



RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA a seguito di istanza di rimozione del vincolo di cui alla scheda n° 16 del "CENSIMENTO FABBRICATI RURALI - P.T.C. e L.R. 13/90" DEL VIGENTE P.R.G.-

Premesso che:

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Monsampietro Morico (Fm), in adeguamento agli indirizzi e prescrizioni del P.P.A.R. e tuttora vigente, è stata:

- adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.24 del 14.10.2007;
- approvata con Deliberazione di Consiglio Provinciale n.23 del 16.01.2009;
- approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 22.04.2009;

Dato atto che al vigente P.R.G., a recepimento dell'art. 15 della Legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sono allegate le schede di "rilevamento e prescrizioni dei fabbricati rurali", suddivise, ai sensi dell'art. 16 delle N.T.A. del P.T.C., in categorie "A" - "B" - "C";

Dato atto che le schede di rilevamento prevedono la suddivisione dei fabbricati rurali in base al loro valore in tre classi individuate nelle Norme Tecniche di attuazione:

Art. 50 - A1- Fabbricati di assoluto valore architettonico.

Edifici di particolare valore storico-architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1950, che conservano le loro caratteristiche di maggior interesse. Essi sono individuati dal PRG.

Gli interventi su tali edifici debbono essere volti, attraverso un recupero filologico delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, conservatesi, ad esaltarne il rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

1. Tipo di intervento:

intervento sull'edilizia esistente, limitato a Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

2. Parametri urbanistici ed edilizi: If= If esistente

3. Prescrizioni particolari

Per tali costruzioni è stabilito un ambito di tutela, con le limitazioni di cui al precedente art. 26, misurato a partire dal perimetro degli stessi e degli eventuali parchi e/o pertinenze, pari a metri 150.

Art. 51 - A2. Fabbricati rurali tipici.

Edifici di particolare valore storico-architettonico, tutti costruiti prima dell'anno 1950, che sono in uno stato di conservazione tale da rendere problematico un completo recupero delle loro caratteristiche di maggior interesse. Essi sono individuati dal PRG.

Gli interventi su tali edifici debbono essere volti al recupero di tutti quegli elementi tipologici, architettonici e strutturali significativi, ancora reperibili almeno come testimonianza della configurazione originaria, ed in grado di rappresentare il loro rapporto con il territorio agricolo e con la sua struttura.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente, limitato a Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo.

2. Parametri urbanistici ed edilizi: If = esistente

3. Prescrizioni particolari

Per tali costruzioni è stabilito un ambito di tutela, con le limitazioni di cui al precedente art. 26, misurate partire dal perimetro degli stessi e degli eventuali parchi e/o pertinenze, pari a metri 50

Art. 52 - Edifici di tipo B.

Edifici costruiti prima del 1950, originariamente significativi ma che hanno perso, a causa di interventi modificativi subiti nel tempo, qualsiasi elemento di interesse storico-architettonico.

Essi costituiscono la totalità degli edifici esistenti nelle aree agricole, non altrimenti classificati dal PRG.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente, limitato a Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione.

2. Parametri urbanistici ed edilizi: If = esistente

Art. 53 - Edifici di tipo C.



COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)

Area Tecnica

Edifici costruiti o ristrutturati prima e dopo il 1950, privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, non classificati dal PRG.

1. Tipo di intervento

Intervento sull'edilizia esistente, limitato a Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia, Ampliamenti.

2. Parametri urbanistici ed edilizi

If = esistente

Ferme restando tutte le norme e prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.P.A.R. approvato con Deliberazione Regionale n. 197 del 3/11/1989 e della L.R. 13/90.

La "Richiesta di rimozione del vincolo nell'immobile di civile abitazione località Monsampietro Morico", a firma dell'arch. Stefania Bellabarba, pervenuta al protocollo di questo Comune in data 28.01.2021 al n° 286, relativa all'immobile censito all'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno al fog. 5 del Comune di Monsampietro Morico, con la particella n° 80, di cui alla scheda n° 16 del rilevamento dei fabbricati rurali allegata alle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Monsampietro Morico (Fm), rimarca come "...l'immobile originario non è più leggibile, sia sotto il profilo architettonico che strutturale, introducendo gravi carenze soprattutto riguardo alla sua vulnerabilità sismica." e "...l'organismo attuale, sia frutto di più addizioni costruttive, con l'impiego di materiali diversi anche di recente inserimento. Il risultato complessivo è quello di un impianto architettonico fortemente compromesso, soprattutto sotto il profilo storico-documentale, anche per le numerose superfetazioni di varia dimensione, che sono state eseguite nel tempo su tutto il perimetro del piano terra".

L'immobile in oggetto ricade attualmente nella categoria "A2 – fabbricati rurali tipici" di cui all'art. 52 delle N.T.A. come sopra riportato.

L'analisi dello stato di fatto comprova che l'immobile, a distanza di tempo dalla redazione della scheda, in cui si sono succeduti due importanti eventi sismici (1997 e 2016) oltre che infiltrazioni dovute ad abbandono e mancanza di manutenzione, ha notevolmente incrementato le carenze strutturali, tanto da rendere, allo stato attuale, anti economico l'intervento di ristrutturazione edilizia che non prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione.

Considerato che, a differenza di quanto richiesto dall'Arch. Stefania Bellabarba, non è applicabile il concetto di "rimozione del vincolo", ma, ai fini del recupero e del mantenimento del patrimonio rurale agevolandone l'utilizzo, si considera la necessità di proporre un declassamento dell'immobile da "A2. Fabbricati rurali tipici." a "Edifici di tipo B." tramite l'approvazione della nuova scheda di "Censimento".

Oltre alla presente Relazione Illustrativa, Questo Ufficio Tecnico ha predisposto le schede di censimento di raffronto tra quella vigente e in variante e il rilievo materico dell'immobile, rilevando che, la declassificazione dell'immobile dalla categoria "A2. fabbricati rurali tipici" a "Edificio di tipo B", con la prescrizione del mantenimento delle caratteristiche storico-architettoniche del corpo originario a pianta rettangolare sviluppato su due livelli oltre il piano terra, come meglio rilevabile nell'elaborato grafico inerente il rilievo materico e nel rispetto della L.R. 8 marzo 1990, n° 13, ad oggetto "Norme edilizie per il territorio agricolo.", consentirebbe interventi idonei all'utilizzo dell'immobile garantendo "*le indispensabili caratteristiche di sicurezza sismica e confort abitativo*".

Si rileva quindi la necessità di modificare la scheda n° 16 del Censimento dei fabbricati rurali allegata alle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Monsampietro Morico con declassificazione dell'immobile dalla categoria "A2. fabbricati rurali tipici" a "Edificio di tipo B", con la prescrizione del mantenimento delle caratteristiche storico-architettoniche del corpo originario a pianta rettangolare sviluppato su due livelli oltre il piano terra, come meglio rilevabile nell'elaborato grafico inerente il rilievo materico e nel rispetto della L.R. 8 marzo 1990, n° 13, ad oggetto "Norme edilizie per il territorio agricolo."

Considerato che in termini procedurali la variante in parola ricade nella fattispecie di cui all'art. 15 comma 5 della L.R. n. 34/1992, che dispone che le varianti al P.R.G. che non incidono sul suo dimensionamento globale e non comportano modificazioni alle destinazioni d'uso delle aree, alle N.T.A. del Piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards di cui al D.M. n. 1444/1968 da osservarsi in ciascuna zona di cui al



COMUNE di **MONSAMPIETRO MORICO** (Fm)

Area Tecnica

comma 3 della stessa legge, sono approvati in via definitiva dal Consiglio Comunale, con le procedure di cui all'art. 15 ed art. 30 della citata L.R. 34/92 e ss.mm.ii.

La variante proposta è inoltre esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica come previsto dalla D.G.R. n. 1813 del 21/12/2010 al paragrafo 1.3 punto 8 lettera d);

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Maurizio Luchetti

.....

ALLEGATI:

- scheda n. 16 del Censimento dei fabbricati rurali allegata alle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Monsampietro Morico
- documentazione fotografica
- rilievo dello stato di fatto
- scheda di censimento in variante

CENSIMENTO BENI ARCHITETTONICI EXTRAURBANI

RILEVAMENTO E PRESCRIZIONI

Comune di: Monsampietro Morico

Scheda n. 16

Categoria: A/2

Località:

Via: Ubrico

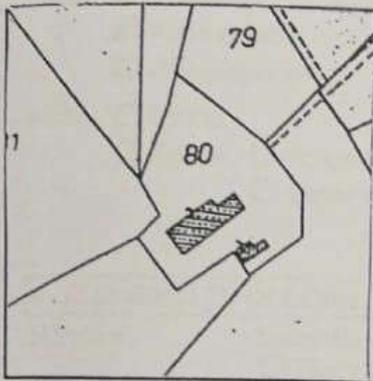
n: 39

Toponimo:

1 - ACCESSIBILITA' / VISIBILITA' DALLE STRADE

Nazionali Provinciali Comunali Vicinali

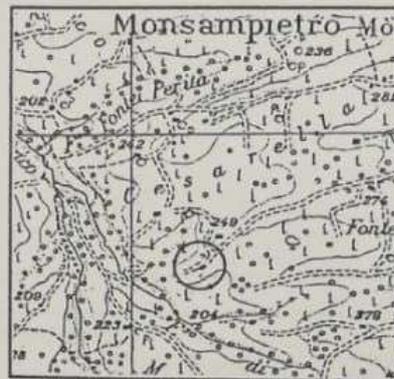
2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO



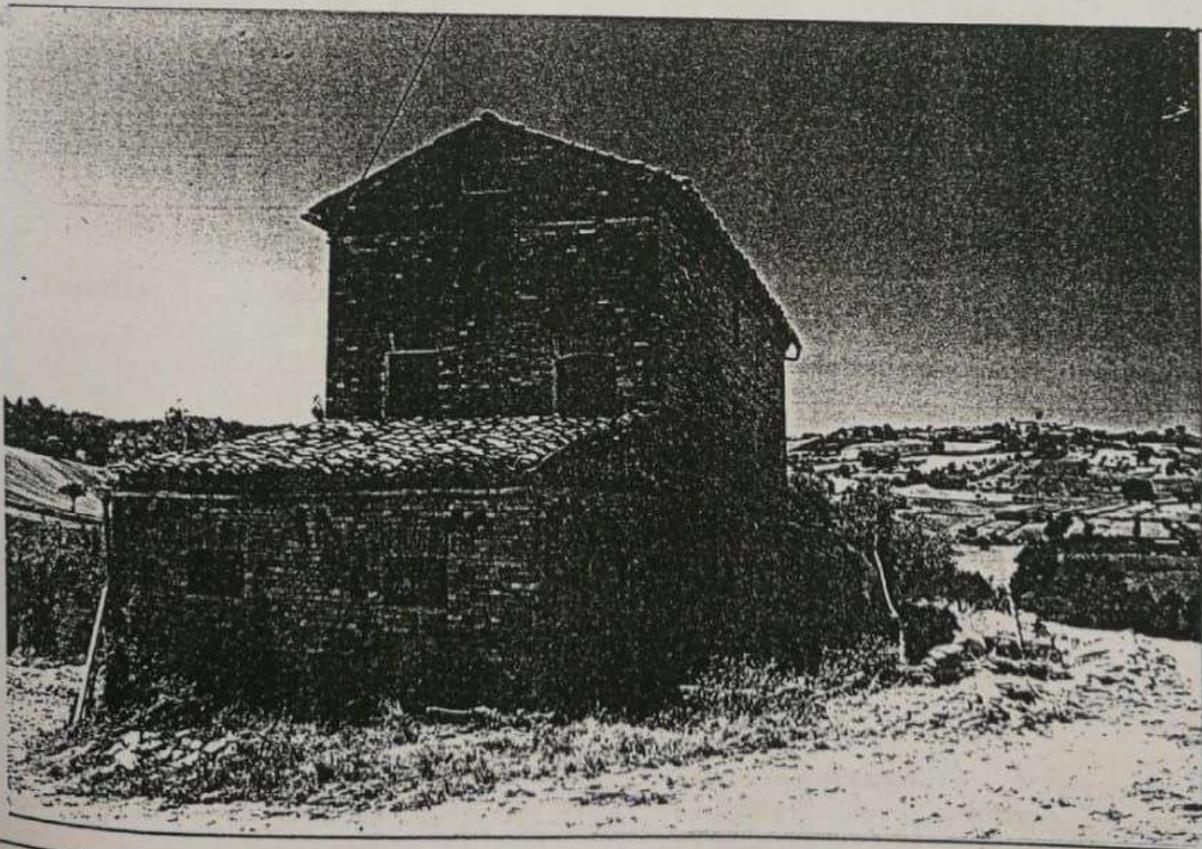
Foglio n. 5

Particella n. 80

3 - RIFERIMENTO PLANIMETRICO Stralcio I.G.M. 1951



Rif. I.G.M.: 33T.U.H.822685



4 - EPOCA DI COSTRUZIONE

Prima del 1800 Fra il 1800/1900 Dopo il 1900, prima del 1950

5 - POSIZIONE DEL MANUFATTO (SITO NATURALE E SITO COSTRUITO)

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Fondovalle | <input type="checkbox"/> Poggio | <input type="checkbox"/> A margine del fondo di pertinenza | <input type="checkbox"/> Casa isolata |
| <input type="checkbox"/> Versante | <input type="checkbox"/> Altopiano | <input type="checkbox"/> In posizione baricentrica | <input type="checkbox"/> Aggregazione lineare |
| <input type="checkbox"/> Crinale | <input type="checkbox"/> Fascia fluviale | <input type="checkbox"/> Privata di terreno agricolo | <input type="checkbox"/> Aggregazione a corte |
| | | | <input type="checkbox"/> Altre aggregazioni |

6 - CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

Superficie coperta mq: 90.00

Numero dei corpi costituenti il fabbricato: 1

Numero unità abitative: 1

Numero dei piani di ciascun corpo: Corpo 1 piani: 3

Corpo 2 piani:

Corpo 3 piani:

Corpo 4 piani:

7 - FORMA

- Pianta: Quadrata Prospetti: Semplici
 Rettangolare Aggregati
 D'aggregazione
- Copertura: A falde Volume: Semplice
 A padiglione Aggregato
- Scala: Interna
 Esterna Scoperta
 Coperta Con loggia SI
 NO

8 - ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

- | | | | | |
|----------------|---|--|-----------------------------------|---|
| Murature | Materiale | Stato di conservazione | | |
| | <input type="checkbox"/> Pietra | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Laterizio | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input checked="" type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Miste | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Terra | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Altro, specif. | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| Solai | Materiale | Stato di conservazione | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Legno | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input checked="" type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Misti | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> C.A. | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| Copertura | Materiale | Stato di conservazione | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Legno | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input checked="" type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Mista | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> C.A. | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| Architravature | Materiale | Stato di conservazione | | |
| | <input type="checkbox"/> Legno | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Pietra | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Laterizio | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input checked="" type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Ferro | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> C.A. | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| Archi | Materiale | Stato di conservazione | | |
| | <input type="checkbox"/> Pietra | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | <input type="checkbox"/> Laterizio | <input type="checkbox"/> Buono | <input type="checkbox"/> Mediocre | <input type="checkbox"/> Pessimo |
| | Tipo: <input type="checkbox"/> A tutto sesto | <input type="checkbox"/> A sesto acuto | | |
| | <input type="checkbox"/> Ribassato | <input type="checkbox"/> Policentrico | | |

9 - ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

a- Marcapiani NO SI Numero: .

b- Paramenti
 Materiale
 Intonaco Stato di conservazione
 Buono Mediocre Pessimo
 A faccia vista Buono Mediocre Pessimo

c- Cornicioni
 Materiale
 Pietra Stato di conservazione
 Buono Mediocre Pessimo
 Laterizio Buono Mediocre Pessimo

d- Manto di copertura
 Materiale
 Coppi Stato di conservazione
 Tegole Buono Mediocre Pessimo
 Pietra Buono Mediocre Pessimo
 Altro, specif.: Buono Mediocre Pessimo

e- Architravi con iscrizioni Stato di conservazione
 Buono Mediocre Pessimo

f- Affreschi Stato di conservazione
 Buono Mediocre Pessimo

g- Formelle e/o nicchie Stato di conservazione
 Buono Mediocre Pessimo

h- Meridiane Stato di conservazione
 Buono Mediocre Pessimo

10 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO

Buono Mediocre Pessimo

11 - APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITIVE
 art. 15 punto 3 del P.P.A.R. e art. 15 L.R.8-3-90 n.13

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Casa a torre | <input type="checkbox"/> Case e ville padronali |
| <input type="checkbox"/> Casa/Villa con colombaia | <input type="checkbox"/> Torre, rocca |
| <input type="checkbox"/> Casa toscano-aretina | <input type="checkbox"/> Castello |
| <input type="checkbox"/> Casa ad archivolti | <input type="checkbox"/> Convento, abbazia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Casa con bigattiera o simile | <input type="checkbox"/> Chiesa |
| <input type="checkbox"/> Casa con bufiri | <input type="checkbox"/> Cappella |
| <input type="checkbox"/> Casa colonica | <input type="checkbox"/> Mulino |
| <input type="checkbox"/> Casa romagnola | <input type="checkbox"/> Conceria, gualchiera |
| <input type="checkbox"/> Casa in argilla | <input type="checkbox"/> Altro, specif.: |

12 - DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

- Residenziale permanente
 Residenziale non permanente
 Residenziale + Produttivo agricolo
 Residenziale + Produttivo extragratico
 Produttivo agricolo
 Produttivo extragratico
 Abbandonato

13 - STATO DI CONSERVAZIONE DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ED ARCHITETTONICHE ORIGINARIE

- Buono Fortemente manomesso per tipologia
 Parzialmente manomesso per tipologia Fortemente manomesso negli elementi costruttivi
 Parzialmente manomesso negli elementi costruttivi Fortemente manomesso negli elementi costruttivi

ANNESI

19 - UBICAZIONE

- In aderenza con l'edificio
 A formare una corte con l'edificio principale
 In linea sulla strada d'accesso
 Altro :

20 - DESTINAZIONE D'USO ORIGINARIA

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Fienile | <input checked="" type="checkbox"/> Ricovero animali |
| <input type="checkbox"/> Stalla | <input type="checkbox"/> Porcilaia |
| <input type="checkbox"/> Silos | <input type="checkbox"/> Forno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ricovero attrezzi | <input type="checkbox"/> Tabaccaia |
| <input type="checkbox"/> Bigattiera | <input type="checkbox"/> Altro, specif.: |

21 - STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'ANNESSO

Buono Mediocre Pessimo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegata alla variante scheda censimento dei fabbricati in zona agricola – n° 16

Foglio n. 5 particella n° 39





COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)
Area Tecnica





COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)
Area Tecnica





COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)
Area Tecnica





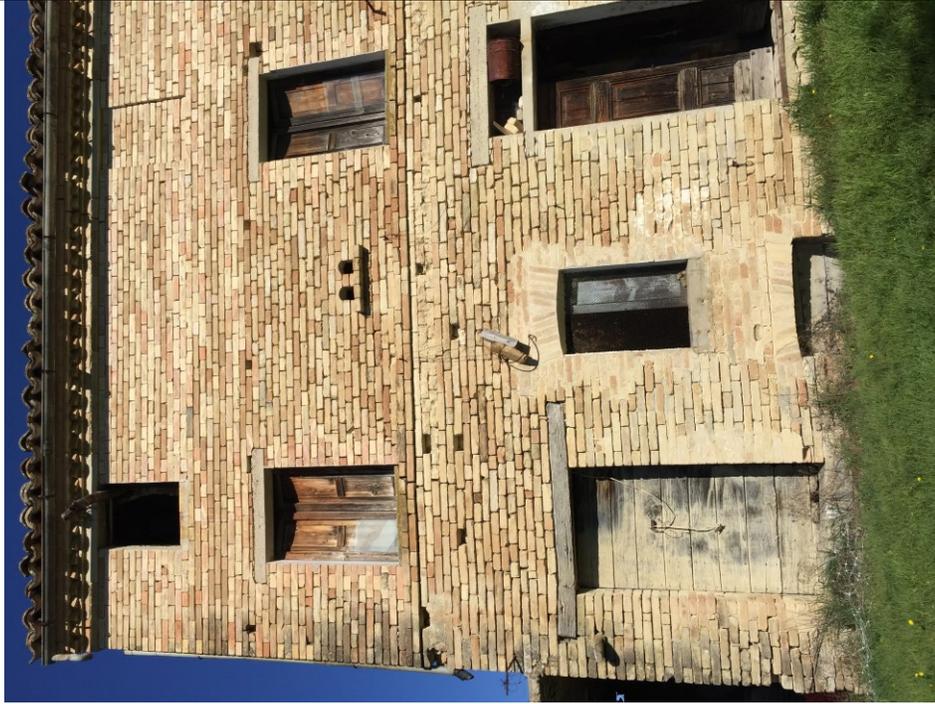
COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)

Area Tecnica





COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)
Area Tecnica





COMUNE di MONSAMPIETRO MORICO (Fm)

Area Tecnica





COMUNE DI
MONSAMPIETRO MORICO
PROVINCIA DI FERMO

CASA PACI

contrada Ubrico 36, foglio 05 m.le 80 sub 2, 3
rif. pratica n. 1680

**RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
CON RIPARAZIONE DANNI DEL SISMA 2016**

RICHIESTA LIVELLO OPERATIVO RILIEVO MATERICO

PIANTE E PROSPETTI scala 1:100

D-04

la proprietà:
MARIA VITTORIA PACI
Via De Dominicis, 10
60100 Ancona

il coordinatore dei tecnici:
dot. arch. FABIO VIVIANI EP 016426 2017
Via Enrico Toti, 86
63074 San Benedetto del Tronto (AP)

i tecnici:

RILIEVO ARCHITETTONICO:
geom. **Mirko TIBURZI** EP 000869 2017
via Mario Luciani 11
63839 Servigliano

**IMPIANTO ELETTRICO,
IDRO-TERMO-SANITARIO:**
dot. Ing. **Stefano COGNINI** EP 015019 2017
via Brecciatella 27
60018 Montemarciiano

PROGETTO ARCHITETTONICO:
RTP dot. Arch. **Carlo M. SALADINI** EP 003513 2017,
dot. Arch. **Fabio VIVIANI** EP 016426 2017
via Costanzo Mazzoni 14, 63100 Ascoli Piceno

SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZIONE:
dot. Ing. **Stefano COGNINI** EP 015019 2017
via Brecciatella 27
60018 Montemarciiano

RILIEVO STRUTTURALE:
dot. Ing. **Piercarlo BIANCI** EP 011196 2017
p.za 8 marzo, 5
60035 Jesi

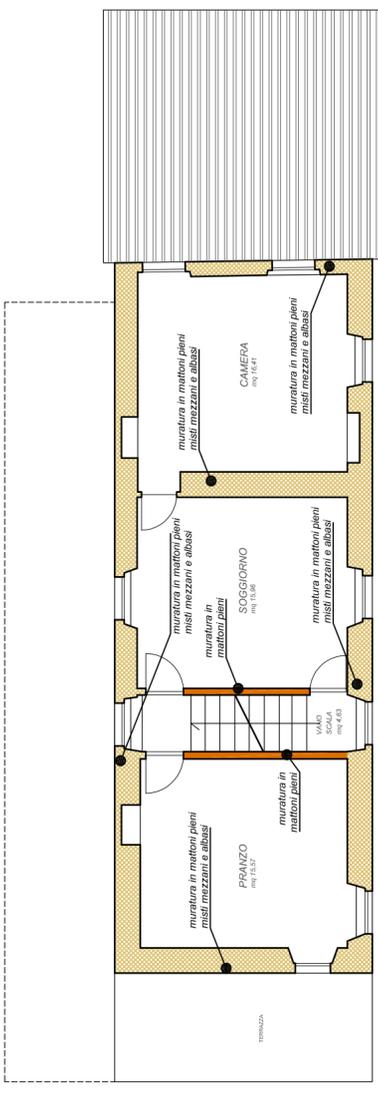
**SICUREZZA IN FASE DI REALIZZAZIONE
MISURAZIONE E CONTABILITA' DEI LAVORI:**
geom. **Mirko TIBURZI** EP 000869 2017
via Mario Luciani 11
63829 Servigliano

PROGETTO STRUTTURALE
dot. Ing. **Marcello ZANNA** EP 021251 2019
p.za 8 marzo, 5
60035 Jesi

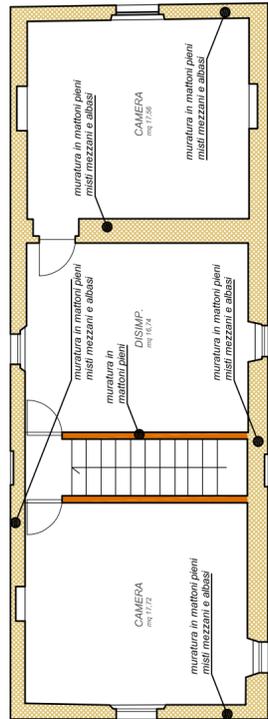
COLLAUDO:
dot. Ing. **Marcello ZANNA** EP 021251 2019
viale 1° Maggio 70
61032 Fano

ASSISTENZA TECNICA:
VINQUADRO Srl EP 016625 2018
via Ercolella 27
60018 Montemarciiano

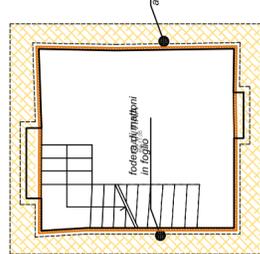
ASSISTENZA TECNICA:
VINQUADRO Srl EP 016625 2018
via della Piazzanola 48
63100 Ascoli Piceno



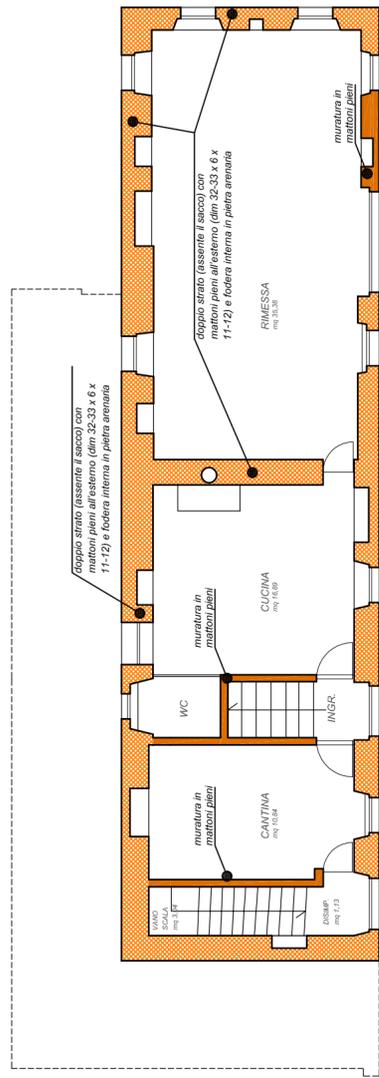
PIANTA PIANO PRIMO



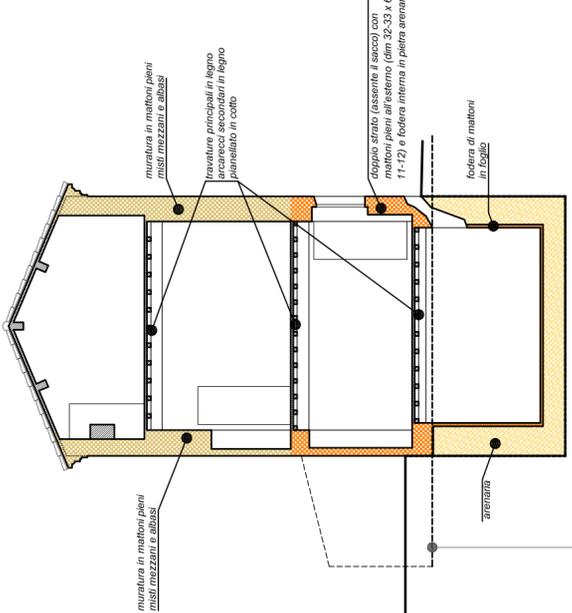
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



battuto circostante l'edificio quota media -0,20 attualmente ricoperto di terra

CENSIMENTO DEI FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

RILEVAMENTO E PRESCRIZIONI

Scheda n. **16**

Comune di **Monsampietro Morico**

Località: **Via Ubrico** n°**39**

Toponimo

1. ACCESSO DA STRADE

- Statali
- Provinciali
- Comunali
- Vicinali**

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL FABBRICATO

Foglio n. **5** particelle n. **80**

3. EPOCA DI COSTRUZIONE CERTA INCERTA

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

4. INDICAZIONE della CATEGORIA

ai sensi del comma 1 art. 16 delle NTA P.T.C.

- A A₁
- X A₂**
- B
- C

5. STATO DI CONSERVAZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO (GIUDIZIO SINTETICO)

buono

manomesso per tipologia:

X parzialmente
fortemente

manomesso negli elementi costruttivi:

parzialmente
X fortemente

6. APPARTENENZA A CLASSI TIPOLOGICHE DEFINITE

Art. 15 punto 3 del P.P.A.R.

casa colonica con bigattiera e simile

- villa o casa padronale
- chiesa, cappella
- convento, abbazia
- torre, rocca
- castello
- mulino
- conceria, gualtieria
- fonte
- edifici produttivi

7. DESTINAZIONE ATTUALE DEL FABBRICATO

piano terra

residenziale

produttivo agricolo:

turismo rurale
industria agraria
stalla
rimessa

produttivo extra-
agricolo

calzaturiero
manifatturiero
attività artigianale
servizi
altro

altri usi

abbandonato

resto dell'edificio

residenziale

produttivo agricolo:

turismo rurale
industria agraria
stalla
rimessa

produttivo extragricolo

calzaturiero
manifatturiero
attività artigianale
servizi
altro

altri usi

Abbandonato

8. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

numero dei corpi costituenti il fabbricato 1

numero dei piani di ciascun corpo:

corpo 1 piani n. 3 mq. 90,00 con scala interna

corpo 2 piani

corpo 3 piani

9. ANNESSI AGRICOLI O EXTRAGRICOLI

agricoli N°1

extragricoli

X rimessa attrezzi/ricovero animali in aderenza

10. IDENTITA'

particolari artistico-architettonici nessuno

riferimenti bibliografici nessuno

11. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'INTORNO

valle:

principale

secondarie

crinale:

principale

secondaria

X pendio/collina

area pedecollinare

pianura

12. VISIBILITA' DALLA STRADA

Statale

Provinciale

Comunale

X Vicinale

13. STIMA DI VALORE DELL'INTORNO

- di rilevante valore storico-ambientale
- X di scarso valore storico-ambientale**
- di valore panoramico

14. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

- X manufatto isolato
- parte di un nucleo storico
- parte di un complesso rurale

15. FORMA

- pianta
quadrata
Xrettangolare
d'aggregazione
- prospetti
x semplici
aggregati
- volume
x semplice
aggregato

16. ELEMENTI TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI

(b = buono; m = medio; p = pessimo)

tipo/materiale		stato di conservazione		
		b	m	p
murature	pietra			
	laterizio			p
	mista			p
copertura	padiglione a due falde ad una falda			p
	piana			
	mista			
aperture	architravate			
	a tutto sesto:	legno		
		laterizio		p
		pietra		
		laterizio		
		pietra		

a sesto acuto:	laterizio		
	pietra		

a sesto ribassato:	laterizio		
	pietra		

17. ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

(*b = buono; m = medio; p = pessimo*)

		stato di conservazione		
		b	m	p
paramento intonacato				
paramento a faccia vista				p
marcapiani				p
cornicioni				
	laterizio			p
	pietra			
nicchie				
formelle				
architravi con iscrizioni				
affreschi				
meridiane				
manto di copertura:				
	coppi			p
	tegole			
	altro			

18. ELEMENTI ARCHITETTONICI DECORATIVI ESTERNI

- fontane
- vasche/cisterne
- pozzi
- ninfei

- aree lastricate
- terrazzamenti con muri a terra
- altro

19. NATURA DELLE AREE DI PERTINENZA

X aia

- orto
- giardino
- giardino disegnato
- prato
- parco

X incolto

- coltivi (tipo)
- pavimentate
- asfaltate
- sterrato
- altro

20. ELEMENTI VERDI (specie)

- viali alberati
- alberature isolate
- gruppi di alberi**
- siepi
- altro

21. INTERVENTI AMMESSI

ai sensi dell'art. 17 delle N.T.A. del P.T.C.

ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione senza demolizione
- ristrutturazione con demolizione parziale**
- ampliamento**

22. NORME SPECIFICHE E/O PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Si prescrive l'uso dei mattoni a vista di recupero per i paramenti esterni anche nel caso di demolizione e ricostruzione.

In linea generale è prescritto il mantenimento della conformazione delle coperture esistenti, mantenendone il carattere tradizionale, la pendenza e il numero ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria.

Possono essere apportate modifiche alla pendenza dalle falde del tetto, previo parere preventivo da parte dell'Area Tecnica da richiedere in fase di presentazione dei vari titoli abilitativi, ed esclusivamente per casi particolari evidenziando adeguatamente le motivate esigenze derivanti dalla tipologia della copertura e nei casi in cui la modifica sia resa necessaria per l'adeguamento sismico della copertura.

Gli aggetti di gronda ed eventuali giochetti devono generalmente essere mantenuti, conservati e/o riproposti nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari e a questo scopo si richiede in sede di richiesta dei vari titoli abilitativi la presentazione di particolari costruttivi e architettonici, nonché foto documentanti lo stato attuale.

In caso di demolizione e ricostruzione i paramenti murati esterni e le coperture devono essere ricostruiti completamente in maniera fedele, impiegando i materiali stessi o simili e riproponendo i caratteri preesistenti ed eliminando le superfetazioni e tutti gli elementi e parti incongrue, che abbiano compromesso il carattere tradizionale o potranno conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio utilizzando comunque le tipologie tradizionali, le forme, materiali e cromie tipiche del territorio agrario della zona.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono generalmente essere realizzati in rame, potrà essere ammesso l'impiego di altri metalli o della plastica solo se verniciati di marrone scuro, mentre è categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.

Quando le facciate siano state interessate, nel corso degli anni da modifiche ed alterazioni incongrue con la sua originaria composizione architettonica sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti e

ogni altra variazione che interessi la facciata, quanto l'intervento è consentito dalle disposizioni normative dello strumento urbanistico vigente, è ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e nel rispetto delle norme sulle distanze dalle altre proprietà e dagli altri fabbricati.

E' prescritto il mantenimento tipologico delle facciate dei prospetti principali, salvaguardando i materiali usati e le loro finiture, la presenza di elementi decorativi quali lesene, cornici, portali.

23. AMBITO DI TUTELA

raggio di 150 mt.

raggio di 50 mt.

come da cartografia 1:2000

NOTE

- alla presente scheda è allegata documentazione fotografica consistente in almeno una foto panoramica, almeno due foto ad angolo (due prospetti) e almeno una foto per ciascuno dei fronti dell'edificio e per gli eventuali particolari significativi.
- Rilievo materico e del degrado dell'immobile