

COMUNE DI URBISAGLIA

C.da VALLERESCO N° 25

PROPRIETA': ZUCCONI ANTONIA E ZUCCONI GRAZIELLA

OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DEL PIANO PRIMO DA ABITATIVO A DEPOSITO CON DIVISIONE IN DUE UNITA' IMMOBILIARI ACCESSORIALI E RELATIVA REALIZZAZIONE DI SCALA ESTERNA AL FINE DI ACCEDERE AL PIANO PRIMO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE

DATI CATASTALI

FOGLIO : 25

PART. : 604 SUB. : 2 - 3

TAVOLA N° 1

INQUADRAMENTO
URBANISTICO

IL TECNICO

Geom. Antinori Dorico

SCALA 1:2.000

SCALA 1:7.000

SCALA 1:500

SCALA 1:200

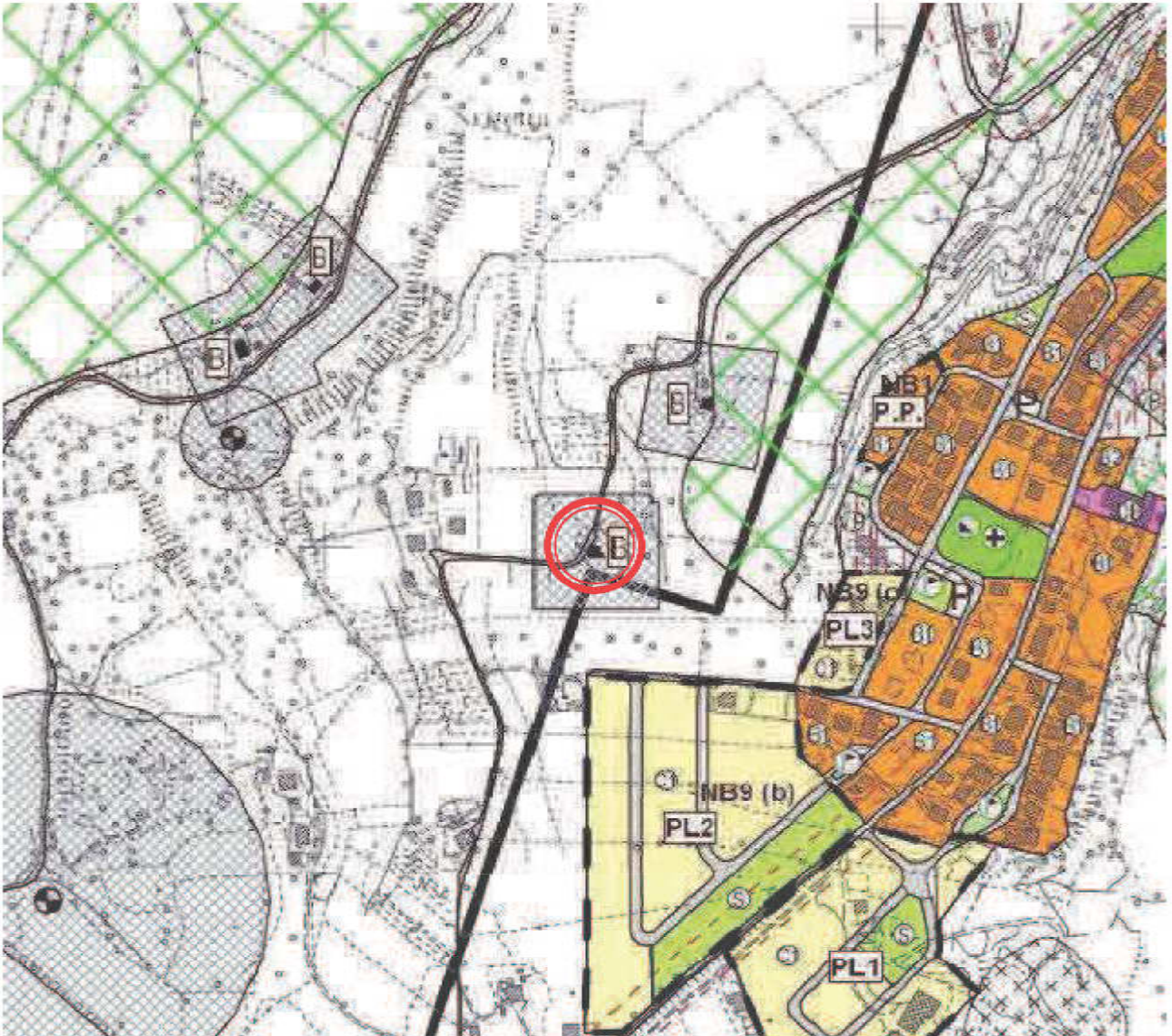


Dorico Antinori

Zucconi Graziella
Zucconi Antonia

STUDIO TECNICO GEOM. ANTINORI DORICO
via Dell'Artigianato n°17/I - 62014 Corridonia (MC)
TELEFAX. 0733/234392

COMUNE DI URBISAGLIA



immobile in oggetto

STRALCIO P.R.G. scala 1:7.000

COMUNE DI URBISAGLIA



FOGLIO 25 PART. N°604



immobile in oggetto

STRALCIO CATASTALE scala 1:2.000

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.29.13
Visura n.: MC0138633 Pag: 1

Segue

Dati della richiesta	ZUCCONI GIOVANNI
Soggetto individuato	Terreni e fabbricati siti nel comune di URBISAGLIA (Codice: L501) Provincia di MACERATA ZUCCONI GIOVANNI nato a TOLENTINO il 08/02/1930 C.F.: ZCCGNN30B08L191L.

1. Unita Immobiliari site nel Comune di URBISAGLIA (Codice L501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Punteggio	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		25	604	2			C2	1	158 mq	Euro 200,13	Dati derivanti da: CONTRADA VALLEBESCO n. 25 plane T. VARIAZIONE del 12/11/2012 n. 28078 (2012 in art. del 12/11/2012 protocollo n. MC0138732) INSERIMENTO ANNOTAZIONE	Annotazione
2		25	604	3			A3	1	5 vani	Euro 271,14	CONTRADA VALLEBESCO n. 25 plane T.-1. VARIAZIONE del 12/11/2012 n. 28079 (2012 in art. del 12/11/2012 protocollo n. MC0138733) INSERIMENTO ANNOTAZIONE	Annotazione, Notifica

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d. n. 701/94) di immobile; dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. me0213674 del 11/11/2011

Immobile 2: Annotazione: di immobile; dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralita' con domanda prot. n. me0213674 del 11/11/2011
Notifica: effettuata il 13/11/2009 con prot. n. MC0221501/2009 del 27/10/09

Totale: Vani 5 mq ISS Rendita: Euro 471,27

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ore: 11:29:13
Visura n.: MC0138633 Pag: 2

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ZUCCONI Antonia maria a LIBBISAGLIA il 22/10/1957	ZUCCONI Giovanni Paolo a TORLINTINO il 08/02/1930	ZUCCONI Emadellama a URBISAGLIA il 13/12/1960		
1	ZUCCONI Antonia maria a LIBBISAGLIA il 22/10/1957	ZUCCONI Giovanni Paolo a TORLINTINO il 08/02/1930	ZUCCONI Emadellama a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZUCCONI ANTONIA MARIA	(1) Proprietà per 1/6 (1) Proprietà per 4/6 (1) Proprietà per 1/6
2	ZUCCONI Giovanni Paolo a TORLINTINO il 08/02/1930	ZUCCONI Emadellama a URBISAGLIA il 13/12/1960		ZUCCONI GIOVANNI PAOLO	(1) Proprietà per 4/6
3	ZUCCONI Emadellama a URBISAGLIA il 13/12/1960			ZUCCONI EMADELLA MAMA	(1) Proprietà per 1/6

2. Immobili siti nel Comune di URBISAGLIA (Codice I.501) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Superficie (mq)	Qualità Classe	Superficie (mq)	Deduc.	Dominicale	Reddizio	Agario	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	47	01,00	BOSCO MISTO	01,00		Euro 0,10	Euro 0,03		Tabella di variazione del 09/03/2007 n. 40122-1/2007 in atti del 09/03/2007 (protocollo n. MC0101859) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annatazione
2	25	67	00,00	BOSCO MISTO	00,00		Euro 0,05	Euro 0,02		Tabella di variazione del 16/12/2008 n. 7458-1/2008 in atti del 16/12/2008 (protocollo n. MC0204762) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.3/10/2006 N. 262	Annatazione
3	25	416	05,05	SEMIN ARBOR	29,05		Euro 11,25	Euro 14,25		Tabella di variazione del 16/12/2008 n. 7459-1/2008 in atti del 16/12/2008 (protocollo n. MC0204763) TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL.3/10/2006 N. 262	Annatazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex dl. n. 262/06 - qualità dichiarata o particella a coltura presente nel quadro tariffario

Immobile 2: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o particella a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 3: Annotazione: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3/10/2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2008) - qualità dichiarata o particella a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale Superficie 98,63 Redditi Dominicale Euro 35,67 Agrario Euro 47,32

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATA ANGRANTICI	CODICE FISCALE	DIRETTE E ONERI REALI
1	ZUCCONI Antonia anna e TRIBISAGLIA Il 22/10/1957	ZCCNTR578631501D*	(1) Proprietà per 1/6
2	ZUCCONI Giovanni nato il 06/03/1930	ZCCGNNA301081191E*	(1) Proprietà per 4/6
3	ZUCCONI Emanuela nata a TRIBISAGLIA il 13/12/1980	ZCCCEZL601531301F*	(1) Proprietà per 1/6
DATI DERIVANTI DA DENUNCIA INEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 17/06/1995 n. 3197/1/1995 in atti dal 05/04/2001 (protocollo n. 55509) Registrato: L.R. Scat. TOL.ENTINO Volume 151 n. 437 del 07/10/1995			

3. Immobili siti nel Comune di TRIBISAGLIA (Codice L501) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
		Qualità Classe	Superficie m ² ha circa	Redda	Reddito	Doti derivanti da	Doti ulteriori
1	Foglio Particella Sub. Part.	RETTI STRAD	00	36			
2	25	SEMIN. ARBOR. SEMIN. ARBOR.	00	04	Euro 0,02 L. 30	Euro 0,02 L. 38	FRAZIONAMENTO del 01/04/1993 n. 919/1/1993 in atti dal 31/05/1994
3	25	SEMIN. ARBOR.	01	53	Euro 0,67 L. 1301	Euro 0,87 L. 1683	FRAZIONAMENTO del 01/04/1993 n. 919/2/1993 in atti dal 31/05/1994

Totale Superficie 01,93 Redditi Dominicale Euro 0,69 Agrario Euro 0,89

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ore: 11:29.13
Visura n.: MCO138633 Pag. 4

Segue

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Proprietà	per 1/6		Proprietà	per 1/6
1	ZUCCONI Antonia nata a URBISAGLIA il 22/10/1957	ZUCCONI Giovanni nato a TORLANTINO il 08/02/1950	ZCCNTN57B62L501P*	(1) Proprietà per 1/6	
2	ZUCCONI Giovanni nato a TORLANTINO il 08/02/1950	ZUCCONI Grazia nata a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZCCGNV0808L91L*	(1) Proprietà per 1/6	
3	ZUCCONI Grazia nata a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZUCCONI Antonio nato a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZCCGZL60153L501P*	(1) Proprietà per 1/6	

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 08/09/1994 Volume n. 7024 / 11/1994 in atti dal 09/07/2001 (protocollo n. 113311) Registro n. - 516 fogante: BORDI Sede: CAMERINO
Registrazione: UR. Sede: CAMERINO n. 191 del 06/09/1994 COMPRAVENDITA - PERMUTA

4. Immobili siti nel Comune di URBISAGLIA (Codice L.501) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualità	Classe	Superficie(m ²)	Destino	Rendita	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	25	402	-	SEMINAT AVO	1		94 05	Euro 21,86	Euro 31,57	Tabella di variazione del 15/12/2011 n. 17684 / 12011 in atti dal 15/12/2011 (protocollo n. MCR240876) TRASMISSIONE DATI AGEVA AI SENSI DEL DL. 3 / 10 / 2006 N. 282	Ammortamento

Immobile 1: Ammortamento di studio; variazione volumale eseguita ai sensi del dl. 3 / 10 / 2006 n. 282, convertito con modificazioni nella legge 24 / 11 / 2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
	Proprietà	per 1/6		Proprietà	per 1/6
1	ZUCCONI Antonia nata a URBISAGLIA il 22/10/1957	ZUCCONI Giovanni nato a TORLANTINO il 08/02/1950	ZCCNTN57B62L501P*	(1) Proprietà per 1/6	
2	ZUCCONI Giovanni nato a TORLANTINO il 08/02/1950	ZUCCONI Grazia nata a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZCCGNV0808L91L*	(1) Proprietà per 1/6	
3	ZUCCONI Grazia nata a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZUCCONI Antonio nato a URBISAGLIA il 13/12/1960	ZCCGZL60153L501P*	(1) Proprietà per 1/6	

Totale Generale: Vani 5 m² ISS Rendita: Euro 471,27

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/11/2014

Data: 11/11/2014 - Ora: 11.29.13

Fine

Visura n.: MC0138633 Pag: 5

Totale Generale: Superficie 01.94.61 Redditi Dominicale Euro 58,22 Agrario Euro 79,78
Unità immobiliari n. 9 Riservata n. 23049 Tributi emessi: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: ANTINORI

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Milozzi Albano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Macerata N. 841

Comune di Urbisaglia

Protocollo n. MC0183730 del 29/06/2007

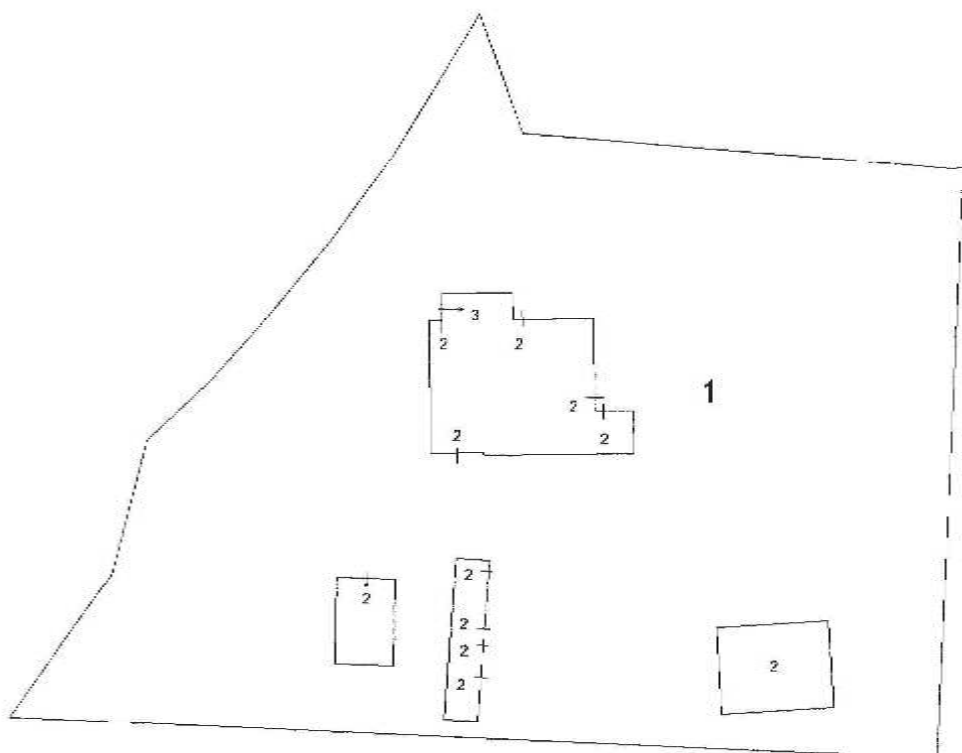
Sezione: Foglio: 25

Particella: 604

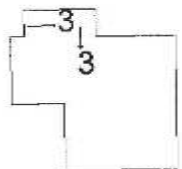
Tipo Mappale n. 182206 del 27/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA

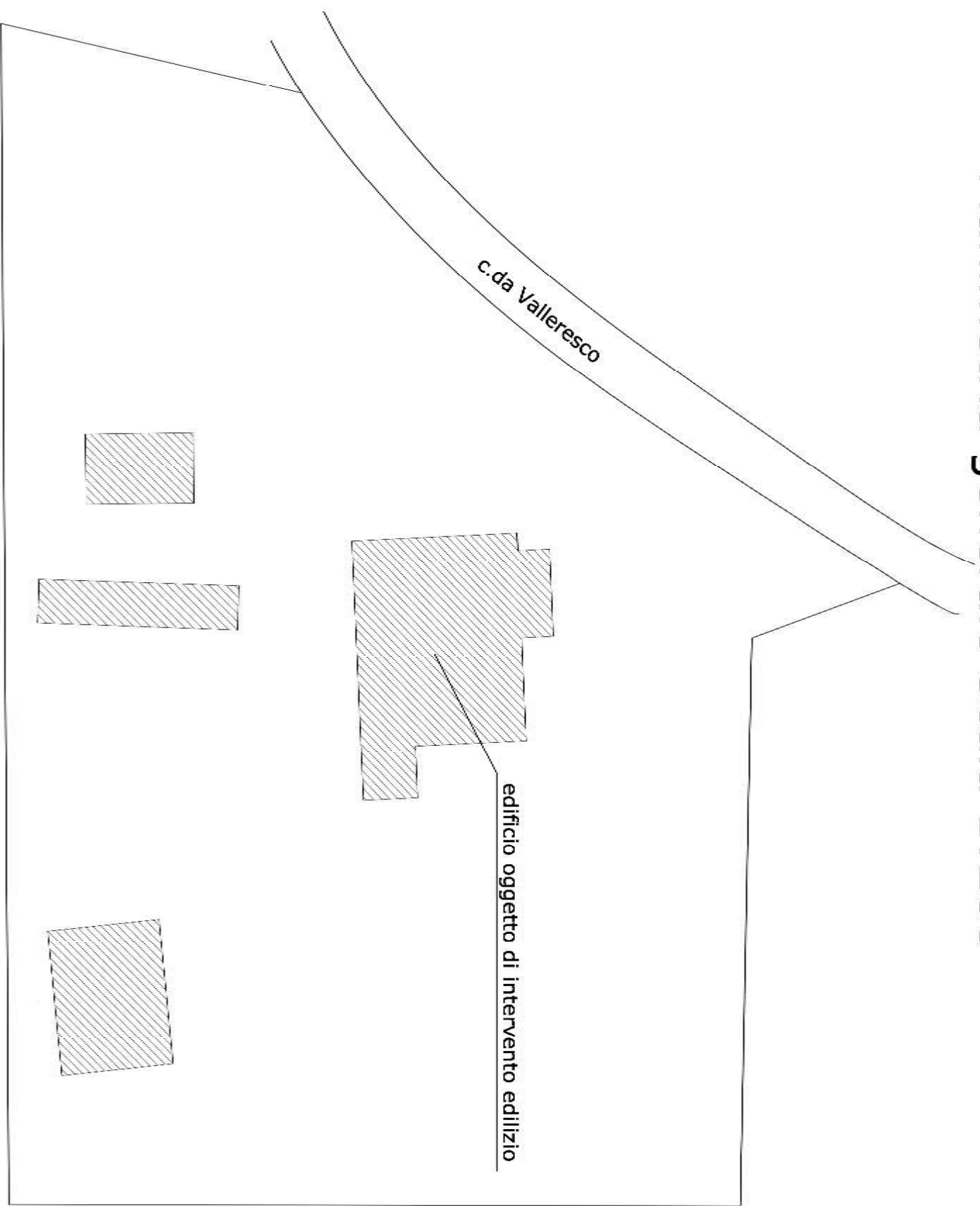


PIANO PRIMO

Ultima Planimetria in atti

Catasto del fabbricati - situazione al 11/11/2014 - Comune di URBISAGLIA(LS01) - < Foglio: 25 Particella: 604 - Elaborato planimetrico

Planimetria generale Scala 1:200



CAPO IV -ZONE AGRICOLE**ART. 19 -DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. n. °2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla L.R. 13/1990 salvo le norme più restrittive contenute nel presente Piano.

Il PIANO, in relazione alla specificità delle situazioni dal punto di vista paesistico-ambientale ed alla diversa funzione assegnata alle parti del territorio classificato come agricolo, individua le seguenti zone:

- EN - -ZONE AGRICOLE NORMALI
- EP - -ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO
- EA - -ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE

ART. 20 -ZONE AGRICOLE NORMALI - EN -

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle zone agricole sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultino necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 1 dell'art.3 della L.R.13/90 ed in particolare:

- a) -abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b) -ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c) -attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d) -edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e) -serre;
- f) -costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g) -edifici per industrie forestali;
- h) -opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole.

Nessun'altra costruzione nuova può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per quelle espressamente consentite dalla legislazione vigente.

Nelle aree di versante, aventi pendenza assoluta superiore al 30% , sono vietati gli interventi edilizi di cui sopra, nonché qualsiasi impedimento al deflusso delle acque, i riporti e i movimenti di terreno che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo le opere relative ai progetti di recupero ambientale.

Per gli insediamenti di industrie nocive e per gli allevamenti industriali il Comune individua apposite zone attraverso varianti agli strumenti urbanistici generali. Sono fatti salvi gli ampliamenti degli allevamenti comunque esistenti.

Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico nel rispetto delle norme contenute nell'art.4 della L.R.13/90.

Le concessioni per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto delle norme della L.R. 13/90 e della legge 28 N. °10 Gennaio 1977, alle seguenti condizioni:

- 1) (Abitazioni)-per quanto attiene agli interventi di cui agli art. n.°4 e 5 della L.R. 13/90, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore a titolo principale singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.
- 2) (Accessori) per quanto attiene agli interventi di cui agli art. n.°8, 9, 10 e 11 della L.R. 13/90, che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni per gli interventi di cui all'articolo 6 della L.R. 13/90, sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. n.°4 della Legge 28 N.°10 Gennaio 1977.

La necessità della realizzazione delle nuove costruzioni ammesse deve risultare da un Piano Aziendale o interaziendale ai sensi della L.R. N.°13/90.

Il Piano Aziendale deve essere allegato alla domanda di concessione edilizia.

Sono esonerati dalla presentazione del Piano Aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa i soggetti di cui al comma 2 dell'art.12 L.R. 13/90.

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni sopra elencate sono rilasciate previo accertamento della esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

-per le nuove costruzioni valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori e/o diverse specifiche precisazioni:

Dc -Distanza dai Confini: 20,00 ml.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché tali interventi, da effettuarsi nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla densità e all'altezza massima, non producano avanzamento dei fabbricati sul lato posto a distanza inferiore a quelle minime.

Ds -Distanza minima dalle strade: 20,00 ml.

Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanze per il rispetto delle indicazioni di Piano e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al D.M. N.°1404 del 01/04/68 e successivi aggiornamenti.

-Per le costruzioni di cui al punto 1) (Abitazioni).

If -Indice di Densità Fondiaria (per abitazioni): 0,03 mc/mq.

-Per le costruzioni di cui al punto 2 (Accessori)

If -Indice di Densità Fondiaria:

0,03 mc/mq.

Dc -Distanza dai Confini:

10,00 ml.

L'indice massimo 0,03 mc/mq vale per la residenza ivi comprese le costruzioni accessorie di cui al punto c) del presente articolo (art.3 della L.R.13/90) costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml. 10 da questo.

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1.000 mc. fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale di cui al comma 1 dell'art.12 L.R. 13/90.

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti.

H: -Altezza massima:

7.50 ml. per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio.

4.50 ml. per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano;nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di 1,00 ml. a valle.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal Piano del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito un vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti ai sensi del 5° comma dell'art.4 della L.R. 13/90.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazione in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale.

A tal fine si prescrive:

a)- La tipologia, ovvero la conformazione volumetrica della casa colonica dovrà ispirarsi a quelle originarie della zona.

Su terreni di fondovalle l'abitazione sarà posta al centro del fondo, mentre su quelli di pendio questa sarà posizionata lungo strada o sul punto più emergente.

b)- Le coperture saranno in coppi di recupero o similari purché a capanna con esclusione di tetti piani.

c)- I paramenti esterni saranno a mattoncini a faccia vista provenienti dal recupero o nuovi, con colorazioni simili a quelli usati nelle case coloniche originarie circostanti, o della zona.

E' ammesso l'uso dell'intonaco limitato a piccole porzioni colorato con pigmenti originari di edifici del luogo.

I paramenti potranno rimarcare con marcapiani l'imposta dei piani.

d)- Sono esclusi terrazzi sporgenti mentre sono ammesse logge.

e)- Sono ammessi corpi addossati all'abitazione principale (depositi, garages, portici) purchè con falde inclinate e non avvolgenti tutti i lati dell'edificio.

-Per le costruzioni di cui al punto e) (Serre):

If -Indice di Densità Fondiaria:	0,50 mc/mq.
----------------------------------	-------------

La distanza minima di tali costruzioni deve essere di almeno 5,00 ml. dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno 10,00 ml. da tutte le altre abitazioni. La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a 5,00 ml.

-Per le costruzioni di cui al punto f) (Impianti produttivi):

If -Indice di Densità Fondiaria:	1 mc/mq.
Dc -Distanza Minima dai Confini:	20,00 ml.
Df -Distanza Minima dalle Abitazioni ricadenti nel complesso aziendale:	10,00 ml.

-per le costruzioni di cui al punto d) (Allevamenti):

If -Indice di Densità Fondiaria:	0,50 mc/mq.
----------------------------------	-------------

Le costruzioni dovranno inoltre:

- essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie, pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
- rispettare le seguenti distanze minime: dai confini 40,00 ml.; dal perimetro dei centri abitati 1.000 ml., estesa a 2.000 ml. per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di 100,00 ml.;
- svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di 4,50 ml. misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a 100 ml. dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dalla Legge N. °319/76.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al punto 1 (Abitazioni) e quelli di cui al successivo art. n.°21 è subordinato alla istituzione di un vincolo "non edificandi" sulle aree impegnate in base all'indice di densità fondiaria per le varie costruzioni; è esclusa dal vincolo l'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai punti 8, 9, 10 (a, b, c.) della L.R. 13/90 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri delle proprietà immobiliari.

E' consentito il mutamento di destinazione ed uso:

- a) -nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) -nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno.
- c) -nei casi in cui il concessionario versa nell'ipotesi di cui agli art. n. °33 e segg. della L.R. N. °42 del 28/10/1977.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera -a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere -b) e -c).

ART. 21 -ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO - EP -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale o pianura con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.

In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. n. °20) sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. precedente con esclusione degli edifici di cui ai punti -d) -e) -f) -g) (comma 1 art.3 della L.R. 13/90).

Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, art. n. °36, 37.

I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. n. °4 della L.R. N. °24/84.

ART. 22 -ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE - EA

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti ed aree con pendenza superiore al 30%), il Piano pone particolari limitazioni agli interventi edificatori ed a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, ma, al fine di garantire le attività agricole in atto, è ammesso l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui al punto 1 del precedente art. n. °21 nel rispetto di tutti gli indici e prescrizioni di cui a tale articolo e



COMUNE DI URBISAGLIA

Te l 0733 511091 fax 0733 50.367 e-mail - comune@urbisaglia.sinp.net
Corso Giannelli n° 45 c.a.p. 62010



COMUNE DI URBISAGLIA
CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI
EDIFICI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO
Legge Regionale 13/90 art.15 comma 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

ART. 1 INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI RURALI

1.1) Gli edifici sono classificati nelle seguenti categorie:

A1 -Fabbricati di assoluto valore architettonico.

A2 -Fabbricati tipici dell' agricoltura Marchigiana.

B -Fabbricati con caratteri tipologici ed architettonici modificati ma che comunque costituiscono elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

1.2) Per i fabbricati costruiti dopo il 1950 o completamente ristrutturati e che quindi hanno perso le caratteristiche tipologiche dell'architettura rurale, presenti nel territorio e non censiti, si applicano le normative previste per le zone agricole, dagli strumenti urbanistici in vigore.

1.3) Per gli edifici rurali presenti nella proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini, si farà riferimento ad un censimento specifico redatto dalla Fondazione ed approvato dal Comune di Urbisaglia. Fino all'approvazione di tale piano, per gli interventi su i fabbricati di proprietà della Fondazione Giustiniani Bandini si applicheranno le norme previste per la categoria A 1.

ART 2 INTERVENTI AMMESSI PER OGNI CATEGORIA

2.1 Per tutte le categorie sono ammessi interventi di :

- a) miglioramento sismico con esclusione dell'uso del calcestruzzo armato, se non per interventi su parti interrato dell'edificio
- b) posa in opera di nuovi impianti tecnologici. I pannelli solari o le antenne paraboliche per ricezione tv , dovranno essere collocati a terra e non sulle coperture degli edifici censiti fuori dalla zona di tutela.
- c) L'eventuale installazione di impianti di produzione di energia (termica , elettrica ecc,) per usi non domestici dovrà essere sottoposta alla approvazione di un piano particolareggiato ed al rispetto di tutte le normative di settore vigenti.
- d) recupero delle volumetrie derivanti dalla demolizione di superfetazioni estranee all'architettura dell'edificio, mediante ricostruzione nell'area di proprietà, fuori dalla zona di tutela.
- e) recupero degli accessori rurali anche con cambio di destinazione d'uso ad eccezione di quella abitativo. Il suddetto recupero dovrà avvenire mantenendo inalterati i caratteri architettonici rurali di pregio presenti sull'edificio..

2.2 Per la categoria A1 e A2 sono ammessi solo interventi di restauro, risanamento conservativo¹ manutenzione ordinaria e straordinaria².

¹ "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; riguardano, tra l'altro, le seguenti opere:

- a) consolidamento, ripristino delle scale e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (quali muri, volte, solai di piano e copertura, balconi); vanno considerate come parte integrante dell'edificio anche quelle aggiunte o modificazioni che - pur risultando conseguenti ad alterazioni dell'impianto originario - sono ormai, per dignità di materiali e correttezza di forme, completamente assimilate all'organismo edilizio e costituiscono documento storico della sua evoluzione nel tempo;
- b) ripristino di quelle parti alterate da superfetazioni o manomissioni totalmente estranee, per tecnologia, forma e materiali, all'impianto architettonico (quali costruzioni pensili, abbaini, tettoie, verande, accessori per giardini ed orti) e quindi da eliminare;
- c) inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (quali nuovi servizi igienico - sanitari, locale caldaia, ascensori) sempre nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- d) riordino delle aperture anche con modificazioni dell'impianto distributivo interno.

²) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi. In ogni caso gli interventi di manutenzione straordinaria, da attuare nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non debbono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non devono comportare modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra l'altro, riguardano:

- a) il consolidamento delle fondazioni, dei muri portanti, delle strutture del tetto, dei solai, delle volte e delle scale;
- b) il rifacimento delle strutture del tetto senza modifiche di forme e di quote (d'imposta e di colmo);
- c) la demolizione e ricostruzione di solai, volte e scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- d) la demolizione di volte e rifacimento in loro vece di solai, senza modifiche della quota di calpestio;
- e) la demolizione e ricostruzione di parti delle fondazioni o dei muri portanti, con o senza modifiche di materiali;
- f) il consolidamento, demolizione e successiva ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
- g) l'inserimento ex-novo di intonaci, di rivestimenti interni, di pavimenti interni;
- h) l'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre, solo se ciò costituisce ripristino delle preesistenti;
- i) il rifacimento del manto del tetto con materiale diverso;

2.3 Per la categoria A2, inoltre, sono ammesse:

- a) logge con solaio in legno, pianellato in cotto e copertura in coppi di cotto, pilastri in mattoni o pietra a seconda del materiale in opera e per una superficie massima del 30% della superficie coperta del fabbricato. L'intervento comunque non dovrà incidere su i caratteri decorativi dell'edificio.
- b) L'apertura o la chiusura di nuove porte o finestre potrà essere consentita con luci simili a quelle esistenti mantenendo inalterato il rapporto h/b, se non vietato dalle prescrizioni particolari previste nella scheda dell'edificio, e solo per i fronti che non presentano specifici e particolari allineamenti delle aperture.
- c) Modificazioni dell'impianto distributivo interno compatibili con la tipologia dell'edificio con eventuale variazione della quota di imposta dei solai di piano con un massimo di cm. 50 anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, purché ciò non comporti alterazioni delle partiture di facciata, architravi, fasce marcapiano, cornicioni, ecc.),
- d) Costruzione di interventi di edilizia minore, non regolamentati dalle presente norme, fuori dall'ambito di tutela come previsto dallo specifico regolamento in vigore

2.4 Per la categoria B, sono ammessi oltre agli interventi previsti per le categorie A1 e A2 quelli seguenti:

- a) Interventi di ristrutturazione mantenendo invariata la maglia strutturale verticale, che comunque potrà essere adeguata nel caso di interventi di miglioramento sismico.
- b) L'apertura e la chiusura di nuove finestre o porte con dimensioni simili a quelle prevalenti in opera e compatibili con i caratteri architettonici del fabbricato.
- c) Demolizione e ricostruzione dei divisori interni mantenendo invariata la maglia strutturale.
- d) Costruzione di scala interna per accesso ai piani superiori.
- e) Costruzione di interventi di edilizia minore, non regolamentati dalle presente norme, come previsto dallo specifico regolamento in vigore.
- f) Rifacimento delle strutture orizzontali di piano e di copertura nonché la realizzazione o l'eliminazione di solai di piano; sono consentite in tal caso variazioni della quota di imposta dei solai anche per uniformare le eventuali diverse quote di imposta, perché ciò non comporti alterazione delle partiture di facciata, o incremento di volume.

1) il rifacimento o la realizzazione di pavimenti, intonaci, infissi, rivestimenti e tinteggi esterni con caratteristiche diverse;

m) la sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse o la messa in opera di doppi infissi;

n) l'inserimento di vespai, di isolamenti termoacustici e di altre impermeabilizzazioni;

o) le modifiche o costruzioni delle sistemazioni esterne, come le recinzioni;

p) la sostituzione totale o la realizzazione di nuovi servizi igienico - sanitari in mancanza o inefficienza di quelli esistenti.

ART. 3 INTERVENTI NON AMMESSI PER TUTTE LE CATEGORIE DEGLI EDIFICI.

- a) Demolizione totale o parziale di intonaci esterni al fine di lasciare la muratura a faccia vista se questa non è presente o dimostrabile storicamente nell'edificio.
- b) Costruzione di balconi o terrazze, anche incassate sul solaio di copertura.
- c) Costruzione di nuovi abbaini
- d) Infissi esterni (esclusi interni) diversi dal legno naturale tradizionale con tipologie oscuranti non tradizionali con esclusione delle grandi aperture al piano terra. (>ml. 2.00)
- e) Architravi in calcestruzzo o ferro.
- f) Solai con materiali diversi dal legno di tipo tradizionale.
- g) Sabbiatura meccanica delle pareti esterne da lasciare a faccia vista (le murature esterne prima della stuccatura dovranno essere ripulite mediante spazzolatura a mano o lavaggio con acqua a pressione)
- h) Manto di copertura diverso dal coppo tradizionale in cotto naturale di recupero (per i canali si può utilizzare coppi in cotto nuovi)
- i) Modifica sostanziale dell'andamento delle falde del tetto
- j) Costruzione di cornicioni o sporgenze delle falde del tetto diversi da quelli in opera.
- k) Nell'ambito di tutela, ove individuato graficamente o numericamente, per gli edifici classificati A1 e A2, non sono ammesse nuove costruzioni di sorta fuori terra, comprese, le recinzioni in muratura con inferriate, con caratteristiche estranee all'architettura rurale, (tipo murature in mattoni con decori e inferriate del tipo ferro battuto preconfezionato), si eccettuano i lavori interrati relativi ad impianti tecnologici e pertinenziali.
- l) Nell'ambito di tutela, ove individuato graficamente o numericamente, per gli edifici classificati B sono ammesse solo costruzioni interrate o che non superino il livello della linea di campagna.
- m) Per le categorie A 1 e A2, negli elaborati di progetto da presentare per la richiesta del permesso di costruire dovrà essere presente una documentazione fotografica oltre che dell'esterno dell'edificio, anche degli ambienti interni, dove evidenziare la tipologia costruttiva, i materiali ed i colori esistenti. Inoltre per tutte le categorie la documentazione fotografica esterna dovrà anche mostrare un ampio panorama di insieme;
- n) Il cambio della destinazione d'uso è sempre consentito purché non si modifichino i caratteri architettonici del fabbricato e nel rispetto delle normative suesposte e delle destinazioni ammesse dal PRG.

