate, B3; - Art. 60 Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate; - appendice alle NTA;
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) mantenimento delle attrezzature connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta consentendone la ristrutturazione e l'ampliamento subordinato al rispetto degli indici e parametri seguenti: - indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$; - altezza massima degli edifici non superiore a quella degli edifici adiacenti nella zona omogenea; - Rapporto di copertura $R_c = 1/3$.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 31) BUFFER ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente.

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi dei corpi di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Gli ampliamenti, devono seguire lo sviluppo longitudinale dell'impianto originale, evitando sopraelevazioni che modifichino il rapporto fra le parti costruttive.</i> <i>Non è consentito inserire porticati o pensiline sui fronti dell'edificio, se non già presenti nell'impianto storico.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli o la sostituzione di quelli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici, limitando la realizzazione di nuove aperture ed evitando gli ampliamenti in orizzontale.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>Se necessario, per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è consentita la variazione solo in altezza delle dimensioni delle aperture (da finestra a porta-finestra), rispettando le assialità e utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali ricorrenti nell'ambito territoriale.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente la geometria delle coperture, le finiture esterne (cornicioni) e l'apparato decorativo caratterizzante l'edificio. Nello specifico dovrà essere compiuto uno studio statigrafico sul prospetto principale al fine di restituire l'apparato decorativo/cromatico in parte ancora presente che andrà successivamente realizzato fedelmente.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_002
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	La Marchesa		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	469
Indirizzo		n.	
Superficie dell'area (m²)	1.670		
Superficie coperta (m²)	180		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Cascina in linea		
Utilizzo attuale	Residenziale		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a pianta rettangolare, esternamente intonacata con copertura in coppi.

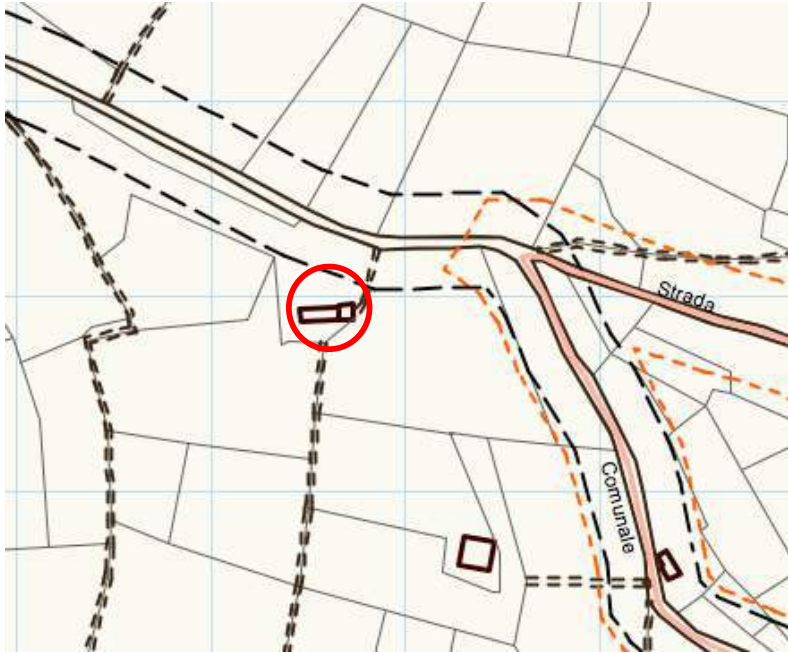
L'edificio è inserito in prossimità di un crinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Mantenimento delle bucatore e della sagoma esistenti.

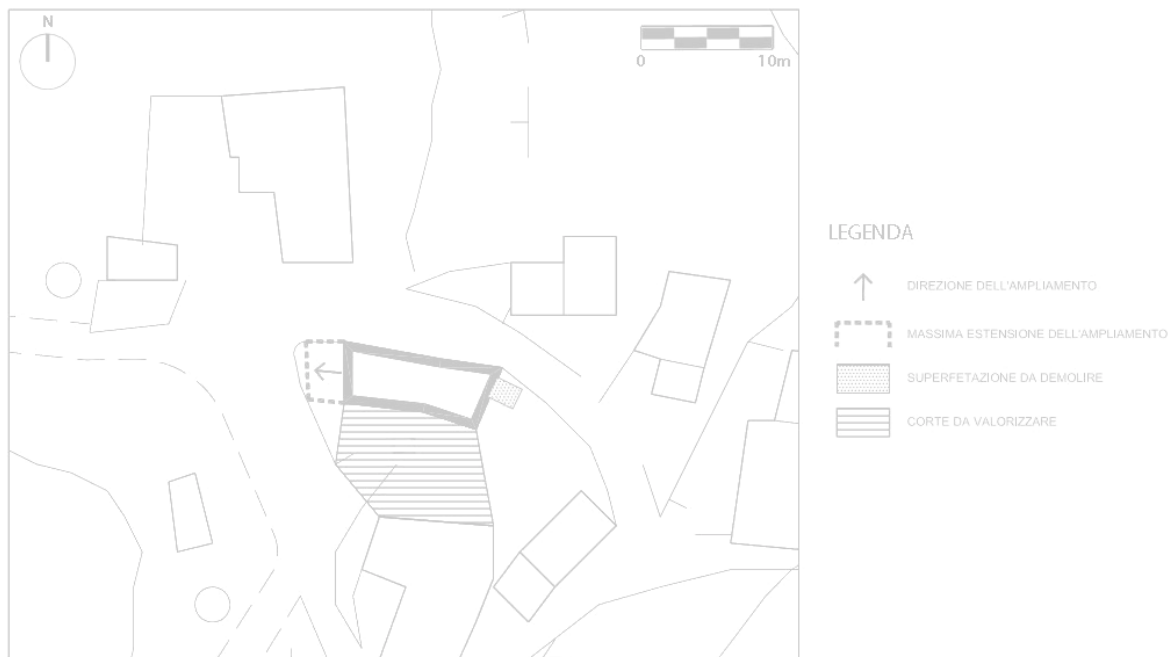
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti;

	c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi dei corpi di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli o la sostituzione di quelli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. Se necessario, per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è consentita la variazione solo in altezza delle dimensioni delle aperture (da finestra a porta-finestra), rispettando le assialità e utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali ricorrenti nell'ambito territoriale. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente la geometria delle coperture, le finiture esterne..
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_003
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Casolo sopra
---------------------------------------	--------------

Tipologia del manufatto/complesso	Cascina
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot
 - cascina
 - azienda vitivinicola

- industria enologica
 - cantina
 - infernot

- enoteca privata
 - altro (specificare)

NCT foglio n.	12	Mappale n.	62
---------------	----	------------	----

Indirizzo	Strada vicinale del Casolo	n.	
-----------	----------------------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	350
---------------------------	-----

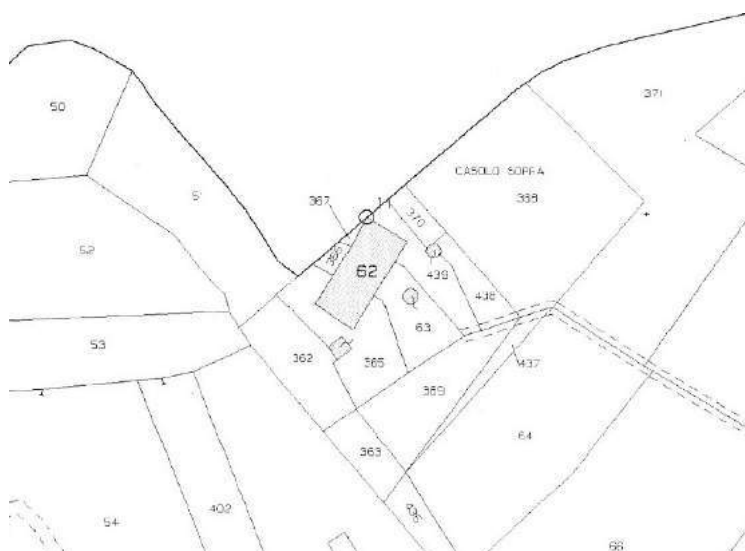
Superficie coperta (m²)	350
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	3
------------------------	---

Tipologia edilizia	Residenziale
--------------------	--------------

Utilizzo attuale	Residenziale
------------------	--------------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a pianta rettangolare, esternamente in parte intonacata, in parte in mattomi e in parte pietra/mattoni a vista, con copertura in coppi.

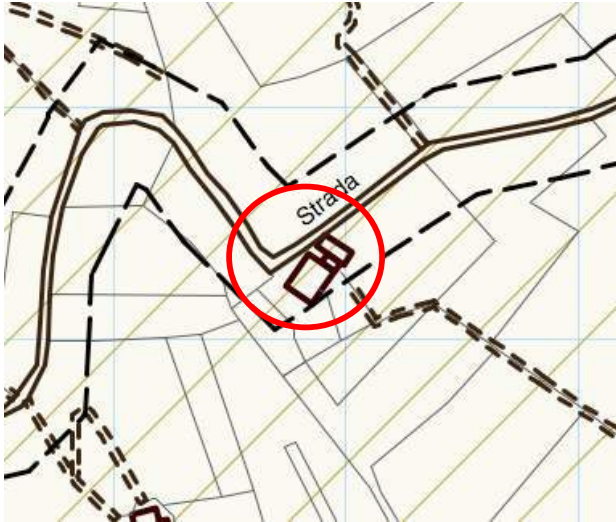
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Cornicioni, abbaini, camini.

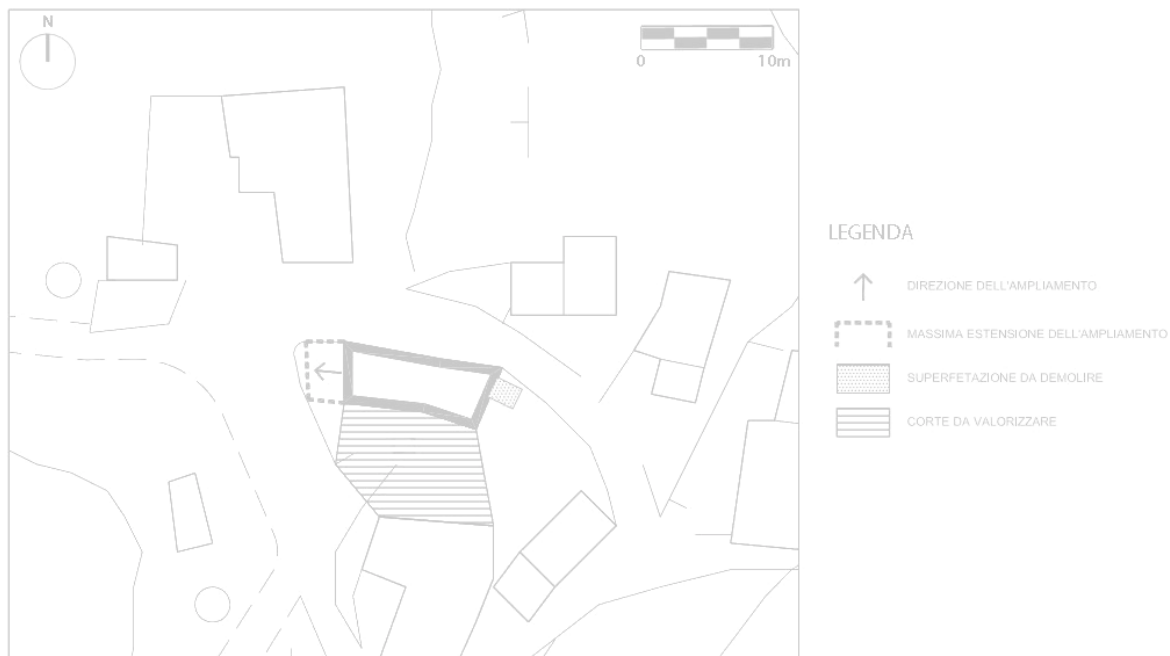
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione; - Art. 60 Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate; - appendice alle NTA;
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di

	cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere mantenuti i camini e gli abbaini esistenti. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattone a vista, intonaci, orditura in pietra e mattoni).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi dei corpi di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli o la sostituzione di quelli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>Se necessario, per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è consentita la variazione solo in altezza delle dimensioni delle aperture (da finestra a porta-finestra), rispettando le assialità e utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali ricorrenti nell'ambito territoriale.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente la geometria delle coperture, le finiture esterne (cornicioni) camini e abbaini. Possibilmente dovrà essere privilegiata la finitura esterna delle murature intonacata e non a pietra/mattone a vista nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del fabbricato.</i>

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

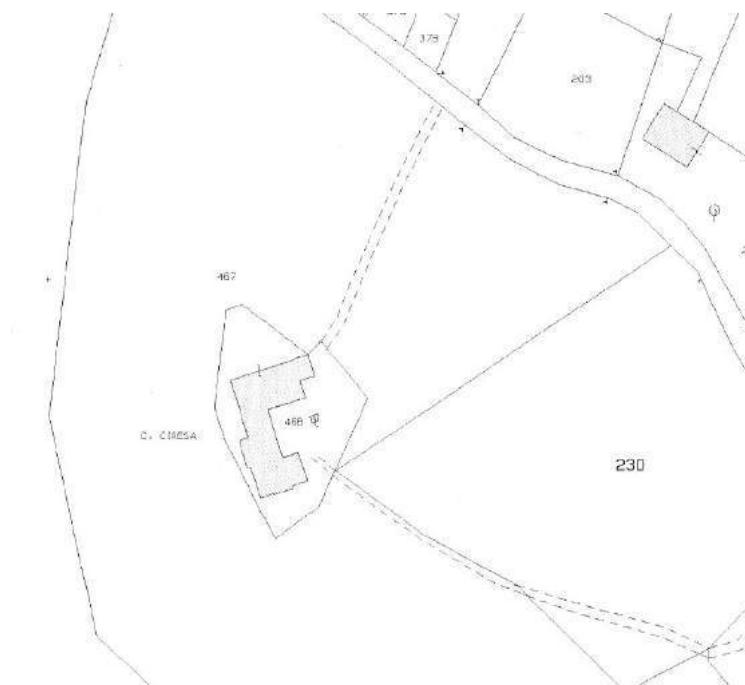
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_004
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	La ciresa (La ciliegia)		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	468
Indirizzo	Strada C.le della Valle	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.020		
Superficie coperta (m²)	350		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	forma a L		
Utilizzo attuale	Agricolo		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

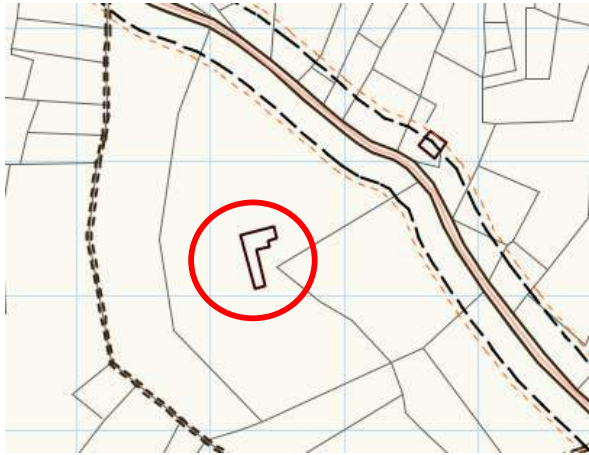
NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a pianta a "L", con copertura mista.

E' inserito in un contesto agricolo

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

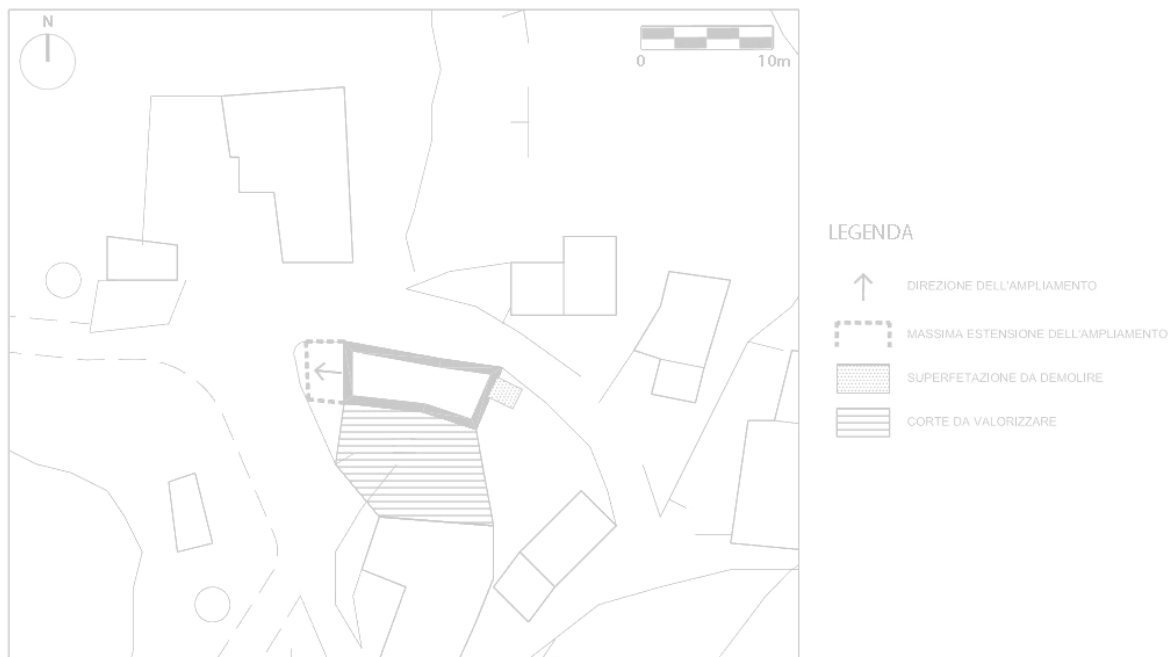
ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	
Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)	
Sagoma	
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il

	diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi dei corpi di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli o la sostituzione di quelli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. Se necessario, per ragioni igieniche o funzionali non altrimenti risolvibili, è consentita la variazione solo in altezza delle dimensioni delle aperture (da finestra a porta-finestra), rispettando le assialità e utilizzando i materiali e le tecniche tradizionali ricorrenti nell'ambito territoriale. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente la geometria delle coperture, le finiture esterne.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_005
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Pineto
---------------------------------------	--------

Tipologia del manufatto/complesso	Cascina
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot

- cascina

- azienda vitivinicola

- industria enologica

- cantina

- infernot

- enoteca privata

- altro (specificare)

NCT foglio n.	7	Mappale n.	7
---------------	---	------------	---

Indirizzo	Strada privata con accesso su comunale della Valle	n.	
-----------	--	----	--

Superficie dell'area (m²)	1.060
---------------------------	-------

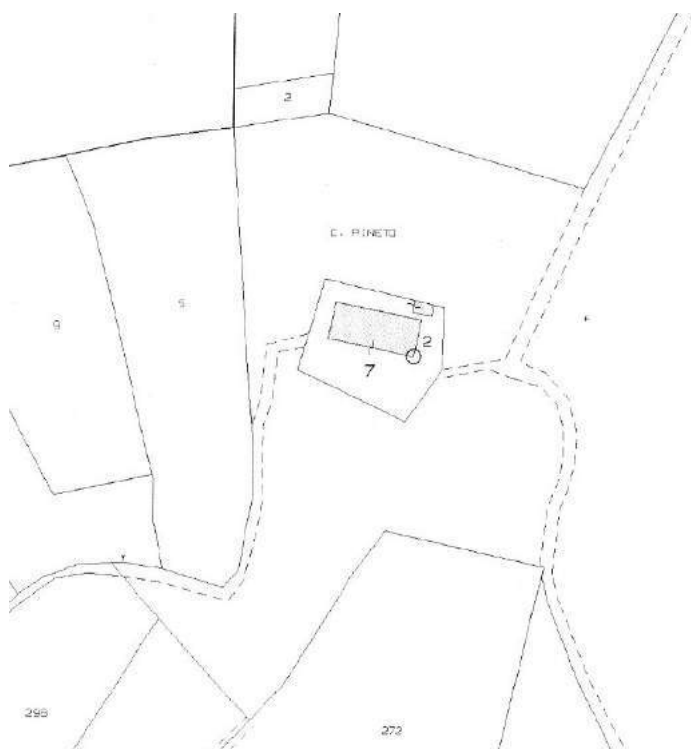
Superficie coperta (m²)	375
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	2
------------------------	---

Tipologia edilizia	In linea (con fienili)
--------------------	------------------------

Utilizzo attuale	Agricolo
------------------	----------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a pianta rettangolare, esternamente in parte intonacata, in parte in mattoni, con copertura in coppi.

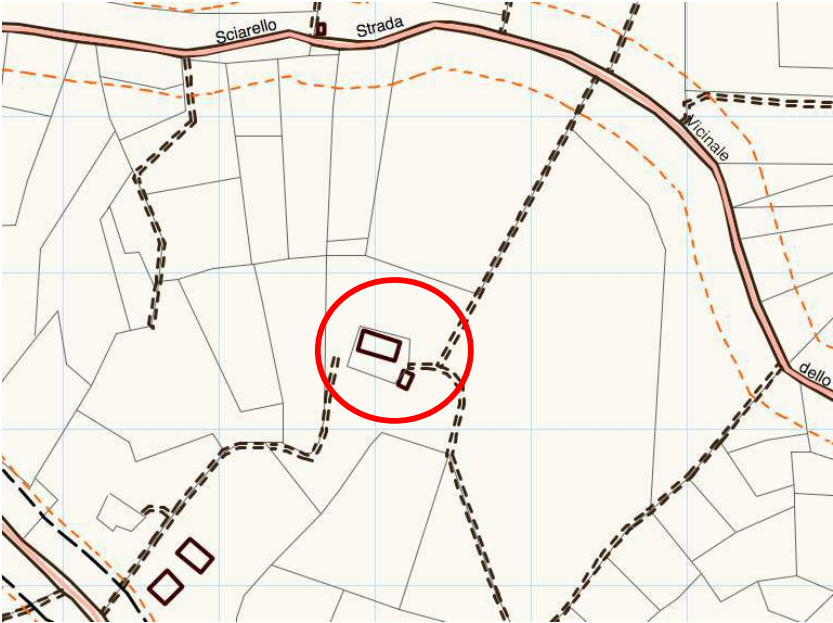
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Camini, elementi murari in mattone a vista, aperture ad arco a sesto ribassato nella parte rustica e la simmetria delle bucatore esistenti.

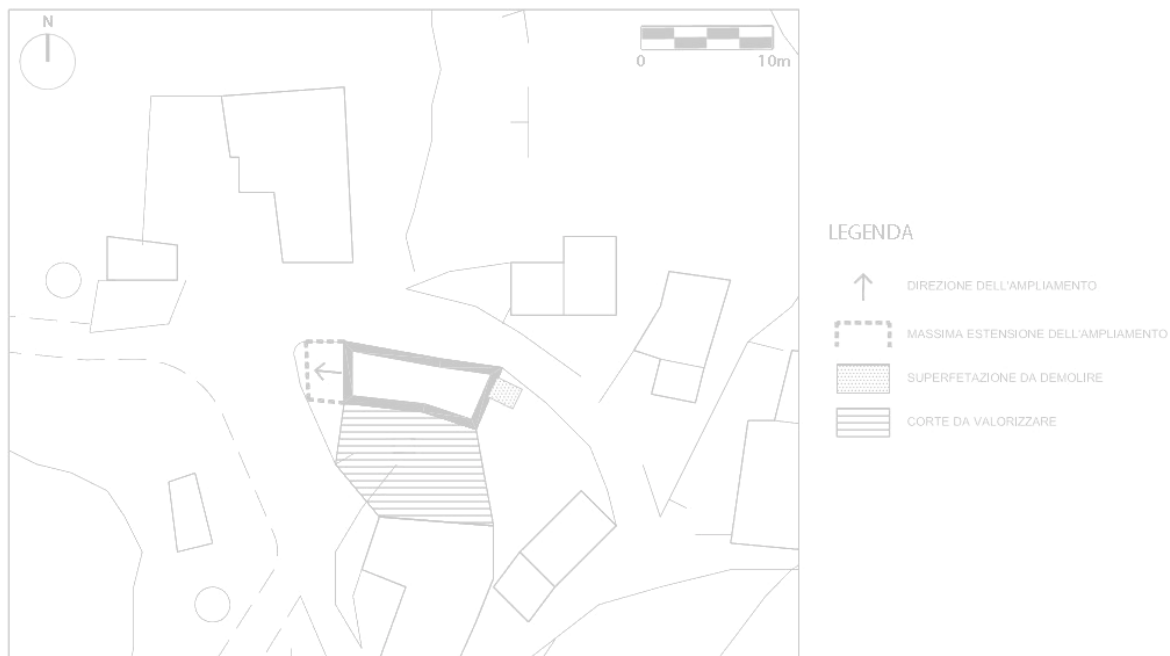
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il

	diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere mantenuti i camini esistenti. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattoni a vista e intonaci). Dovrà altresì essere mantenuta la simmetria delle bucatore di facciata e le aperture ad arco ribassato dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli o la sostituzione di quelli esistenti in muratura con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere mantenuti i camini esistenti. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattoni a vista e intonaci). Dovrà altresì essere mantenuta la simmetria delle bucatore di facciata e le aperture ad arco ribassato dei rustici.

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_006
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Contero
---------------------------------------	---------

Tipologia del manufatto/complesso	Cascina
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot
 - cascina
 - azienda vitivinicola

- industria enologica
 - cantina
 - infernot

- enoteca privata
 - altro (specificare)

NCT foglio n.	7	Mappale n.	338
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Strada privata	n.	
-----------	----------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	1420
---------------------------	------

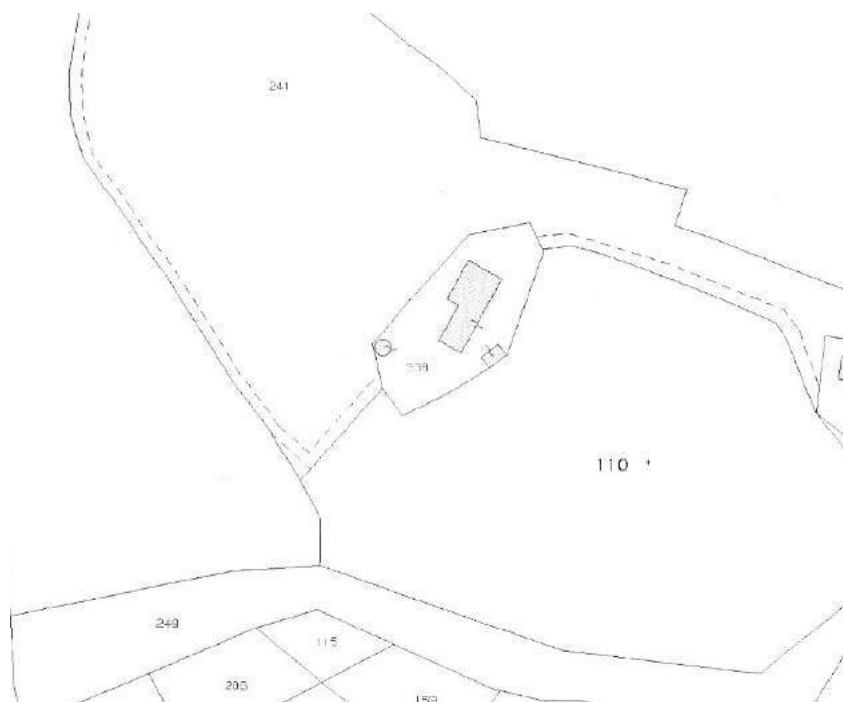
Superficie coperta (m²)	246
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	3
------------------------	---

Tipologia edilizia	In linea (con fienili)
--------------------	------------------------

Utilizzo attuale	Agricolo
------------------	----------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a L, esternamente intonacata, con copertura in coppi.

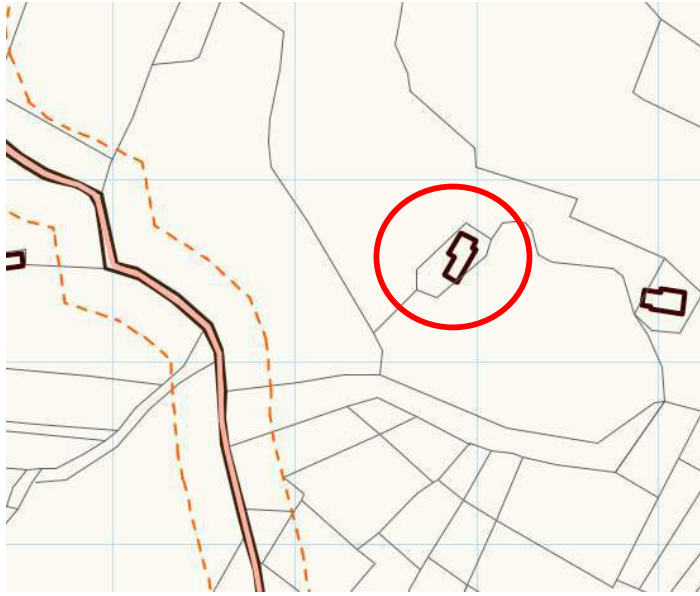
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità: "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

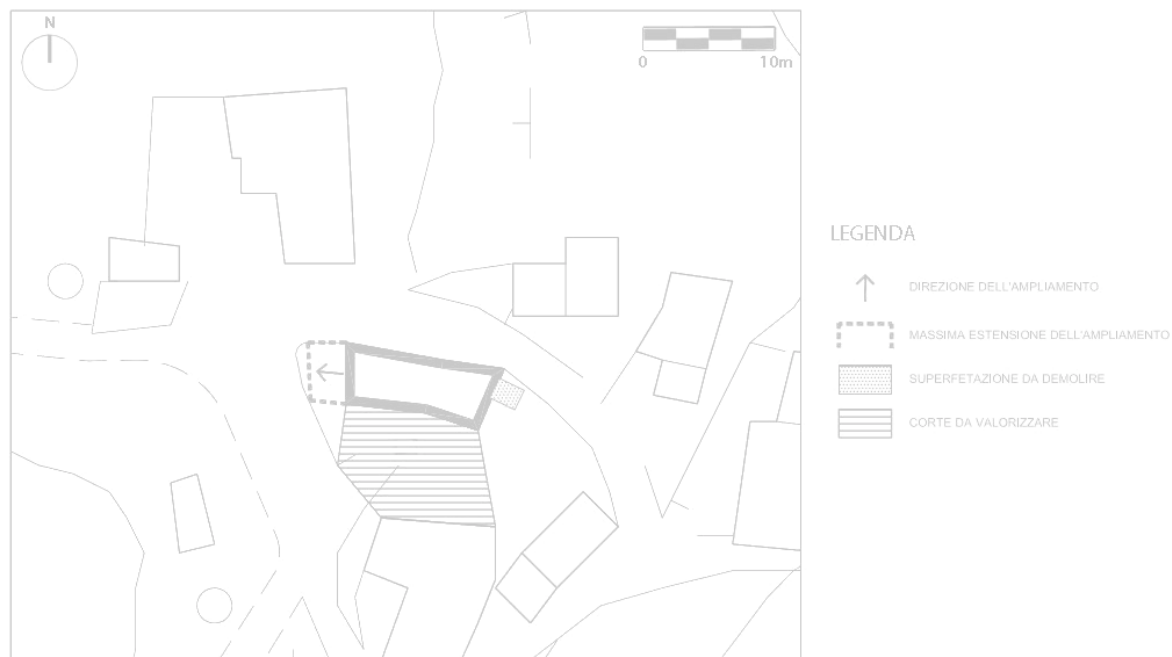
Sagoma del fabbricato, aperture ad arco a tutto sesto nella parte rustica, e la modularità delle bucatore esistenti.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario

	nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco a tutto sesto dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovrà essere mantenuta la finitura di facciata (a intonaco). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco a tutto sesto dei rustici.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

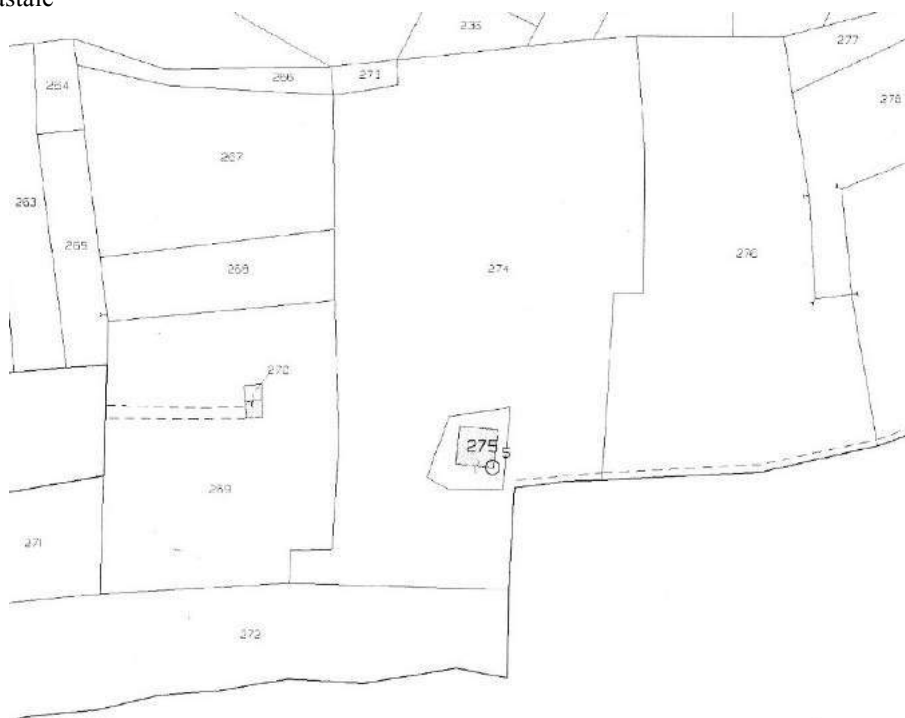
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_007
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	La Guardia		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	2	Mappale n.	275
Indirizzo	Sentiero privato	n.	
Superficie dell'area (m²)	390		
Superficie coperta (m²)	137		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Quadrangolare (con fienili incorporati nel volume)		
Utilizzo attuale	Agricolo		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a pianta quadrangolare, in parte intonacata e la parte rustica in muratura a vista.

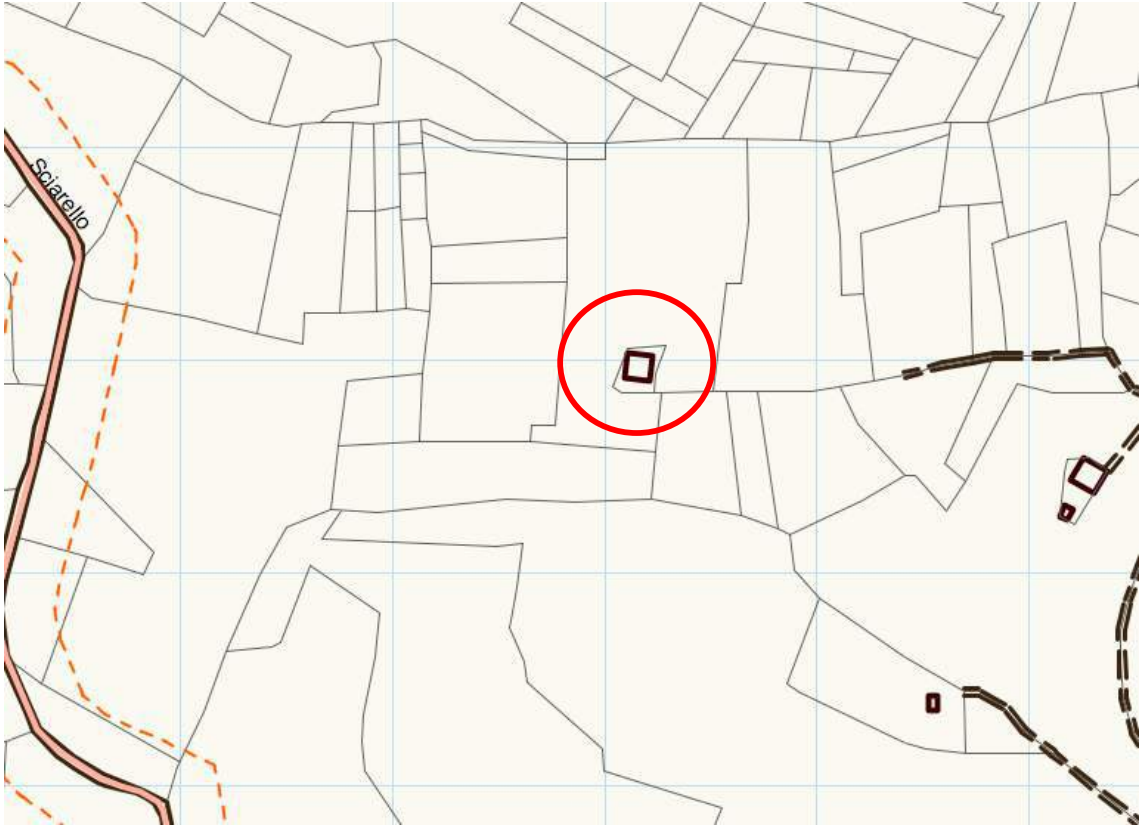
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma del fabbricato e grande apertura ad arco a tutto sesto nella parte rustica.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	<i>(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)</i> nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	<i>(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)</i> Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	<i>(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)</i> 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00

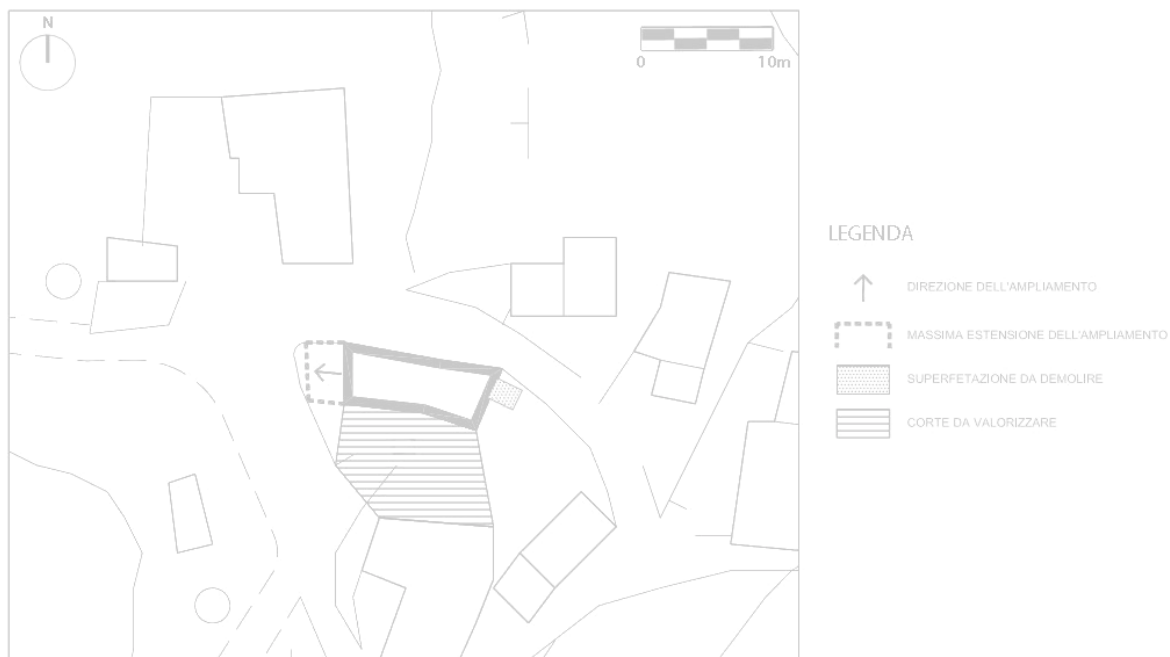
	3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere realizzata in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà essere mantenuta la differenziazione di finitura di facciata tra parte nobile intonacata e parte rustica in mattoni a vista. Dovrà altresì essere mantenuta la regolarità delle bucatore di facciata e la grande apertura ad arco a tutto sesto dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata dell'edificio, regolarizzando la modularità delle bucatore. Non sono consentiti ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>Dovrà essere mantenuta la differenziazione di finitura di facciata tra parte nobile intonacata e parte rustica in mattoni a vista. Dovrà altresì essere mantenuta la regolarità delle bucatore di facciata e la grande apertura ad arco a tutto sesto dei rustici.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_008
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	La Palazzina		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	418
Indirizzo	Strada C.le della Valle	n.	
Superficie dell'area (m²)	595		
Superficie coperta (m²)	240		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	In linea (con fienili)		
Utilizzo attuale	Agricolo		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio in linea, esternamente intonacata, con copertura mista.

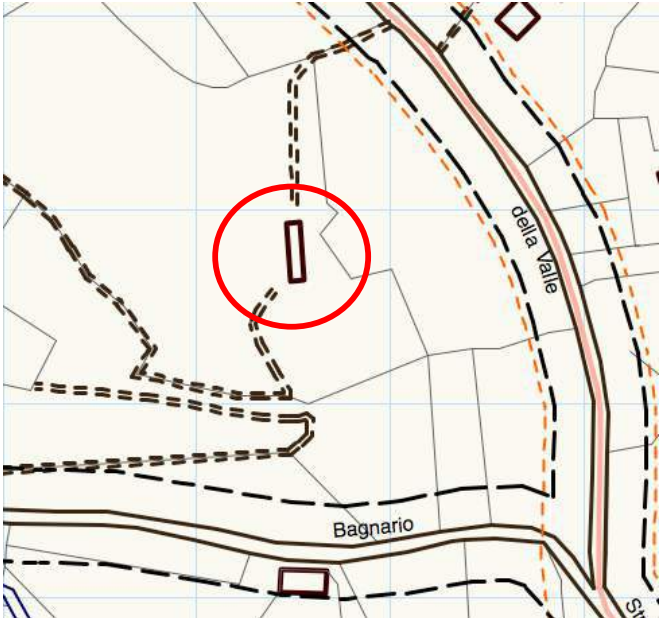
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma del fabbricato, aperture ad arco a sesto ribassato nella parte rustica, i camini e la modularità delle bucaure esistenti nella parte nobile. Il prospetto della parte nobile presenta tracce di un appartato decorativo rappresentato da decorazioni di tipo eclettico.

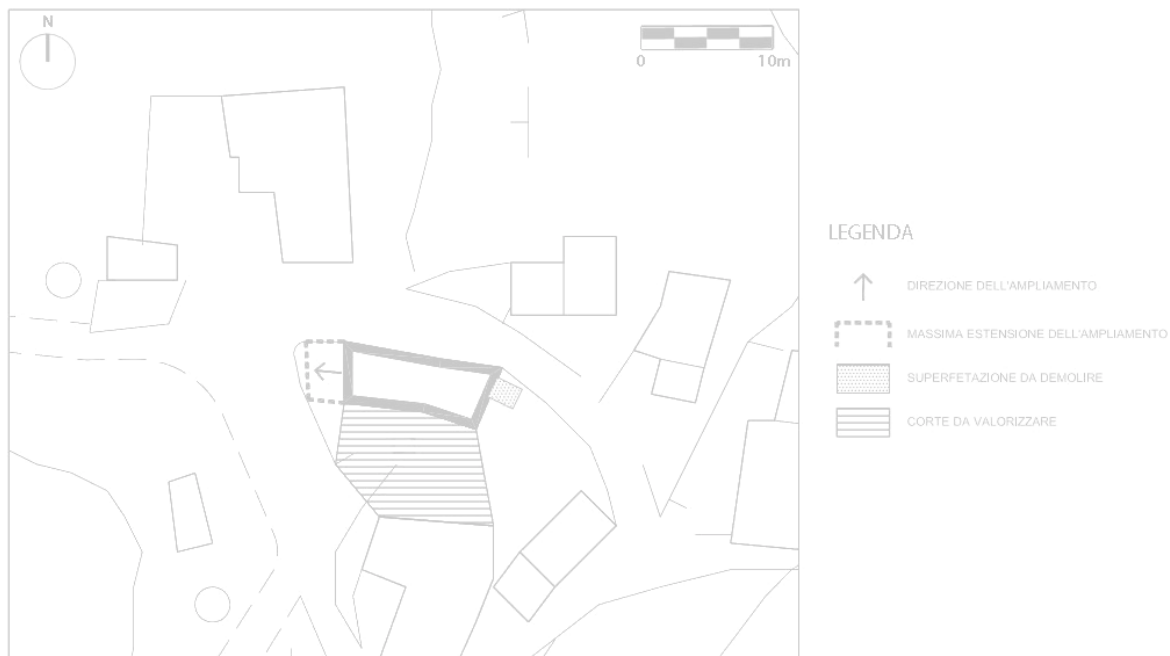
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario

	nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi nella porzione esistente e in caso di sostituzione della restante porzione si dovranno utilizzare i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) La copertura dovrà essere mantenuta in coppi nella porzione esistente e in caso di sostituzione della restante porzione si dovranno utilizzare i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco dei rustici. le finiture esterne (cornicioni) e l'apparato decorativo caratterizzante l'edificio. Nello specifico dovrà essere compiuto uno studio sul prospetto principale al fine di restituire l'apparato decorativo/cromatico in parte ancora presente che andrà successivamente realizzato fedelmente.

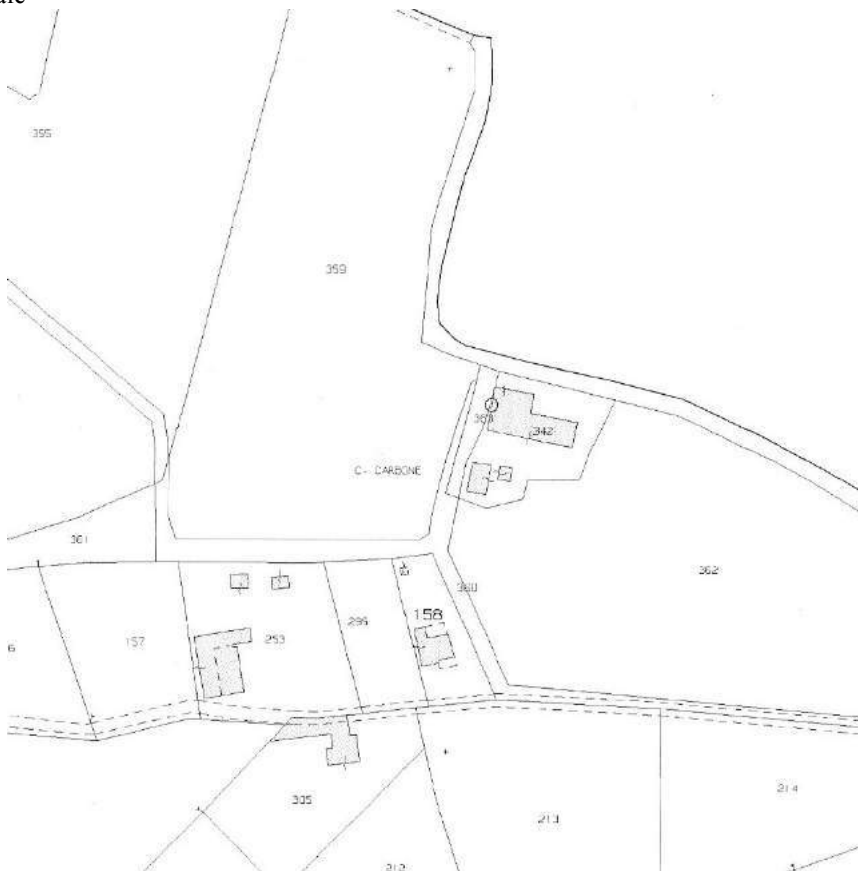
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_009
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Carbone di sotto		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	7	Mappale n.	342
Indirizzo	Strada vicinale Arzano	n.	
Superficie dell'area (m²)	1.110		
Superficie coperta (m²)	370		
Piani fuori terra (n.)	3		
Tipologia edilizia	a L (sono presenti due corpi di fabbrica prospicienti)		
Utilizzo attuale	Agricolo		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio ad L, esternamente in parte intonacata, in parte muratura mista mattoni e pietra. Copertura in tegole (marsigliesi).

E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità: "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

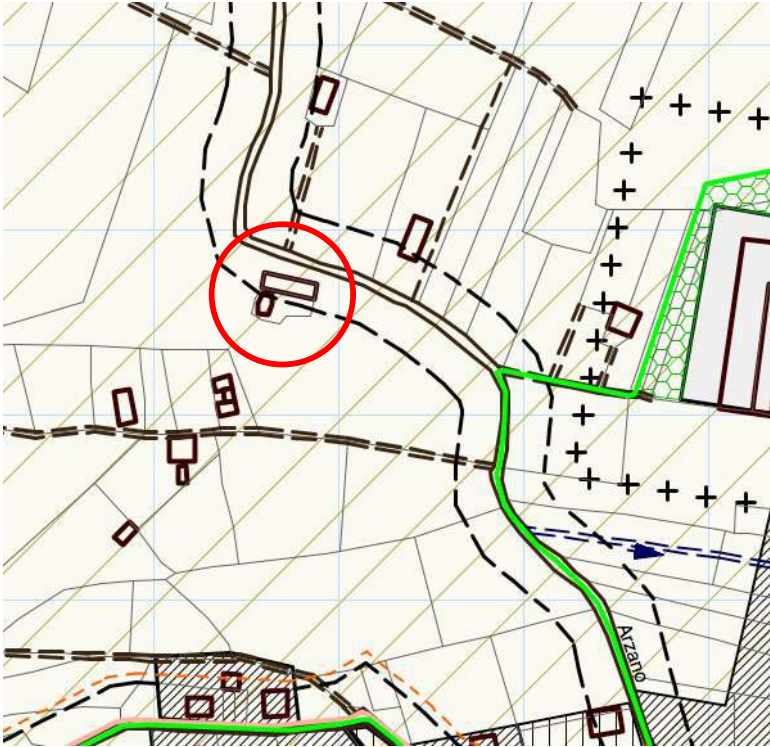
Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Elementi murari misti in mattone e pietra a vista.

Modularità nelle bucaure.

Ingresso con portoncino ad arco.

Scritta affrescata sulla parte alta della facciata riportante la seguente dicitura di colore bianco su sfondo blu "vigna del Poggio di Mantelli".

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Vincolo idrogeologico Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione; - Art. 60 Zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 27/81 e zone boscate; - appendice alle NTA;
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

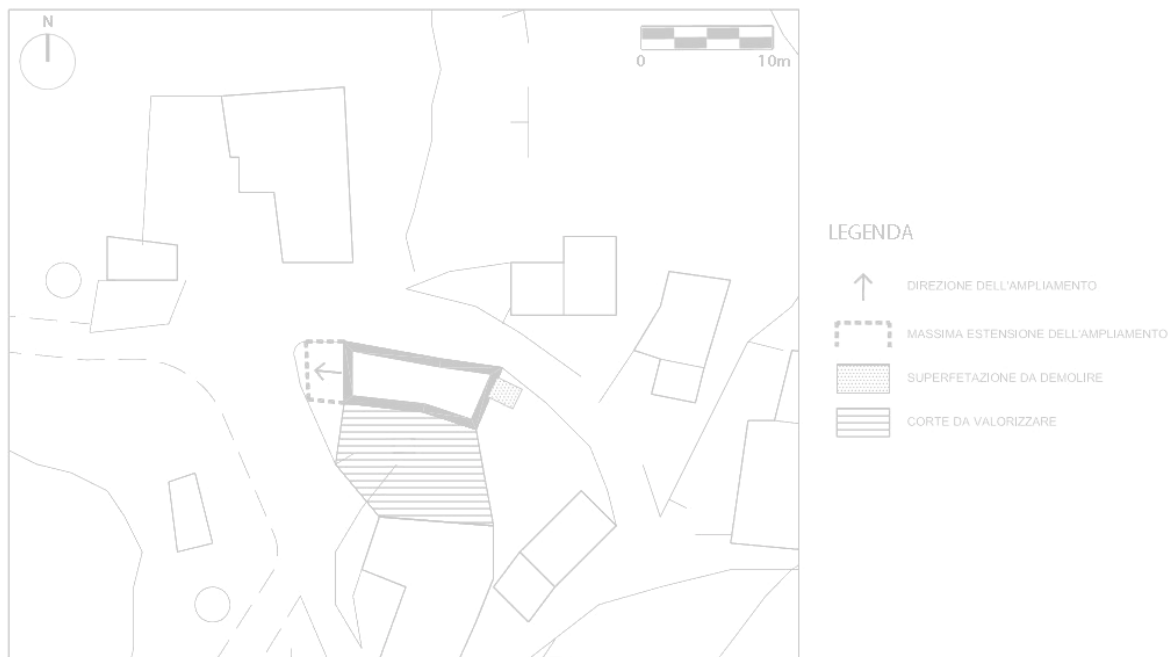
	4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di rifacimento del manto di copertura si dovranno utilizzare n coppi, senza modificare le tipologie di falda esistenti. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattoni e pietra a vista). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e dei rustici. Particolare attenzione si dovrà prestare per il recupero della decorazione pittorica posta sulla facciata laterale.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)

costruttivi da salvaguardare	<i>Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finitura di facciata (mattoni e pietra a vista e quella intonacata e decorata). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture dei rustici.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_010
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Carpeneta superiore
---------------------------------------	---------------------

Tipologia del manufatto/complesso	Cascina
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot

- cascina

- azienda vitivinicola

- industria enologica

- cantina

- infernot

- enoteca privata

- altro (specificare)

NCT foglio n.	8	Mappale n.	742
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Strada vicinale della Pietra	n.	
-----------	------------------------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	1.565
---------------------------	-------

Superficie coperta (m²)	320
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	3
------------------------	---

Tipologia edilizia	Parte nobile (varie) e Parte rustica (in linea)
--------------------	---

Utilizzo attuale	Agricolo
------------------	----------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio in cattive condizioni manutentive.

E' inserito in un contesto rurale (collinare).

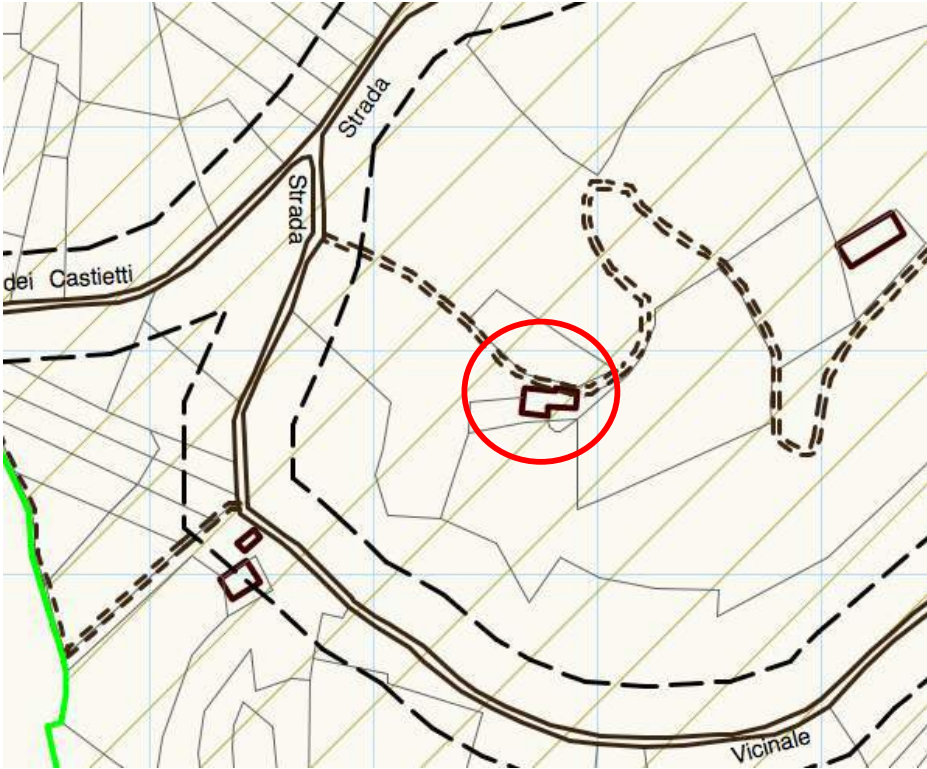
Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità: "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma del fabbricato rustico.

Camino in mattoni, muro tagliafuoco, elementi murari in mattone a vista, aperture nella parte rustica e la modularità delle bucaure esistenti.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione; - Vincolo idrogeologico; - appendice alle NTA.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati

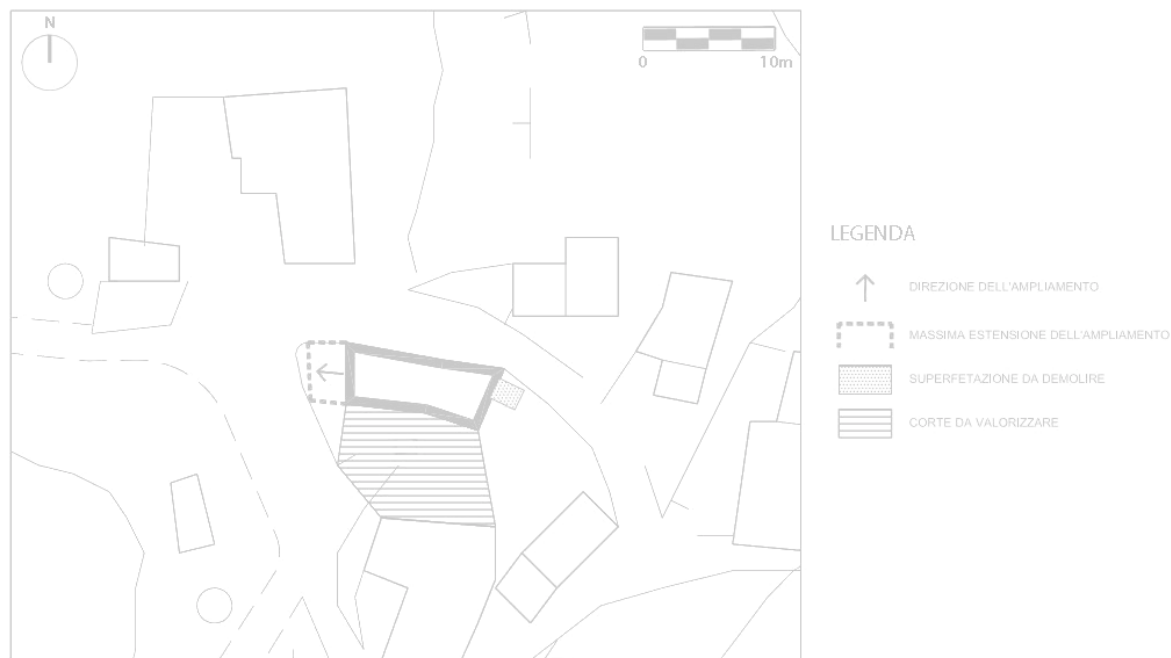
	alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà essere mantenuta la differenziazione di finitura di facciata tra parte nobile intonacata e parte rustica in mattoni a vista. Dovrà altresì essere mantenuta la regolarità delle bucatore di facciata e le grandi aperture dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata dell'edificio, regolarizzando la modularità delle bucatore. Non sono consentiti ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>Dovrà essere mantenuta la differenziazione di finitura di facciata tra parte nobile intonacata e parte rustica in mattoni a vista. Dovrà altresì essere mantenuta la regolarità delle bucatore di facciata e le grandi aperture dei rustici.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
 (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_011
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31

BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Molinara
---------------------------------------	----------

Tipologia del manufatto/complesso	Cascina
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot

- cascina

- azienda vitivinicola

- industria enologica

- cantina

- infernot

- enoteca privata

- altro (specificare)

NCT foglio n.	6	Mappale n.	410
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Strada vicinale Bagnario	n.	
-----------	--------------------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	915
---------------------------	-----

Superficie coperta (m²)	250
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	2
------------------------	---

Tipologia edilizia	In linea (con fienili e porticati)
--------------------	------------------------------------

Utilizzo attuale	Agricolo
------------------	----------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

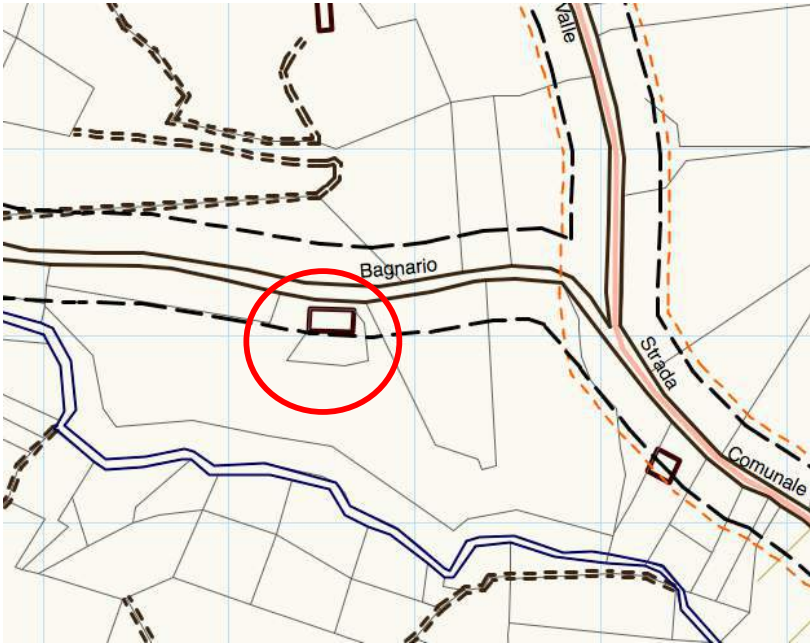
Edificio a pianta rettangolare, esternamente in parte intonacata, in parte in mattone a vista, con copertura in coppi. E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Camini, elementi murari in mattone a vista, aperture ad arco a sesto ribassato nella parte rustica e la simmetria delle bucatore esistenti. Semplice decorazione del prospetto (fascia marcapiano).

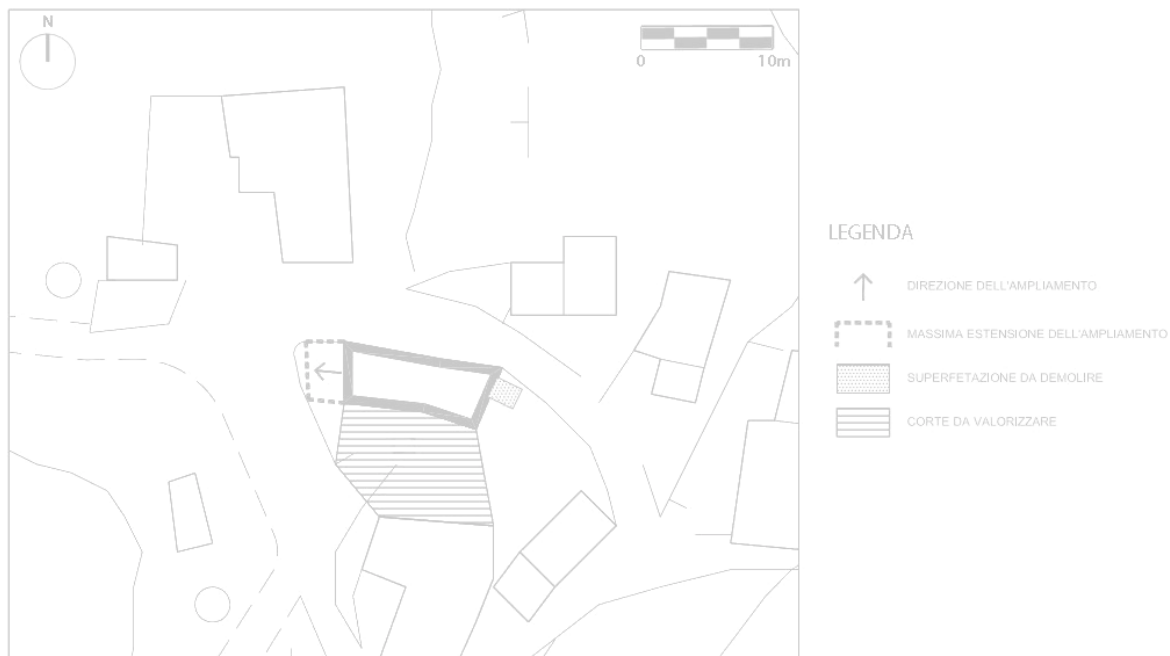
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il

	diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finitura di facciata (mattoni a vista e intonaci). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le ampie aperture dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Eventuali nuovi comignoli dovranno essere realizzati in muratura. Non sono ammessi quelli prefabbricati in calcestruzzo o di metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattoni a vista e intonaci). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le ampie bucatore dei rustici. Dovrà essere riproposta la semplice decorazione del prospetto (fascia marcapiano).</i>

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_012
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Campasso		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci:			
- ciabot	- industria enologica	- enoteca privata	
- cascina	- cantina	- altro (specificare)	
- azienda vitivinicola	- infernot		

NCT foglio n.	8	Mappale n.	688
Indirizzo	Strada vicinale della Carpeneta	n.	
Superficie dell'area (m²)	3.140		
Superficie coperta (m²)	305		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Mista		
Utilizzo attuale	Azienda agrituristica		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edifici di diverse conformazioni, , esternamente in parte intonacata, in parte in mattone a vista, con copertura mista (coppi e tegole marsigliesi).

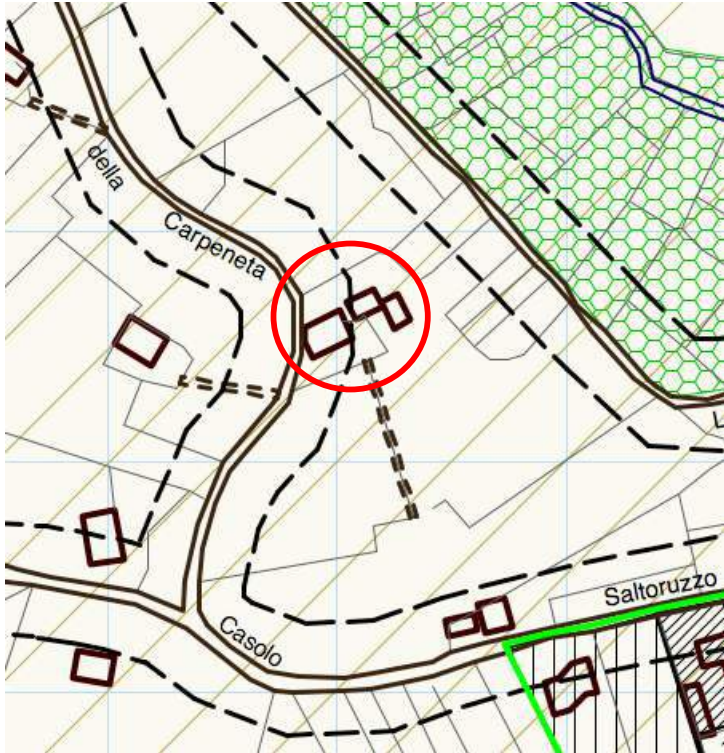
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma del fabbricato, aperture ad arco a tutto sesto nella parte rustica e la modularità delle bucaure esistenti nella parte abitativa. La parte abitativa presenta nel prospetto principali tracce di semplici decorazioni monocromatiche.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione; - Vincolo idrogeologico; - appendice alle NTA.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati

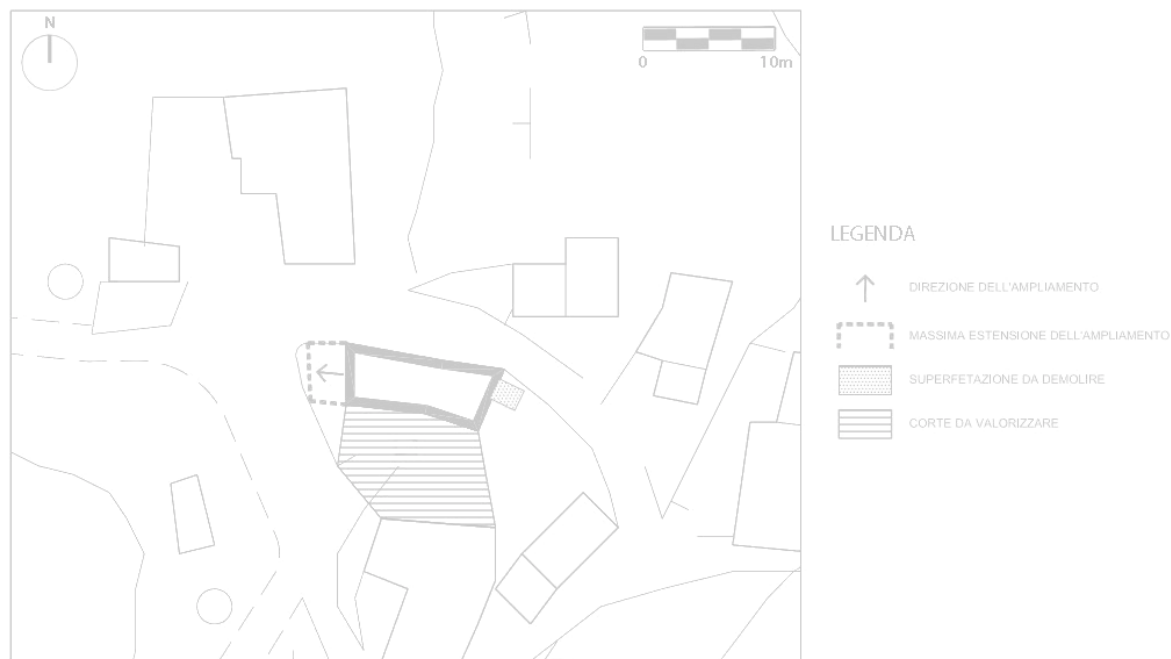
	alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e delle sagome. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi nella porzione esistente e in caso di sostituzione della restante porzione, si dovranno utilizzare i coppi (senza modifica delle tipologie di falda esistente). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco a tutto sesto. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattone pieno a vista e intonaci). Le porzioni in muratura a vista, relizzata in laterizio forato, dovrà essere mitigato attraverso l'utilizzo di intonaco al civile e tinteggiatura in armonia con il contesto.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>La copertura dovrà essere mantenuta in coppi nella porzione esistente e in caso di sostituzione della restante porzione si dovranno utilizzare i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco dei rustici. Dovrà essere compiuto uno studio sul prospetto principale al fine di restituire l'apparato decorativo/cromatico in parte ancora presente che andrà successivamente realizzato fedelmente.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

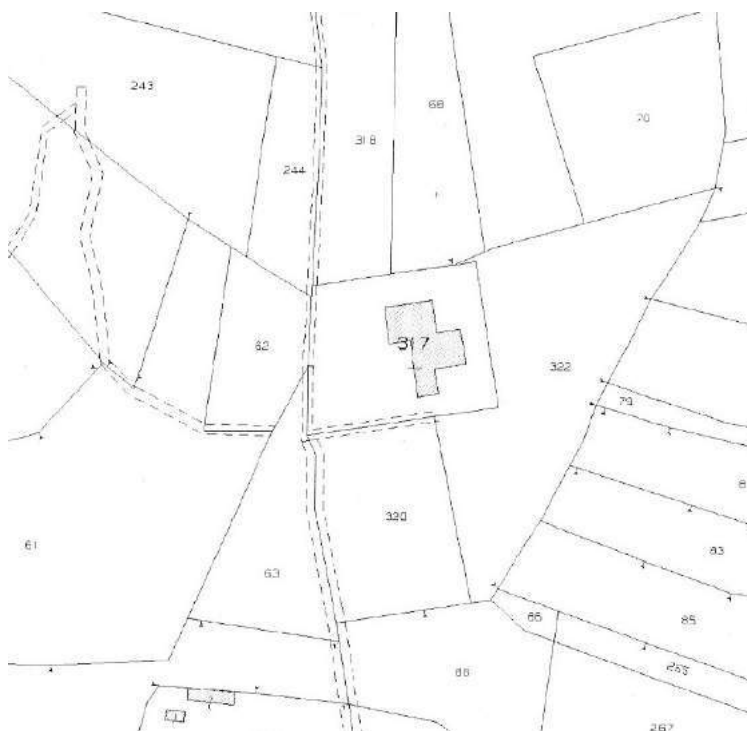
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	I977_2b_013
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Pierino Mangiarotti		
Tipologia del manufatto/complesso	Cascina		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	7	Mappale n.	317
Indirizzo	Strada vicinale della Valle	n.	
Superficie dell'area (m²)	1.970		
Superficie coperta (m²)	300		
Piani fuori terra (n.)	2 e 3		
Tipologia edilizia	Mista		
Utilizzo attuale	Agricola		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edifici di diverse conformazioni, , esternamente in parte intonacata, in parte in pietra e mattone a vista, con copertura mista (coppi e tegole marsigliesi).

E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma del fabbricato, aperture ad arco ribassato nella parte rustica e la modularità delle bucaure esistenti nella parte abitativa. Cornicione e camini in mattoni nella parte abitativa. Cantina ricavata nel tufo con volta a botte ribassata, rivestita in mattoni pieni a vista. Pozzo in pietra a vista.

VINCOLI

VINCOLI DERIVANTI DA
LEGISLAZIONE NAZIONALE

(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)

nessuno

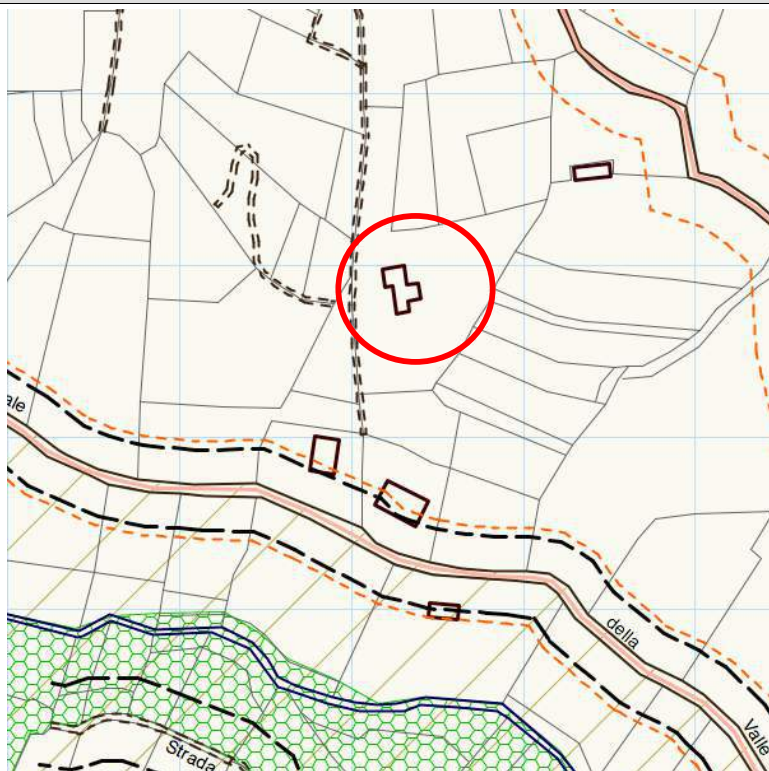
VINCOLI DEL PIANO
REGOLATORE

(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)

Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010

RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE

Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)



NTA vigenti sull'area

- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione;
- appendice alle NTA.

INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE

Tipologie di interventi ammessi

Interventi ammessi dal PRGC

(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)

- 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

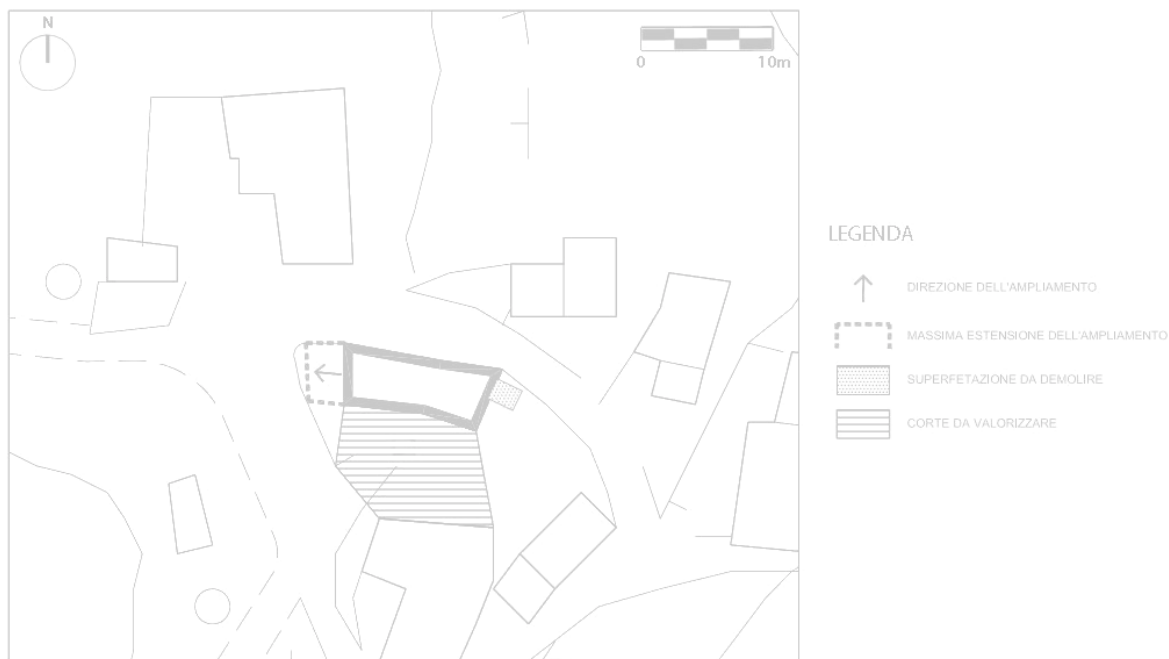
	2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e delle sagome. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi nella porzione esistente e in caso di sostituzione della restante porzione, si dovranno utilizzare i coppi (senza modifica delle tipologie di falda esistente). Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco. Dovrà essere mantenuta la differenziazione tra le finiture di facciata (mattone e pietra a vista e intonaci). La cantina dovrà essere mantenuta nel suo stato di fatto, preservando la parti in muratura a vista e gli altri elementi in tufo spichettato.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA.

	<i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i> <i>Per la cantina in tufo e per il pozzo si prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria, preservando i materiali costruttivi originari.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>La copertura dovrà essere mantenuta in coppi nella porzione esistente e in caso di sostituzione della restante porzione si dovranno utilizzare i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le aperture ad arco dei rustici. Il cornicione in laterizio della parte abitativa, dovrà essere preservato, così come il pozzo e la cantina in tufo.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_014
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Contero
---------------------------------------	---------

Tipologia del manufatto/complesso	Cascina
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot
 - cascina
 - azienda vitivinicola

- industria enologica
 - cantina
 - infernot

- enoteca privata
 - altro (specificare)

NCT foglio n.	7	Mappale n.	364
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Strada privata	n.	
-----------	----------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	1.061
---------------------------	-------

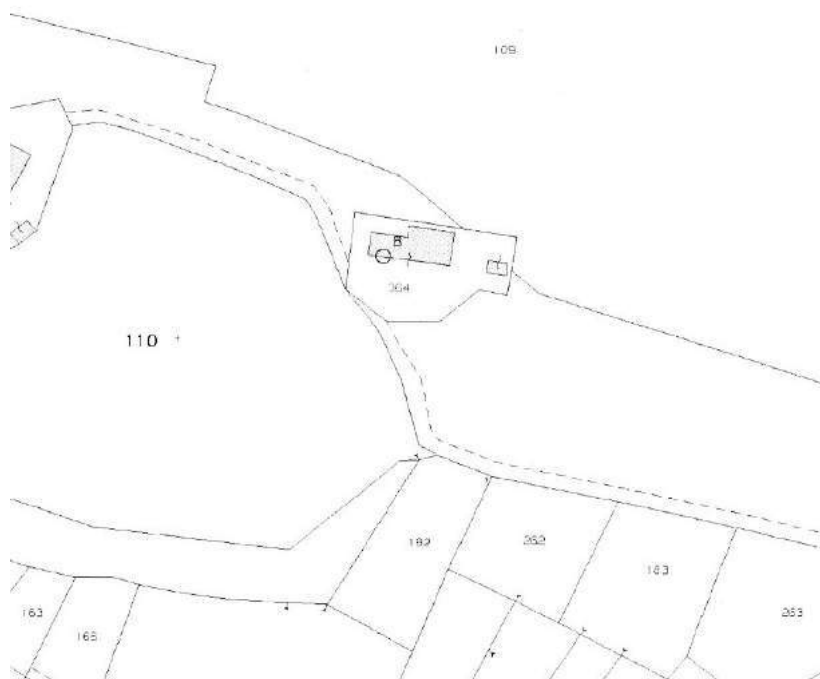
Superficie coperta (m²)	230
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	2
------------------------	---

Tipologia edilizia	In linea (con fienili)
--------------------	------------------------

Utilizzo attuale	Agricolo
------------------	----------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio esternamente intonacato, con copertura in tegole marsigliesi.

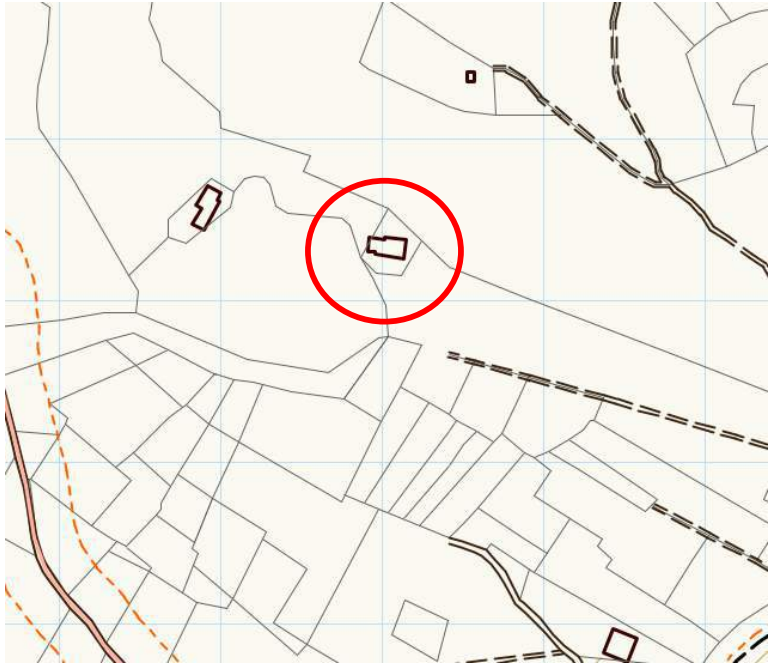
E' inserito in un contesto rurale (collinare).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità: "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma del fabbricato, ampie aperture nella parte rustica e la modularità delle bucaure esistenti nella parte abitativa.

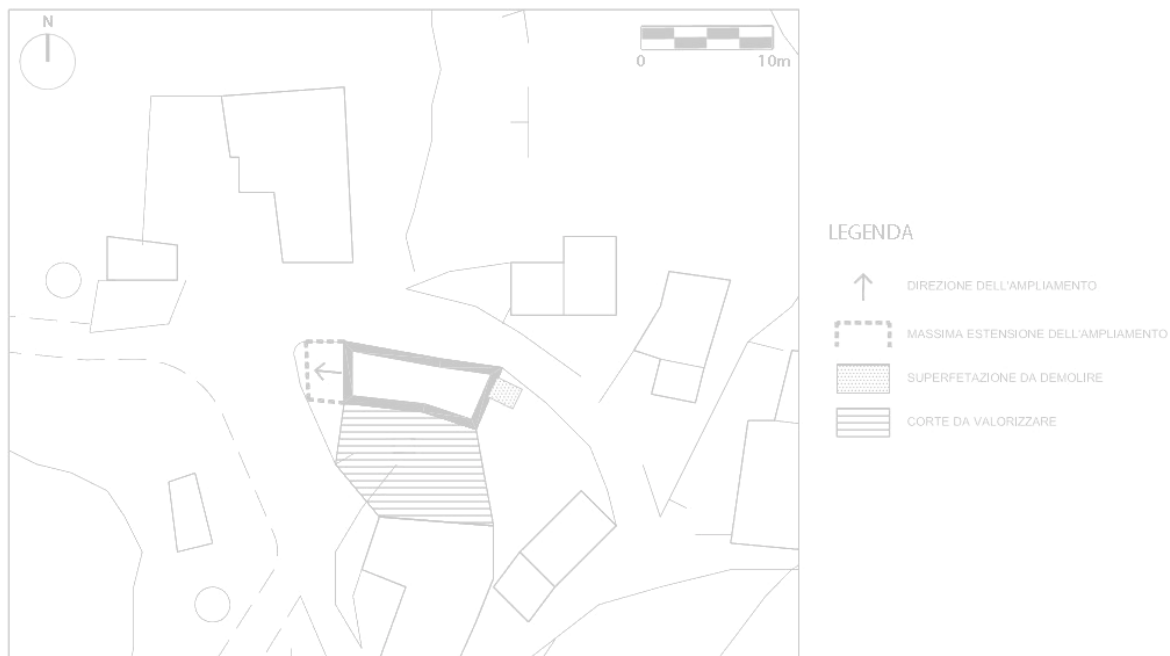
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15;

	b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di rifacimento della copertura esistente, si dovrà realizzare con i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente e la sostituzione dell'attuale camino prefabbricato con uno in mattoni pieni a vista. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le due grandi aperture dei rustici.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi del corpo di fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la posa in opera di nuovi comignoli prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento a vista. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) In caso di rifacimento della copertura, il manto dovrà essere realizzato utilizzando i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovrà altresì essere mantenuta la modularità delle bucatore di facciata e le ampie aperture dei rustici.

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

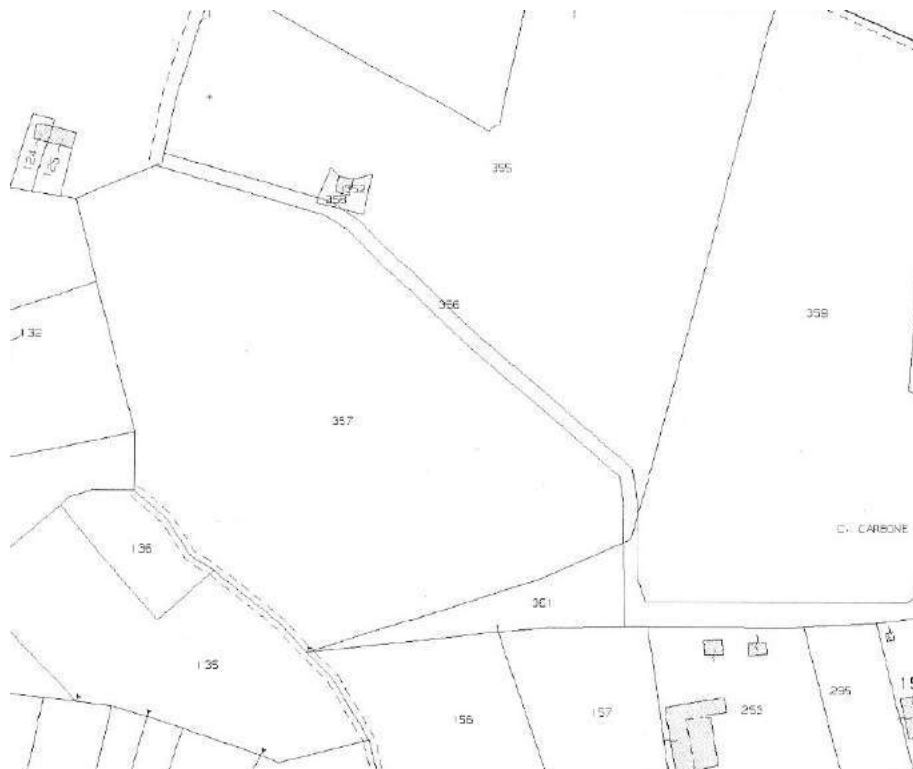
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_015
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Il Poggio		
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	7	Mappale n.	352
Indirizzo	In prossimità str. Vicinale Arzano-Baritta	n.	
Superficie dell'area (m²)	122		
Superficie coperta (m²)	30		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale	Deposito attrezzi inutilizzato		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante di mattoni pieni (a vista) con copertura a due falde in tegole in laterizio (marsigliesi).

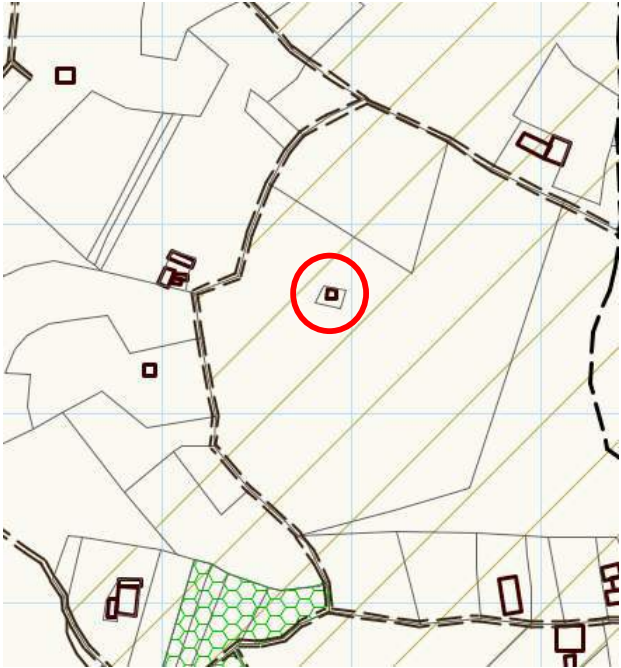
E' inserito in un contesto vitivinicolo (sulla sommità di un colle).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Portoncini in legno su facciate, balconcino al piano superiore con ringhiera a bacchette semplici, facciata posteriore con scaletta d'ingresso in mattoni pieni di accesso al primo piano con lastre in pietra, bucatore finestrate a forma rettangolare allungata (presenti sulle due facciate laterali del primo piano) e il pozzo adiacente a forma circolare in mattoni pieni parzialmente intonacato con doppio archetto crociato in ferro per il posizionamento della carrucola di sollevamento del secchio.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

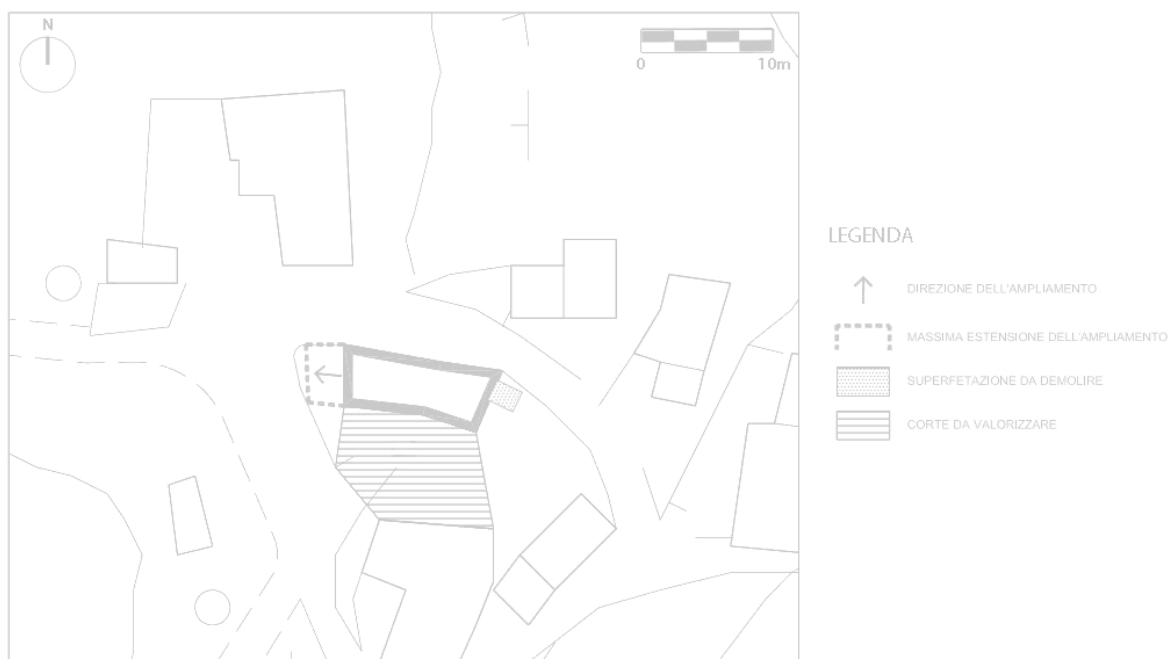
	a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere realizzata in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (Portoncini in legno su facciate, balconcino al piano superiore con ringhiera a bacchette semplici, facciata posteriore con scaletta d'ingresso in mattoni pieni di accesso al primo piano con lastre in pietra, bucatore finestrate a forma rettangolare allungata (presenti sulle due facciate laterali del primo piano) e il pozzo adiacente a forma circolare in mattoni pieni parzialmente intonacato con doppio archetto crociato in ferro per il posizionamento della carrucola di sollevamento del secchio).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente :</i> <i>Portoncino in legno su facciata principale, balconcino al piano superiore con ringhiera a bacchette semplici, facciata posteriore con scaletta d'ingresso in mattoni pieni di accesso al primo piano con lastre in pietra, bucatore finestrate a forma rettangolare allungata (presenti sulle due facciate laterali del primo piano) e il pozzo adiacente a forma circolare in mattoni pieni parzialmente intonacato con doppio archetto crociato in ferro per il posizionamento della carrucola di sollevamento del secchio.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_016
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	8	Mappale n.	359
Indirizzo	Str. Vicinale della Carpeneta	n.	
Superficie dell'area (m²)	120		
Superficie coperta (m²)	30		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale	Deposito attrezzi inutilizzato		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante mista (laterizio e pietra) con copertura a due falde in laterizio (coppi).

E' inserito in un contesto vitivinicolo (in prossimità della cascina "Campasso").

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma iconografica e bucature.

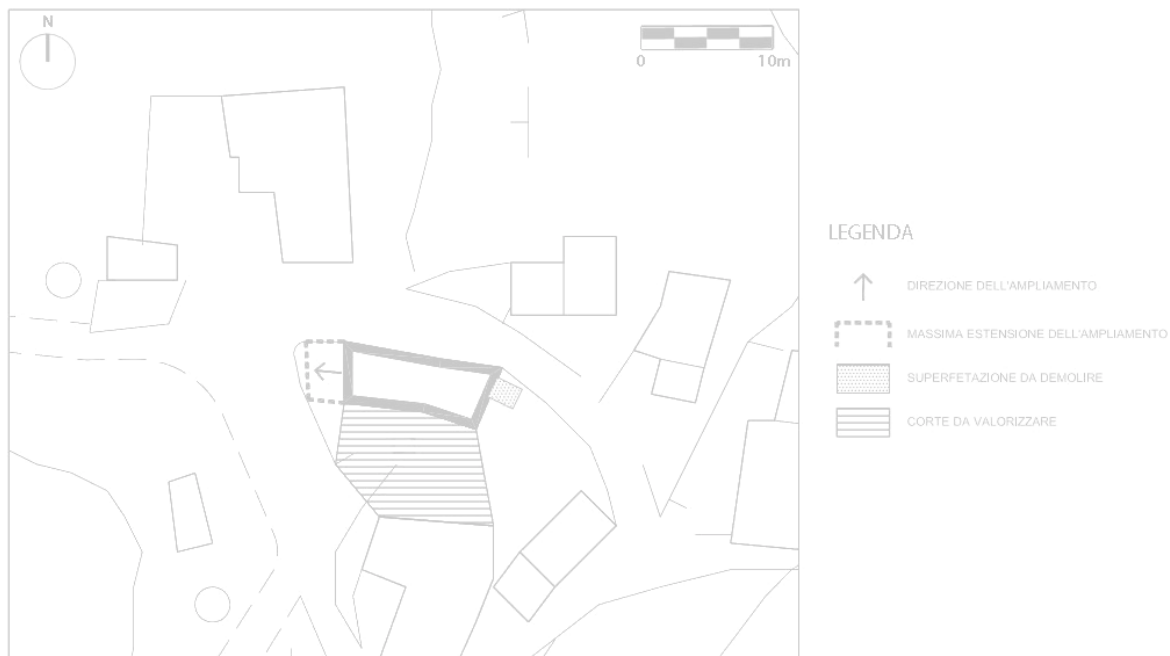
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di

	cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta o realizzata in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature). In caso di recupero del manufatto, dovrà prevedersi il rialloggiamento del balconcino (in pietra locale) con ringhiera in ferro a bacchette verticali a disegno semplice in prossimità della porta-finestra esistente al primo piano.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag. 71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata degli edifici. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente : Serramenti in legno con eventuali inferiate al piano terra, rialloggiamento del balconcino (in pietra locale) con ringhiera in ferro a bacchette verticali a disegno semplice in prossimità della porta-finestra esistente al primo piano. Il mantenimento delle bucatore esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti (compreso eventuali architravi in legno ed elementi lapidei esistenti).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

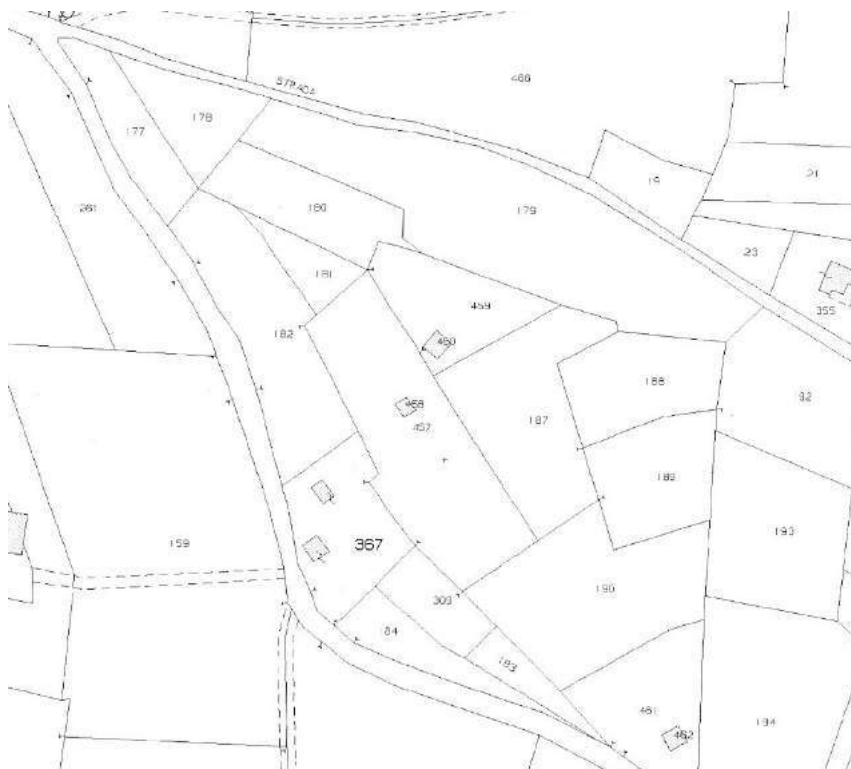
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_017
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	458
Indirizzo	Str. Comunale della Valle	n.	
Superficie dell'area (m²)	19		
Superficie coperta (m²)	19		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale	Deposito attrezzi inutilizzato		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Pessimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su un piano a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante mista (pietra con alcuni inserimenti in laterizio) con copertura a due falde in lastre di fibrocemento (probabilmente eternit).

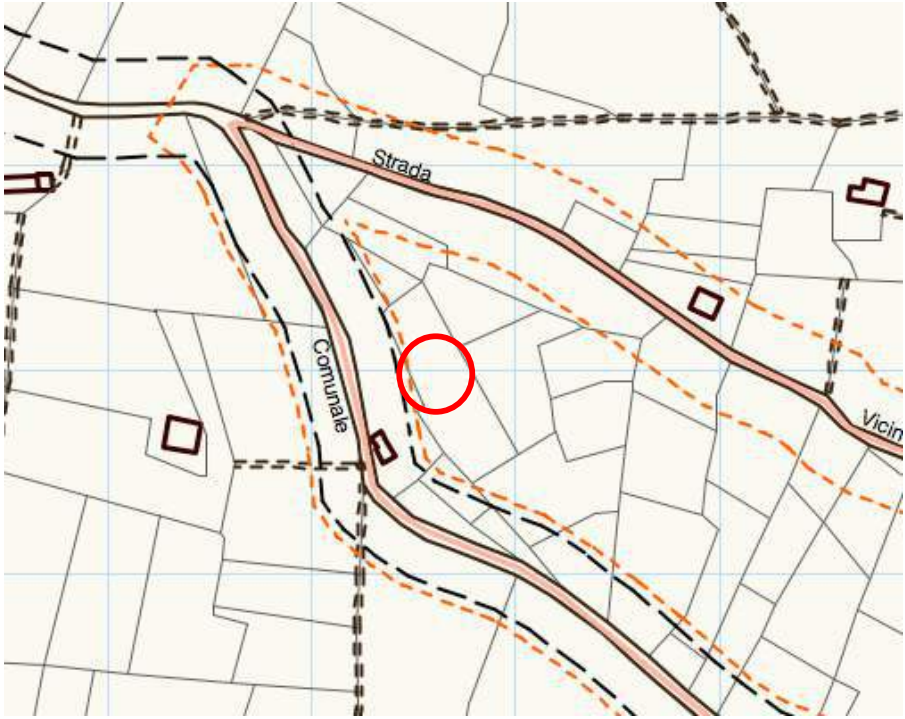
E' inserito in un contesto vitivinicolo (in prossimità della convergenza tra la strada C.le della Valle e la strada vicinale dello Sciarello).

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 6-10.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

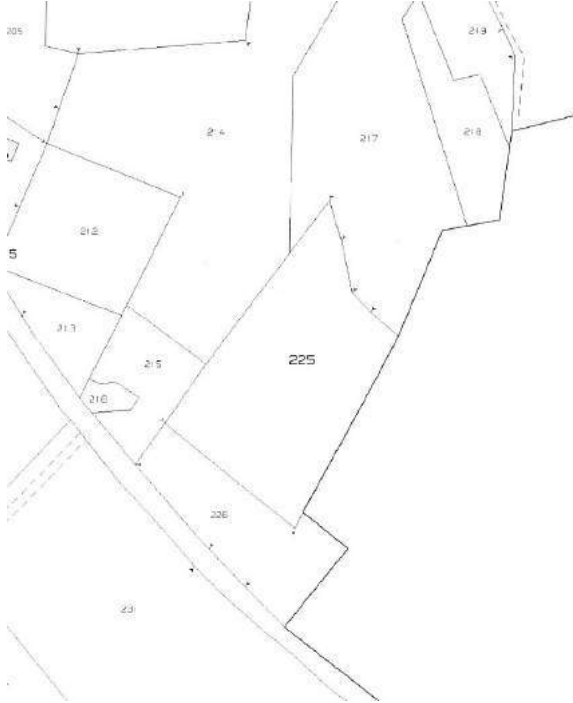
Sagoma iconografica e bucatore.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa.

	4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere realizzata in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature e orditura lapidea a vista). Dovrà essere mantenuta il “grande cespuglio” attiguo di Rosmarinus officinalis.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno con eventuali inferiate al piano terra. Il mantenimento delle bucaure esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti (compreso eventuali

	architravi in legno ed elementi lapidei esistenti). Dovrà essere prevista la sostituzione del manto di copertura con tegole curve (coppi) e la sostituzione del comigno esistente in fibrocemento con uno in laterizio.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)	
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"	
	

I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_018
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	217
Indirizzo	Str. Comunale della Valle	n.	
Superficie dell'area (m²)	5310		
Superficie coperta (m²)	15		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale	Deposito attrezzi		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su un piano a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante in mattoni pieni con copertura a due falde in tegole marsigliesi.

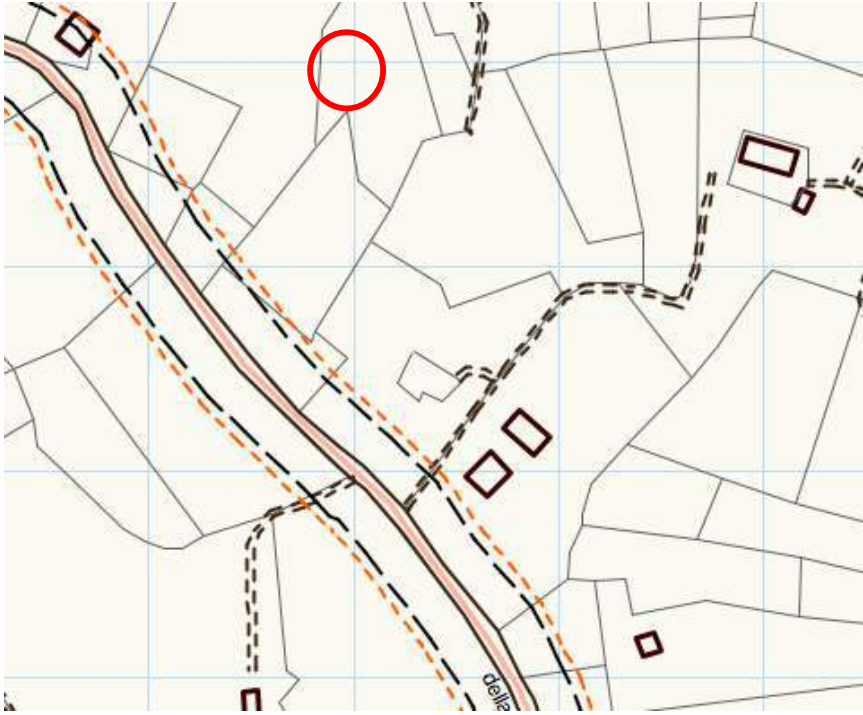
E' inserito in un contesto vitivinicolo (in prossimità della strada C.le della Valle.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma iconografica, bucatore e muratura in mattoni pieni a vista.

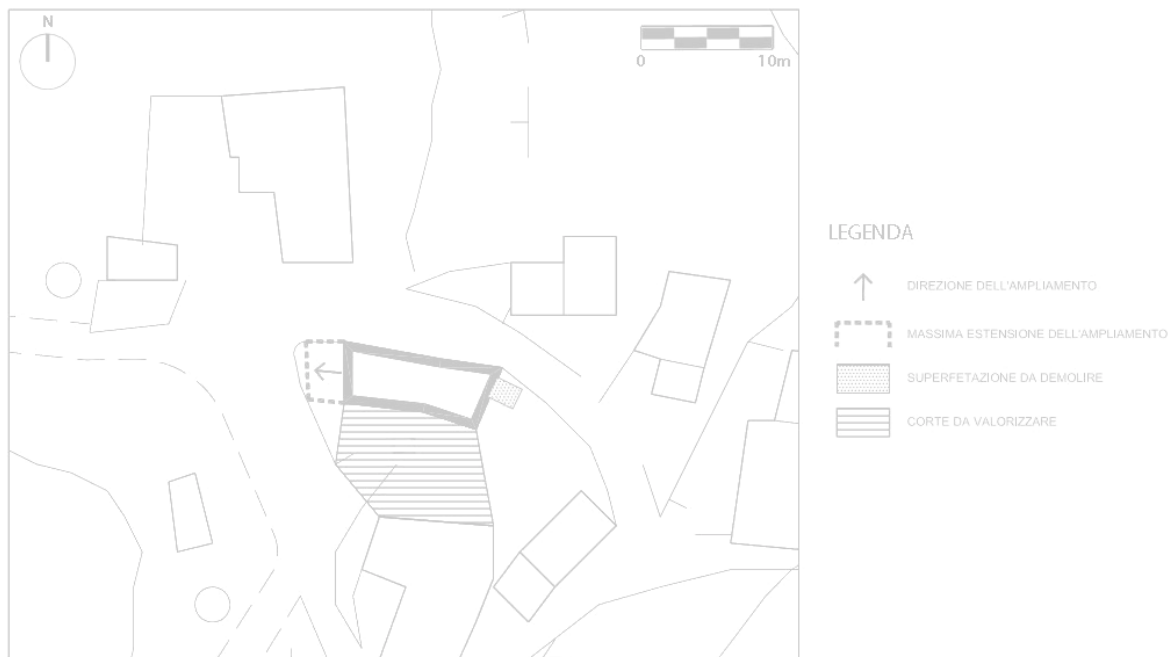
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti;

	c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere realizzata in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature e il mantenimento dell'orditura muraria in mattoni pieni a vista).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno con eventuali inferiate al piano terra. Il mantenimento delle bucatore esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti in mattoni pieni a vista. L'eventuale sostituzione del manto di copertura, dovrà prevedere tegole curve (coppi).
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

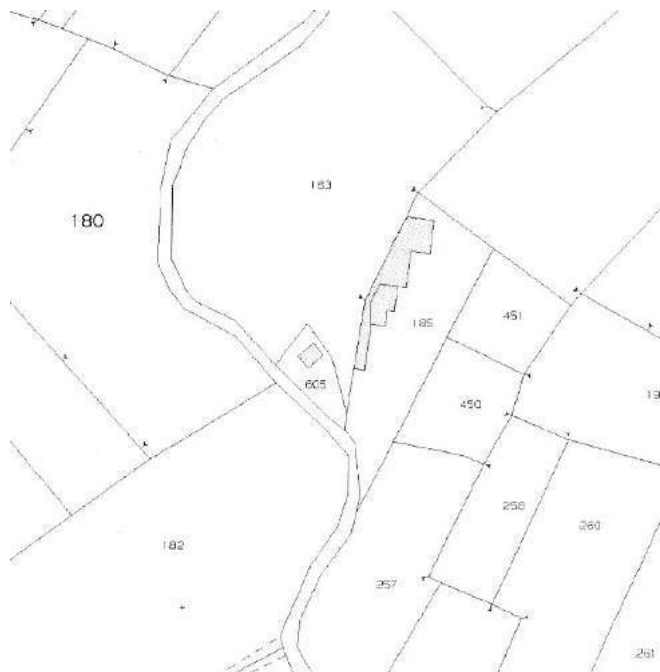
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_019
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	3	Mappale n.	605
Indirizzo	Str. Vicinale Arzano	n.	
Superficie dell'area (m²)	227		
Superficie coperta (m²)	35		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale			

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante mista in blocchi di pietra e mattoni pieni con copertura a due falde in tegole curve (coppi).

E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma iconografica, bucatore, muratura mista, portoncino in legno e balconcino.

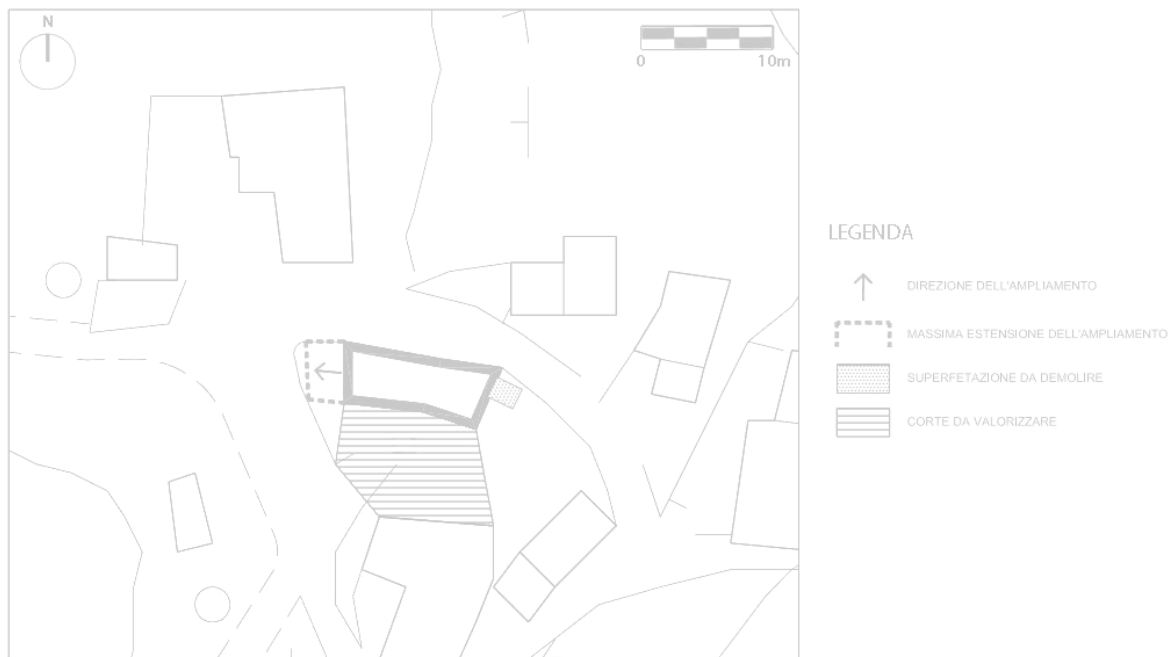
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario

	nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura mista, portoncino in legno e balconcino con mensole e piano di calpestio in legno; inoltre, la ringhiera dovrà essere mantenuta con la stessa tipologia di quella esistente).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno. Il mantenimento delle bucaure esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti a vista. L'eventuale sostituzione del manto di copertura, dovrà prevedere tegole curve (coppi). Mantenimento della stessa tipologia degli architravi a vista in legno esistenti.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_020
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	29
Indirizzo	Str. Vicinale dello Sciarello	n.	
Superficie dell'area (m²)	37		
Superficie coperta (m²)	24		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale			

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante mista in blocchi di pietra e mattoni pieni con copertura a due falde in tegole curve (coppi).

E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 11-20.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

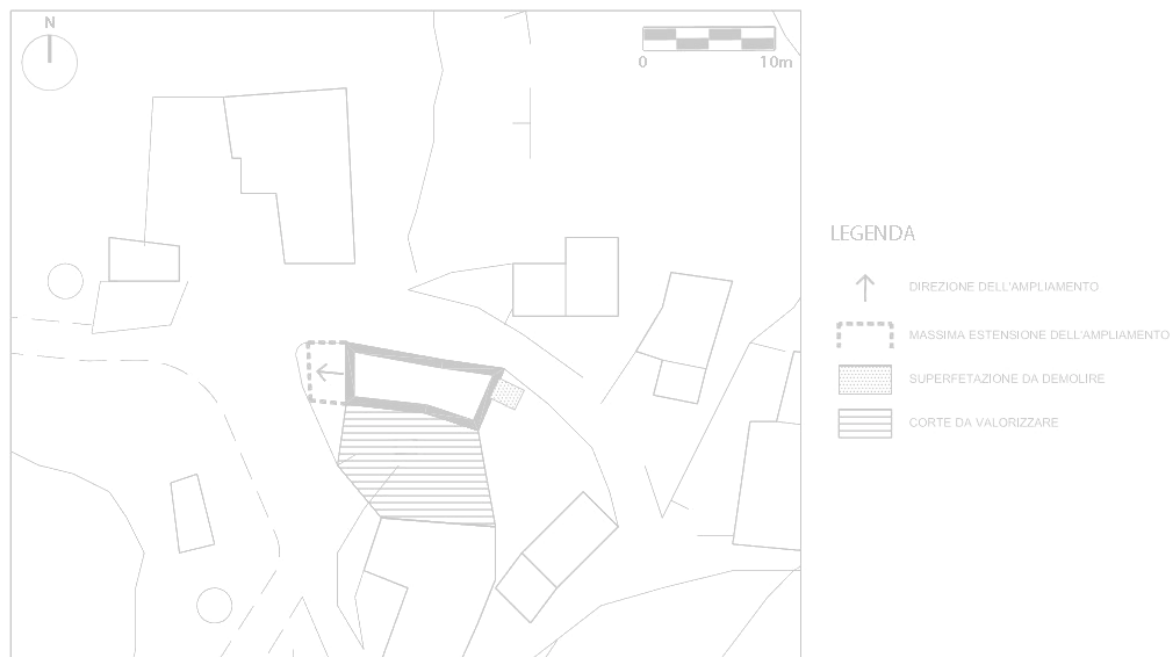
Sagoma iconografica, bucatore, muratura mista, portoncino in legno.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario

	nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura mista, portoncino in legno).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno. Il mantenimento delle bucatore esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti a vista. Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Mantenimento della stessa tipologia degli architravi a vista in archetti di laterizio.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_021
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	3	Mappale n.	250
Indirizzo	Str. Vicinale Arzano - Baritta	n.	
Superficie dell'area (m²)	2280		
Superficie coperta (m²)	20		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale			

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare, esternamente in muratura portante in mattoni pieni a vista con copertura a due falde in tegole curve (coppi).

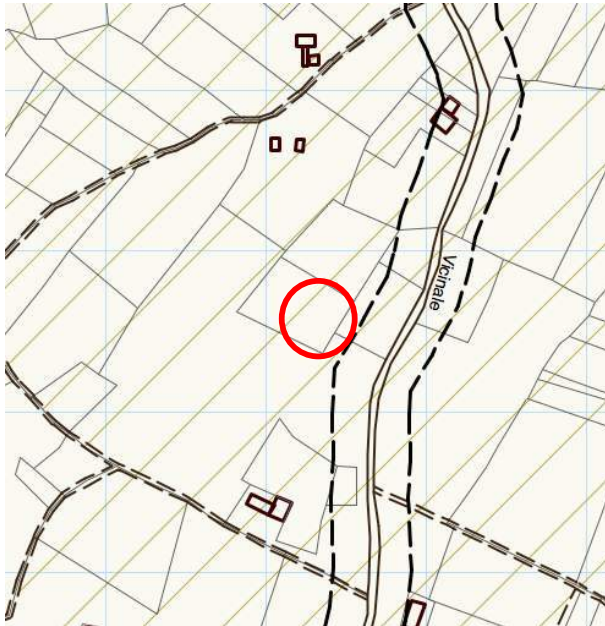
E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

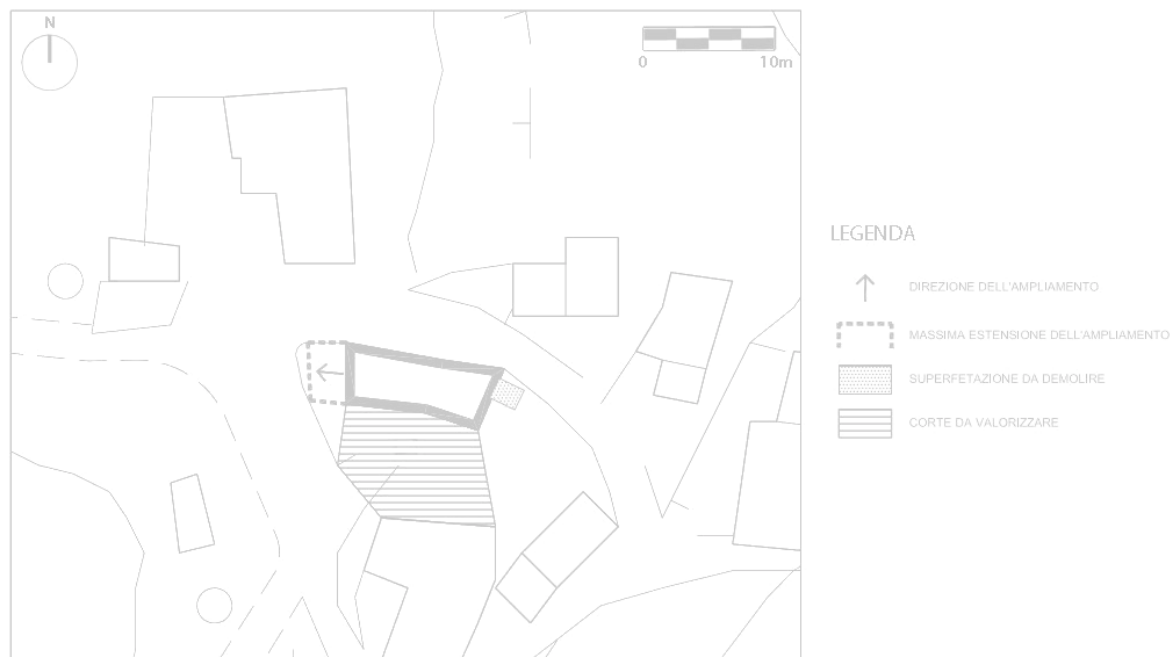
Sagoma iconografica, bucatore, muratura in mattoni pieni a vista.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario

	nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura in mattoni a vista, serramenti e architravi in legno.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno. Il mantenimento delle bucatore esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti a vista. Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Mantenimento della stessa tipologia dei serramenti e degli architravi in legno a vista.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_022
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	Ciabot		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	3	Mappale n.	469
Indirizzo	Regione Carbone	n.	
Superficie dell'area (m²)	40		
Superficie coperta (m²)	24		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	casinot		
Utilizzo attuale			

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare con basso fabbricato addossato, esternamente in muratura portante in mattoni pieni a vista con copertura a due falde per il corpo principale e falda semplice per il basso fabbricato in tegole curve (coppi).

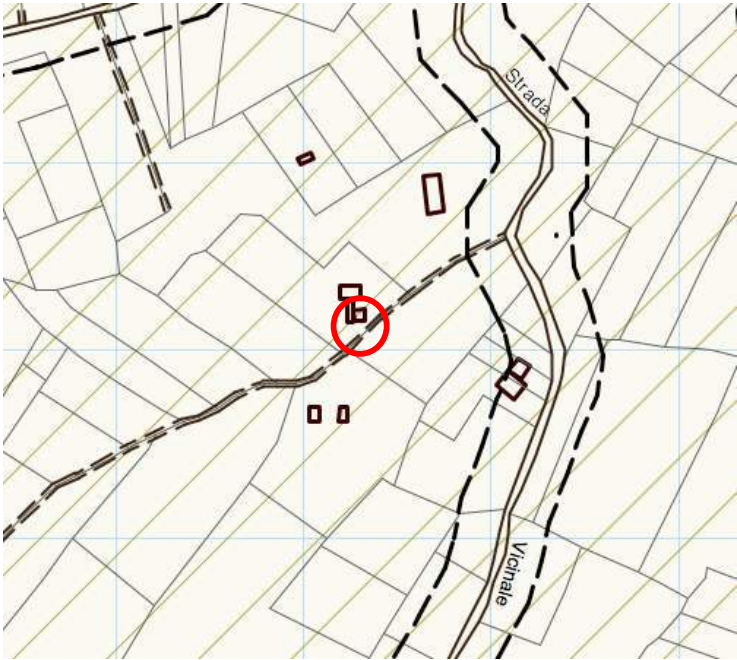
E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma iconografica, bucatore, muratura in mattoni pieni a vista.

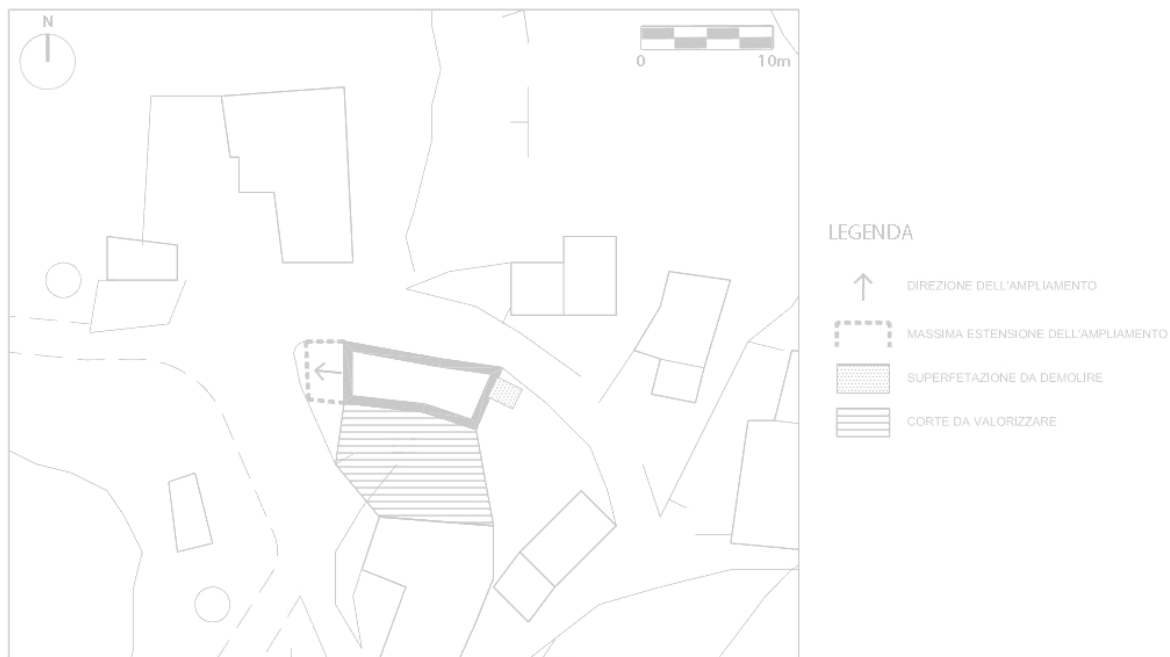
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il

	diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso se compatibile con lo svolgimento dell'attività agricola o con quella turistico-ricettiva. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura in mattoni a vista, serramenti e architravi in legno e ad archetti in laterizio).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno. Il mantenimento delle bucature esistenti. Mantenimento della visibilità dei materiali tipologici delle parti murarie portanti a vista. Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Mantenimento della stessa tipologia dei serramenti e degli architravi a vista.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_023
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31
 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	
---------------------------------------	--

Tipologia del manufatto/complesso	Casetta
-----------------------------------	---------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot

- cascina

- azienda vitivinicola

- industria enologica

- cantina

- infernot

- enoteca privata

- altro (specificare)

NCT foglio n.	3	Mappale n.	105
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Str. Vicinale Pissarotta	n.	
-----------	--------------------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	1150
---------------------------	------

Superficie coperta (m²)	35
-------------------------	----

Piani fuori terra (n.)	2
------------------------	---

Tipologia edilizia	casetta
--------------------	---------

Utilizzo attuale	
------------------	--

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani a pianta rettangolare, esternamente con facciate intonacate; copertura a due falde in tegole curve (coppi).

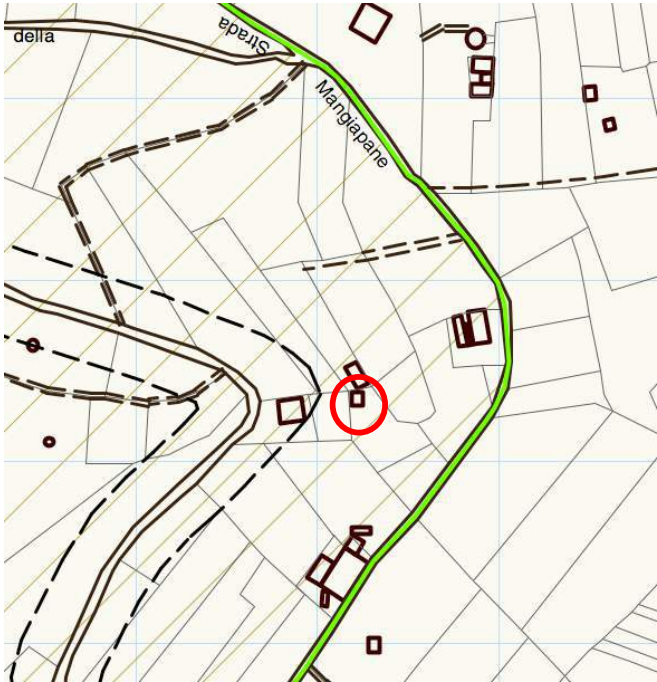
E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma iconografica, bucatore e comignoli in laterizio a vista.

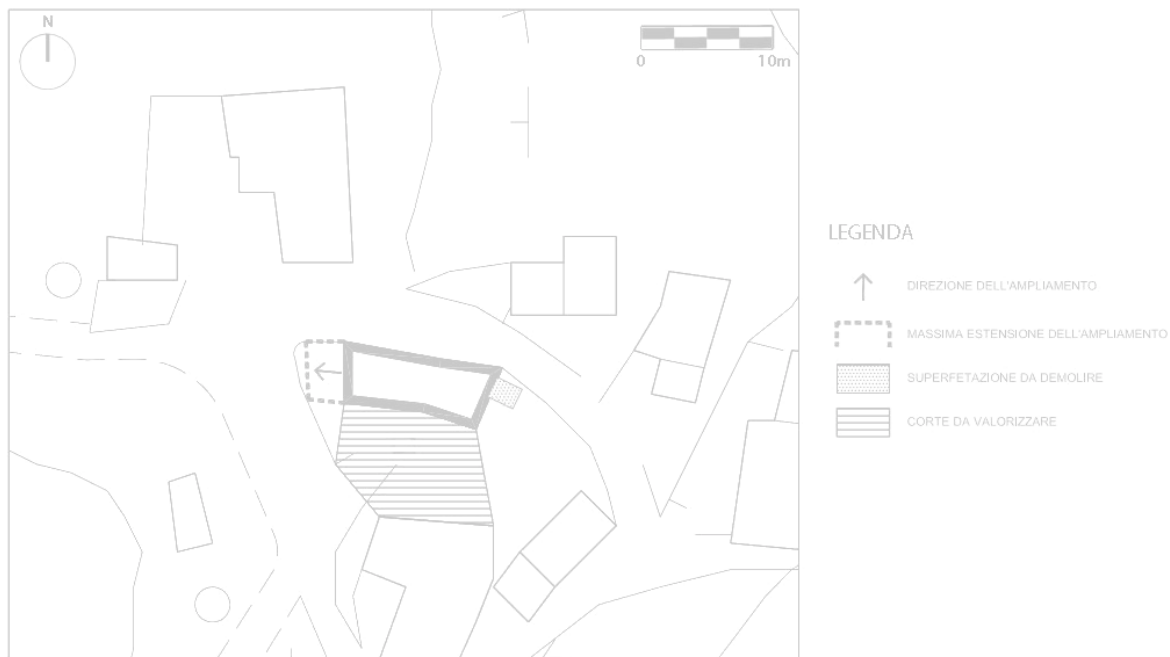
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti;

	c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, serramenti e comignoli in laterizio a vista.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Serramenti in legno. Il mantenimento delle bucaure esistenti. Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Mantenimento della stessa tipologia dei serramenti e dei comignoli in laterizio a vista.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

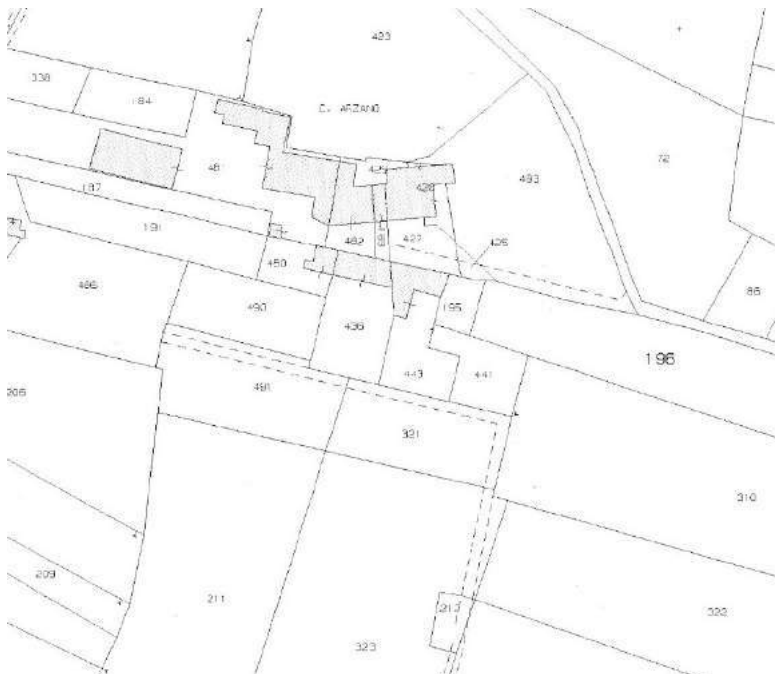
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_024
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Abitazioni a carattere rurale</i>		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	2	Mappale n.	443 e 436
Indirizzo	Str. Vicinale Arzano - Baritta	n.	
Superficie dell'area (m²)	630		
Superficie coperta (m²)	150		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazioni a carattere rurale		
Utilizzo attuale	Civile abitazione		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edifici su due piani a pianta rettangolare, di cui una con bassi fabbricati di servizio addossati. Esternamente, alcune porzioni del complesso si presentano in muratura portante in orditura mista (laterizio e pietra a vista) e in parte intonacate; copertura a falde in tegole curve (coppi).

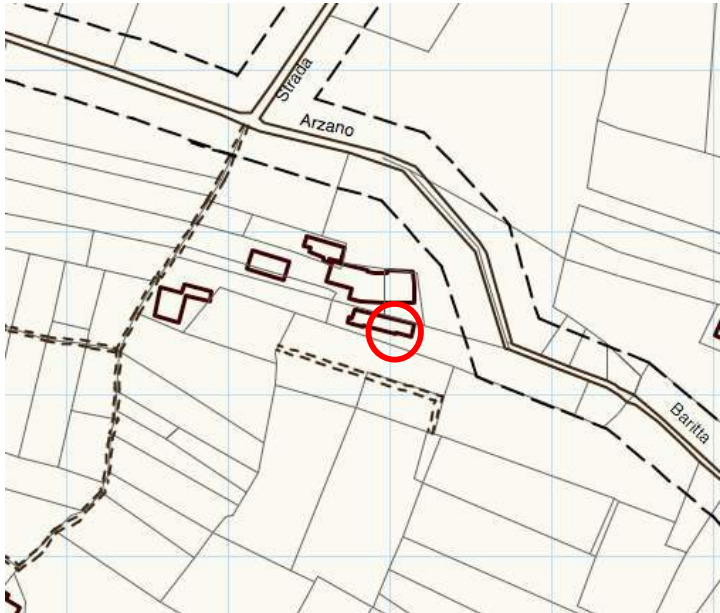
E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 11-20.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma iconografica, bucatore e comignoli in laterizio a vista. Portone ligneo avente caratteristiche di stonatura semicircolare su entrambe le spalle laterali (per il passaggio delle botti).

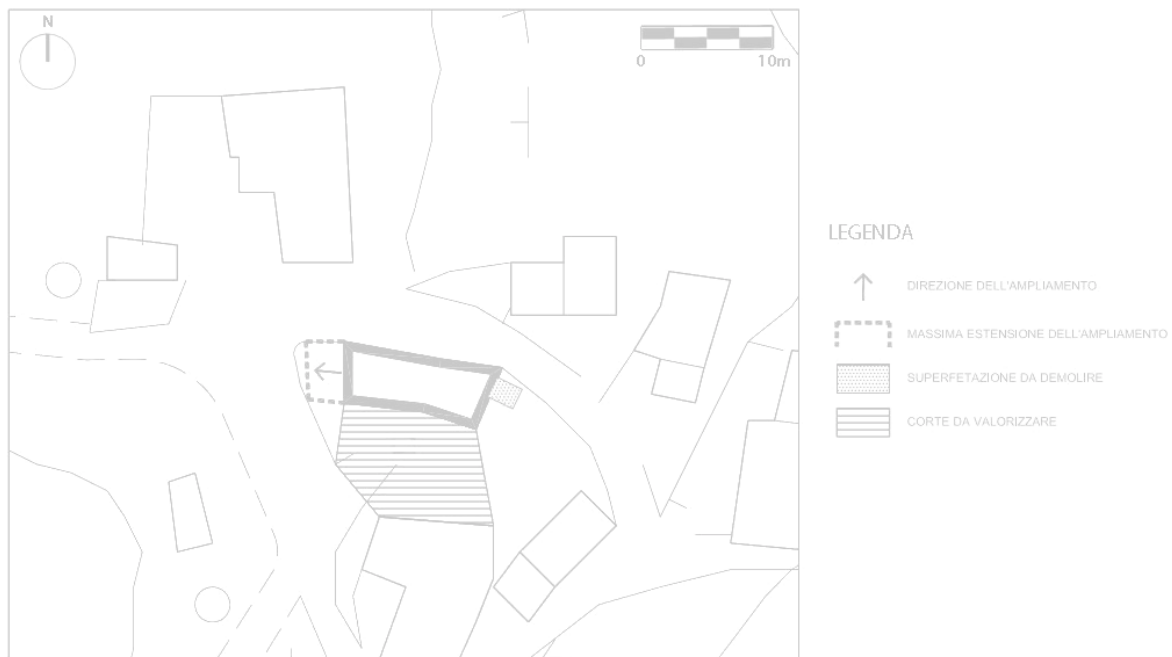
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;

	nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, serramenti e comignoli in laterizio a vista). Dovrà essere preservato il portone ligneo esistente avente caratteristiche di stondatura semicircolare su entrambe le spalle laterali (per il passaggio delle botti).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag. 71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Il mantenimento delle bucature esistenti. Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Mantenimento della stessa tipologia dei serramenti e dei comignoli in laterizio a vista. Dovrà essere preservato il portone ligneo esistente avente caratteristiche di stondatura semicircolare su entrambe le spalle laterali (per il passaggio delle botti).
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO			
COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_025
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31 BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso		Carbone superiore	
Tipologia del manufatto/complesso		Abitazione a carattere rurale	
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	3	Mappale n.	256
Indirizzo	Regione Carbone	n.	
Superficie dell'area (m²)	720		
Superficie coperta (m²)	240		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale		
Utilizzo attuale	Civile abitazione		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio a "L" su due piani. Esternamente, alcune porzioni del complesso si presentano in muratura portante in orditura mista (pietra a vista e laterizio) con qualche piccola porzione intonacata; copertura a falde in tegole curve (coppi).

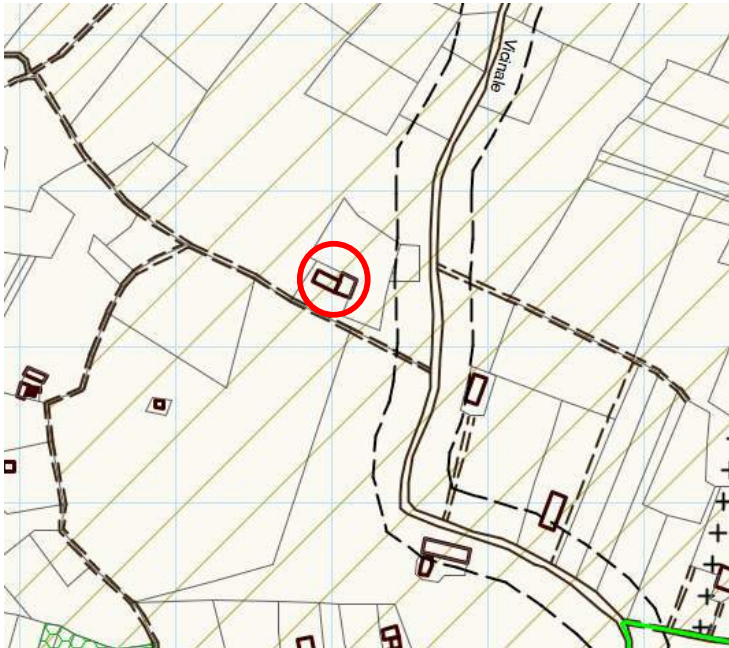
E' inserito in un contesto vitivinicolo, in prossimità della strada vicinale Reg. Carbone.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia a "L", bucatore, muratura a vista e relativi archi in laterizio, finestrelle aventi forma circolare e ovale.

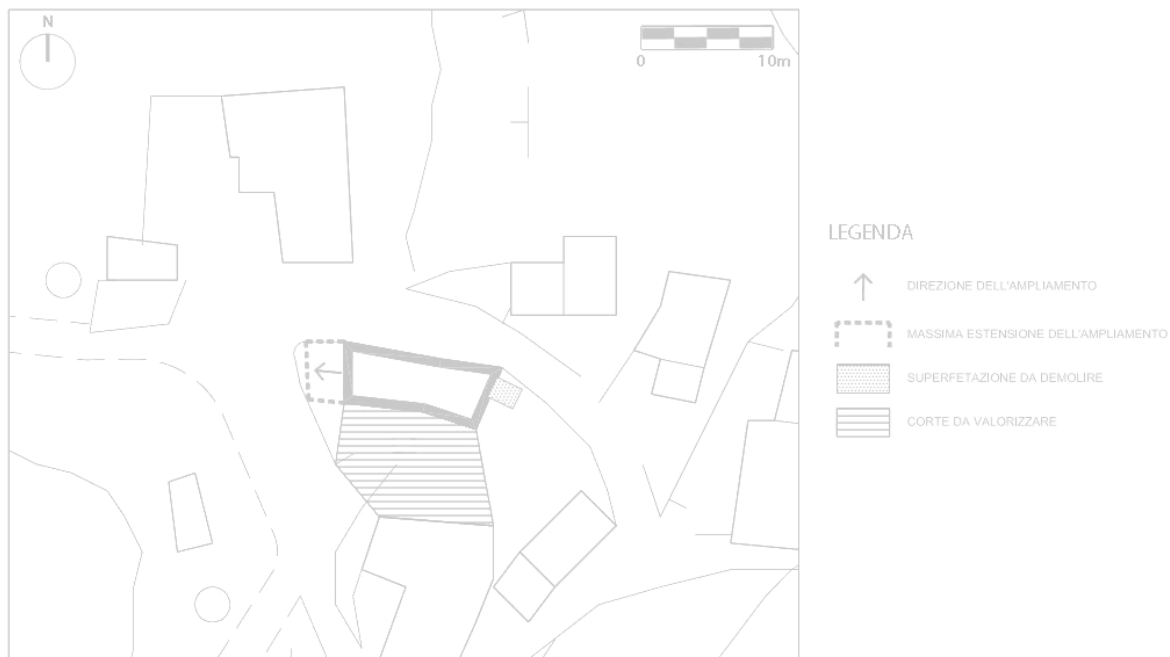
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il

	diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura a vista e relativi archi in laterizio, finestrelle aventi forma circolare e ovale). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura a vista e relativi archi in laterizio, finestrelle aventi forma circolare e ovale). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_026
-----------	--------	----	-------------

OBIETTIVO DI RIFERIMENTO	2.b
--------------------------	-----

TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE

CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31

BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50

DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Torrazza
---------------------------------------	----------

Tipologia del manufatto/complesso	Abitazione a carattere rurale
-----------------------------------	-------------------------------

Inserire una delle seguenti voci:

- ciabot

- cascina

- azienda vitivinicola

- industria enologica

- cantina

- infernot

- enoteca privata

- altro (specificare)

NCT foglio n.	3	Mappale n.	567
---------------	---	------------	-----

Indirizzo	Regione Torrazza	n.	
-----------	------------------	----	--

Superficie dell'area (m²)	1485
---------------------------	------

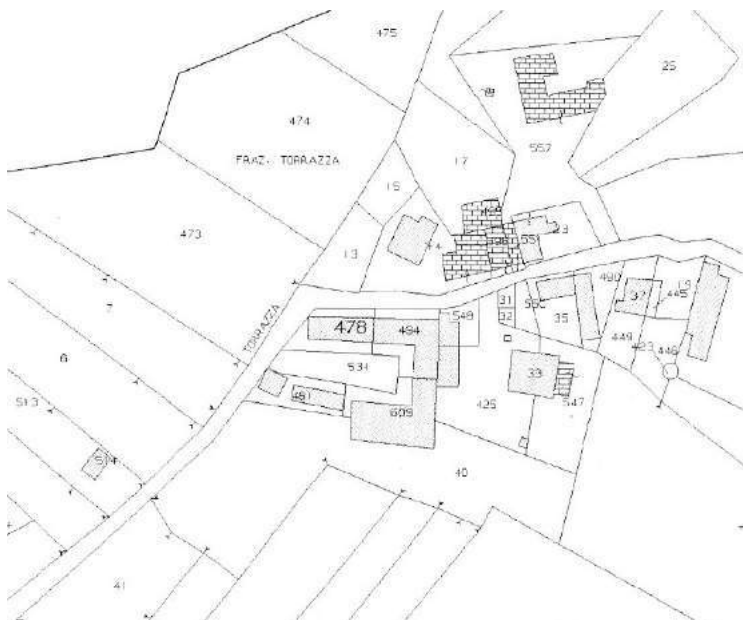
Superficie coperta (m²)	380
-------------------------	-----

Piani fuori terra (n.)	3
------------------------	---

Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale
--------------------	-------------------------------

Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici
------------------	---------------------------------------

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio in parte a tre piani e in parte a due. Esternamente, si presenta con facciata principale intonacata e alcuni elementi di servizio in muratura in laterizio a vista; copertura a falde in tegole curve (coppi).

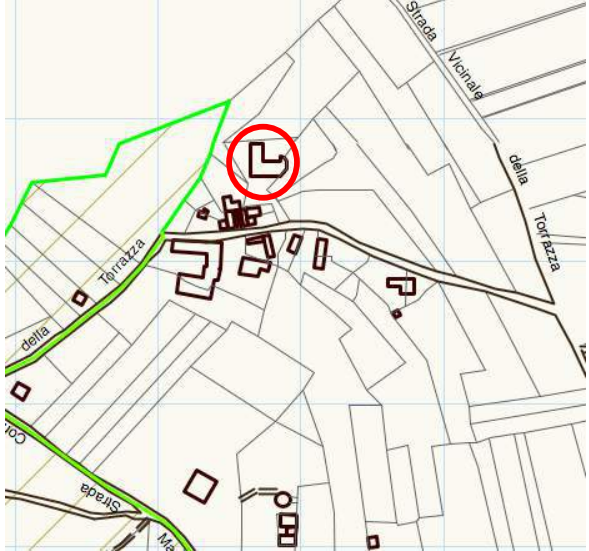
E' inserito in un agglomerato abitativo marginale a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in località Torrazza.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature con simmetria sull'edificio primario e grandi aperture ad arco nella parte dei rustici addossati.

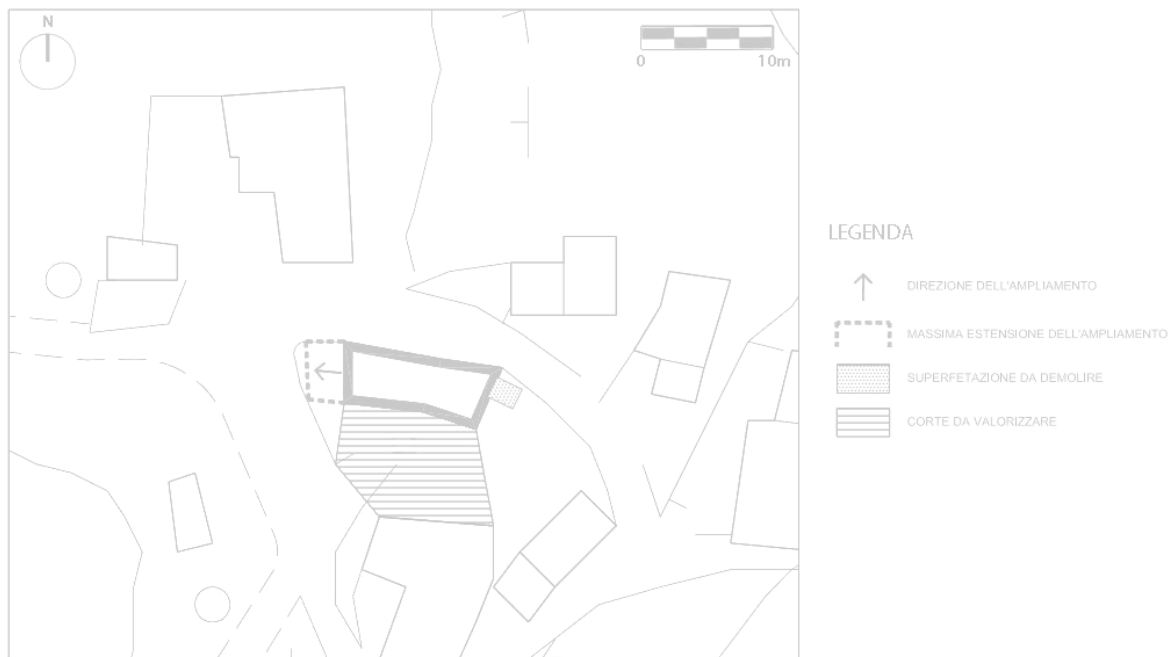
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di

	cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura a vista dei rustici addossati e relative grandi aperture ad arco. Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per alcuni elementi rustici secondari esistenti.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag. 71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature con simmetria sull'edificio primario e grandi aperture ad arco nella parte dei rustici addossati). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari esistenti.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

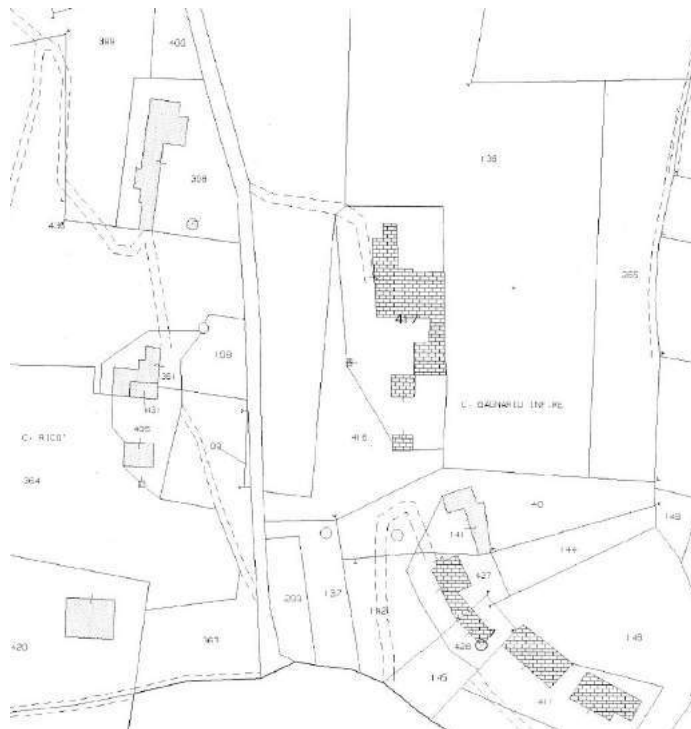
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	I977_2b_027
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
CORE ZONE: cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo 2.b, pag.31 BUFFER ZONE: cfr “Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Obiettivo 2.b, pag.50			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso		Abitazione a carattere rurale	
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	417
Indirizzo	Regione Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.850		
Superficie coperta (m²)	800		
Piani fuori terra (n.)	3 (abitazione) + 1 (rustici annessi)		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale e rustici annessi		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio residenziale su tre piani con annessi rustici ad un solo piano. Esternamente, si presenta con facciata principale intonacata; mentre, gli edifici rustici accessori, sono in muratura in laterizio a vista; copertura a falde in tegole marsigliesi.

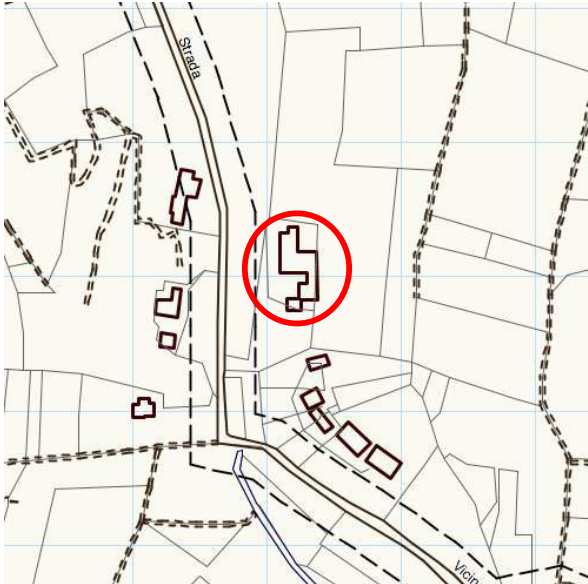
E' inserito in una zona collinare a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in in località Bagnario.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature con simmetria sull'edificio primario con cornicione e comignoli in laterizio. Muratura a vista per i rustici addossati, suddivisi in tre campate con ognuno il tetto a due falde (a capanna).

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di

	cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura intonacata per la parte abitativa, mattoni a vista per i rustici. Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Nel caso di sostituzione del manto di copertura delle falde in tegole marsigliesi, si dovranno utilizzare i coppi. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici. Mantenimento del cornicione esistente per la parte abitativa.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Nel caso di sostituzione del manto di copertura, si dovrà utilizzare la tipologia con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature con simmetria sull'edificio primario, mantenimento del cornicione e dei comignoli esistenti in laterizio a vista. Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari. Per i tre corpi di fabbrica secondari, si dovranno prevedere la sostituzione del manto di copertura con tegole in laterizio curve (coppi) mantenendo le falde esistenti e con la stessa pendenza. Per i

	<i>fabbricati esistenti a tetto piano, di recente realizzazione, si dovrà prevedere la loro mitigazione con caratteristiche architettoniche di sagoma e materiali come quelli originari esistenti, oppure la demolizione.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

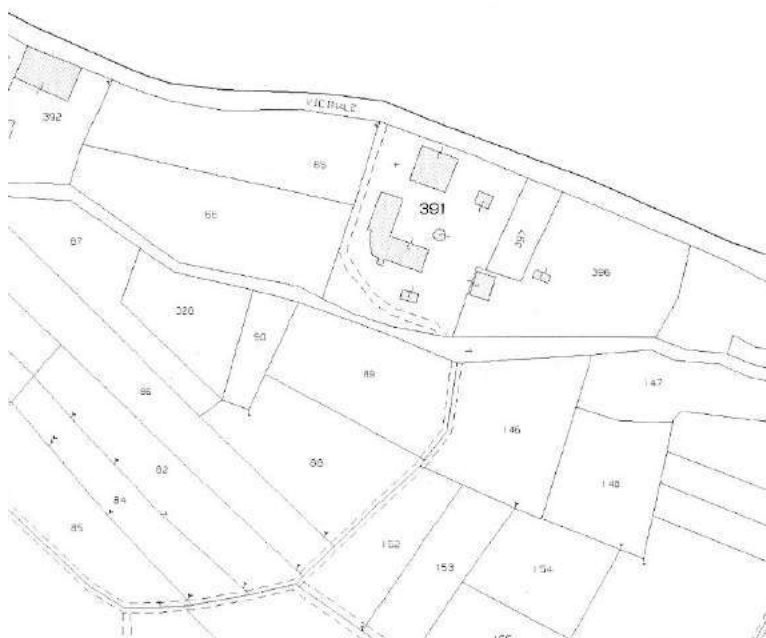
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_028
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso		<i>Abitazione a carattere rurale</i>	
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	6	Mappale n.	391
Indirizzo	Str. Vicinale Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.660		
Superficie coperta (m²)	415		
Piani fuori terra (n.)			
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale relative pertinenze		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edifici su due piani. Il fabbricato abitativo esternamente, si presenta con facciata principale intonacata; mentre, gli edifici rustici accessori, sono in muratura in laterizio a vista; copertura a falde in tegole marsigliesi.

E' inserito in una zona collinare in prossimità delle coltivazioni a vigneto, lungo la strada vicinale Bagnario.

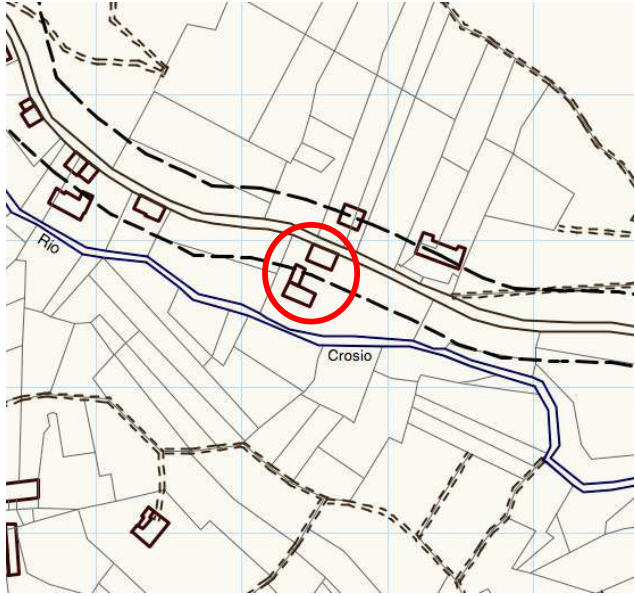
Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature con simmetria sulla facciata dell'edificio principale. Scalinata d'ingresso a doppia rampa con ballatoio centrale e balaustra con decorazioni floreali, cornicione in laterizio a vista, balconcini con maggioni e piano di calpestio in pietra sulla facciata laterale e posteriore, portoncini ingresso in legno e camini.

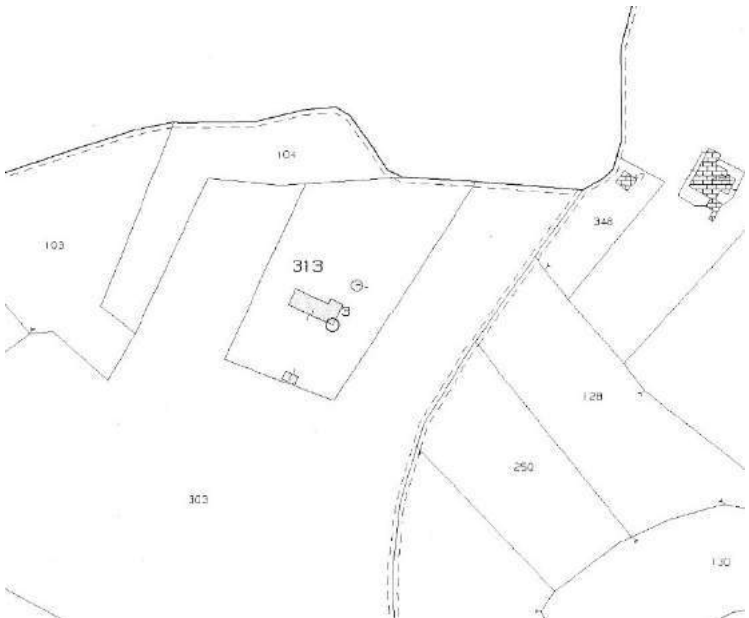
Grandi aperture delle parti rustiche.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno

	unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di sostituzione del manto di copertura, si dovranno utilizzare tegole curve (coppi) senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, scala a doppia rampa con elementi decorativi floreali sulla balustra, cornicione in laterizio a vista, camini in laterizio e i balconcini con maggioni con piano di calpestio in pietra e ringhiera in ferro a bacchette a decoro semplice verticale. Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari, compreso le relative grandi aperture.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: <i>Mantenimento della tipologia di finitura della facciata degli edifici. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature con simmetria sull'edificio primario, muratura mista in laterizio e materiale lapideo a vista nella parte dei rustici). In particolar modo, si dovrà preservare la scalinata d'ingresso a doppia rampa con ballatoio centrale e balaustra con decorazioni floreali, cornicione in laterizio a vista, balconcini con maggioni e piano di calpestio in pietra sulla facciata laterale e posteriore, portoncini ingresso in legno e camini e le grandi aperture delle parti rustiche.</i> <i>Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Nel caso di sostituzione del manto di copertura, dovrà essere mantenuta la pendenza delle falde esistenti e ricoperte con tegole</i>

	<i>curve in laterizio (coppi).</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).
INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)	
<i>Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio) (ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)</i>	
<i>Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"</i>	
	

I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_029
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Predazzi		
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Abitazione a carattere rurale</i>		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	7	Mappale n.	313
Indirizzo	Predazzi	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.720		
Superficie coperta (m²)	180		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici		
Planimetria Catastale 			

Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani. Esternamente, si presenta con facciata intonacata; copertura a falde in tegole curve (coppi).

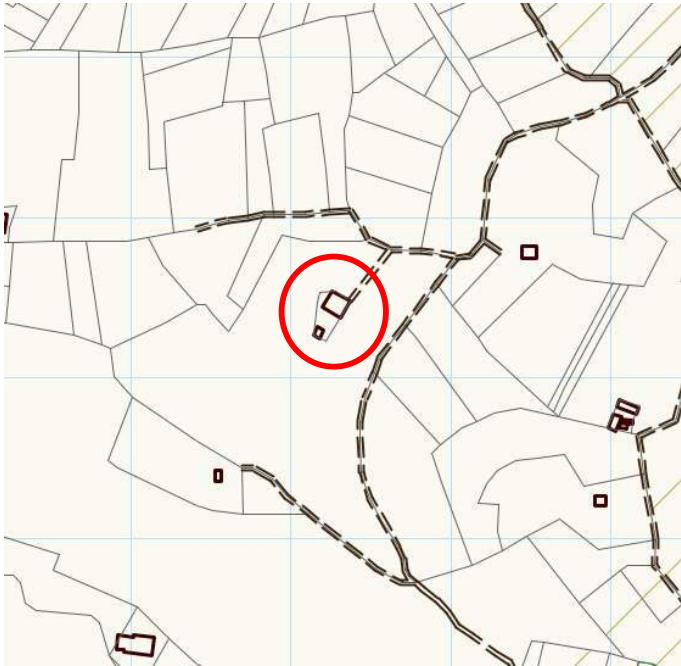
E' inserito a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in in località Predazzi.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucatore sull'edificio e grandi aperture nella parte dei rustici addossati, camini in laterizio a vista.

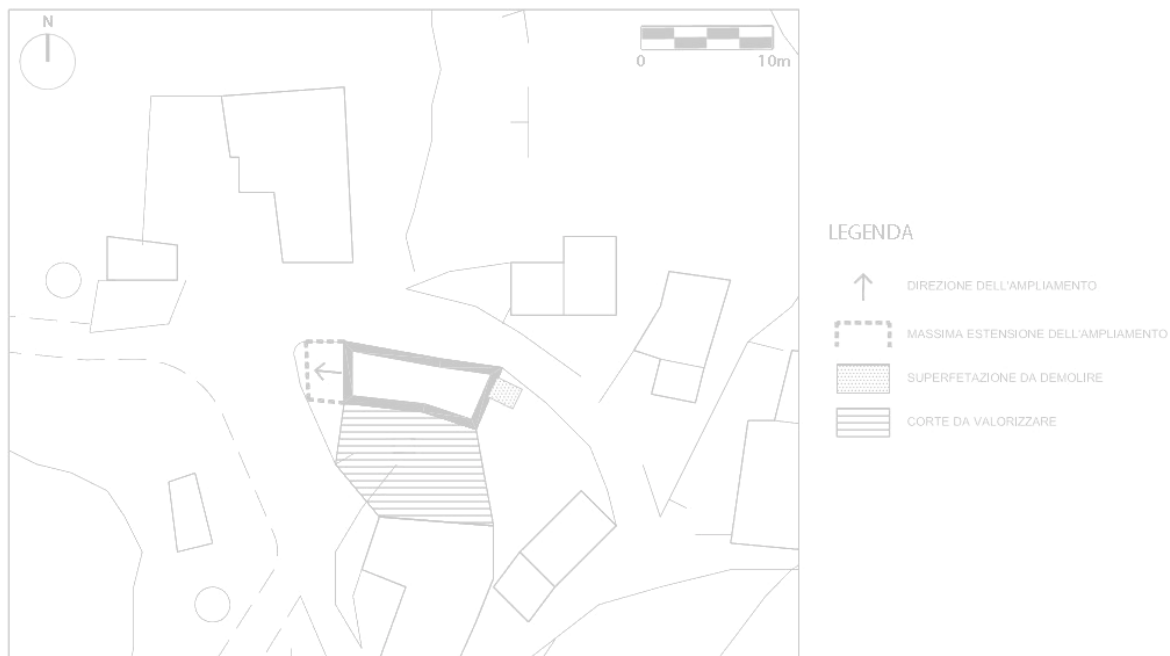
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il

	diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura a vista e relativi archi in laterizio, finestrelle aventi forma circolare e ovale). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature esistenti e grandi aperture nella parte dei rustici addossati). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della finitura della superficie delle facciate ad intonaco e dei camini in laterizio a vista.

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

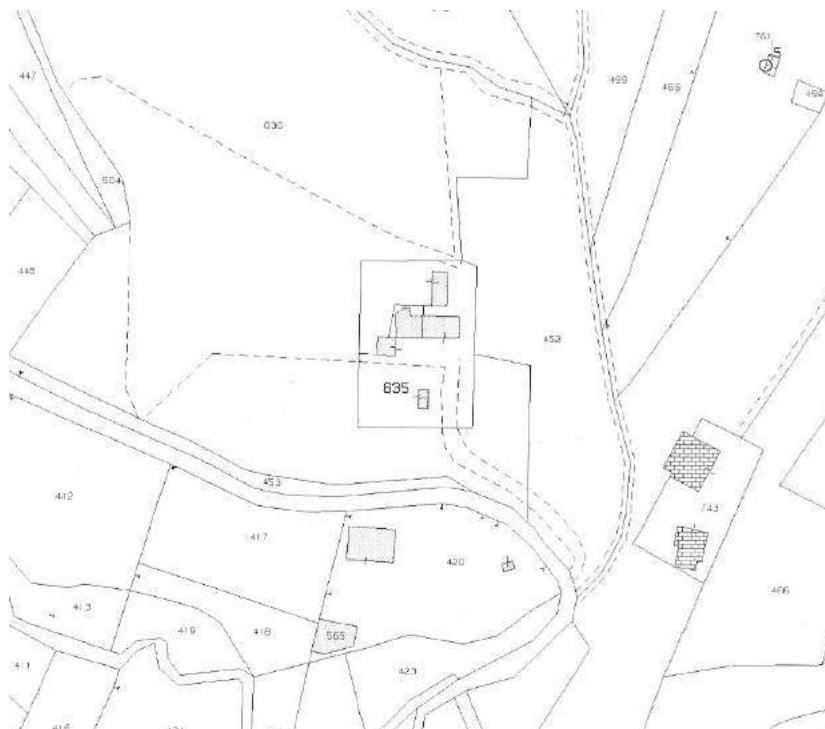
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_030
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Casa Bozzano		
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Abitazione a carattere rurale</i>		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	8	Mappale n.	635
Indirizzo	Str. Comunlae della Valle	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.000		
Superficie coperta (m²)	400		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere nobiliare con rustici		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani con torre. Esternamente, si presenta con facciata principale intonacata e alcuni elementi di servizio in muratura in laterizio a vista. La torre, a base quadrangolare, è in mattoni faccia a vista. La copertura è a falde in tegole marsigliesi.

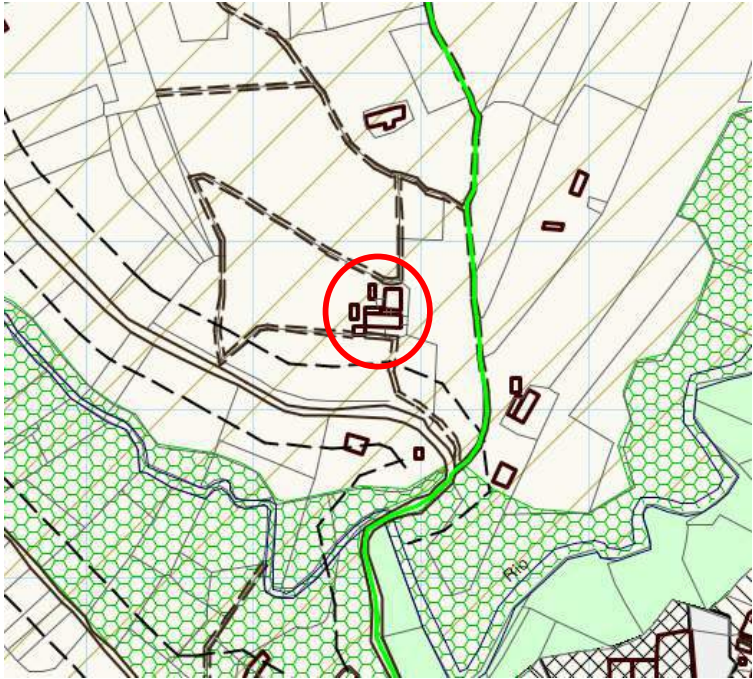
E' inserito ai margini dell'abitato e a ridosso delle coltivazioni a vigneto.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature con simmetria sull'edificio primario e grandi aperture nella parte dei rustici in mattoni a vista. Torre in laterizio, inserita nell'edificio primario, avente merlature nella parte sommitale, decorazioni ottenute con rilievo degli elementi in laterizio con greca triangolare, finestrelle con timpano triangolare, cornicione in laterizio e piccola finestrella circolare.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15;

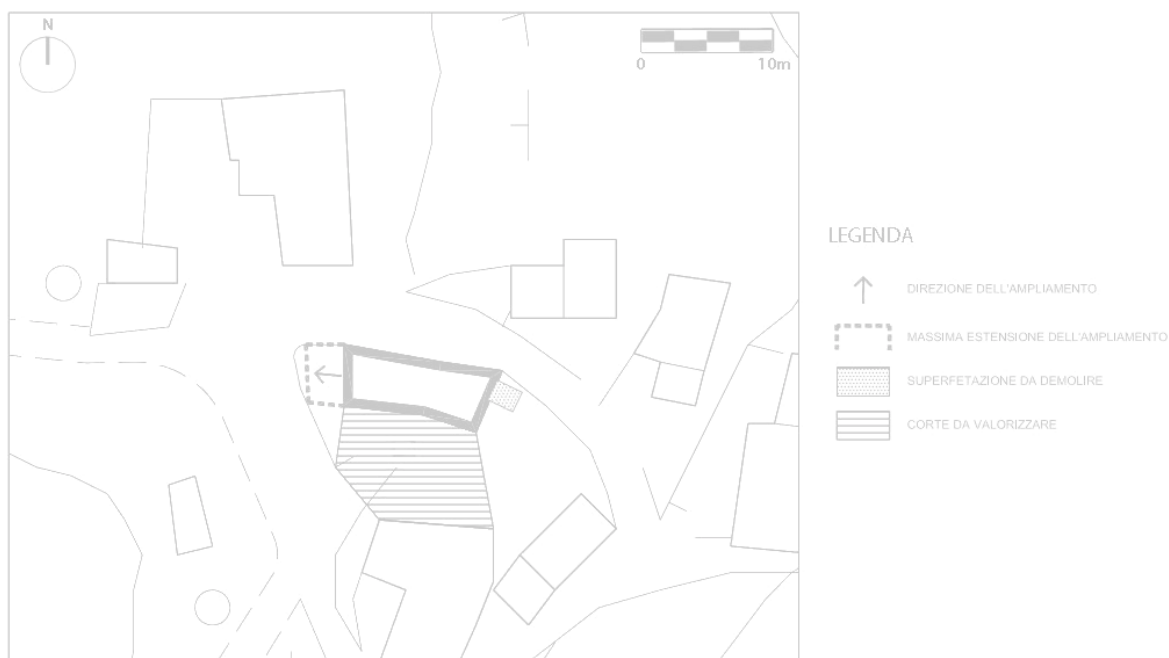
	b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di sostituzione della copertura, dovranno essere utilizzati i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura con finitura a intonaco per la parte abitativa, a vista e relative grandi aperture in laterizio per i rustici). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari. Per quanto riguarda la torre, si dovrà: mantenere le buccature esistenti, preservare e conservare gli elementi architettonici di decoro e in particolare la merlatura nella parte sommitale, decorazioni ottenute con rilievo degli elementi in laterizio con greca triangolare, finestrelle con timpano triangolare, cornicione in laterizio e piccola finestrella circolare. Non è ammessa l'intocatura della stessa. Dovranno essere ricollocati gli attuali elementi tenologici a vista in zona a basso impatto visivo.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>

Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente:</i> <i>Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di sostituzione della copertura, dovranno essere utilizzati i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura con finitura a intonaco per la parte abitativa, a vista e relative grandi aperture in laterizio per i rustici). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari. Per quanto riguarda la torre, si dovrà: mantenere le bucature esistenti, preservare e conservare gli elementi architettonici di decoro e in particolare la merlature nella parte sommitale, decorazioni ottenute con rilievo degli elementi in laterizio con greca triangolare, finestrelle con timpano triangolare, cornicione in laterizio e piccola finestrella circolare. Non è ammessa l'intocatura della stessa.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_031
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	San Martino		
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Abitazione a carattere rurale</i>		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	3	Mappale n.	505
Indirizzo	Str. Vicinale della Pissarotta	n.	
Superficie dell'area (m²)	780		
Superficie coperta (m²)	240		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani. Esternamente, si presenta con facciate in muratura mista di pietra e laterizio a vista; copertura a falde in tegole curve (coppi).

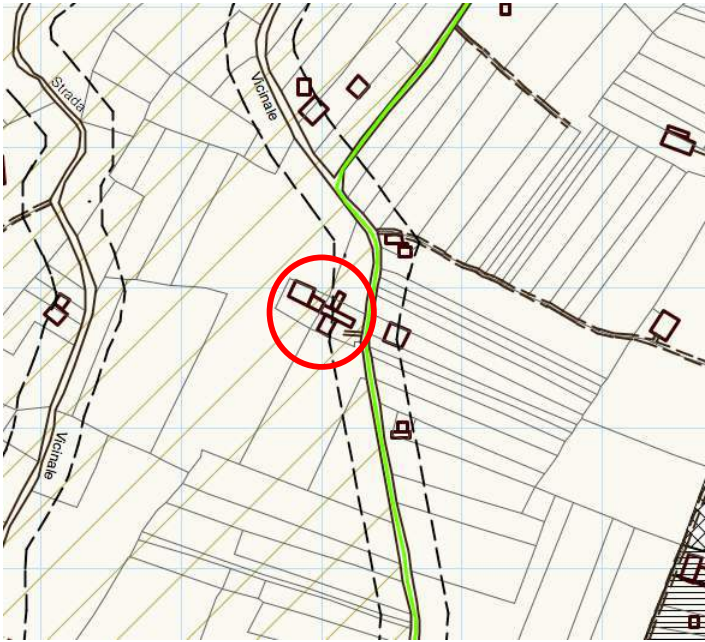
E' inserito in un agglomerato abitativo marginale a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in in località Pissarotta.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature e grandi aperture ad arco nella parte degli edifici pertinenti Muratura a vista e camini in laterizio.

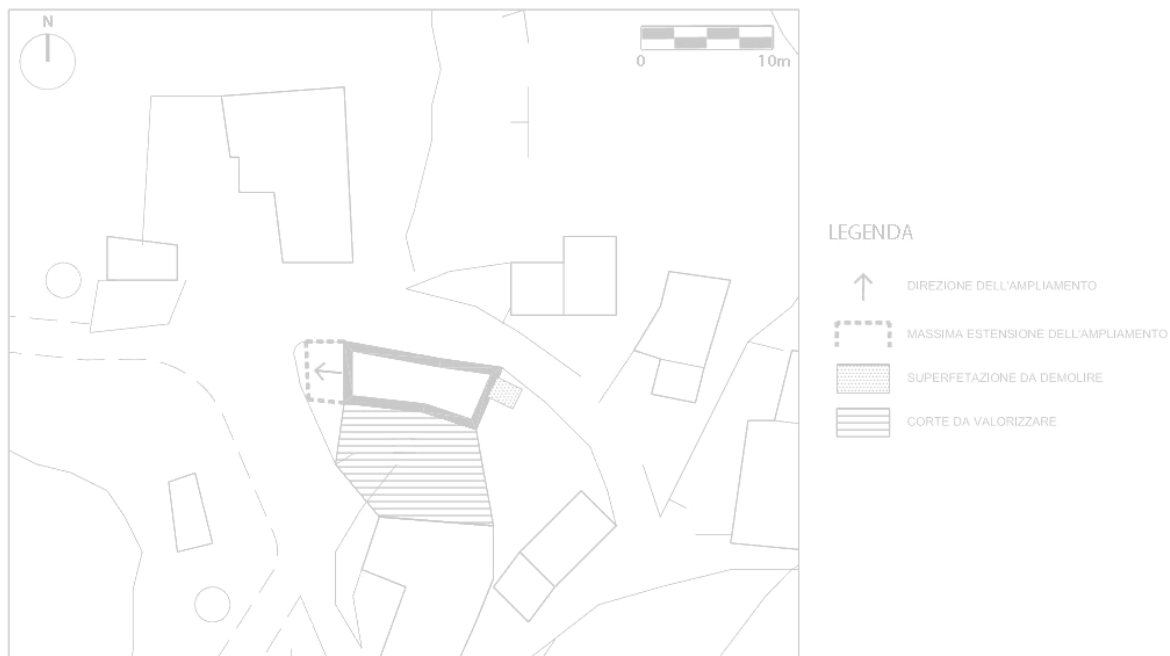
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico Fascia di rispetto stradale (parzialmente)
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - Art. 32 Aree inedificabili - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15;

	b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura mista a vista e relativi grandi aperture ad arco delle pertinenze, i camini in laterizio a vista). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature e grandi aperture ad arco delle pertinenze). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento delle finiture esistenti di tipo misto (pietra e laterizio a vista).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

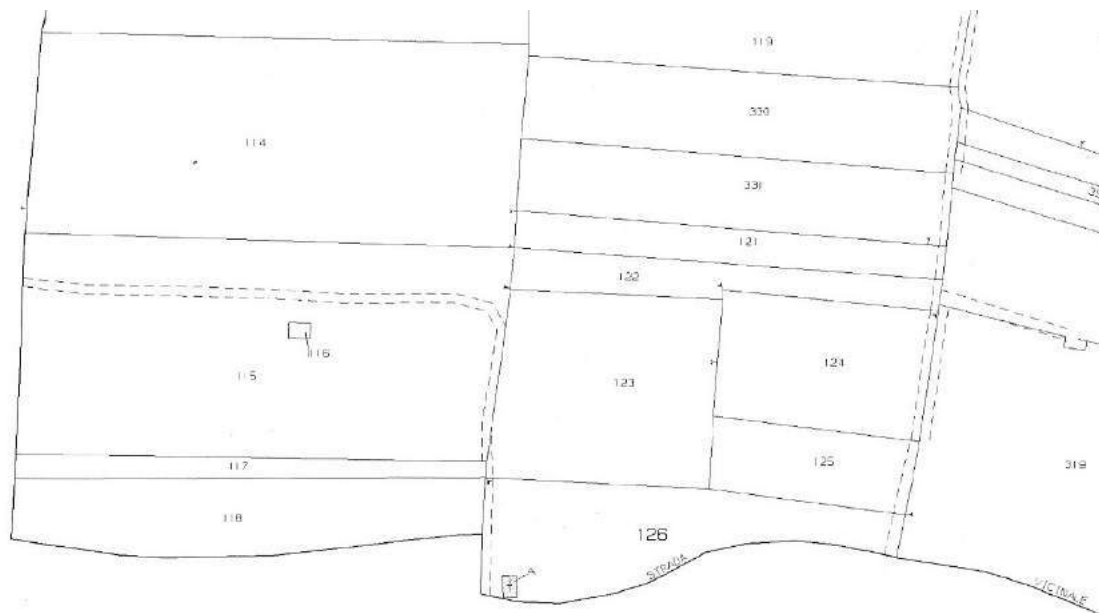
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_032
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Cappelletta		
Tipologia del manufatto/complesso	Cappelletta		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	2	Mappale n.	A
Indirizzo	Str. dello Sciarello	n.	
Superficie dell'area (m²)			
Superficie coperta (m²)	24		
Piani fuori terra (n.)	unico		
Tipologia edilizia	Ecclesiastica		
Utilizzo attuale	Culto		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Ottimo

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su un unico piano. Esternamente, si presenta con facciata intonacata con decori pittorici e alcuni elementi in laterizio a vista (cornicione e torretta campanaria); copertura a falde in tegole curve (coppi).

E' inserito sul crinale della strada vicinale dello Sciarello e circondata dalle coltivazioni a vigneto.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 2.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia edilizia, facciata decorata con timpano triangolare, pinnacoli su facciata principale, torretta campanaria in muratura e cornicione in laterizio a vista.

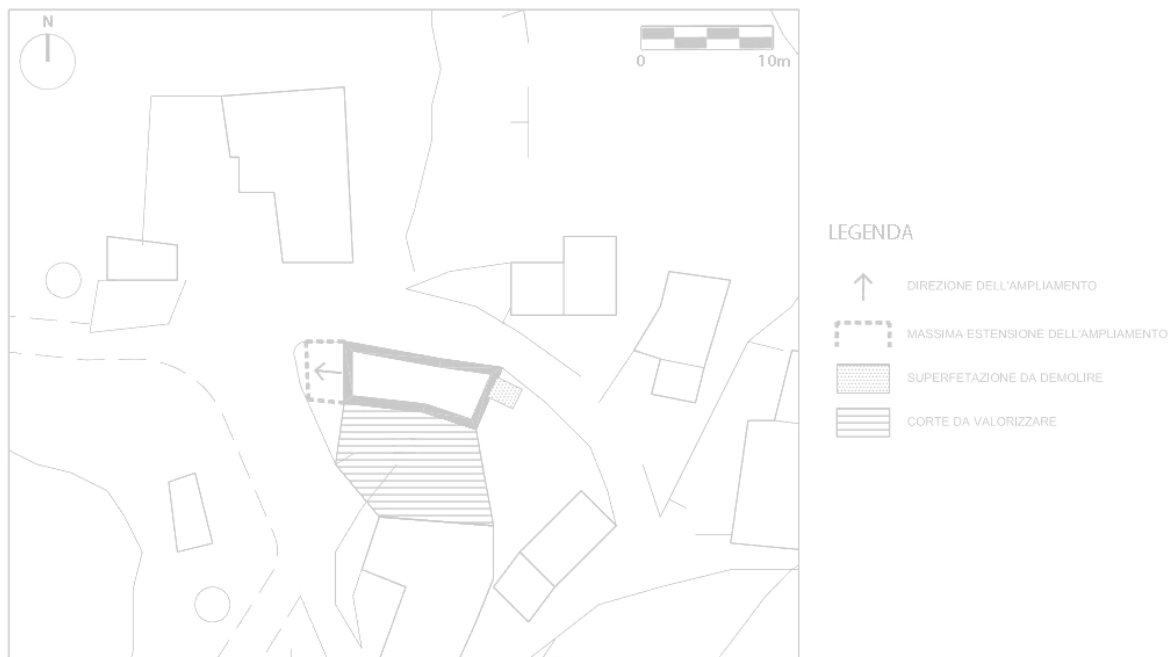
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di

	attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, semprechè la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non è consentita la demolizione. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (facciata decorata con timpano triangolare, pinnacoli su facciata principale, torretta campanaria in muratura e cornicione in laterizio a vista). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare la stessa tipologia e gli stessi materiali di quelli esistenti.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Pertanto sono ammessi solo la manutenzione ordinaria e il restauro conservativo. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (facciata decorata con timpano triangolare, pinnacoli su facciata principale, torretta campanaria in muratura e cornicione in laterizio a vista). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare la stessa tipologia e gli stessi materiali di quelli esistenti.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

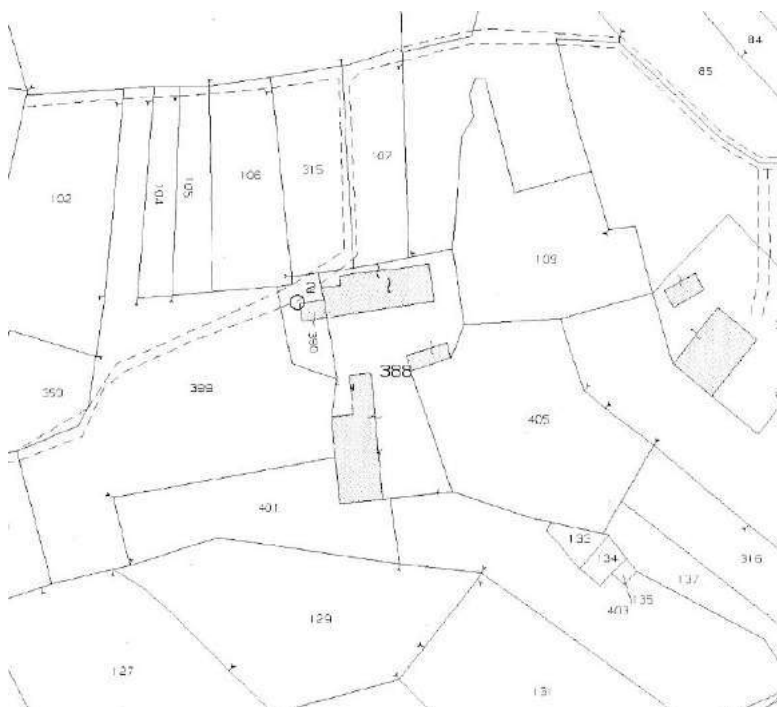
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_033
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Cà d' Cicul		
Tipologia del manufatto/complesso	Azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	6	Mappale n.	388
Indirizzo	Reg. Cavannori	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.000		
Superficie coperta (m²)	385		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale e di produzione vitivinicola		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici e locali aziendali		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani. Esternamente, si presenta con facciata principale intonacata e alcuni elementi in muratura (laterizio a vista); copertura a falde in tegole curve (coppi) e in parte con marsigliesi.

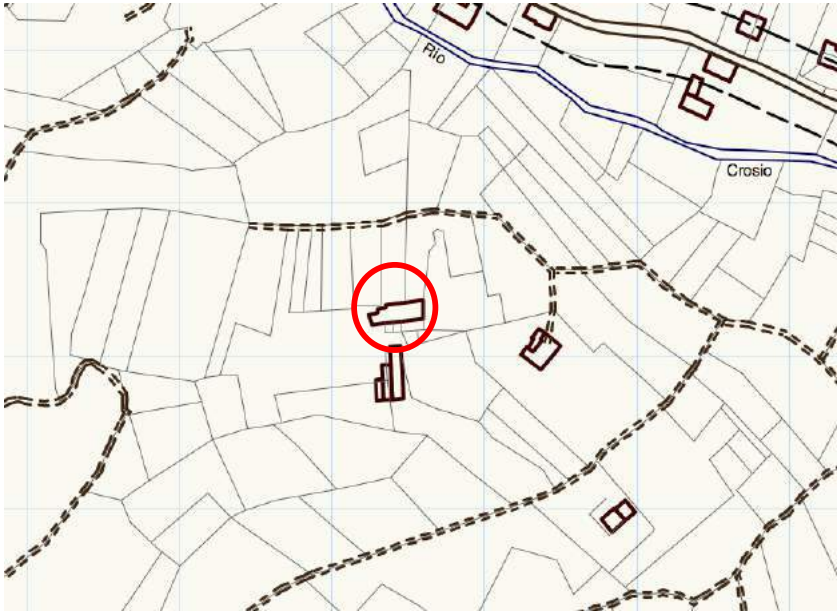
E' inserito in un contesto agricolo all'interno delle coltivazioni a vigneto, in in località Cavannori.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature, grandi aperture ad arco nella parte dei rustici, decor pittorico su facciata, camini in mattoni a vista e balconcini con maggioni in pietra.

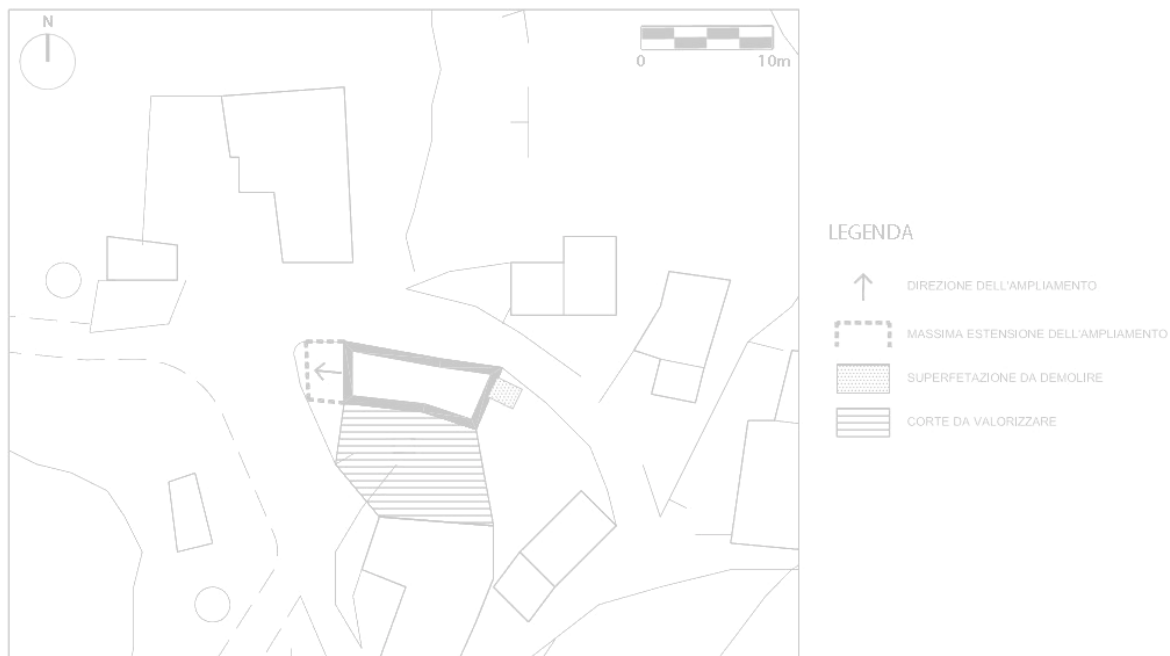
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;

	nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di sostituzione del manto di copertura, si dovranno utilizzare le tegole curve (coppi), senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura in parte intonacata e in parte a vista, tamponamento dei rustici con laterizio con struttura alveolare). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per alcuni elementi rustici. Mantenimento del grande decoro pittorico della facciata a nord.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell’appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l’impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell’esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Nel caso di sostituzione del manto di copertura, si dovranno utilizzare le tegole curve (coppi), senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, muratura in parte intonacata e in parte a vista, tamponamento dei rustici con laterizio con struttura alveolare). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco pr la parte abitativa e a mattoni a vista per alcuni elementi rustici. Mantenimento del grande decoro pittorico della facciata a nord.

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

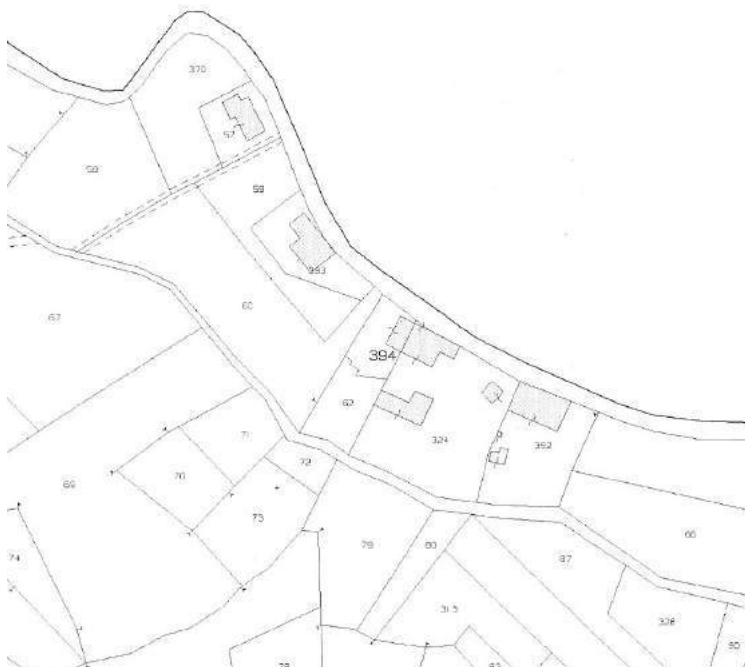
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	I977_2b_034
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Oddone Prati		
Tipologia del manufatto/complesso	Azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	6	Mappale n.	324
Indirizzo	Str. Vicinale Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	2.250		
Superficie coperta (m²)	460		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Abitazione a carattere rurale e di produzione vitivinicola		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici e locali aziendali		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani. Esternamente, si presenta con facciate intonacate e alcuni locali di produzione e servizio in muratura in laterizio a vista; copertura a falde in tegole marsigliesi.

E' inserito in un agglomerato abitativo marginale a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in in località Reg. Bagnario.

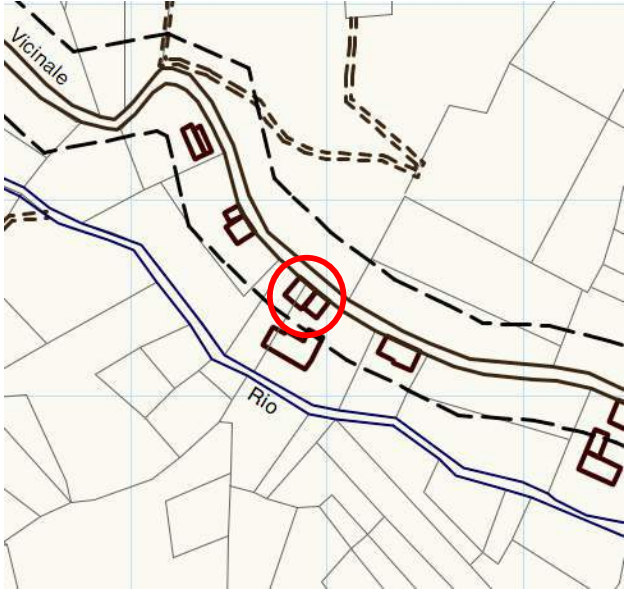
Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature sull'edificio primario e grandi aperture nella parte dei rustici e dei locali di produzione.

Cornicione in rilievo con finitura a intonaco, camini in mattoni a vista.

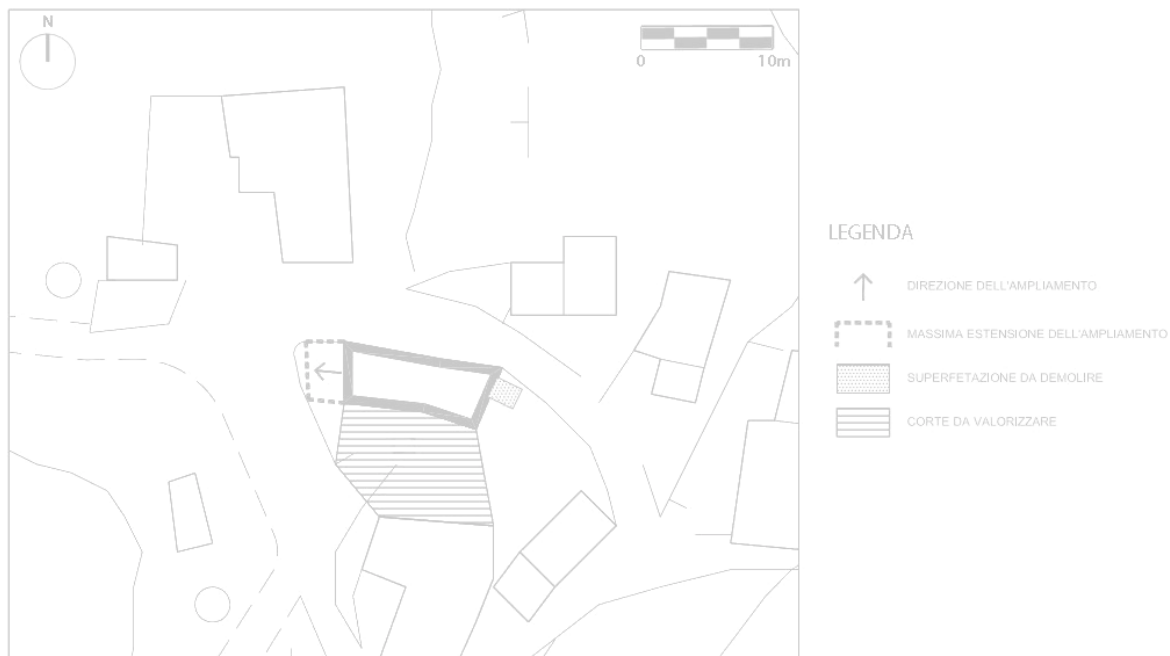
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Fascia di rispetto stradale (parzialmente)
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - Art. 32 Aree inedificabili - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

	5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di sostituzione del manto di copertura esistente, dovranno essere utilizzati i coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature sull'edificio primario e grandi aperture nella parte dei rustici e dei locali di produzione. Cornicione in rilievo con finitura a intonaco, camini in mattoni a vista). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per il fabbricato principale e a mattoni a vista per gli elementi rustici e di produzione.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. "Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente:</i> <i>bucature sull'edificio primario e grandi aperture nella parte dei rustici e dei locali di produzione, cornicione in rilievo con finitura a intonaco, camini in mattoni a vista. Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per il fabbricato principale e a mattoni a vista per gli elementi rustici e di produzione.</i>

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

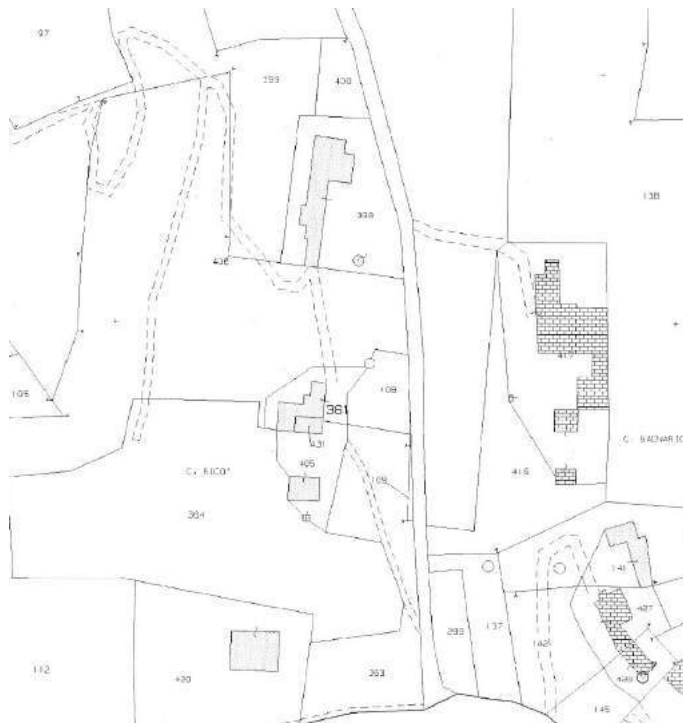
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_035
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Bragagnolo		
Tipologia del manufatto/complesso	Azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	361
Indirizzo	Str. Vicinale Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	520		
Superficie coperta (m²)	260		
Piani fuori terra (n.)	2		
Tipologia edilizia	Edificio a carattere rurale di produzione vitivinicola		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi rustici e locali aziendali		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani. Esternamente, si presenta con facciata principale intonacata e alcune porzioni in muratura mista a vista; mentre le parti dei rustici, si presentano con muratura a vista in laterizio. Copertura a falde in tegole marsigliesi e in parte tegole curve (coppi).

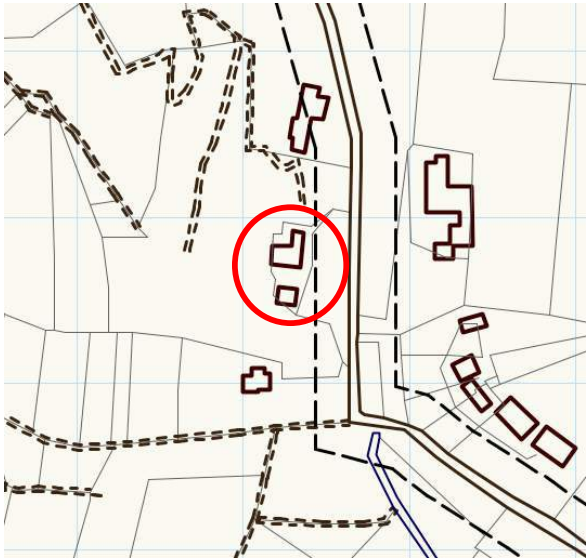
E' inserito in un contesto agricolo attorniato dalle coltivazioni a vigneto, in in località Bagnario.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia e bucature e grandi arconi dei rustici, camini.

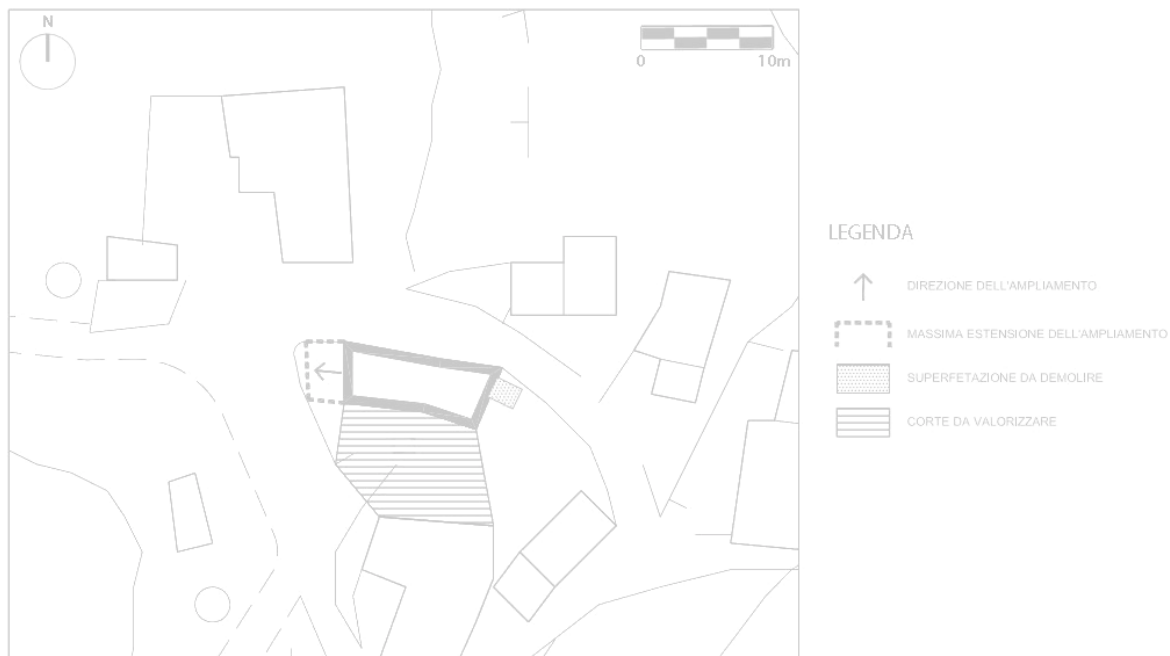
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di

	cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni dei corpi di fabbrica principali. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi dove esistente e prevedere la sostituzione delle marsigliesi con coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, grandi arconi dei rustici e camini). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari. Per i bassi corpi di fabbrica di servizio, avente carattere improprio, è necessario prevederne o la demolizione o mitigazione, sostituendo il manto di copertura in onduline con copertura a falde inclinate e manto di copertura in tegole curve (coppi).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, grandi arconi dei rustici e camini). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per la parte abitativa e a mattoni a vista per gli elementi rustici secondari.

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

*Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)*

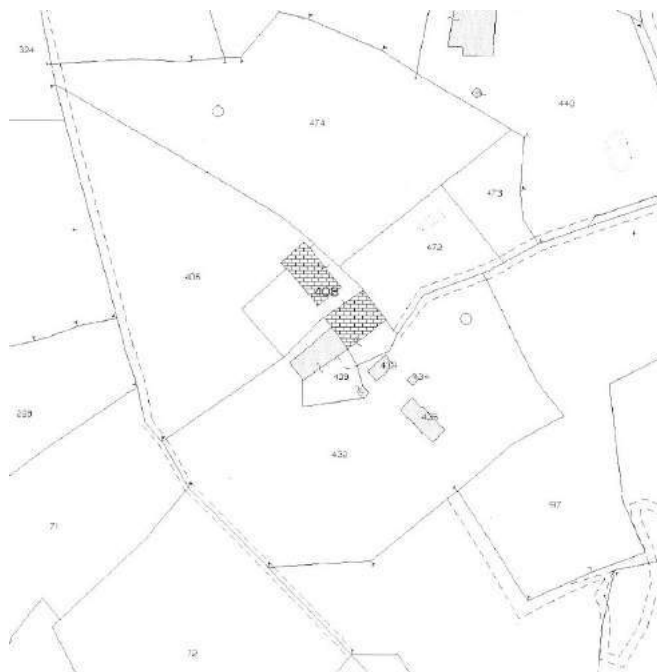
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_036
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Cà du Ruja		
Tipologia del manufatto/complesso	Azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	408 e 439
Indirizzo	Str. Vicinale Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	1.720		
Superficie coperta (m²)	250		
Piani fuori terra (n.)	3		
Tipologia edilizia	Edificio a carattere rurale di produzione vitivinicola		
Utilizzo attuale	Civile abitazione, B&B con annessi locali aziendali		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio su due piani. Esternamente, si presenta con facciate intonacate e copertura a due falde in tegole curve (coppi).

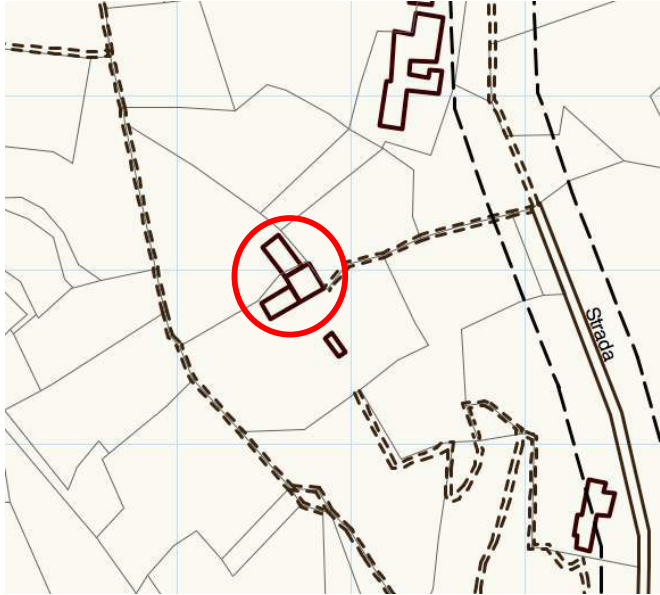
E' inserito in un contesto agricolo circondato delle coltivazioni a vigneto, in in località Bagnario.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Sagoma.

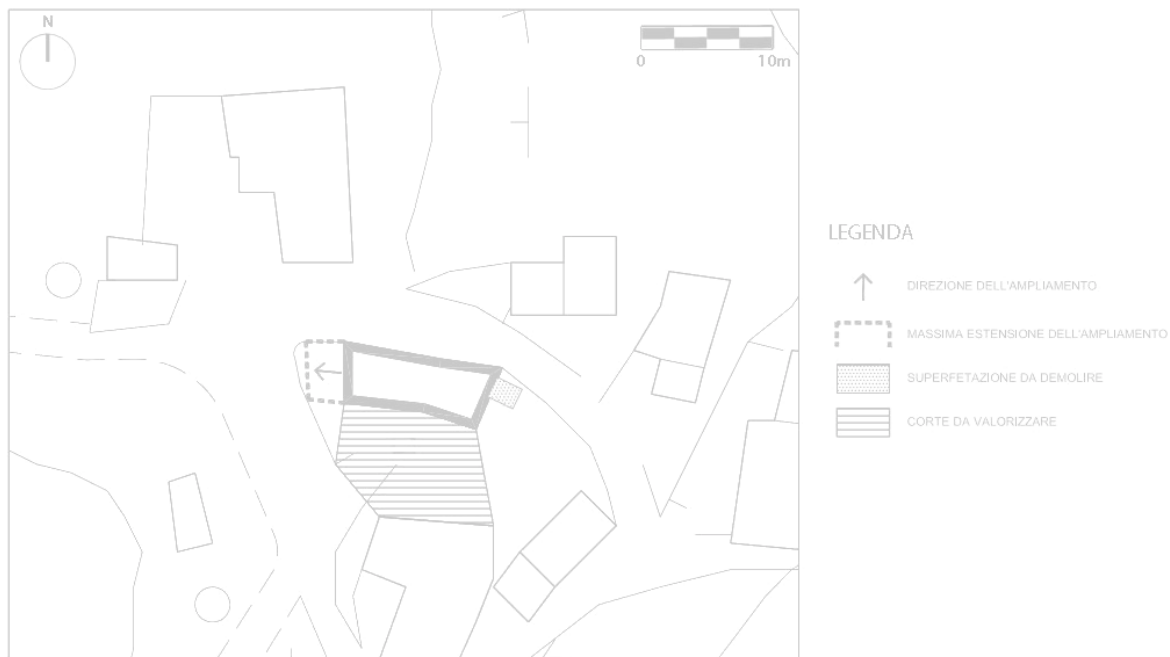
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i.

	5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Mantenimento della sagoma, della copertura a due falde in coppi
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali.</i> <i>Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti.</i> <i>Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente:</i> <i>Mantenimento della sagoma e del volume esistente e tipologia di copertura.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	I977_2b_037
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Cascina Bagnario		
Tipologia del manufatto/complesso	Azienda vitivinicola		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	402
Indirizzo	Reg. Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	3.580		
Superficie coperta (m²)	1.700		
Piani fuori terra (n.)	3		
Tipologia edilizia	Edifici rurali a corte chiusa e annessi fabbricati produttiva		
Utilizzo attuale	Civile abitazione con annessi fabbricati aziendali		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

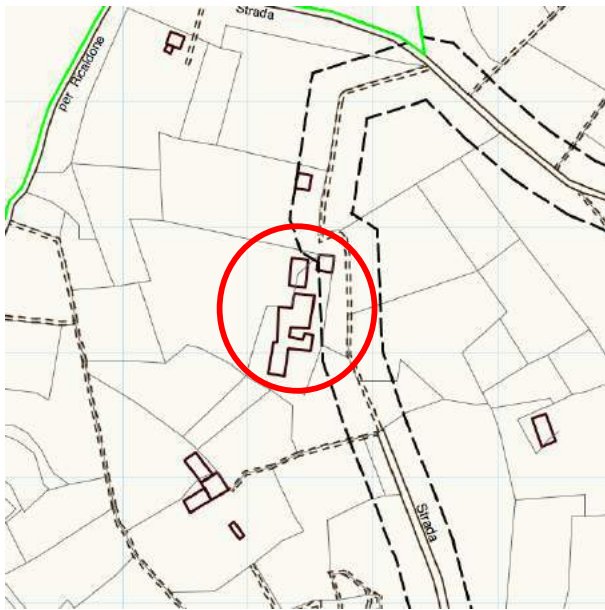
NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio rurale a corte chiusa composta da parte abitativa su tre piani f.t. con annessi edifici rustici a coronamento della corte. L'edificio principale abitativo, presenta finiture di pregio con decori di facciata (disegno di cornici con elementi sommitali di volute). Sono presenti balconcini con maglioni e piano di calpestio in pietra e ringhiere in metallo a disegno modulare. La copertura è a falde con tegole curve (coppi); sono presenti camini in laterizio a vista. I rustici addossati, sono in muratura di mattoni a vista per le facciate interne; mentre quelle esterne sono intonacate. Presentano ampie aperture ad archi e tetto di copertura a due falde in coppi. Si segnalano camini in laterizio a vista con disegno di pregio. Sono altresì presenti due corpi di fabbrica isolati. Il primo (probabilmente originario del complesso) è in muratura a vista con copertura in coppi e grandi aperture. Il secondo, è un capannone prefabbricato di recente realizzazione in cls e tinteggiato.

E' inserito in un agglomerato abitativo marginale a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in località Bagnario.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO	
<i>Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)</i> <i>Tipologia e bucature con simmetria sull'edificio primario, lunghi balconi con piano di calpestio e maggioni in pietra, ringhiere in ghisa a disegno stampato, decori di facciata, camini in laterizio a vista. Nella parte dei rustici, grandi aperture ad arco in laterizio a vista, graticcio di chiusura di grande apertura ad arco in elementi di laterizio a vista, camini in laterizio a vista con disegno di pregio.</i>	
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	<i>(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro)</i> nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	<i>(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro)</i> Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE	
Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE	
Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	<i>(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria)</i> 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli

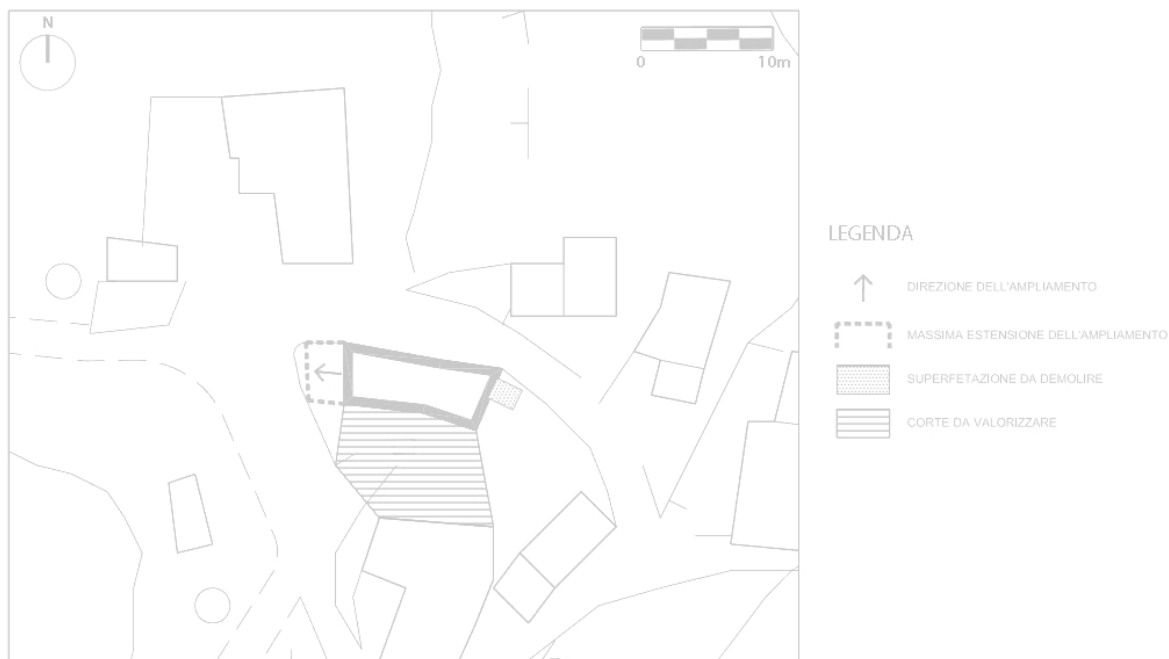
	imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. La copertura dovrà essere mantenuta in coppi, senza modifica delle tipologie di falda esistente. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (Tipologia e bucature con simmetria sull'edificio primario, lunghi balconi con piano di calpestio e maggioni in pietra, ringhiere in ghisa a disegno stampato, decori di facciata, camini in laterizio a vista. Nella parte dei rustici, grandi aperture ad arco in laterizio a vista, graticcio di chiusura di grande apertura ad arco in elemnti di laterizio a vista, camini in laterizio a vista con disegno di pregio). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno. Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per la parte esterna alla corte e a mattoni a vista per gli altri elementi, compreso i rustici secondari. Sul capannone prefabbricato di recente costruzione, si dovranno adottare sistemi di mitigazione (rivestimento congruo con le caratteristiche tipologiche degli edifici storici, copertura a falde in coppi e coloriture attinenti).
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono

	<i>essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio.</i> <i>Non è ammessa la sostituzione dei comignoli esistenti con altri prefabbricati in calcestruzzo o metallo.</i> <i>Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i> <i>È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	<i>(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.)</i> <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente:</i> <i>Mantenimento della tipologia del manto di copertura con tegole curve (coppi). Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (Tipologia e bucature con simmetria sull'edificio primario, lunghi balconi con piano di calpestio e maggioni in pietra, ringhiere in ghisa a disegno stampato, decori di facciata, camini in laterizio a vista. Nella parte dei rustici, grandi aperture ad arco in laterizio a vista, graticcio di chiusura di grande apertura ad arco in elemnti di laterzio a vista, camini in laterizio a vrita con disegno di pregio). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno.</i> <i>Mantenimento della differenziazione della finitura della superficie delle facciate ad intonaco per la parte esterna alla corte e a mattoni a vista per gli altri elementi rustici secondari.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_038
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso	Cascina Carpeneta		
Tipologia del manufatto/complesso	Cantina di tufo		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	8	Mappale n.	332 e 335
Indirizzo	Reg. Carpeneta	n.	
Superficie dell'area (m²)	780		
Superficie coperta (m²)	50		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	Locale accessorio		
Utilizzo attuale	Cantina		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

pessimo (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Buono

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

pessimo (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Edificio ad un piano. Esternamente, si presenta con facciata principale in muratura in laterizio a vista, addossato a una parete rocciosa in tufo; copertura piana in membrana bitumata o similare.

E' inserito in un contesto agricolo a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in in località Carpeneta.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità "non visibile".

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Muratura in mattoni a vista e apertura d'accesso con grata metallica e archi a sesto acuto.

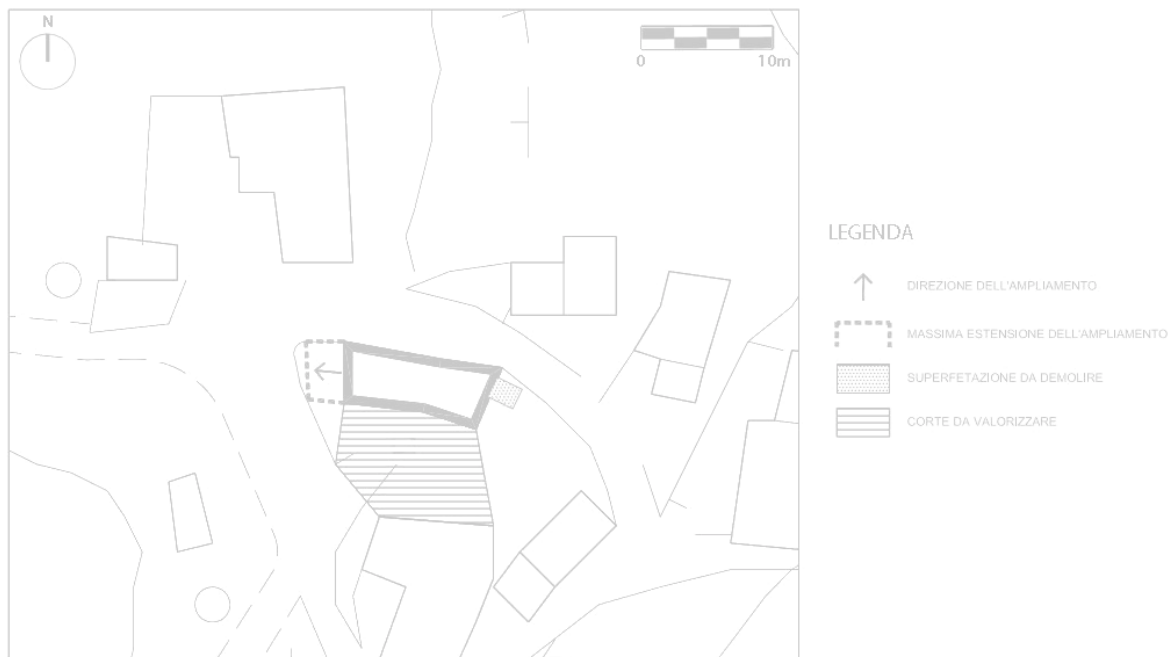
VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010 Vincolo idrogeologico
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole – costruzione - Vincolo idrogeologico - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere; nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di

	cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag. 50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici e della sagoma. Nel caso di interventi sul corpo di corpo di fabbrica, la copertura dovrà prevedere una finitura e una coloritura in armonia con il contesto architettonico e ambientale. Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (muratura in mattoni a vista, grata metallica e apertura ad arco acuto). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag. 71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi della fabbrica, rispettando la morfologia e i rapporti tra i lati delle maniche e utilizzando materiali e tecnologie tradizionali. Non potranno essere realizzati nuovi inserimenti di ballatoi, pensiline e scale esterne sui fronti. Gli interventi di adeguamento delle coperture finalizzati al contenimento dei consumi energetici devono essere compatibili con la tutela dei caratteri costruttivi tradizionali e del paesaggio. Gli interventi devono rispettare la composizione di facciata. Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti. Gli interventi devono rispettare le caratteristiche dell'esistente, sostituendo gli elementi degradati con altri analoghi per forma, dimensioni, materiali e finitura. Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento. È consentita la sostituzione di singoli elementi per migliorare la prestazione energetica dei serramenti, per esempio inserire guarnizioni a tenuta o sostituire vetri semplici con vetri a camera.
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente: Dovranno essere preservati gli elementi architettonici di pregio (bucature, tetto piano, muratura in mattoni a vista, grata metallica e apertura ad arco acuto). Nel caso di sostituzione dei serramenti, si dovrà utilizzare come materiale il legno.
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotato del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

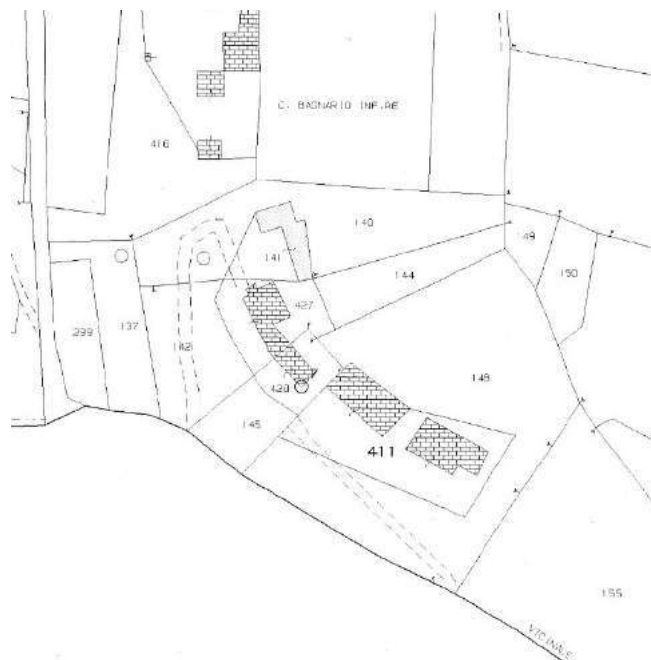
Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"



I CENSIMENTI NEL TERRITORIO UNESCO

COMUNE DI	STREVI	ID	1977_2b_039
OBIETTIVO DI RIFERIMENTO		2.b	
TUTELA DEI MANUFATTI LEGATI ALLA COLTIVAZIONE E PRODUZIONE VITICOLA E VINIFICAZIONE			
<i>CORE ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.31</i> <i>BUFFER ZONE: cfr "Linee Guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco", Obiettivo 2.b, pag.50</i>			
DENOMINAZIONE del manufatto/complesso			
Tipologia del manufatto/complesso	<i>Cantina di tufo</i>		
Inserire una delle seguenti voci: - ciabot - cascina - azienda vitivinicola - industria enologica - cantina - infernot - enoteca privata - altro (specificare)			
NCT foglio n.	1	Mappale n.	428
Indirizzo	Str. Vicinale Bagnario	n.	
Superficie dell'area (m²)	428		
Superficie coperta (m²)	25		
Piani fuori terra (n.)	1		
Tipologia edilizia	Grotta artificiale in terra e roccia		
Utilizzo attuale	Cantina in tufo inutilizzata		

Planimetria Catastale



Rilievo fotografico



STATO DI FATTO

CONTESTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
(Luogo, preesistenze ed intorno, visibilità e panorama)

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (notevole interesse storico-artistico, paesaggistico e ambientale; elevata panoramicità)

mediocre (riconoscibilità di brani di paesaggio di interesse frammentari a elementi di detrazione visiva/ambiti di degrado di modesta entità)

peggiore (presenza di rilevanti ambiti di degrado e di forti elementi detrattori)

STATO DI CONSERVAZIONE DEL MANUFATTO/COMPLESSO

Mediocre

Inserire una delle seguenti voci:

ottimo (possibili interventi di tutela)

buono (possibili interventi di manutenzione)

mediocre (necessari interventi di riqualificazione)

peggiore (necessari interventi di recupero e riqualificazione; sono possibili interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione della volumetria)

NOTE: STORICHE, ARCHITETTONICHE, URBANISTICHE, PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

(Inquadramento storico, materiali e tecnologie costruttive, articolazione e dimensionamento planivolumetrico, eventuali superfetazioni, rapporto con il contesto, qualità dell'intorno, rapporto con la carta della sensibilità visiva)

Grotta artificiale a pianta rettangolare (scavata lungo parete rocciosa in tufo) con volta a botte e nicchie laterali di servizio.

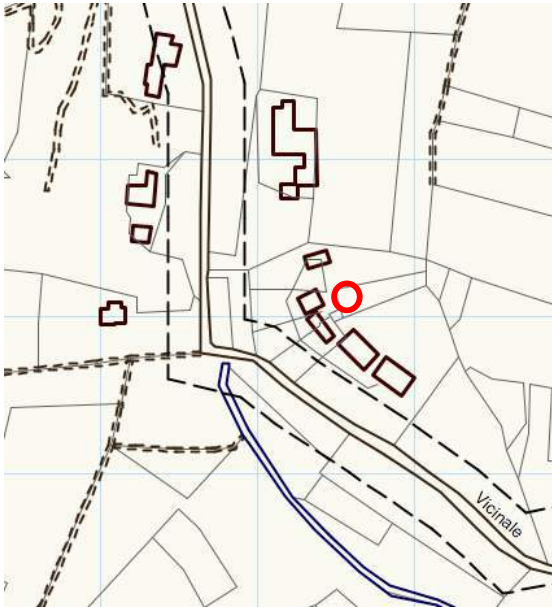
E' inserita in un agglomerato abitativo marginale a ridosso delle coltivazioni a vigneto, in località Bagnario.

Rispetto alla carta della sensibilità visiva, ricade in classe di visibilità 1.

ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO

Indicare, se presenti, elementi di interesse architettonico (sistemi costruttivi da salvaguardare, logge, porticati, scale, torri, portali e portoni, forature con cornici in pietra, cornicioni, decorazioni, affreschi, tromp l'oeuil, dipinti o altro)

Tipologia, volta a botte, nicchie, finiture delle pareti spicconate.

VINCOLI	
VINCOLI DERIVANTI DA LEGISLAZIONE NAZIONALE	(paesaggistici, idrogeologici, monumentali, archeologici o altro) nessuno
VINCOLI DEL PIANO REGOLATORE	(manufatto/complesso situato in area di salvaguardia paesaggistica, centro storico o altro) Prescrizioni appendice alle NTA - UNESCO 2010
RAPPORTO TRA MANUFATTO SCHEDATO E DESTINAZIONI DEL PIANO VIGENTE Inserimento del manufatto/complesso nella base cartografica di riferimento (PRGC vigente)	
	
NTA vigenti sull'area	- Art. 46 Aree per attività agricole - costruzione - appendice alle NTA
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE Tipologie di interventi ammessi	
Interventi ammessi dal PRGC	(manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro, ristrutturazione senza demolizione, ampliamento, etc; nei soli manufatti che abbiano uno stato di conservazione pessimo, è possibile la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione della volumetria) 1) Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. 2) Sono pertanto ammessi: a. interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria; b. incremento del volume residenziale in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a 200 mc, anche in eccedenza agli indici di densità fondiaria di cui al 6° comma del presente articolo; tali ampliamenti dovranno essere assentiti prioritariamente attraverso recupero degli eventuali rustici inutilizzati. c. la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati considerati tali ai sensi dell'art. 12 L.9/5/75 n.153. d. la realizzazione di autobox ad esclusivo servizio dell'unità immobiliare risultante da Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, per una superficie massima di pavimento non superiore a mq. 1,00 per ogni 10,00 mc di volume residenziale ed un'altezza massima di ml. 4,00 3) Non è ammessa in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente o non collegati alla conduzione dell'azienda stessa. 4) La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati: a. imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22/02/1977 n.15; b. coltivatori diretti; c. affittuari e mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere;

	nel rispetto del dispositivo di cui all'art. 25, comma 3°, della L.R. 56/77 e s.m.i. 5) Il rilascio della concessione per gli interventi di cui ai precedenti commi ad esclusione delle lettere a) e b) del 2° comma, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola per 20 anni e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. 6) Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle aree E non possono superare i seguenti limiti: a. terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq; b. terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 x mq; c. terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 x mq; d. terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di 5 ettari per azienda; e. terreni a pascolo ed a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda. 7) In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc. 8) Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; è ammesso il trasferimento della cubatura ai sensi del 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/57 e s.m.i. 9) Inoltre, le nuove costruzioni in aree per attività agricole dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi: - rapporto di copertura Rc: 30% della superficie fondiaria Sf; - altezza massima degli edifici H: metri 7,50 a monte della costruzione; - distanza minima dai confini circostanti: 10,00 ml. 10) Per tutti i parametri espressamente non previsti si fa riferimento all'art. 5 delle presenti N.T.A. 11) Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui al 10°-12°-14° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
Prescrizioni particolari	CORE ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione I, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.31) BUFFER ZONE: cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, Sezione II, Obiettivo 2.b) Tutela dei manufatti legati alla coltivazione e produzione viticola e vinificazione, INDICAZIONI GENERALI e INDICAZIONI PER LE PRESCRIZIONI (pag.50) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Non sono consentite le demolizioni. Non sono consentite alterazioni dei caratteri tipologici. Dovranno essere preservate la caratteristica delle pareti che presentano i segni della spicconatura, le nicchie e le piccole camere laterali con scalette d'accesso in tufo.
INDICAZIONI NORMATIVE PER LA REVISIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Indicazioni tipologiche	Cfr. “Linee guida per l'adeguamento dei piani regolatori e dei regolamenti edilizi alle indicazioni di tutela per il sito Unesco”, sezione IV - Indicazioni normative per gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti – elenco sintetico (pag.71 e seguenti) DEFINIRE LA NORMATIVA DA ADOTTARE IN BASE A QUANTO SOPRA RIPORTATO Il Comune di Strevi non è dotato di Regolamento Edilizio. Pertanto, le seguenti prescrizioni saranno inserite nell'appendice delle NTA. <i>Dovrà essere conservata l'impostazione strutturale dei caratteri costruttivi.</i> <i>Non è consentita la realizzazione di nuove aperture e gli ampliamenti.</i> <i>Non è ammessa la riparazione o sostituzione con elementi di calcestruzzo di cemento.</i>
Elementi tipologici o costruttivi da salvaguardare	(Murature, coperture, aperture, elementi di collegamento e di distribuzione, apparato decorativo etc.) <i>Dovranno essere conservati i dettagli costruttivi e precisamente:</i> <i>Mantenimento della tipologia costruttiva, volta a botte, nicchie, finiture delle pareti spicconate.</i>
Prescrizioni del piano colore	Il Comune di Strevi è dotando del Piano del Colore (Delibera C.C. n. 36 del 16/10/2017).

INDICAZIONI PROGETTUALI (da introdurre solo quando ritenuto necessario)

Inserire un'elaborazione sulla planimetria del Piano Regolatore con evidenziate le strategie di recupero e conservazione (come da esempio)
(ATTENZIONE: l'esempio riportato non tratta in maniera esaustiva delle possibili soluzioni che possono essere adottate. Si deciderà caso per caso come intervenire, anche adottando le soluzioni proposte dalla manualistica di riferimento)

Fonte: elaborazione dati dal PRGC del Comune di Doberdò del Lago, TAV. P7, "schede edifici di pregio architettonico e ambientale"

