



COMUNE DI CAMPOROTONDO DI FIASTRONE
PROVINCIA DI MACERATA

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.

ELABORATO

D

DECLASSAMENTO EDIFICI EXTRAURBANI DI INTERESSE
STORICO, ARCHITETTONICO E AMBIENTALE

Arch. Antonio Roberto Migliorisi

Collaboratori:
Arch. Pala Fratini
Arch. Rita Ribichini



DATA Mar. 2013

AGG.

RIFERIMENTO SCHEDE 17 E 18

Manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

CONTIENE:

- 1. OGGETTO - LOCALIZZAZIONE - PROPRIETA'**
- 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 3. STATO DI FATTO**

ALLEGATI:

- *Stralcio Carta Tecnica Regionale;*
- *Stralcio Piano Regolatore Generale Vigente;*
- *Stralcio Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC;*
- *Documentazione catastale;*
- *Schede censimento dei manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio n. 17 e 18, documentazione fotografica e stato dei vincoli VIGENTI;*
- *Schede censimento dei manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio n. 17(a), 17(b) e 18, documentazione fotografica e stato dei vincoli MODIFICATI;*

1. OGGETTO - LOCALIZZAZIONE - PROPRIETA'

La presente relazione si riferisce alla richiesta di declassamento di edifici colonici ricadenti in zona agricola, siti in località Colvenale nel Comune di Camporotondo di Fiastrone, catalogati con le schede 17 e 18 nel censimento dei manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio.

L'area dove insistono i fabbricati è distinta catastalmente al Foglio 3, Particelle n. 479 (ex 213, 106, 107) e 105.

La proprietà è della Ditta Terre Antiche S.a.S. di Loris Nardo & C. (P.I. 03605180276), con sede a Caorle (VE) in via Ferrara n. 98.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, nell'ambito delle Aree extraurbane per attività agricole-forestali - E - regolate dalla L.R. 13/90 ed i manufatti oggetto di declassamento, sono contraddistinti nel censimento del patrimonio edilizio rurale con la categoria d'intervento A2. Le relative disposizioni sono descritte rispettivamente nei seguenti artt. 35 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Camporotondo di Fiastrone:

NTA del PRG vigente adeguato al PPAR:

ART. 35 - AREE EXTRAURBANE PER ATTIVITÀ AGRICOLE-FORESTALI (zone E del D.M. 1444/68)

Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali.

L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n.36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale:

- sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali;
- le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f=0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno;
- sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole;
- è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo;
- tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento;
- le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono

elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere;

- gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque.

Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36.

ART. 36 - AREE DI TUTELA DEL PPAR

TS3 - EDIFICI E MANUFATTI STORICI

Manufatti e aree di pertinenza di eccezionale pregio (A1)

Nei manufatti ed aree di pertinenza di eccezionale pregio, individuati, e nell'ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 30 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati, valgono le prescrizioni di cui alla categoria A1.

Manufatti ed aree di pertinenza di elevato pregio (A2)

Nei manufatti ed aree di pertinenza di elevato pregio, individuati, e nell'ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 20 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati, valgono le prescrizioni di cui alla categoria A2.

Manufatti ed aree di pertinenza di pregio (A3)

Nei manufatti ed aree di pertinenza di pregio, individuati, e nell'ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 20 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati, valgono le prescrizioni di cui alla categoria A3.

(omissis)

NTA del PRG adeguato al PTC:

ART. 35 - AREE EXTRAURBANE PER ATTIVITÀ AGRICOLE-FORESTALI (zone E del D.M. 1444/68)

Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90.

Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale:

- sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali;
- le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno;
- sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle

- esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole;
- è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo;
- tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento;
- le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere;
- gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque.

Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo 36.

Gli interventi ammessi nel presente articolo qualora ricadano totalmente o parzialmente nelle aree individuate nella tavola A17, "Aree per la salvaguardia della biodiversità" dovranno prevedere, in sede di presentazione della Scia o del Permesso di Costruire una planimetria ricognitiva delle risorse ambientali presenti nell'ambito dell'area oggetto di trasformazione, nonché una relazione illustrativa di conformità degli interventi proposti con la normativa del sottosistema botanico - vegetazionale, con particolare riferimento agli indirizzi ed alle linee guida riportate nello schema di funzionamento ecologico di cui alla medesima tavola A17.

ART. 36 - AREE DI TUTELA DEL PPAR - TS3 - EDIFICI E MANUFATTI STORICI

Manufatti ed aree di pertinenza di pregio (A3)

I manufatti, le aree di pertinenza, gli orti e le aree libere di pregio storico-artistico, sono contraddistinti nel censimento del patrimonio edilizio rurale con la categoria d'intervento A3. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori che hanno subito trasformazioni rilevanti rispetto allo stato originario.

Nei manufatti sono consentiti:

- interventi di cui alla destinazione A1;
- interventi di cui alla destinazione A2;
- interventi che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi strutturali verticali ed orizzontali ad esclusione di quelli di facciata;
- eventuale realizzazione di porticati, per un lato appoggiati alla facciata, utilizzando tipologie, dimensioni, finiture e materiali coerenti con il sistema costruttivo tradizionale;
- interventi di demolizione e ricostruzione di quelle porzioni di manufatto che hanno subito recenti e rilevanti trasformazioni. La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie, dimensioni, finiture e materiali dello stesso tipo di quelle esistenti e coerenti con il sistema costruttivo tradizionale;
- lievi aumenti di altezza delle fronti con accrescimenti del volume non superiori al 10%

dell'esistente per il solo soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari.
Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di pregio storico-artistico ubicati in coerenza con l'impianto storico sono consentiti:

- interventi di cui alla destinazione A2;
- piantumazione di essenze vegetali autoctone.

L'ambito di tutela dei manufatti e delle aree di pertinenza rurali di pregio di categoria d'intervento A3, si ottiene ampliando di una fascia larga ml. 20 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati.

3. STATO DI FATTO

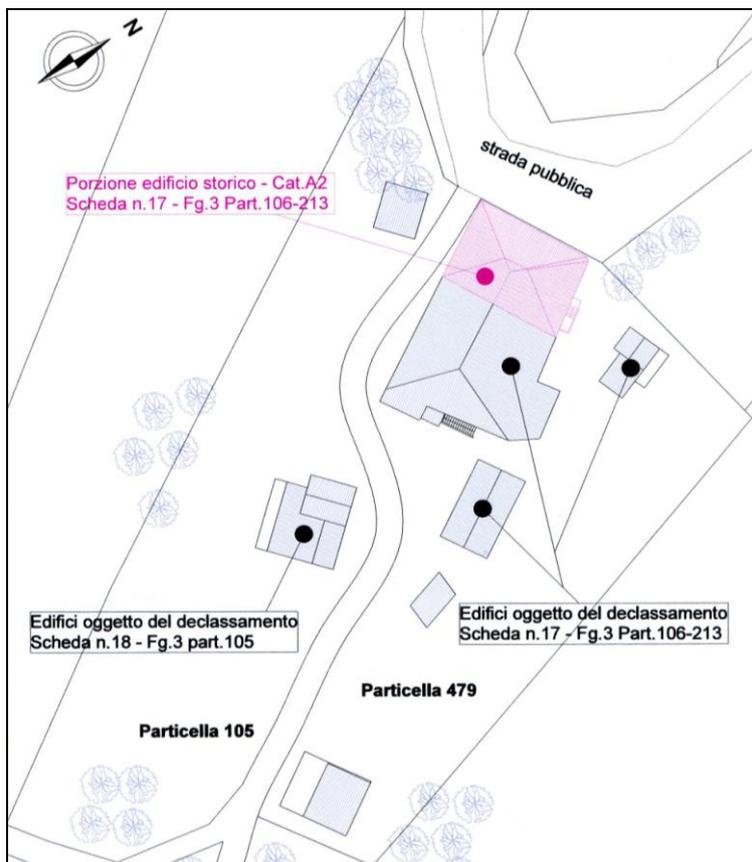
SCHEDA 17 - Ambito di riferimento catastale: Fg. 3, Part.IIa 479 (ex 213, 106, 107).

Il fabbricato in oggetto risulta classificato tra gli edifici di categoria A2 di cui all'art. 36 delle NTA del PRG, ed ha un ambito di tutela cartograficamente delimitato di ml. 20.

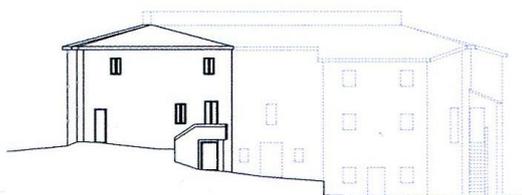
In realtà il manufatto deriva dalla sommatoria di un edificio storico prospiciente la strada (sede degli uffici e residenza di appoggio dei precedenti proprietari della tenuta), e da una serie di corpi edili aggiunti progressivamente verso valle, oggi in stato di crollo.

L'epoca di realizzazione del nucleo originario, desumibile dalla tavoletta IGM in scala 1:25.000, dovrebbe risalire al 1892/95; non vi sono tracce documentali ad indicare l'anno di realizzazione dell'edificio storico che in buona analisi si può stimare comunque antecedente il '900.

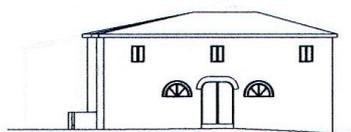
Gli ampliamenti che man mano vi sono stati aggiunti, si possono collocare nella prima parte del secolo scorso fino ad arrivare alla parte più a valle dove una targa, posta sulla scala indica il 1954.



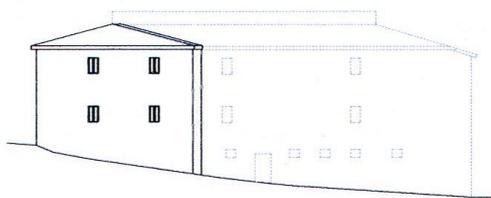
Individuazione degli edifici da declassare e quello storico (colorato in magenta) per il quale è confermata la categoria A2.



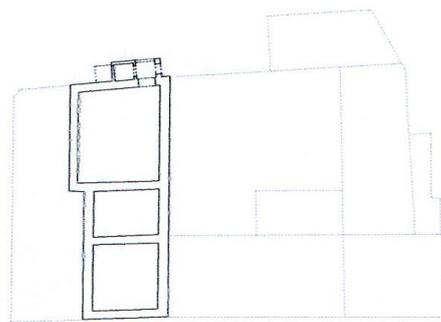
PROSPETTO EST



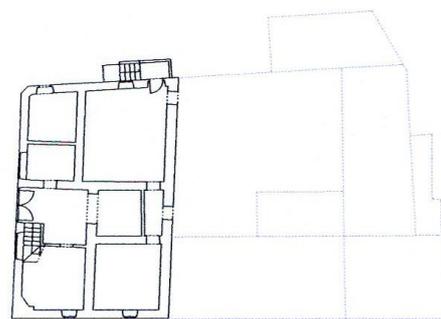
PROSPETTO NORD



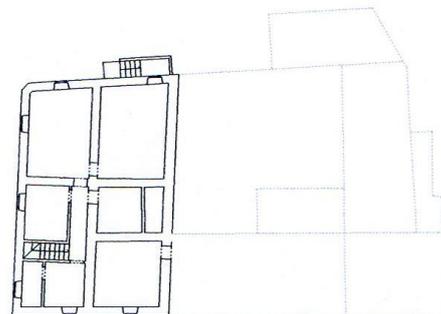
PROSPETTO OVEST



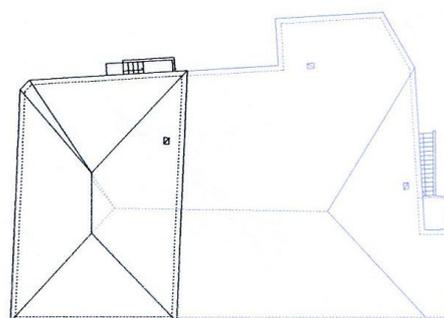
SEMINTERRATO



PIANO TERRA

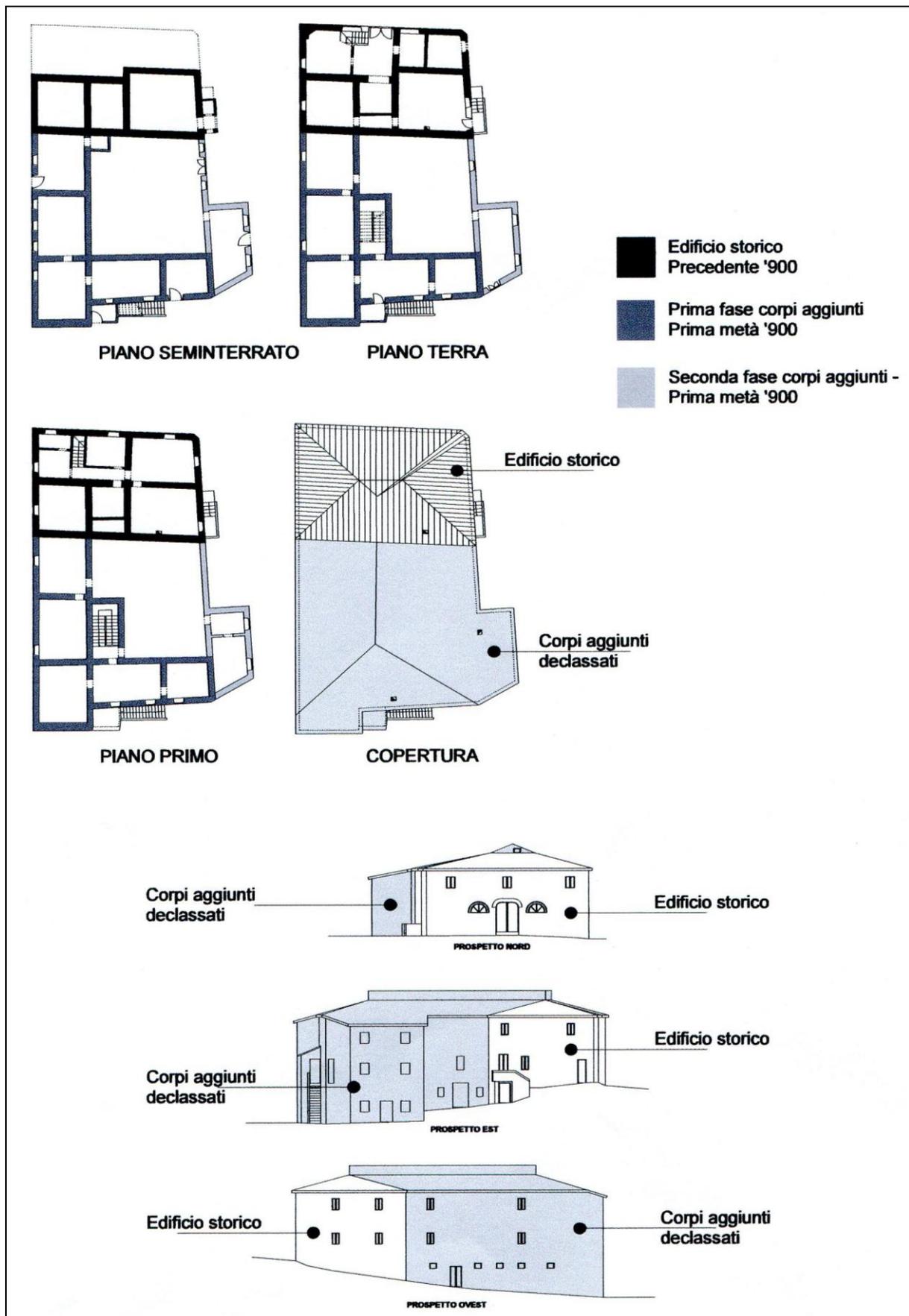


SECONDO PIANO



COPERTURA

Edificio storico su cui si conferma la categoria A2.



Individuazione e stratigrafia storica degli ampliamenti.

La discontinuità tra la porzione storica (intonaca di rosso) e il corpo retrostante aggiunto risulta evidente, e crea una chiara distorsione architettonica ed una compromissione delle proporzioni.

Pertanto si reputa opportuna la richiesta di declassamento per la porzione relativa ai corpi aggiunti all'edificio storico.

Altra motivazione plausibile per cui si richiede il declassamento degli ampliamenti relativi al fabbricato storico e dei fabbricati limitrofi, riguarda il loro stato oltremodo fatiscente sia dal punto di vista strutturale, sia per ciò che riguarda le condizioni igienico-sanitarie.

Nel suo insieme, la "porzione" storica dell'edificio è costituita da tre piani fuori terra e da un seminterrato per la maggior parte crollato e quindi possibile causa di un crollo dei piani sovrastanti.

Le pareti esterne sono del tipo a sacco in parte a facciavista ed in parte intonacate mentre la copertura a padiglione è in legno.

L'edificio nel complesso denuncia instabilità dovuta principalmente ad una carenza delle strutture di fondazione, in relazione alle caratteristiche meccaniche del terreno.

Come si rileva dalla documentazione fotografica, sono chiari i segni di uno scivolamento lungo il versante Nord-Sud, con vistosi crolli che hanno accentuato il graduale spostamento dei fabbricati e lo strappo della muratura perimetrale.

Date le attuali condizioni degli edifici a valle, si ritengono per questi, inopportuni gli interventi di risanamento senza la parziale o totale demolizione, mentre per l'edificio storico sono possibili interventi di recupero diretto con particolare attenzione all'apparato di fondazione.

Le caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche-costruttive sopra evidenziate e lo stato fortemente degradato, fanno sì che, nel rispetto del vigente PRG e della normativa urbanistica e antisismica vigente, gli edifici a valle dell'edificio storico, possano essere declassati dalla categoria A2, ritenendoli non catalogabili ai fini delle NTA del PRG in applicazione di quanto previsto dalla L.R. 13/90, stralciandoli dalla relativa scheda n. 17.

Altresì, si ritiene non declassabile la porzione dell'edificio storico prospiciente la strada di arrivo al borgo, pertanto in conclusione si propone la riformulazione di due nuove schede che vanno a sostituire la vigente n. 17:

- la scheda 17 (A) riferita al solo edificio storico originario prospiciente la strada di accesso, in cui si conferma la categoria d'intervento A2;
- la scheda 17 (B) riferita agli edifici oggetto di richiesta di declassamento posti a valle dell'edificio storico ed ai restanti ampliamenti, ritenendoli non catalogabili ai fini delle NTA del PRG e conservando le modalità di intervento previste dalla L.R. 08.03.1990 n.13.

SCHEDA 18 - Ambito di riferimento catastale: Fg. 3, Part.IIa 105.

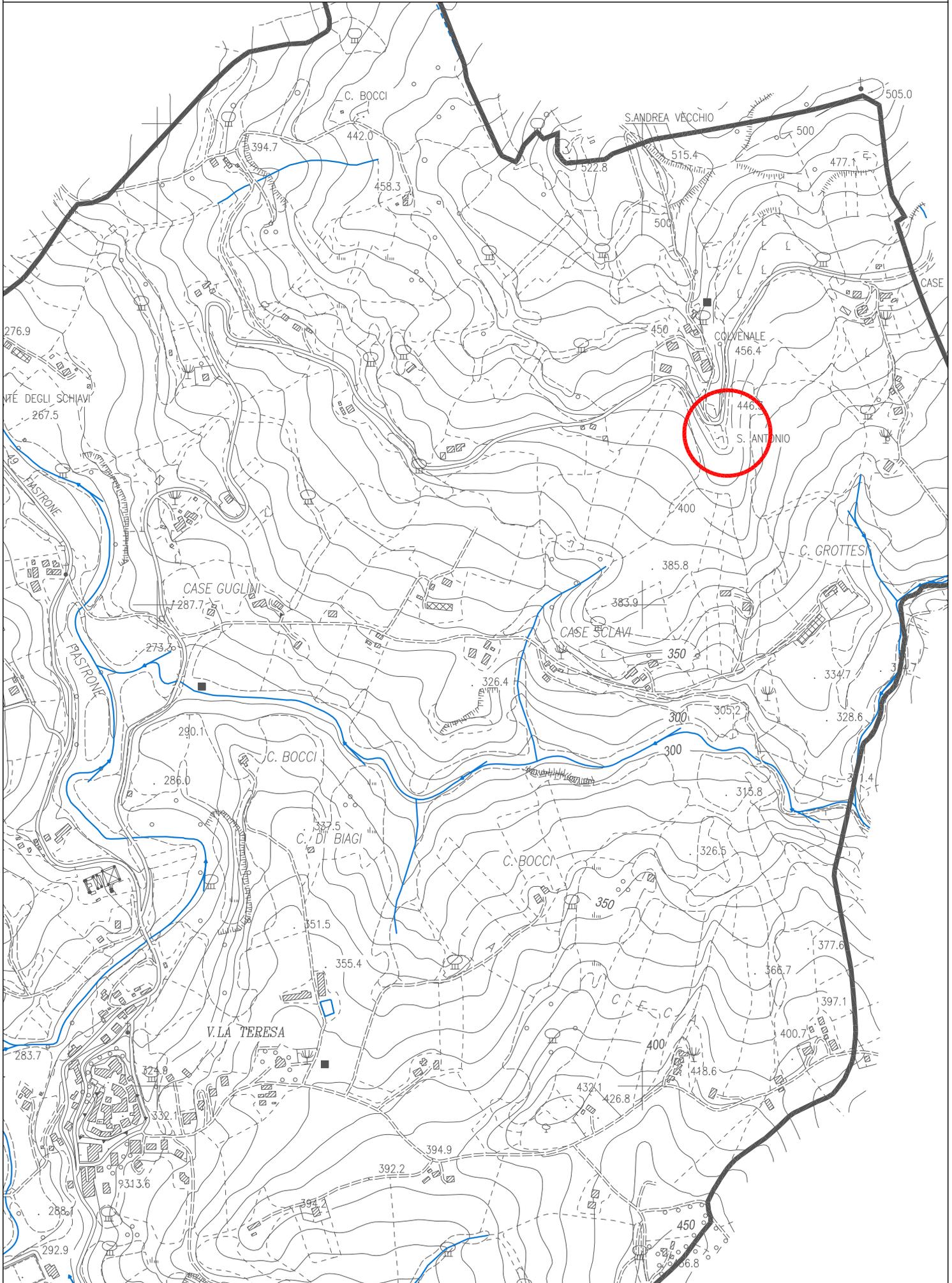
La scheda n. 18 del fabbricato in oggetto, riporta attualmente una documentazione fotografica errata che rappresenta un edificio di recente costruzione (presumibilmente intorno al 1950) appartenente al complesso della particella n. 479 della scheda n. 17 sopraccitata.

Pertanto la scheda n. 18 non fa riferimento all'edificio ricadente nella particella n. 105, il quale in realtà non evidenzia alcuna valenza architettonica tale da giustificare la classificazione A2 indicata dal censimento.

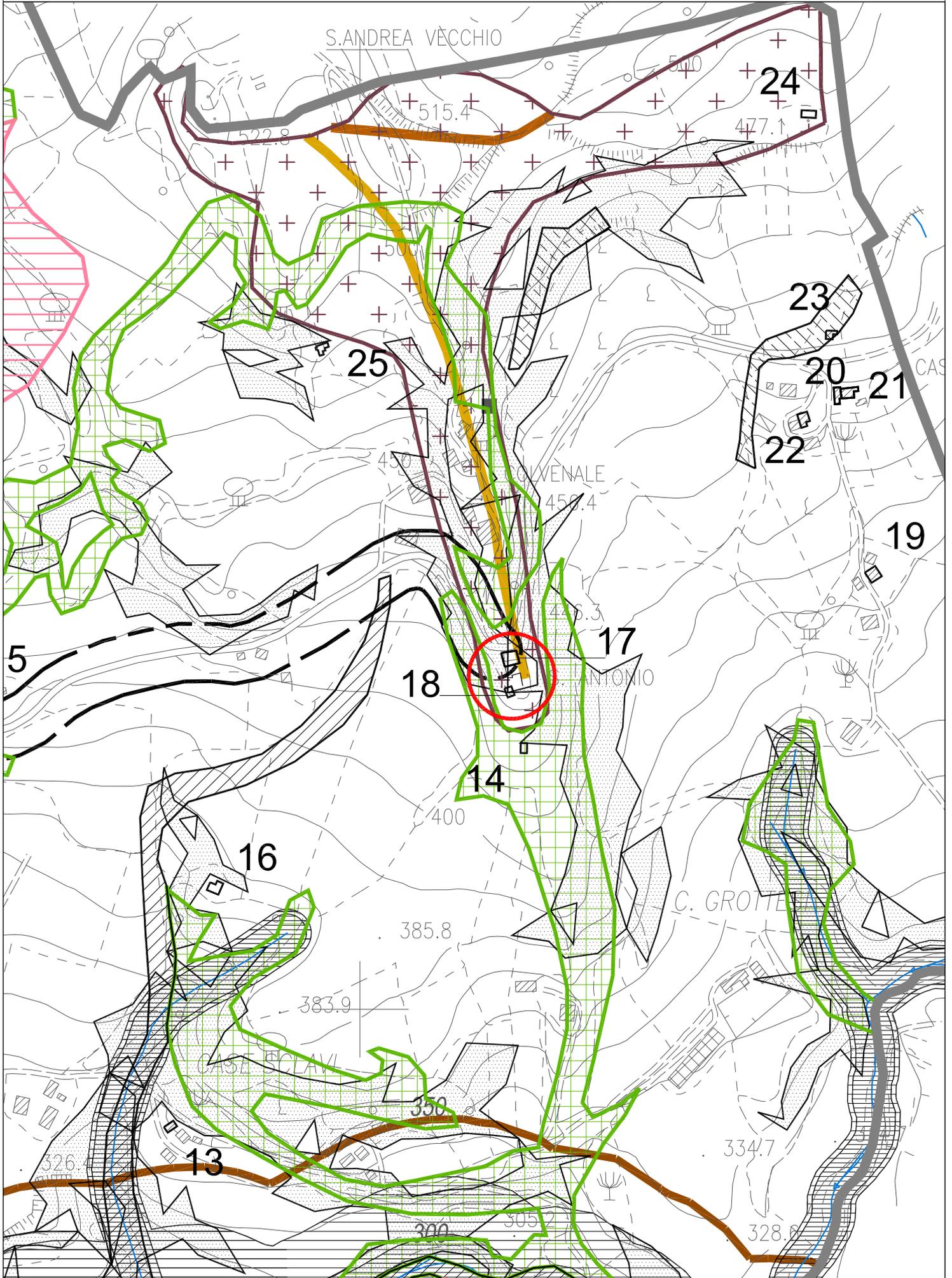
Da ciò deriva che l'edificio indicato, nel rispetto del vigente PRG, degli indirizzi e direttive del PTC e della normativa antisismica vigente, possa essere declassato dalla categoria A2, stralciando di conseguenza la scheda n. 18 ad esso relativa e quindi ritenerlo non censito ai fini dell'applicazione della delle NTA del PRG, conservando le modalità di intervento previste dalla L.R. 08.03.1990 n. 13.

Per quanto non riportato nella presente relazione si fa riferimento alle schede variate n. 17(A) e 17(B) e 18 di seguito allegate, relative al censimento dei beni architettonici extraurbani, elaborate secondo l'Allegato e) alle NTA del PTC, approvato con Deliberazione C.P. n. 75 del 11.12.2001.

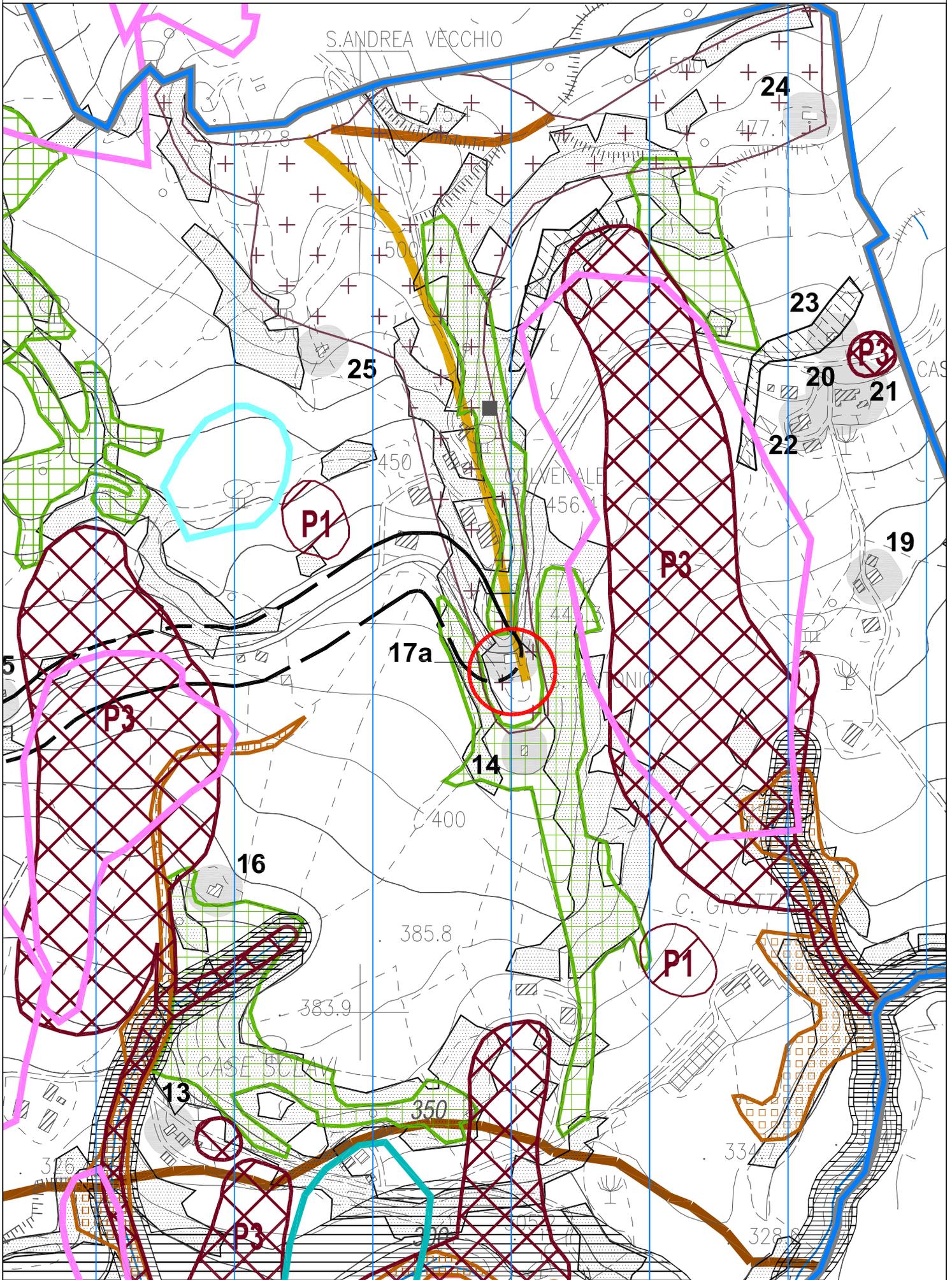
STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE_ scala 1:10.000



Stralcio PRG Vigente scala 1:5.000



Stralcio PRG in adeguamento al PTC scala 1:5.000





N=4700

E=31600

7-Set-2009 16:51
Prot. n. 709523/2009
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CAMFOROTONDO FIATRONE
Foglio: 3

Particella: 105

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 07/09/1950 al 07/09/2009

Dati della richiesta	Comune di CAMPOROTONDO DI FIASTRONE (Codice: B562)
	Provincia di MACERATA
Catasto Terreni	Foglio: 3 Particella: 479

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	479		-	ENTE URBANO	18 33				Tipo mappale del 03/10/2007 n . 239947 .2/2007 in atti dal 03/10/2007 (protocollo n . MC0239947)
Notifica					Partita	1				
Annotazioni		COMPRENDE IL FG. 3 N. 107,213								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 107 - foglio 3 particella 213

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	479		-	ENTE URBANO	00 63				Tipo mappale del 03/10/2007 n . 239947 .1/2007 in atti dal 03/10/2007 (protocollo n . MC0239947)
Notifica					Partita	1				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 106

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 105

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 07/09/1950 al 07/09/2009

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 03/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	106		-	ENTE URBANO	00 63				Tabella di variazione del 03/10/2007 n. 239947 .1/2007 in atti dal 03/10/2007 (protocollo n. MC0239947)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 213 sub. 1

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 213 - foglio 3 particella 107

Situazione dell'Immobile dal 09/02/1981

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	106		-	FABB RURALE	00 63				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1981 n. 2784 in atti dal 08/02/1985
Notifica						Partita	585			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 23 - foglio 3 particella 26 - foglio 3 particella 30 - foglio 3 particella 107 - foglio 3 particella 108 - foglio 3 particella 124 - foglio 3 particella 127

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 09/02/1981

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TERRE ANTICHE S.A.S. DI NARDO LORIS & C. con sede in CAORLE	03605180276	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 03/10/2007
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 4025 .1/2005 in atti dal 12/05/2005 Repertorio n. : 69426 Rogante: CONTI CARLO Sede: TOLENTINO COMPRAVENDITA			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	RAGONI Peppina nata a CAMERINO il 28/03/1945	RGNPPN45C68B474F*	(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 02/05/2005
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/02/1981 Voltura n. 2784 in atti dal 08/02/1985 Repertorio n. : 33 Rogante: TRIBUNALE Sede: MACERATA Registrazione: UR Sede: MACERATA n. 404 del 18/02/1982			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 07/09/1950 al 07/09/2009

Dati della richiesta	Comune di CAMPOROTONDO DI FIASTRONE (Codice: B562)
Catasto Terreni	Provincia di MACERATA Foglio: 3 Particella: 105

Area di enti urbani e promiscui dal 03/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	105		-	ENTE URBANO	18 00				Tipo mappale del 03/10/2007 n . 239947 .1/2007 in atti dal 03/10/2007 (protocollo n . MC0239947)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 106

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 479

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	3	105		-	FABB RURALE	18 00				Impianto meccanografico del 22/09/1975
Notifica						Partita	340			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TERRE ANTICHE S.A.S. DI NARDO LORIS & C. con sede in CAORLE	03605180276	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 03/10/2007
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 02/05/2005 Voltura n . 16801 .1/2005 in atti dal 05/09/2005 (protocollo n . MC0087543) Repertorio n .: 69426 Rogante: CONTI VERIFICA MOD . UNICO 4025/05	

COMUNE DI CAMPOROTONDO DI FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI DI PREGIO

SCHEDA N. : 17

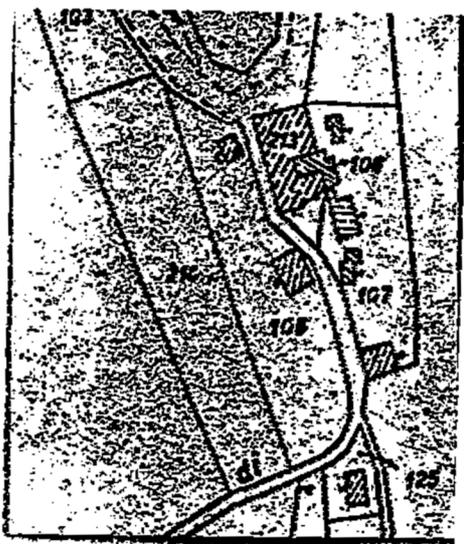
LOCALITA' :

Colvenale

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

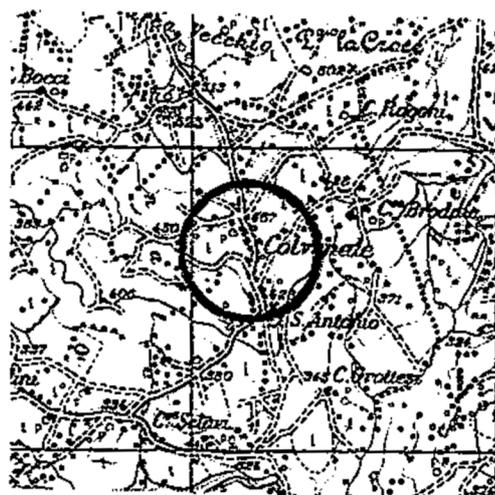
Foglio n.° 3

Particella n.° 106-213



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I.G.M. Scala 1: 25000



DESCRIZIONE SINTETICA

PERIODO DI COSTRUZIONE	Primi 900
GIACITURA	Crinale
VISIBILITA' DALLA STRADA	Si
DESTINAZIONE ORIGINARIA	Abitazione
DESTINAZIONE ATTUALE	Abbandonato
NUMERO PIANI	Tre + 1
TIPO DI COPERTURA	A padiglione + abbaino
PARAMENTO ESTERNO	Intonaco a Calce
ANNESI	-----
DISPOSIZIONE ANNESSI	-----
AREA DI PERTINENZA	-----
CATEGORIA D' INTERVENTO	RZ AZ

COMUNE DI CAMPOROTONDO DEL FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI CAMPOROTONDO DI FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI DI PREGIO

SCHEDA N. : 18

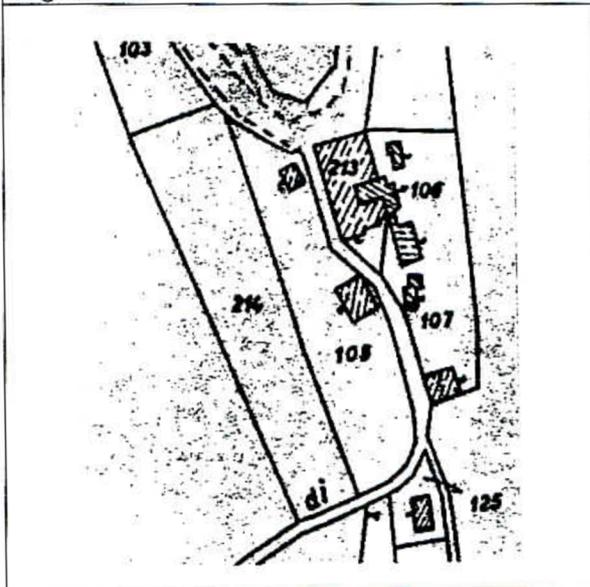
LOCALITA' :

Colvenale

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

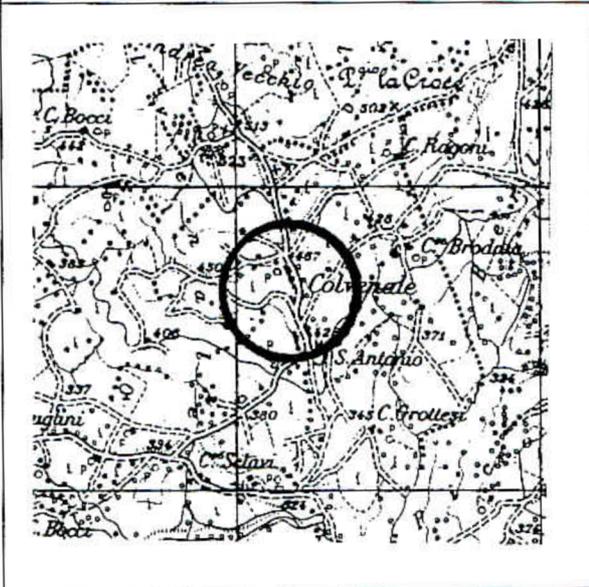
Foglio n.° 3

Particella n.° 105



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I.G.M. Scala 1: 25000



DESCRIZIONE SINTETICA

PERIODO DI COSTRUZIONE	Primi 900
GIACITURA	Crinale
VISIBILITA' DALLA STRADA	No
DESTINAZIONE ORIGINARIA	Abitazione
DESTINAZIONE ATTUALE	Abbandonato
NUMERO PIANI	Due
TIPO DI COPERTURA	A due falde
PARAMENTO ESTERNO	Arenaria sbozzata
ANNESI	-----
DISPOSIZIONE ANNESSI	-----
AREA DI PERTINENZA	Prato
CATEGORIA D' INTERVENTO	B2 A2

COMUNE DI CAMPOROTONDO DEL FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



4 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

buono *mediocre* *pessimo*

5 - APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITE

Art. 15 punto 3 del PPAR

- casa colonica con scala interna*
- villa o casa padronale*
- chiesa, cappella*
- convento, abbazia*
- torre, rocca*
- castello*
- mulino*
- conceria, gualtieria*
-

6 - DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

- residenziale*
- produttivo agricolo*
- produttivo extragricolo*
- altri usi*
- abbandonato*
-

7 - INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro e risanamento conservativo*
- ristrutturazione senza demolizione*
- ristrutturazione con demolizioni parziali*
- ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione*
- ampliamento*

8 - AMBITO DI TUTELA

- raggio di 150 mt.*
- raggio di 20mt.*
- come da cartografia 1/2000*

9 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI SU EDIFICIO O MANUFATTO

Categoria A2 (art. 36 NTA PRG)

10 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AMBITO DI TUTELA

integrale *orientata* *altre*

11 - IDENTITA'

data o epoca di costruzione:	<i>prima del 1892/95</i>
tipologia e caratteristiche:	<i>struttura portante verticale in muratura copertura lignea a due falde manto di copertura con coppi invecchiati misti, pareti a sacco con finitura esterna in parte a vista con mattoni, in parte intonacate a calce; recinzione assente pavimentazione esterna: terreno naturale caratteristiche tipologiche: casa di recente colonizzazione, il cui nucleo originario ha subito sostanziali variazioni dell'involucro con compromissioni dello stato iniziale elementi costruttivi originali fortemente compromessi: si denuncia una grave instabilità dovuta principalmente ad una carenza delle strutture in fondazione in relazione alle caratteristiche meccaniche del terreno; superfetazioni ed ampliamenti di porzione del fabbricato lato Sud, assenza di marcapiani e/o marcadavanzali.</i>
particolari artistico-architettonici:	<i>nessuno di particolare rilievo.</i>
riferimenti bibliografici:	<i>nessuno</i>

Allegata documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n.1, vista panoramica da Nord - Est.



foto n.2, vista panoramica da Nord -Ovest.



foto n. 3, edificio fronte Nord.



foto n. 4, edificio fronte Est.



foto n. 5, edificio fronte Sud.



foto n. 6, edificio fronti Nord –Ovest



foto n. 7, particolare superfetazione fronte Nord.

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI

STATO DEI VINCOLI

Scheda n. 17a

VINCOLI PROVVISORI DI PPAR
(Art. 61 del PPAR)

VINCOLI ADEGUATI AL PPAR
(Artt. 27 e 59 del PPAR)

- L'edificio o manufatto ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

D. Lgs 42/2004 (Art. 136)

D. M. del

D. Lgs 42/2004 (Art. 142)

terr. cost.

laghi

fiumi

montagne

parchi

foreste

Univ. Agr.

zone umide

zone arch.

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno dei sottosistemi e degli altri ambiti di tutela stabiliti dal PPAR

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti sottosistemi stabiliti dal PPAR:

BOTANICO

BA

BB

BC

GEOLOGICO

GA

GB

GC

TERRITORIALE

A

B

C

D

V

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela stabiliti dal PPAR:

- art. 28 Emergenze geologiche
- art. 29 Corsi d'acqua
- art. 30 Crinali classe 3[^]
- art. 31 Versanti
- art. 32 Litorali marini
- art. 33 Aree floristiche
- art. 34 Foreste dem. reg. boschi
- art. 35 Pascoli
- art. 36 Zone umide
- art. 37 Elementi diffusi
- art. 38 Paesaggio agrario
- art. 39 Centri e nuclei storici
- art. 40 Edifici e manufatti
- art. 41 Zone archeologiche e strade consolari
- art. 42 Luoghi di memoria storica
- art. 43 Punti panoramici e strade panoramiche

- L'area in cui ricade l'edificio o manufatto è soggetta a:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Tutela integrale | <input type="checkbox"/> Fascia A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tutela orientata | <input checked="" type="checkbox"/> Fascia PA |
| <input type="checkbox"/> Norme specifiche | <input type="checkbox"/> Fascia SA |

Data: 15.04.2013

IL TECNICO PROGETTISTA

MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI DI PREGIO

RILEVAMENTO E PRESCRIZIONE

Scheda n. 17b

Comune di Camporotondo di Fiastrone

Località Colvenale

Via.....

n.

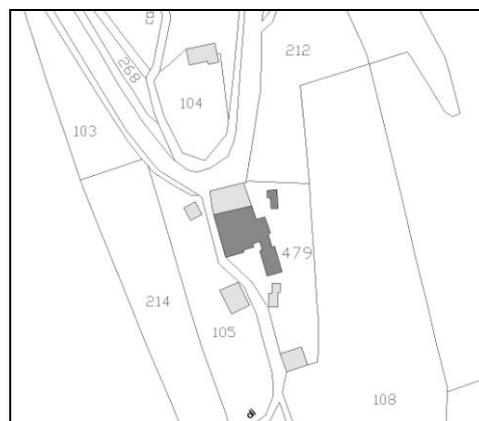
Toponimo C. Carpera (1892/95)

1 - VISIBILITA' DALLE STRADE

- nazionali
- provinciali
- comunali
- vicinali

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

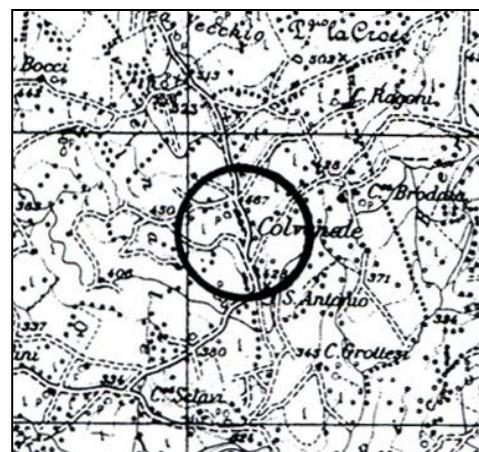
foglio n. 3 particella n. 479 (ex 213 - 106 - 107)



planimetria catastale

3 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- prima del 1892/95
- fra il 1896/1945



- stralcio I.G.M. 1895/95
- stralcio I. G.M. 1896/1945

4 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

buono *mediocre* *pessimo*

5 - APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITE

Art. 15 punto 3 del PPAR

- casa colonica con scala interna*
- villa o casa padronale*
- chiesa, cappella*
- convento, abbazia*
- torre, rocca*
- castello*
- mulino*
- conceria, gualtieria*
- ampliamenti e villa o casa padronale*

6 - DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

- residenziale*
- produttivo agricolo*
- produttivo extragricolo*
- altri usi*
- abbandonato*
-

7 - INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro e risanamento conservativo*
- ristrutturazione senza demolizione*
- ristrutturazione con demolizioni parziali*
- ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione*
- ampliamento*

8 - AMBITO DI TUTELA

- raggio di 150 mt.*
- raggio di 20mt.*
- come da cartografia 1/2000*

9 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI SU EDIFICIO O MANUFATTO

Valgono le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC.

10 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AMBITO DI TUTELA

integrale *orientata* *altre*

11 - IDENTITA'

data o epoca di costruzione:	<i>fra il 1896/1945</i>
tipologia e caratteristiche:	<i>struttura portante verticale in muratura. copertura lignea a due falde manto di copertura con coppi invecchiati misti, pareti a sacco con finitura esterna a vista con mattoni; recinzione assente; pavimentazione esterna: terreno naturale; assenza di marcapiani e/o marcadavanzali; gli edifici sono la risultante di vari ampliamenti realizzati nei primi del '900 al lato Sud del fabbricato storico posto a monte del complesso; il nucleo originario ha subito sostanziali variazioni dell'involucro con compromissioni dello stato iniziale. elementi costruttivi originali fortemente compromessi: si denuncia segni di un graduale scivolamento lungo il versante Nord - Sud ed evidenti sono i vistosi crolli che hanno accentuato il graduale spostamento dei fabbricati e lo strappo della muratura perimetrale.</i>
particolari artistico-architettonici:	<i>nessuno</i>
riferimenti bibliografici:	<i>nessuno</i>

Allegata documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n. 2, ampliamento fronte Sud.



foto n. 3, ampliamento fronti Ovest.



foto n. 4, ampliamento fronte Est.



foto n. 5, particolare delle strutture crollate.

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI

STATO DEI VINCOLI

Scheda n. 17b

VINCOLI PROVVISORI DI PPAR
(Art. 61 del PPAR)

VINCOLI ADEGUATI AL PPAR
(Artt. 27 e 59 del PPAR)

- L'edificio o manufatto ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

D. Lgs 42/2004 (Art. 136)

D. M. del

D. Lgs 42/2004 (Art. 142)

terr. cost.

laghi

fiumi

montagne

parchi

foreste

Univ. Agr.

zone umide

zone arch.

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno dei sottosistemi e degli altri ambiti di tutela stabiliti dal PPAR

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti sottosistemi stabiliti dal PPAR:

BOTANICO

BA

BB

BC

GEOLOGICO

GA

GB

GC

TERRITORIALE

A

B

C

D

V

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela stabiliti dal PPAR:

- art. 28 Emergenze geologiche
- art. 29 Corsi d'acqua
- art. 30 Crinali classe 3[^]
- art. 31 Versanti
- art. 32 Litorali marini
- art. 33 Aree floristiche
- art. 34 Foreste dem. reg. boschi
- art. 35 Pascoli
- art. 36 Zone umide
- art. 37 Elementi diffusi
- art. 38 Paesaggio agrario
- art. 39 Centri e nuclei storici
- art. 40 Edifici e manufatti
- art. 41 Zone archeologiche e strade consolari
- art. 42 Luoghi di memoria storica
- art. 43 Punti panoramici e strade panoramiche

- L'area in cui ricade l'edificio o manufatto è soggetta a:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Tutela integrale | <input type="checkbox"/> Fascia A |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tutela orientata | <input checked="" type="checkbox"/> Fascia PA |
| <input type="checkbox"/> Norme specifiche | <input type="checkbox"/> Fascia SA |

Data: 15.04.2013

IL TECNICO PROGETTISTA

MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI DI PREGIO

RILEVAMENTO E PRESCRIZIONE

Scheda n. 18

Comune di Camporotondo di Fiastrone

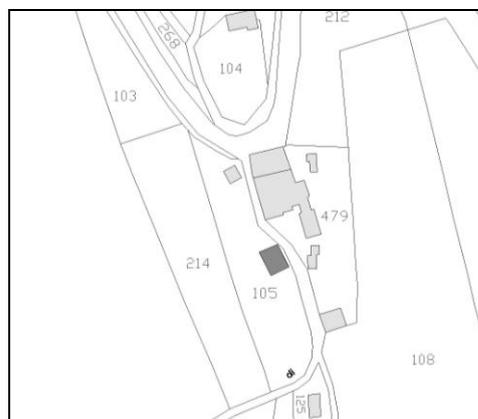
Località Colvenale Via n.

Toponimo C. Carpera (1892/95)

1 - VISIBILITA' DALLE STRADE

- nazionali
- provinciali
- comunali
- vicinali

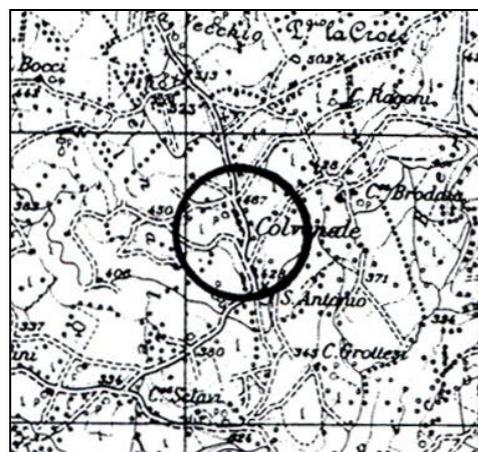
2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO
foglio n. 3 particella n. 105



planimetria catastale

3 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- prima del 1892/95
- fra il 1896/1945



- stralcio I.G.M. 1895/95
- stralcio I. G.M. 1896/1945

4 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

buono *mediocre* *pessimo*

5 - APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITE

Art. 15 punto 3 del PPAR

- casa colonica con scala interna*
- villa o casa padronale*
- chiesa, cappella*
- convento, abbazia*
- torre, rocca*
- castello*
- mulino*
- conceria, gualtieria*
- accessorio agricolo*

6 - DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

- residenziale*
- produttivo agricolo*
- produttivo extragricolo*
- altri usi*
- abbandonato*
-

7 - INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro e risanamento conservativo*
- ristrutturazione senza demolizione*
- ristrutturazione con demolizioni parziali*
- ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione*
- ampliamento*

8 - AMBITO DI TUTELA

- raggio di 150 mt.*
- raggio di 20mt.*
- come da cartografia 1/2000*

9 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI SU EDIFICIO O MANUFATTO

Valgono le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC.

10 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AMBITO DI TUTELA

integrale *orientata* *altre*

11 - IDENTITA'

data o epoca di costruzione:	<i>fra il 1896/1945</i>
tipologia e caratteristiche:	<i>struttura portante verticale in muratura di pietra. copertura lignea a due falde manto di copertura con coppi invecchiati misti, pareti a sacco con finitura esterna intonacate a calce; recinzione assente; pavimentazione esterna: terreno naturale; assenza di marcapiani e/o marcadavanzali; elementi costruttivi originali fortemente compromessi.</i>
particolari artistico-architettonici:	<i>nessuno</i>
riferimenti bibliografici:	<i>nessuno</i>

Allegata documentazione fotografica.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n. 1, vista panoramica da Sud.



foto n. 2, vista fronte Sud.

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI

STATO DEI VINCOLI

Scheda n. 18

VINCOLI PROVVISORI DI PPAR
(Art. 61 del PPAR)

VINCOLI ADEGUATI AL PPAR
(Artt. 27 e 59 del PPAR)

- L'edificio o manufatto ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

D. Lgs 42/2004 (Art. 136)

D. M. del

D. Lgs 42/2004 (Art. 142)

terr. cost.

laghi

fiumi

montagne

parchi

foreste

Univ. Agr.

zone umide

zone arch.

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno dei sottosistemi e degli altri ambiti di tutela stabiliti dal PPAR

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti sottosistemi stabiliti dal PPAR:

BOTANICO

BA

BB

BC

GEOLOGICO

GA

GB

GC

TERRITORIALE

A

B

C

D

V

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela stabiliti dal PPAR:

- | | | |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 28 Emergenze geologiche</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 29 Corsi d'acqua</i> | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <i>art. 30 Crinali</i> | <i>classe 3[^]</i> |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 31 Versanti</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 32 Litorali marini</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 33 Aree floristiche</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 34 Foreste dem. reg. boschi</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 35 Pascoli</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 36 Zone umide</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 37 Elementi diffusi</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 38 Paesaggio agrario</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 39 Centri e nuclei storici</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 40 Edifici e manufatti</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 41 Zone archeologiche e strade consolari</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 42 Luoghi di memoria storica</i> | |
| <input type="checkbox"/> | <i>art. 43 Punti panoramici e strade panoramiche</i> | |

- L'area in cui ricade l'edificio o manufatto è soggetta a:

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> | <i>Tutela integrale</i> | <input type="checkbox"/> | <i>Fascia A</i> |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Tutela orientata</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <i>Fascia PA</i> |
| <input type="checkbox"/> | <i>Norme specifiche</i> | <input type="checkbox"/> | <i>Fascia SA</i> |

Data: 15.04.2013

IL TECNICO PROGETTISTA

RIFERIMENTO SCHEDA 38

Manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

CONTIENE:

- 1. OGGETTO - LOCALIZZAZIONE - PROPRIETA'**
- 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 3. STATO DI FATTO**

ALLEGATI:

- *Stralcio Carta Tecnica Regionale;*
- *Stralcio Piano Regolatore Generale Vigente;*
- *Stralcio Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC;*
- *Documentazione catastale;*
- *Schede censimento dei manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio n. 38, documentazione fotografica e stato dei vincoli VIGENTI;*
- *Schede censimento dei manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio n. 38, documentazione fotografica e stato dei vincoli MODIFICATI;*

1. OGGETTO - LOCALIZZAZIONE - PROPRIETA'

La presente relazione si riferisce alla richiesta di declassamento di un edificio colonico ricadente in zona agricola, siti in località Case Nuove nel Comune di Camporotondo di Fiastrone, catalogato con la Scheda n. 38 nel censimento dei manufatti ed aree di pertinenza rurali di pregio.

L'area dove insiste il fabbricato è distinta catastalmente al Foglio 8, Particelle n. 283.

La proprietà è della Ditta SVILUPPO 2000 (P.I. 01515650438), con sede a Tolentino (MC) in V.le Vittorio Veneto n. 30.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area interessata ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale e anche secondo il Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC, nell'ambito delle Aree extraurbane per attività agricole-forestali "E" regolate dalla L.R. 13/90, ed il manufatto oggetto di declassamento è contraddistinto nel censimento del patrimonio edilizio rurale con la categoria d'intervento A2. Le relative disposizioni sono descritte rispettivamente nei seguenti artt. 35 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Camporotondo di Fiastrone:

NTA del PRG vigente adeguato al PPAR:

ART. 35 - AREE EXTRAURBANE PER ATTIVITÀ AGRICOLE-FORESTALI (zone E del D.M. 1444/68)

Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali.

L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90. Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n.36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale:

- sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali;
- le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f=0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno;
- sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole;
- è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo;
- tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento;
- le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli

altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere;

- gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque.

Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo n. 36.

ART. 36 - AREE DI TUTELA DEL PPAR

TS3 - EDIFICI E MANUFATTI STORICI

Manufatti e aree di pertinenza di eccezionale pregio (A1)

Nei manufatti ed aree di pertinenza di eccezionale pregio, individuati, e nell'ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 30 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati, valgono le prescrizioni di cui alla categoria A1.

Manufatti ed aree di pertinenza di elevato pregio (A2)

Nei manufatti ed aree di pertinenza di elevato pregio, individuati, e nell'ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 20 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati, valgono le prescrizioni di cui alla categoria A2.

Manufatti ed aree di pertinenza di pregio (A3)

Nei manufatti ed aree di pertinenza di pregio, individuati, e nell'ambito di tutela ottenuto ampliando di una fascia larga mt. 20 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati, valgono le prescrizioni di cui alla categoria A3.

(omissis)

NTA del PRG in adeguamento al PTC:

ART. 35 - AREE EXTRAURBANE PER ATTIVITÀ AGRICOLE-FORESTALI (zone E del D.M. 1444/68)

Le aree extraurbane comprendono tutte le parti del territorio comunale destinate all'esercizio di attività agricole e forestali intese come funzioni non solo produttive ma anche di salvaguardia del sistema ambientale, idrogeologico, paesaggistico e di protezione dei beni storici, culturali e testimoniali. L'utilizzazione in generale del territorio ed in particolare di quello ai fini agricoli, l'uso del patrimonio edilizio esistente, la costruzione di nuovi edifici a fini produttivi agricoli e la tutela dell'ambiente sono regolati dalla legge regionale n. 13/90.

Le norme di cui al presente ed al successivo articolo (n. 36) sono intese quali integrazione, limitazione e precisazione di suddetta legge regionale:

- sono ammesse soltanto le nuove costruzioni (abitazioni e annessi) che risultino necessarie per l'esercizio delle attività agrosilvopastorali;
- le costruzioni, da realizzare in conformità con la L.R. 13/90, presentano i caratteri di edificio rurale e sono regolate da un $I_f = 0,03$ mc/mq. In particolare i capannoni agricoli dovranno essere realizzati con tecnologie costruttive proprie dell'architettura tradizionale locale, qualsiasi altra costruzione dovrà assumere carattere di temporaneità ed essere realizzata in legno;
- sono esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alla produzione agricola ed alle

- esigenze dei lavoratori e delle aziende agricole;
- è ammessa la variazione di destinazione d'uso di annessi rurali non più utilizzati per la conduzione del fondo;
 - tutte le opere esistenti atte a regolare la regimazione ed il deflusso delle acque superficiali dovranno essere mantenute dai proprietari dei terreni dove ricadono. Nel caso di frane o di deterioramento è prescritto il ripristino con materiali tradizionali e caratteristiche costruttive locali, salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento;
 - le proprietà interessate da smottamenti, frane o da altri fenomeni di instabilità del suolo, qualora questi vengano a costituire minaccia all'incolumità pubblica, alle strade ed agli altri spazi per attrezzature di pubblica utilità, o quando tali fenomeni costituiscono elementi di degrado dell'ambiente, sono tenute a provvedere al consolidamento con opportune opere;
 - gli antichi percorsi di collegamento tra l'abitato ed i coltivi, tra l'abitato ed il bosco, tra l'abitato ed i pascoli, gli elementi di arredo e di contenimento, le siepi, le alberature, le edicole le pavimentazioni in pietra o mattoni, costituiscono elemento di caratterizzazione ambientale e pertanto debbono essere rigorosamente mantenuti. Tutte le eventuali modifiche o altri nuovi interventi dovranno rispettare le caratteristiche tipiche dei percorsi carrabili e pedonali esistenti (materiali e tecnologie), armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia del terreno e non creare comunque alterazioni visibili e sostanziali all'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo. Le strade di nuova realizzazione dovranno essere dotate di adeguate opere di regimazione delle acque.

Nelle aree agricole si applicano inoltre le tutele di cui all'articolo 36.

Gli interventi ammessi nel presente articolo qualora ricadano totalmente o parzialmente nelle aree individuate nella tavola A17, "Aree per la salvaguardia della biodiversità" dovranno prevedere, in sede di presentazione della Scia o del Permesso di Costruire una planimetria ricognitiva delle risorse ambientali presenti nell'ambito dell'area oggetto di trasformazione, nonché una relazione illustrativa di conformità degli interventi proposti con la normativa del sottosistema botanico - vegetazionale, con particolare riferimento agli indirizzi ed alle linee guida riportate nello schema di funzionamento ecologico di cui alla medesima tavola A17.

ART. 36 - AREE DI TUTELA DEL PPAR - TS3 - EDIFICI E MANUFATTI STORICI

Manufatti ed aree di pertinenza di pregio (A3)

I manufatti, le aree di pertinenza, gli orti e le aree libere di pregio storico-artistico, sono contraddistinti nel censimento del patrimonio edilizio rurale con la categoria d'intervento A3. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori che hanno subito trasformazioni rilevanti rispetto allo stato originario.

Nei manufatti sono consentiti:

- interventi di cui alla destinazione A1;
- interventi di cui alla destinazione A2;
- interventi che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, anche con modifiche agli elementi strutturali verticali ed orizzontali ad esclusione di quelli di facciata;
- eventuale realizzazione di porticati, per un lato appoggiati alla facciata, utilizzando tipologie, dimensioni, finiture e materiali coerenti con il sistema costruttivo tradizionale;
- interventi di demolizione e ricostruzione di quelle porzioni di manufatto che hanno subito recenti e rilevanti trasformazioni. La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie, dimensioni, finiture e materiali dello stesso tipo di quelle esistenti e coerenti con il sistema costruttivo tradizionale;
- lievi aumenti di altezza delle fronti con accrescimenti del volume non superiori al 10%

dell'esistente per il solo soddisfacimento dei requisiti igienico-sanitari.
Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere di pregio storico-artistico ubicati in coerenza con l'impianto storico sono consentiti:

- interventi di cui alla destinazione A2;
- piantumazione di essenze vegetali autoctone.

L'ambito di tutela dei manufatti e delle aree di pertinenza rurali di pregio di categoria d'intervento A3, si ottiene ampliando di una fascia larga ml. 20 l'area definita dalla congiungente gli spigoli esterni dei manufatti segnalati.

3. STATO DI FATTO

Il fabbricato in oggetto, risulta classificato tra gli edifici di categoria A2 di cui all'art. 36 delle NTA del PRG, ed ha un ambito di tutela cartograficamente delimitato di ml. 20.

L'epoca di realizzazione del nucleo originario, desumibile dalla tavoletta IGM in scala 1:25.000, risale al 1892/95.

L'edificio, costituito da due piani fuori terra, si presenta in un ottime condizioni in quanto lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione edilizia autorizzata con Denuncia Inizio Attività Prot. N. 1151 del 28/03/2008.

Le caratteristiche tipologiche del nucleo originario adibito ad abitazione - fienile (tracce di elementi architettonici significativi rimangono nella conformazione a losanga delle aperture), hanno subito sostanziali variazioni e l'involucro complessivo dell'immobile è stato coinvolto da un consistente incremento volumetrico (opere realizzate in difformità alla Denuncia Inizio Attività Prot. N. 1151 del 28/03/2008 ed oggetto di Permesso di Costruire in Sanatoria per Ampliamento Edificio Residenziale).

Gli elementi costruttivi originali risultano fortemente compromessi con l'inserimento di elementi estranei sia all'epoca di realizzazione e sia alla tipologia dell'edificio: l'impianto originario ha una struttura portante in elevazione in muratura, con copertura lignea a due falde e coppi invecchiati misti, pareti con finitura esterna intonacate a arenaria sbazzata a vista.

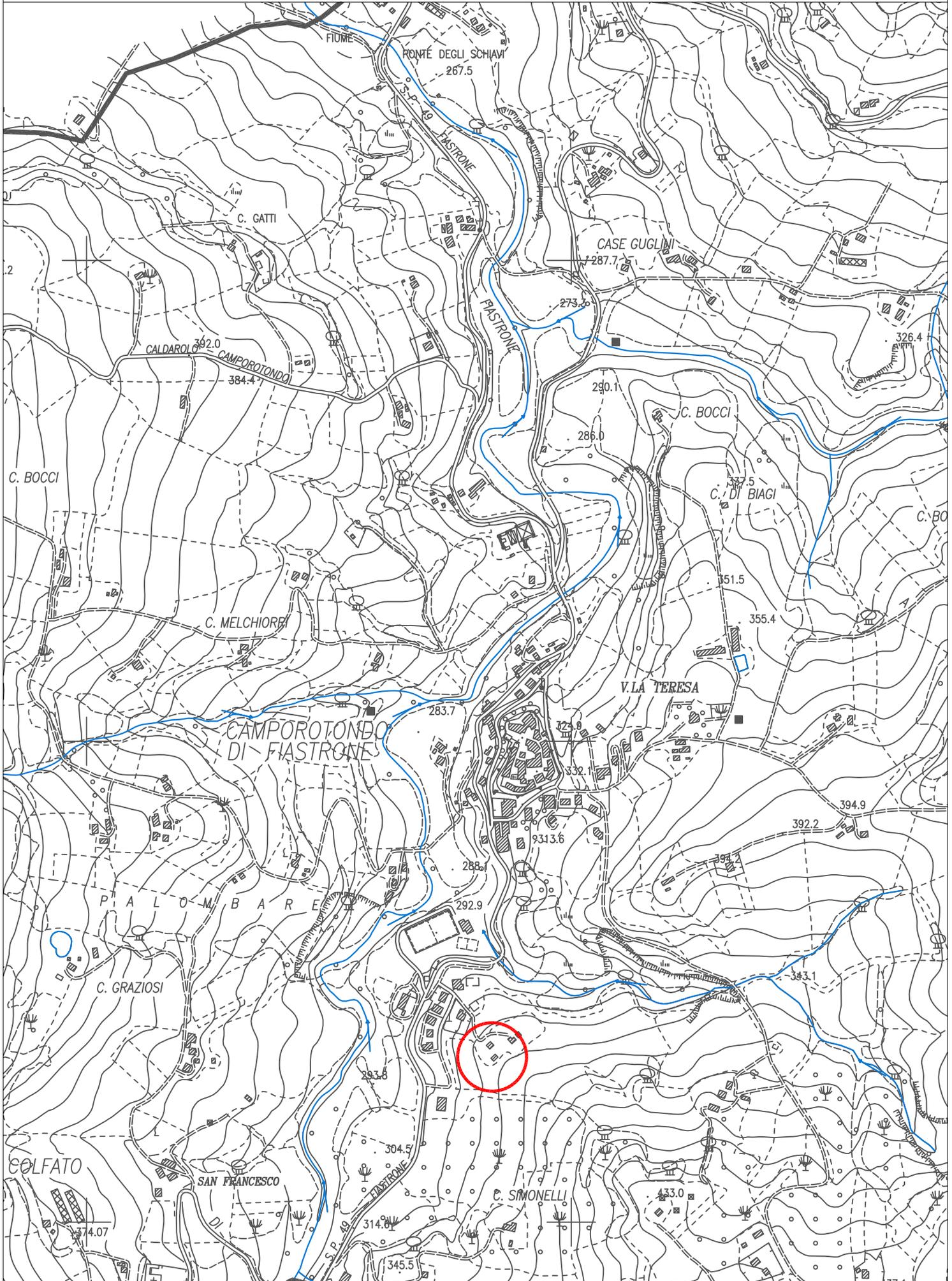
La porzione dell'immobile corrispondente all'ampliamento è composta dal porticato e in minor parte da volumi seminterrati; le strutture portanti verticali sono in cemento armato con paramenti murati in pietra, mentre gli orizzontamenti, sia per la parte portante che per l'assito, sono in legno.

E' evidente la discontinuità tra la porzione storica ed i corpi aggiunti: ciò crea una chiara distorsione architettonica ed una compromissione delle proporzioni, pertanto si reputa opportuna la richiesta di declassamento dell'intero immobile.

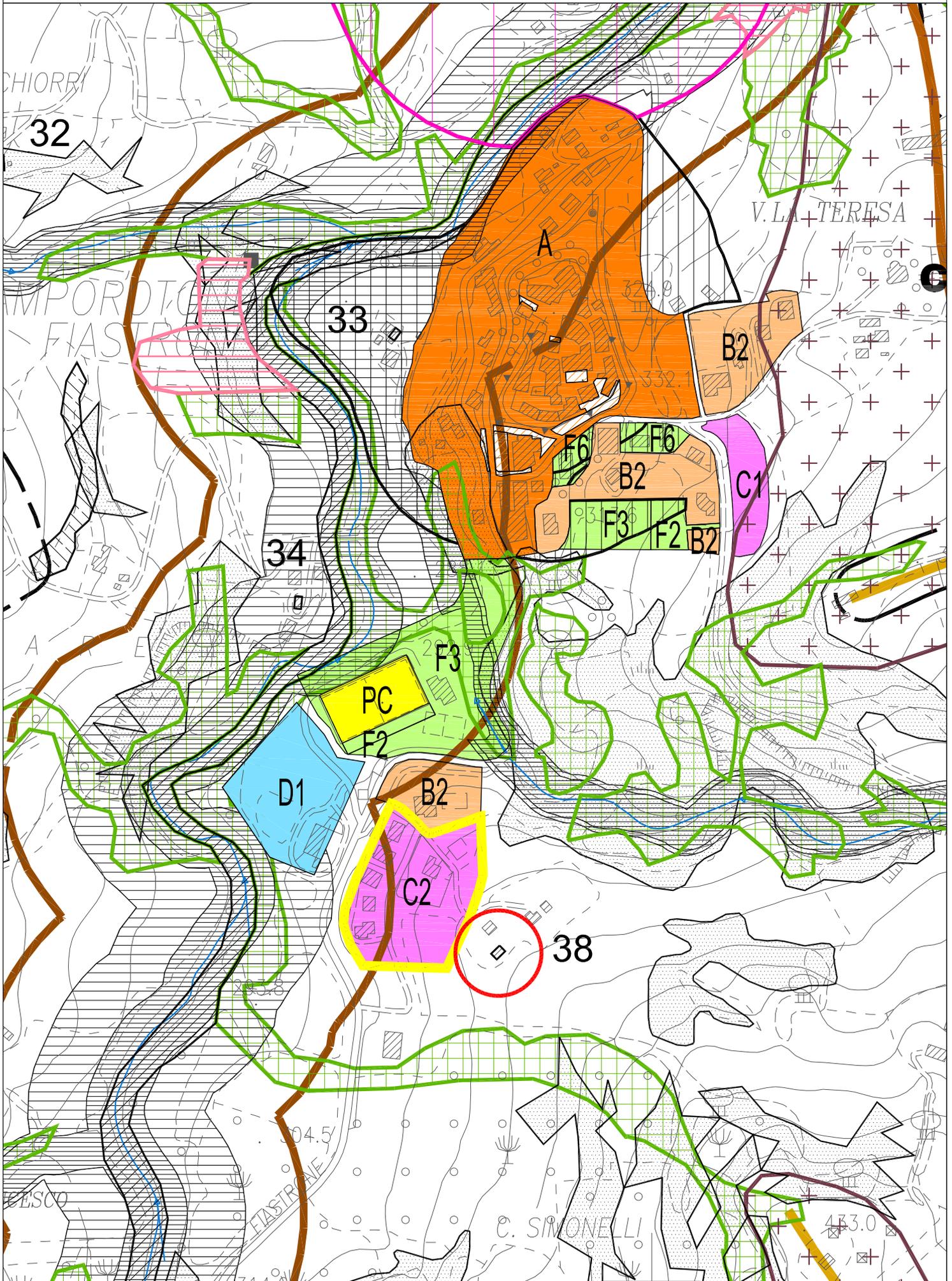
Le caratteristiche attuali che si discostano ampiamente a quelle storico-architettoniche e tipologiche-costruttive dei manufatti rurali di pregio censiti sul territorio di Camporotondo di Fiastrone, fanno sì che, nel rispetto del vigente PRG e della normativa urbanistica e antisismica vigente, l'edificio possa essere declassato dalla categoria A2 ritenendolo non catalogabili ai fini delle NTA del PRG in applicazione di quanto previsto dalla L.R. 13/90, stralciandoli dalla relativa scheda n. 38.

Per quanto non riportato nella presente relazione si fa riferimento alla scheda variata n. 38 di seguito allegata, relativa al censimento dei beni architettonici extraurbani, elaborata secondo l'Allegato e) alle NTA del PTC, approvato con Deliberazione C.P. n. 75 del 11.12.2001.

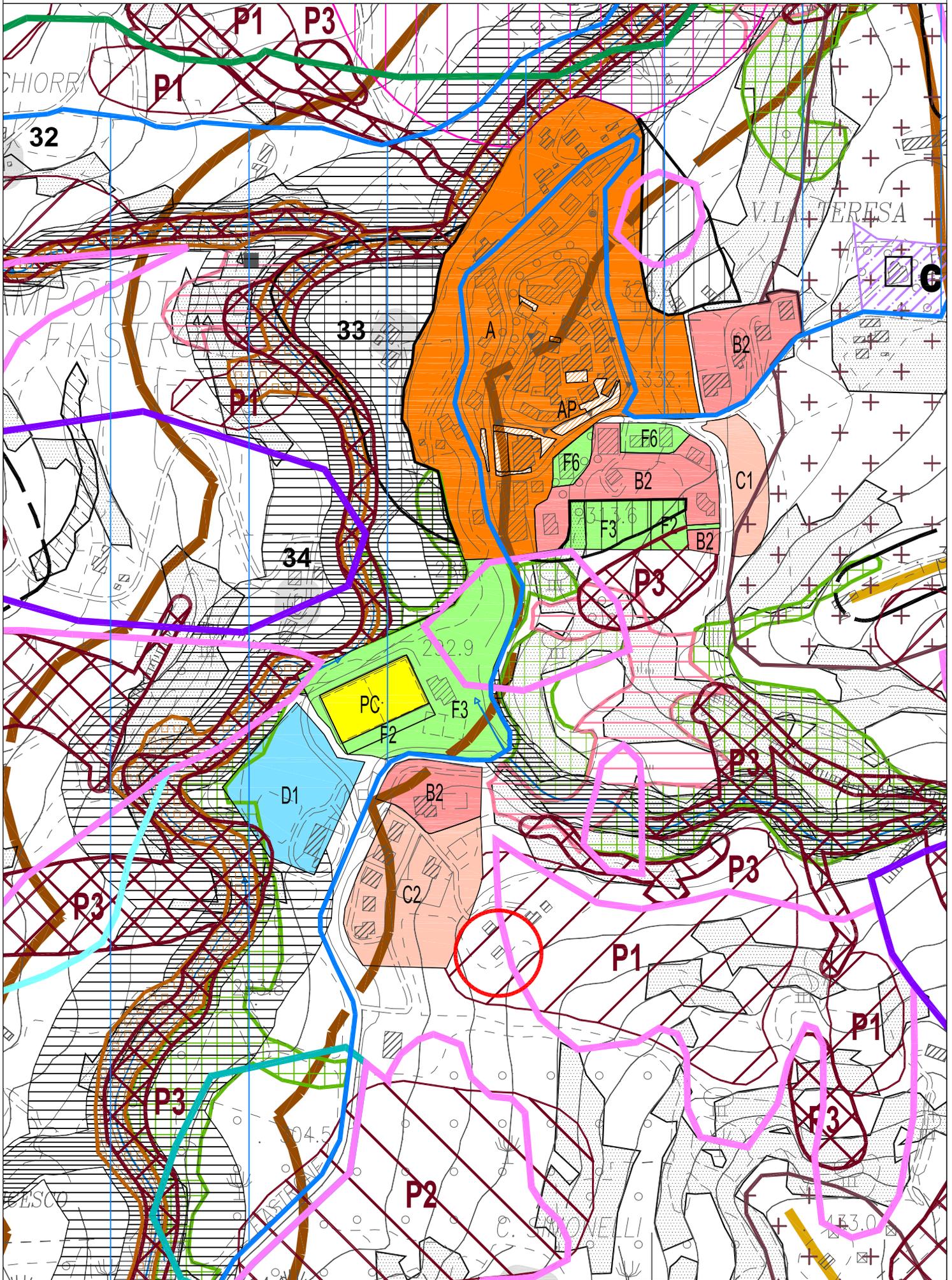
STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE_ scala 1:10.000

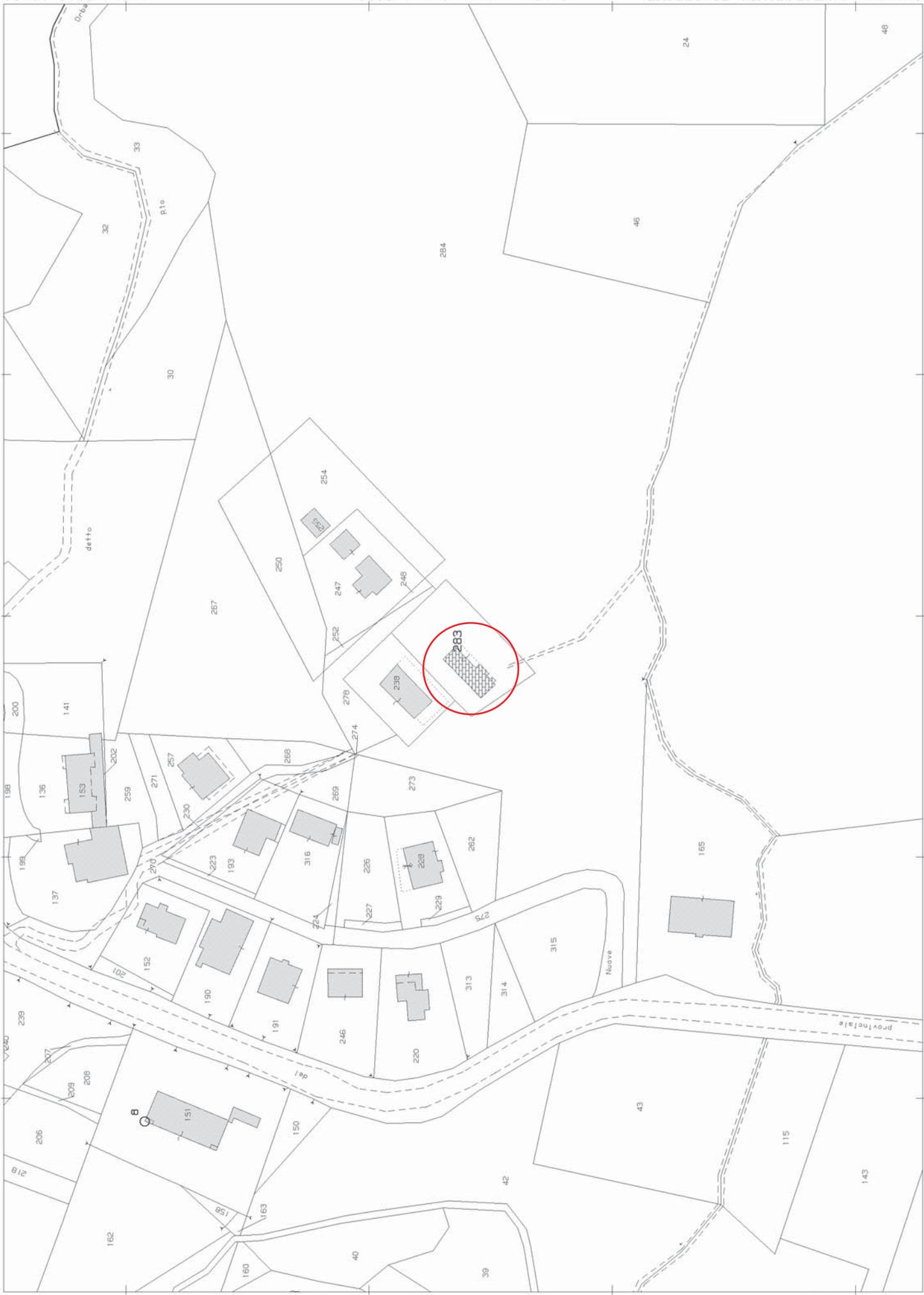


Stralcio PRG Vigente scala 1:5.000



Stralcio PRG in adeguamento al PTC scala 1:5.000





N=2700

E=30400

Particella: 283

Dati della richiesta	Denominazione: SVILUPPO 2000 SRL Fabbricati siti nel comune di CAMPOROTONDO DI FIASTRONE (Codice: B562) Provincia di MACERATA
Soggetto individuato	SVILUPPO 2000 SRL con sede in TOLENTINO C.F.: 01515650438

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CAMPOROTONDO DI FIASTRONE(Codice B562) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		8	283	5			C/2	1	150 m ²	Euro 123,95	CONTRADA CASE NUOVE SNC piano: T; VARIAZIONE del 02/03/2007 n. 1957.1/2007 in atti dal 02/03/2007 (protocollo n. MC0037835) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE	Annotazione
2		8	283	6			C/2	1	65 m ²	Euro 53,71	CONTRADA CASE NUOVE SNC piano: I; VARIAZIONE del 02/03/2007 n. 1957.1/2007 in atti dal 02/03/2007 (protocollo n. MC0037835) AMPLIAMENTO -DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI -RISTRUTTURAZIONE	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 215 Rendita: Euro 177,66

Visura per soggetto

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 04/04/2012

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SVILUPPO 2000 SRL con sede in TOLENTINO	01515650438*	(1) Proprieta` per 1/1

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

COMUNE DI CAMPOROTONDO DI FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI DI PREGIO

SCHEDA N. : 38

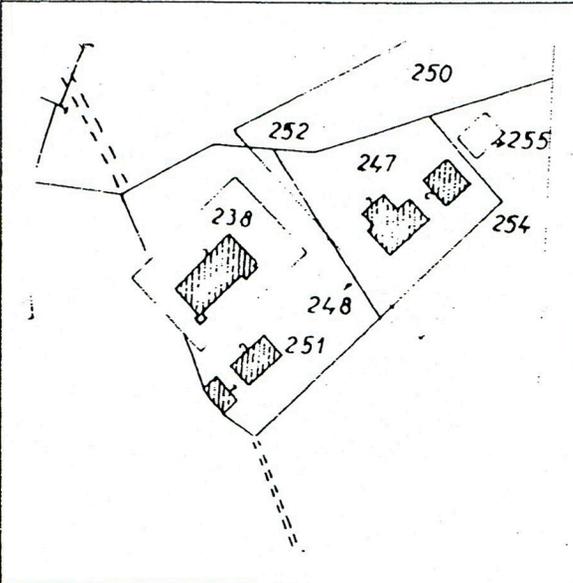
LOCALITA' :

Case nuove

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

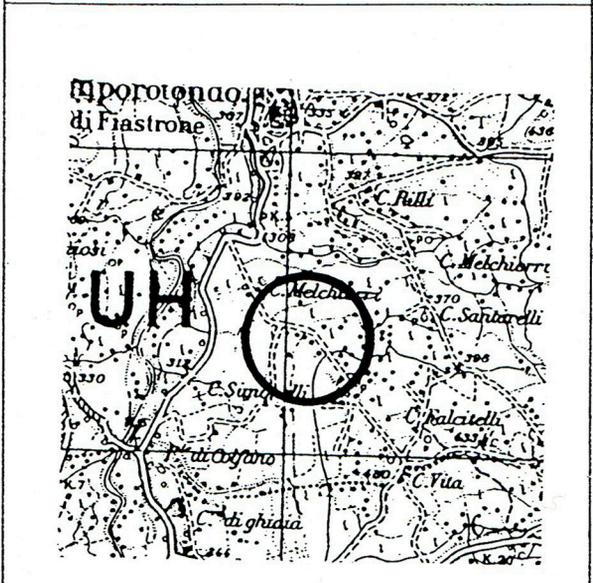
Foglio n.° 8

Particella n.° 238-251



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I.G.M. Scala 1: 25000



DESCRIZIONE SINTETICA

PERIODO DI COSTRUZIONE	Primi 900
GIACITURA	Pendio
VISIBILITA' DALLA STRADA	No
DESTINAZIONE ORIGINARIA	Abitazione - Fienile
DESTINAZIONE ATTUALE	Abbandonati
NUMERO PIANI	Due
TIPO DI COPERTURA	A due falde
PARAMENTO ESTERNO	Intonaco e arenaria sbozzata a vista
ANNESI	Fienile
DISPOSIZIONE ANNESSI	Staccato a formare aia
AREA DI PERTINENZA	Prato
CATEGORIA D' INTERVENTO	PZ A2

COMUNE DI CAMPOROTONDO DEL FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



COMUNE DI CAMPOROTONDO DEL FIASTRONE
PIANO REGOLATORE GENERALE
MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

MANUFATTI ED AREE DI PERTINENZA RURALI DI PREGIO

RILEVAMENTO E PRESCRIZIONE

Scheda n. 38

Comune di Camporotondo di Fiastrone

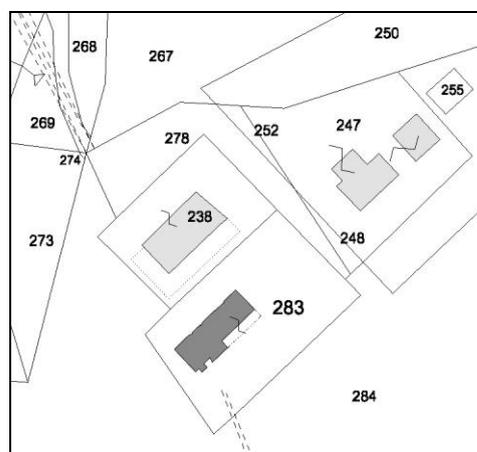
Località Case Nuove Via n.

Toponimo C. Carpera (1892/95)

1 - VISIBILITA' DALLE STRADE

- nazionali
- provinciali
- comunali
- vicinali

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO
foglio n. 8 particella n. 283



planimetria catastale

3 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- prima del 1892/95
- fra il 1896/1945



- stralcio I.G.M. 1895/95
- stralcio I. G.M. 1896/1945

4 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

*buono*¹

mediocre

pessimo

5 - APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITE

Art. 15 punto 3 del PPAR

- casa colonica con scala interna*
- villa o casa padronale*
- chiesa, cappella*
- convento, abbazia*
- torre, rocca*
- castello*
- mulino*
- conceria, gualtieria*
-

6 - DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

- residenziale*
- produttivo agricolo*
- produttivo extragricolo*
- altri usi*
- abbandonato*
-

7 - INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria e straordinaria*
- restauro e risanamento conservativo*
- ristrutturazione senza demolizione*
- ristrutturazione con demolizioni parziali*
- ristrutturazione con totale demolizione e ricostruzione*
- ampliamento*

8 - AMBITO DI TUTELA

- raggio di 150 mt.*
- raggio di 20mt.*
- come da cartografia 1/2000*

9 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI SU EDIFICIO O MANUFATTO

Valgono le prescrizioni di base permanenti di cui all'art. 43 delle NTA del PTC.

10 - PRESCRIZIONI PER ATTUAZIONE INTERVENTI IN AMBITO DI TUTELA

integrale

orientata

altre

¹ *Lo stato di conservazione generale dell'edificio viene dichiarato buono in quanto lo stesso è stato oggetto di ristrutturazione autorizzata con Denuncia Inizio Attività Prot .N. 1151 del 28/03/2008.*

11 - IDENTITA'

data o epoca di costruzione:	<i>primi del '900</i>
tipologia e caratteristiche:	<i>struttura portante verticale in muratura; copertura lignea a due falde manto di copertura con coppi invecchiati misti, pareti con finitura esterna intonacate a arenaria sbazzata a vista; recinzione assente; pavimentazione esterna: terreno naturale; caratteristiche tipologiche: fabbricato di recente colonizzazione dapprima significativo, il cui nucleo originario adibito a d abitazione - fienile ha subito sostanziali variazioni con compromissioni dello stato iniziale dell'involucro dovute ad un consistente incremento volumetrico, mantenendo soltanto alcuni elementi architettonici originari come la forma a losanga delle aperture ai lati longitudinali.</i>
particolari artistico-architettonici:	<i>nessuno</i>
riferimenti bibliografici:	<i>nessuno</i>

Allegata documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



foto n.1, vista panoramica da Sud -Ovest.



foto n.2, edificio fronte Nord - Ovest



foto n.3, edificio fronte Sud -Est



foto n.4, edificio fronte Sud



foto n.5, edificio fronte Sud - Ovest

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI

STATO DEI VINCOLI

Scheda n. 38

VINCOLI PROVVISORI DI PPAR
(Art. 61 del PPAR)

VINCOLI ADEGUATI AL PPAR
(Artt. 27 e 59 del PPAR)

- L'edificio o manufatto ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

D. Lgs 42/2004 (Art. 136)

D. M. del

D. Lgs 42/2004 (Art. 142)

terr. cost.

laghi

fiumi

montagne

parchi

foreste

Univ. Agr.

zone umide

zone arch.

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno di zone vincolate a seguito di leggi o altri provvedimenti relativi alla protezione delle Bellezze Naturali

- L'edificio o manufatto non ricade all'interno dei sottosistemi e degli altri ambiti di tutela stabiliti dal PPAR

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti sottosistemi stabiliti dal PPAR:

BOTANICO

BA

BB

BC

GEOLOGICO

GA

GB

GC

TERRITORIALE

A

B

C

D

V

- L'edificio o manufatto ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela stabiliti dal PPAR:

- art. 28 Emergenze geologiche*
- art. 29 Corsi d'acqua*
- art. 30 Crinali*
- art. 31 Versanti*
- art. 32 Litorali marini*
- art. 33 Aree floristiche*
- art. 34 Foreste dem. reg. boschi*
- art. 35 Pascoli*
- art. 36 Zone umide*
- art. 37 Elementi diffusi*
- art. 38 Paesaggio agrario*
- art. 39 Centri e nuclei storici*
- art. 40 Edifici e manufatti*
- art. 41 Zone archeologiche e strade consolari*
- art. 42 Luoghi di memoria storica*
- art. 43 Punti panoramici e strade panoramiche*

- L'area in cui ricade l'edificio o manufatto è soggetta a:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> <i>Tutela integrale</i> | <input type="checkbox"/> <i>Fascia A</i> |
| <input type="checkbox"/> <i>Tutela orientata</i> | <input checked="" type="checkbox"/> <i>Fascia PA</i> |
| <input type="checkbox"/> <i>Norme specifiche</i> | <input type="checkbox"/> <i>Fascia SA</i> |

Data: 15.04.2013

IL TECNICO PROGETTISTA