



COMUNE DI JESI

COMPLESSO ABITATIVO RURALE
SITO IN VIA DEI GOBBI

Fascicolo di vendita

Lotto n. 10



Descrizione degli immobili.

Trattasi di un complesso immobiliare ex rurale costituito da un fabbricato principale con accessori abbandonati da molti anni con annessa ampia corte

L'immobile principale ha una superficie complessiva di circa mq. 725,00 ed un volume pari a mc. 2.300,00.

Gli accessi agli immobili avvengono entrambi dalla strada denominata via dei Gobbi, posta a ridosso dell'immobile principale.

L'immobile nonché gli accessori sono in completo stato di abbandono e degrado con importanti problemi strutturali.

La corte che circonda su tre lati l'immobile principale, risulta di forma regolare con giacitura su modesto pendio ma con una buona esposizione ed ha una superficie pari a mq. 2.320,00 circa.

Identificazione territoriale

Gli immobili ricadono nel territorio del Comune di Jesi in via dei Gobbi civici n.n. 3-5 in una zona periferica della Città - quadrante nord-est

I collegamenti avvengono tramite via Calabria, via Sabbioni e dalla Provinciale SP. n.18 – Jesi -Monterado.

Identificazione Catastale

Le particelle sono distinte al Catasto terreni per ciò che relativo alla corte ed al nuovo Catasto Urbano per ciò che riguarda l'immobile principale ed accessori

Catasto Terreni

foglio	mappale	categoria	classe	superficie	R.D.	R.A.
22	565	seminativo	4	995,00	4,62	4,62
22	567	seminativo	3	1.300,00	8,06	6,71
22	569	orto irriguo	1	25,00	0,58	0,26

Nuovo Catasto Urbano

foglio	mappale	categoria
22	138	F4

In merito alla categoria catastale F4 si precisa che si tratta di una delle cosiddette "categorie fittizie", in cui rientrano tutte quelle unità individuate dalla lettera F. In particolare la categoria F4 identifica le unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso.

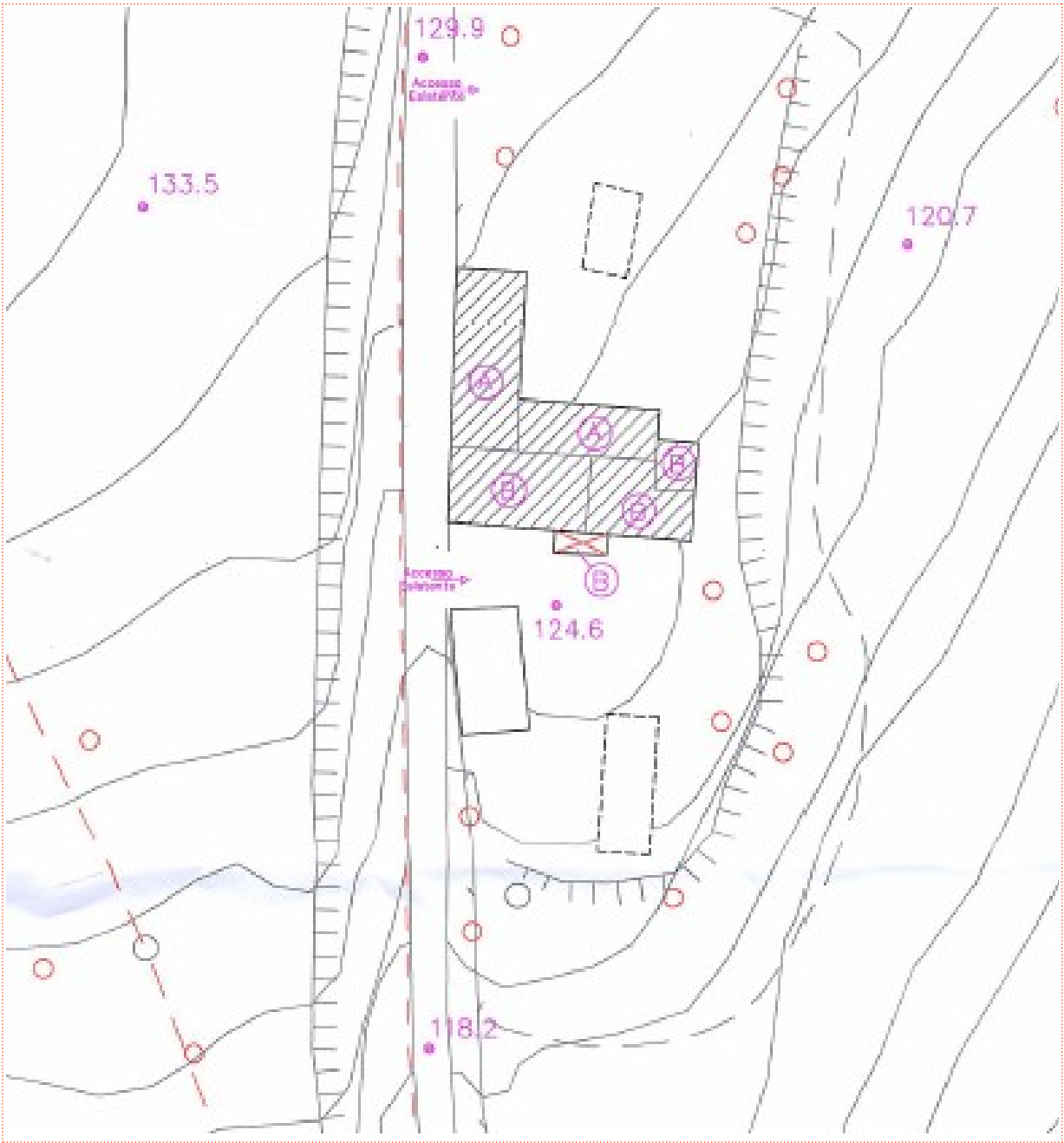
Identificazione Urbanistica

L'area ricade nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in territorio rurale TR (art. 39 delle NTA) - Area TR1 "aree agricole" (art. 40 delle NTA.)

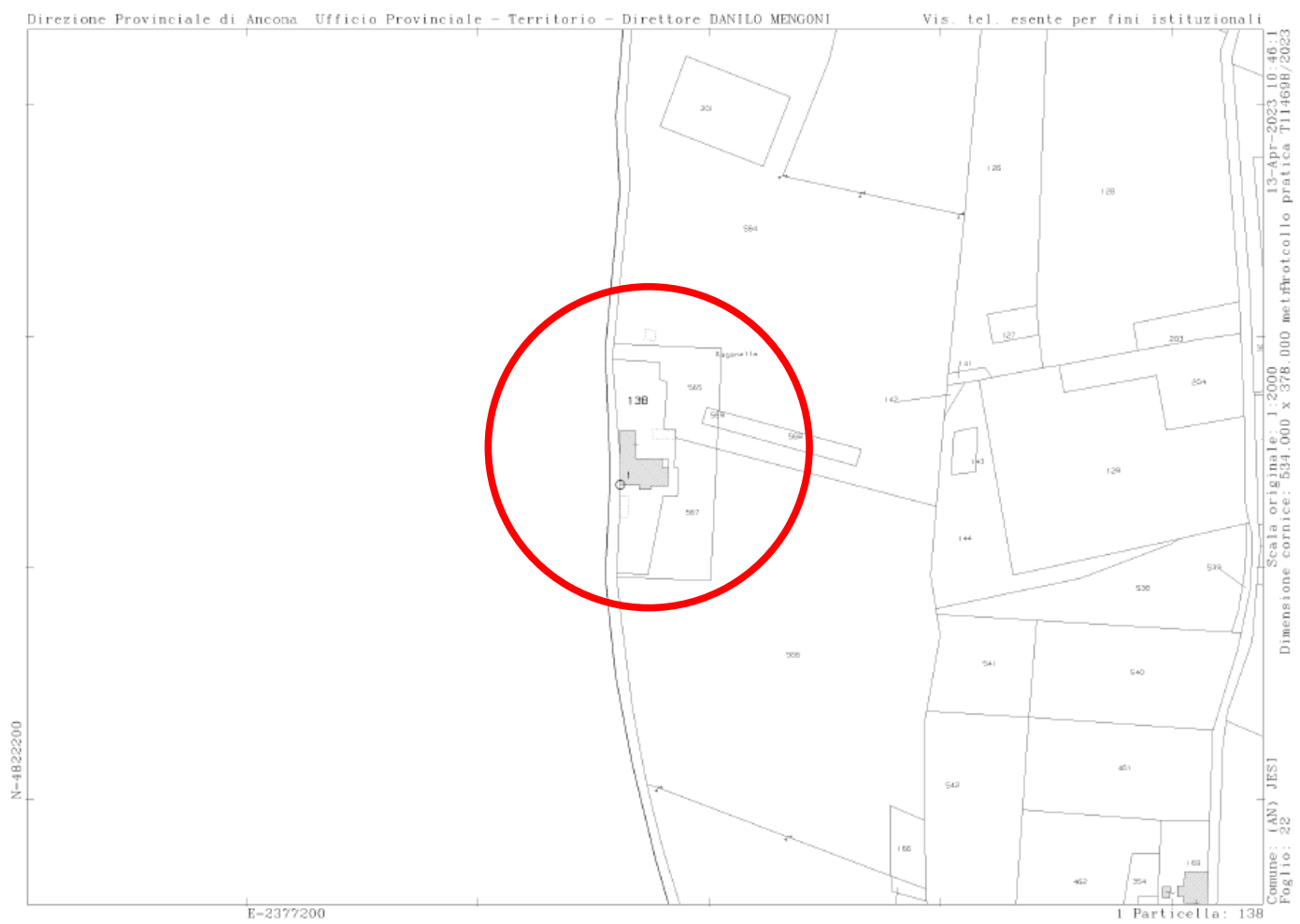
Tutela - Art. 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, sulla tavola 5p con la sigla TR2.1 si individuano singoli edifici e complessi unitari costituenti oggetti detentori in sé di valori storici, architettonici, paesaggistici e documentali

Al bene, nello stato in cui si trova, è attribuito il valore complessivo pari ad Euro 254.000,00 (duecentocinquantaquattromila/00)

Identificazione planimetrica



Identificazione Catastale



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **13/04/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 565

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 4,62

agrario Euro 4,62

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 995 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> Dati identificativi

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 565

FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 4,62

agrario Euro 4,62

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 995 m²

FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)

Sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/12/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32155 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 20792.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/12/2021

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2023



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 567

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 8,06

agrario Euro 6,71

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.300 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 567

FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 8,06

agrario Euro 6,71

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 3

Superficie: 1.300 m²

FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)**

Sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/12/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32155 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 20792.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/12/2021

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **13/04/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 569

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,58
agrario Euro 0,26

Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 1

Superficie: 25 m²

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)
Foglio 22 Particella 569

FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,58
agrario Euro 0,26
Particella con qualità: ORTO IRRIG di classe 1
Superficie: 25 m²

FRAZIONAMENTO del 08/05/2018 Pratica n. AN0028055 in atti dal 08/05/2018 presentato il 07/05/2018 (n. 28055.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)**
Sede in JESI (AN)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/12/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32155 - ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con Modello Unico n. 20792.1/2021 Reparto PI di ANCONA in atti dal 20/12/2021

Visura telematica esente per fini istituzionali

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/04/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/04/2023

Dati identificativi: Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 138

Classamento:

Categoria F/4^{al}

Indirizzo: VIA DEI GOBBI n. 3/5 Piano S1-T - 1-2 - 3

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 16/08/2010 Pratica n. AN0165282 in atti dal 16/08/2010
VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 11544.1/2010)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI
NOTORIETA' PROT. N. 137886 DEL 06/07/2010

> **Dati identificativi**

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 138

COSTITUZIONE del 22/05/2008 Pratica n. AN0107754
in atti dal 22/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1736.1/2008)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di JESI (E388) (AN)

Foglio 22 Particella 138

> **Indirizzo**

VIA DEI GOBBI n. 3/5 Piano S1-T - 1-2 - 3

COSTITUZIONE del 22/05/2008 Pratica n. AN0107754
in atti dal 22/05/2008 COSTITUZIONE (n. 1736.1/2008)



Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/04/2023
Ora: 10:42:40
Numero Pratica: T111956/2023
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Categoria F/4^a

VARIAZIONE del 16/08/2010 Pratica n. AN0165282 in
atti dal 16/08/2010 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.
11544.1/2010)

Annotazioni: STATO DELL'UNITA' CONFERMATO
CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI
NOTORIETA' PROT. N. 137886 DEL 06/07/2010

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI JESI (CF 00135880425)**

Sede in JESI (AN)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

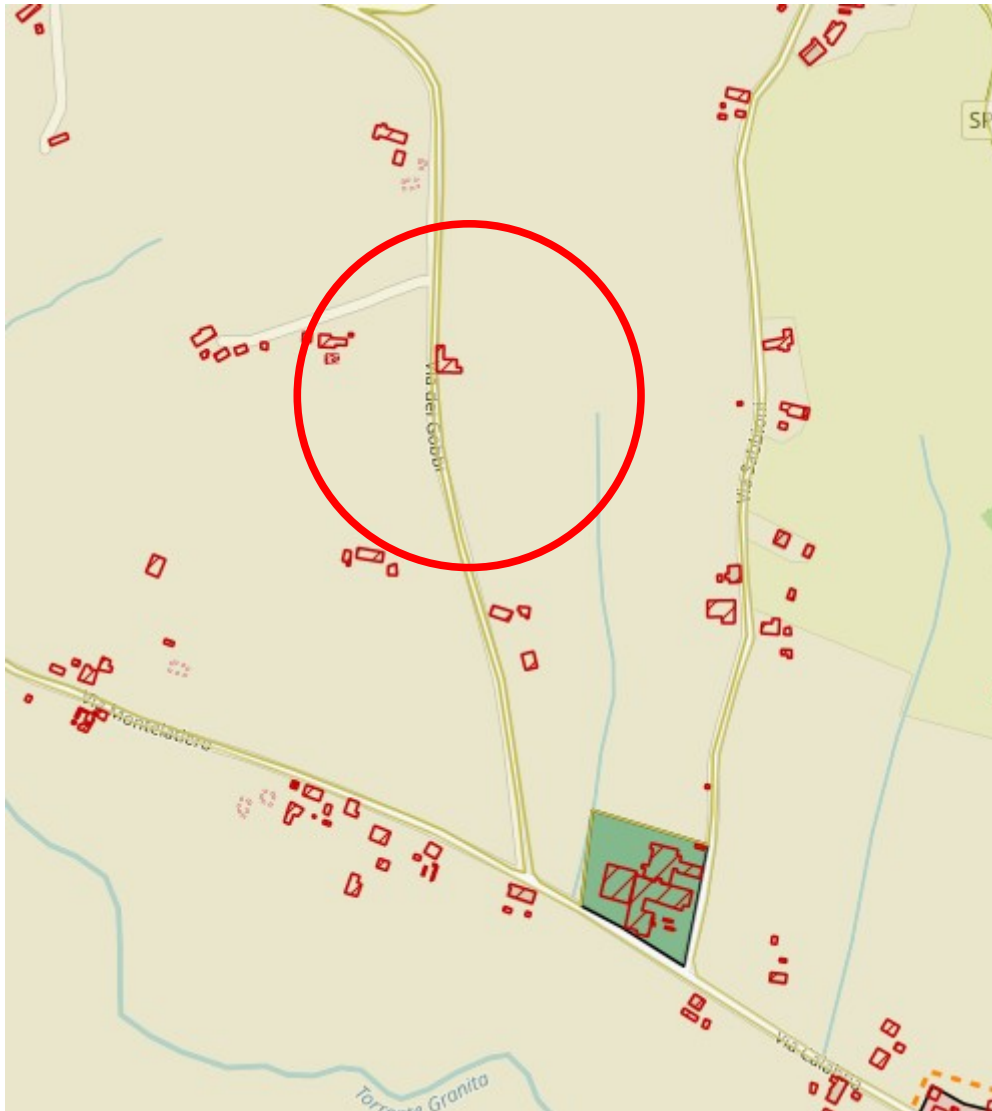
1. Atto del 02/12/2021 Pubblico ufficiale BALDASSARI
MASSIMO Sede JESI (AN) Repertorio n. 32155 -
ASSEGNAZIONE A SOCIO Nota presentata con
Modello Unico n. 20792.1/2021 Reparto PI di ANCONA
in atti dal 20/12/2021

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

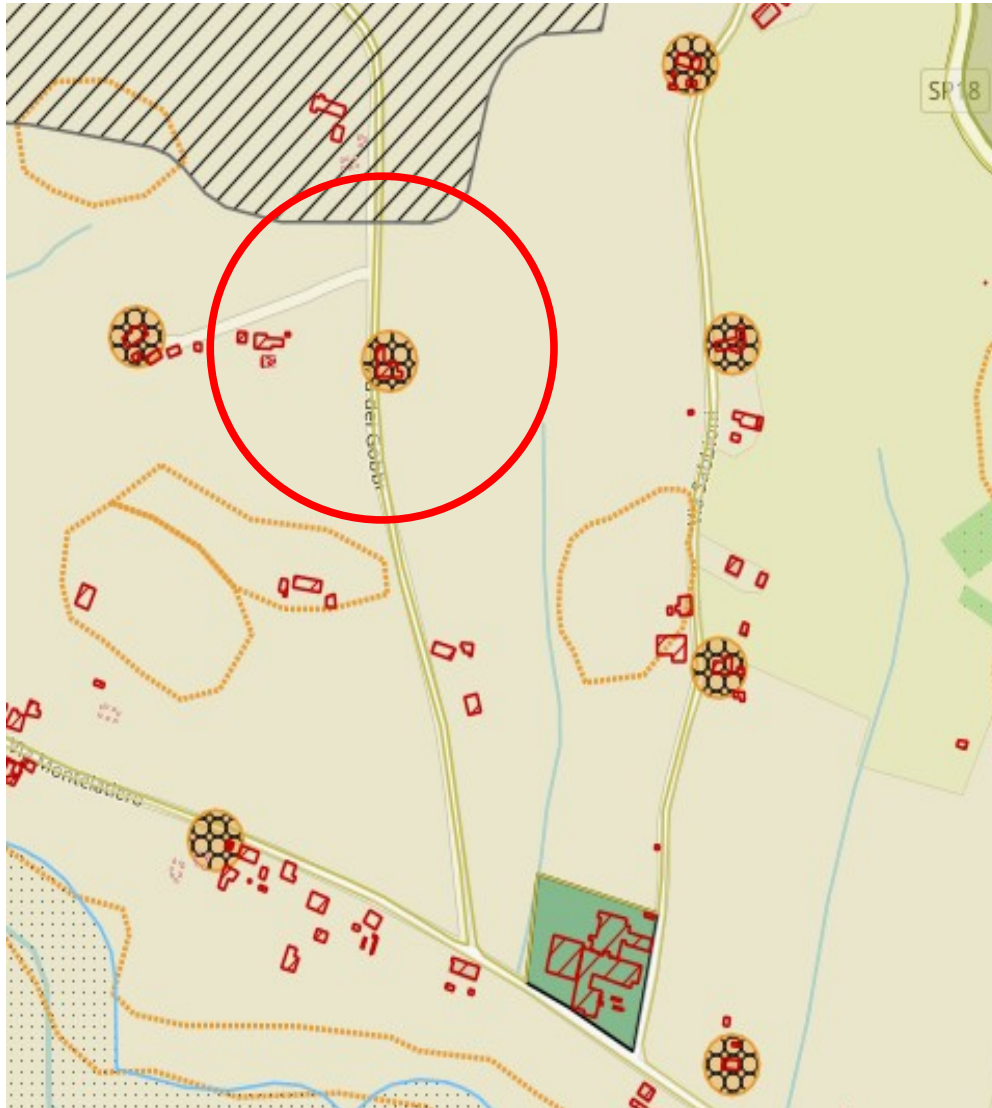
a) F/4: Unita' in corso di definizione

Identificazione Urbanistica



L'area ricade nella zonizzazione del Vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Jesi in territorio rurale TR (art. 39 delle NTA) - Area TR1 “aree agricole” (art. 40 delle NTA. Art. 39 – Territorio rurale TR (articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019 e n. 43 del 27/02/2020) 1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6. 2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III. 3.

vincoli e tutele



- Art. 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 Al fine di garantirne la necessaria tutela e valorizzazione, sulla tavola 5p con la sigla TR2.1 si individuano singoli edifici e complessi unitari costituenti oggetti detentori in sé di valori storici, architettonici, paesaggistici e documentali. 2. Le aree TR2.1 sono comprensive dei beni culturali e paesaggistici vincolati di cui al Decreto legislativo n.42/2004, “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, degli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all’articolo 40 del Ppar vigente, nonché dei fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell’articolo 15 della legge regionale 13/1990 e del relativo censimento.

Variente generale al Prg

Jesi **Norme Tecniche di Attuazione**

Titolo I – Disposizioni e norme generali

Titolo II – Definizioni

Titolo III – Disciplina generale del territorio

Capo I – Territorio urbano edificato

Capo II – Territorio urbano di trasformazione

Capo III – Territorio rurale

Capo IV – Servizi e attrezzature

Capo V – Infrastrutture e attrezzature per la mobilità

Titolo IV – Disciplina delle Situazioni

Allegati

1. Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario
2. Misure per la diffusione dell'edilizia sostenibile
3. Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)
4. Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale

28 gennaio 2022

Testo conforme alle Delibere di C.C. n. 227 del 19/12/2008, n. 140 del 26/06/2009, n.32 del 05/03/2012, n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 10 del 05/02/2015, n. 69 del 27/06/2016, n. 10 del 31/01/2017, n. 153 del 18/12/2017, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019, n. 52 del 21/03/2019, 43 del 27/02/2020, n. 113 del 30/07/2020, di G.C. n. 330 del 14/12/2021, di C.C. n. 217 del 22/12/2021 e di C.C. n. 11 del 28/01/2022

pedonale con il quartiere San Giuseppe, in corrispondenza delle aree a standard individuate nella tavola 5p, costituisce opera di complemento essenziale all'operazione di trasformazione urbanistica.

Art. 38 – Ambiti in trasformazione TT3

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 113 del 30/07/2020)

1. Gli ambiti in trasformazione TT3, compresi nell'elenco seguente, interessati da interventi di nuova urbanizzazione e ristrutturazione urbanistica, sono, alla data d'adozione della presente normativa, oggetto di varianti parziali specifiche al Prg e/o di piani attuativi adottati, approvati o in corso di approvazione:
 - TT3.1 – Appennini alta 1
 - TT3.2 – Appennini bassa
 - TT3.3 – Grotte di Frasassi
 - TT3.5 – Fater
 - TT3.6 – S. Maria del Piano 1
 - TT3.7 – Pieralisi
 - TT3.8 – Cartiera Ripanti
 - TT3.9 – Vecchio Ospedale
 - TT3.10 – Freddi
 - TT3.11 – S. Maria del Piano 2
 - TT3.12 – Asse sud-Gallodoro 2
2. Gli ambiti TT3 restano disciplinati dai medesimi indici e parametri urbanistici, destinazioni d'uso e tipi d'intervento edilizio disposti dalle varianti parziali e dai piani attuativi medesimi.

43

Capo III – Territorio rurale

Art. 39 – Territorio rurale TR

(articolo modificato con Delibere di C. C. n. 12 del 21/01/2014, n. 162 del 30/09/2014, n. 111 del 21/06/2018, n. 10 del 24/01/2019 e n. 43 del 27/02/2020)

1. Il territorio rurale si articola in: Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, Corridoi ecologici TR3, Aree rurali di rischio TR4, Isole della produzione in territorio rurale TR5, Aree di frangia TR6.

2. Le norme generali per il territorio rurale TR di cui al presente articolo sono dettagliate con le integrazioni e limitazioni di cui ai successivi articoli del titolo III.
3. Le nuove costruzioni e il recupero del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale sono disciplinati dalle disposizioni della Lr. 13/1990 e s.m.i., con le limitazioni di cui ai successivi articoli. Per modalità aggregative, tipologie, materiali e quant'altro necessario per un corretto inserimento dell'intervento nel contesto rurale, si rimanda all'allegato alle presenti Nta "Disciplina per gli interventi edilizi in territorio rurale".

Non è considerata nuova costruzione la realizzazione, quali pertinenze a servizio del fondo e del diretto svolgimento dell'attività agricola, di manufatti tipo "strutture a tunnel", con copertura in telo rimovibile privi di fondazione semplicemente infissi al suolo, non diversamente utilizzabili, per il ricovero di paglia e/o fieno e similari. La realizzazione di tali pertinenze è consentita su tutto il territorio rurale ad esclusione:

- delle aree classificate come beni culturali;
- delle aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera a) e b) del Dlgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- delle aree a rischio esondazione.

Il corretto inserimento di tali manufatti in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree interessate viene disciplinato nell'allegato alle presenti Nta denominato "Disciplina per gli interventi edilizi minori (manufatti pertinenziali)".

Ove è consentita la realizzazione di costruzioni per il diretto svolgimento dell'attività agricola, è ammessa la costruzione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, da parte di soggetti non imprenditori agricoli, nel rispetto degli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:

- a) superficie minima dell'appezzamento di terreno pari a 1.000 mq;
- b) superficie coperta massima realizzabile pari a 20 mq;
- d) i manufatti dovranno essere in legno naturale o verniciato o in muratura intonacata con colori delle terre, ad unico piano con pianta rettangolare o quadrata ed altezza massima pari a 2,40 mt. Oltre alla porta di accesso potrà essere prevista, con funzione di aerazione, un'unica finestra con soglia ad altezza non inferiore a 1,50 mt.;
- e) la copertura dovrà essere a doppia falda con colmo centrato o ad unica falda con manto in laterizio o in guaina ardesiata color laterizio o in tegole

canadesi;

f) non dovrà essere prevista nuova viabilità di accesso se non in terra battuta. Eventuali recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica di colore verde o con steccati in legno, entrambe prive di cordoli o muretti.

4. I cambi di destinazione d'uso degli edifici non più utilizzati per l'attività agricola, di cui all'art. 6, comma 3 della Lr 13/1990, sono consentiti con le limitazioni prescritte dall'art. 43 "Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale".
5. Non sono ammessi cambi di destinazione di edifici ad uso agricolo nei Corridoi ecologici TR3 e nelle Aree calanchive TR4.3.
6. Nello svolgimento dell'attività agricola, il cambio delle colture in atto è comunque consentito, purché questo non distrugga o alteri elementi e caratteri paesistico-ambientali sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. Nel territorio rurale TR, ove ammesso, l'insediamento di attività industriali agricole (allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica; industrie forestali; lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) è consentito unicamente al di fuori delle aree ricadenti contemporaneamente nell'ATO V e nella fascia della continuità naturalistica come definiti dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona (PTCP). Esso è comunque subordinato a una delibera del Consiglio comunale che attesti l'idoneità della destinazione d'uso, valutandone esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale e le eventuali opere di mitigazione richieste.

Ove è consentita l'attività di ricovero bestiame, escluse le aree a rischio esondazione, sono inoltre ammesse attività ad essa assimilabili quali pensioni e centri addestramento per animali e similari per una superficie coperta massima di mq 200, utilizzando prioritariamente fabbricati accessori esistenti. In caso di realizzazione di nuove costruzioni, fermo restando il limite di superficie coperta di cui al periodo precedente, dovranno essere rispettati gli indici e parametri di cui all'art. 8 della L.R. 13/90.

All'interno dell'ATO B della bassa collina o dell'ATO C della media collina del PTCP, nelle aree ricadenti nella fascia della continuità naturalistica come recepita nello strumento urbanistico generale (tavola 1p), sono vietati i nuovi insediamenti produttivi extra-agricoli e/o la costruzione di nuovi edifici o manufatti sparsi non connessi con le esigenze delle attività agricole e zootecniche.

45

8. Ai fini della tutela delle risorse vegetali, in tutto il Territorio rurale TR vigono le prescrizioni di cui alle "Norme per la salvaguardia e valorizzazione delle risorse del patrimonio botanico-vegetazionale e del paesaggio agrario", allegato costituente parte integrante delle presenti Nta.
9. Il Prg, recependo le indicazioni del Piano paesistico ambientale regionale vigente, non ammette la possibilità di aprire nuove cave nelle Aree rurali di pregio TR2, nei Corridoi ecologici TR3, nelle Aree rurali di rischio TR4. Le eventuali disposizioni di settore sovraordinate alla pianificazione comunale dovranno comunque comporsi in una programmazione delle attività estrattive che garantisca i requisiti di sostenibilità paesistico-ambientale affermati dal Ppar stesso e definisca tempi e modi di recupero dopo la cessazione delle attività estrattive.
10. Quali elementi strutturanti del paesaggio, per le strade rurali si prescrive il mantenimento delle dimensioni e dell'andamento originari, e delle eventuali pavimentazioni e arredi particolari, fatti salvi gli interventi di adeguamento per motivi di sicurezza viaria.
11. Nei fondi agricoli prospicienti le scarpate stradali le arature dovranno essere interrotte ad una distanza di almeno 2 metri dal piede della scarpata e, in caso di terreno acclive, comunque orientando l'aratura sempre verso monte, onde evitare di compromettere nel tempo la stabilità delle scarpate stesse e conseguentemente del corpo stradale.
12. Nelle zone agricole, ricadenti all'interno dell'ATO V, laddove l'area non sia già preservata da ambiti di tutela integrale, sono da evitare il lagunaggio e lo stoccaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici.
13. In territorio rurale TR l'insediamento di industrie classificate come insalubri di I e II classe negli appositi elenchi ministeriali è consentito purché connesse alle attività previste dalla L.R. 13/90 e ss.mm.ii.. Nei restanti casi tali industrie dovranno collocarsi nelle isole della produzione TR5 e nelle aree TE in cui sia prevista la destinazione produttiva industriale e/o artigianale e/o terziaria, fatte salve le necessarie autorizzazioni in materia ambientale. Nel caso in cui l'insediamento comporti la costruzione di un nuovo impianto in area libera o la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, quando ammesso dalla disciplina di zona, lo stesso è subordinato a uno studio geolitologico e idrogeologico di dettaglio e ad una delibera del Consiglio Comunale che ne valuti esplicitamente la sostenibilità e compatibilità ambientale, indichi le eventuali opere di mitigazione richieste ed i requisiti tecnologici da garantirsi.

14. Il censimento dei fabbricati rurali di cui all'art. 15, comma 1, Lr 13/1990 ha portato all'individuazione di tre categorie di edifici:
- a) edifici di valore storico e architettonico, di cui al comma 2 del presente articolo (tra cui quelli caratterizzati dalla presenza di bigattiera centrale o laterale);
 - b) edifici con elementi di pregio, individuati con simbologia puntiforme sulla tavola 5p (caratterizzati dalla presenza di elementi morfotipologici di qualche interesse);
 - c) edifici per i quali non sono previste particolari prescrizioni e che restano disciplinati dalle norme generali per le costruzioni in territorio rurale, con le specifiche limitazioni e integrazioni relative agli ambiti entro cui essi ricadono.
15. Sugli edifici con elementi di pregio di cui al comma 14, lettera b (edifici che possono ricadere in qualunque sottoripartizione del territorio rurale TR):
- a) sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con le eventuali limitazioni previste per l'ambito del territorio rurale di cui sono parte;
 - b) il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione e alla preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto preliminare corredato di esauriente documentazione, anche fotografica di dettaglio, del manufatto edilizio esistente e degli elementi caratteristici che l'intervento si impegna a salvaguardare, valorizzare e/o riproporre.

47

Art. 40 – Aree agricole TR1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Sono le aree del territorio rurale a piena vocazione agricola: vi sono consentite le attività di cui all'art. 1, comma 2 della Lr n. 13/1990, compresi l'agriturismo e il turismo rurale.
2. Sono disciplinate dalle norme di cui al precedente articolo 39.

Articolo 41 – Elementi e aree rurali di pregio TR2

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 12 del 21/01/2014)

1. Costituiscono elementi e aree di pregio del territorio rurale quelli individuati con sigla e/o con apposita rappresentazione grafica, ed in particolare:
 - gli Edifici di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1 (art. 42)
 - il Sistema delle ville TR2.2 (art. 44);
 - il Paesaggio agrario storico TR2.3 (art.46);
 - le Aree archeologiche (art. 45);

- le risorse del Patrimonio botanico-vegetazione (art. 47);
- le Aree panoramiche (art. 48);
- la Riserva naturale regionale (art. 49);
- il Sito di interesse comunitario e Zona a protezione speciale (art. 50);
- i Crinali (art. 52);
- i Versanti (art. 53);
- le Emergenze geomorfologiche (art. 54).

Costituiscono altresì risorse territoriali da valorizzare ai fini del presidio attivo del territorio rurale gli Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale (art. 43).

2. Nelle aree TR2 è consentita solo l'attività agricola con le limitazioni e integrazioni disposte dai successivi articoli specifici.

Art. 42 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio rurale TR2.1

(articolo modificato con Delibera di C. C. n. 111 del 21/06/2018)

1. Al fine di garantire la necessaria tutela e valorizzazione, sulla tavola 5p con la sigla TR2.1 si individuano singoli edifici e complessi unitari costituenti oggetti detentori in sé di valori storici, architettonici, paesaggistici e documentali.
2. Le aree TR2.1 sono comprensive dei beni culturali e paesaggistici vincolati di cui al Decreto legislativo n. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", degli ambiti di tutela degli edifici e dei manufatti storici extraurbani di cui all'articolo 40 del Ppar vigente, nonché dei fabbricati rurali di valore storico e architettonico riconosciuti ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 13/1990 e del relativo censimento.
3. Nelle aree TR2.1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria che non comporti alterazione alcuna ai prospetti edilizi, restauro e risanamento conservativo, demolizione (senza ricostruzione) delle sole superfetazioni incongrue rispetto all'impianto originario. Per i fabbricati accessori non ricadenti all'interno delle aree E.M.S.E. (edifici e manufatti storici extraurbani) di cui alla tavola 1p, nel caso di documentata irrecuperabilità, è ammessa la ristrutturazione edilizia con obbligo di riproposizione delle tipologie caratteristiche dell'edilizia rurale nel caso in cui gli stessi siano di valore storico documentale.
Sono destinazioni d'uso consentite: attività per la coltivazione dei fondi, la silvicoltura, la zootecnia; la residenza; attività agrituristiche; turismo rurale.

4. Nelle aree TR2.1 si applicano le norme di tutela integrale di cui agli articoli 26 e 27 delle Nta del Ppar vigente. Non sono ammesse le opere di mobilità e gli impianti tecnologici fuori terra, indicati all'art. 45 del Ppar; nonché i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione produttiva agro-silvo-pastorale dei fondi, la piantata di filari e di alberate, siepi vive, volti al recupero dei caratteri paesistico-ambientali.

Art. 43 – Edifici rurali abbandonati di recupero residenziale

(articolo modificato con Delibere di C. C. n°32 del 05/03/2012, n. 162 del 30/09/2014 e n. 43 del 27/02/2020)

1. Ai fini del presidio attivo del patrimonio edilizio in territorio rurale, è consentito il recupero, sia degli edifici e dei complessi edilizi non residenziali non più utilizzati, sia degli edifici rurali abbandonati graficamente individuati con apposita simbologia sulla tavola 5p.
2. Nelle sole parti del territorio classificate come Aree agricole TR1, Aree rurali di pregio TR2, e Aree di dissesto in territorio rurale TR4.1 e di esondazione TR4.2 è ammessa inoltre la variazione di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

49

Edifici e complessi edilizi non residenziali non più utilizzati

- a) il recupero degli edifici ricadenti nella aree TR4.1 e TR4.2 è ammesso soltanto previa delocalizzazione delle relative volumetrie al di fuori delle aree di rischio;
- b) che sia attestata la circostanza che gli edifici stessi non siano più utilizzati per l'attività agricola o per altre attività da almeno 2 anni;
- c) che la variazione d'uso sia compatibile con gli interventi ammessi dalle presenti norme in relazione all'area in cui ricade l'edificio, fatti salvi quelli consentiti da normative speciali;
- d) che le nuove destinazioni d'uso siano le seguenti: residenze, agriturismo e turismo rurale. Le destinazioni agriturismo e turismo rurale comportano l'obbligo di istituzione di apposito vincolo, registrato e trascritto, di destinazione decennale con decorrenza dalla data di agibilità;
- e) che l'edificio oggetto di variazione della destinazione d'uso, anche nell'eventuale nuova localizzazione, si trovi in prossimità della rete idrica (a non più di 150 metri) e le cui condizioni di accessibilità alla strada pubblica non richiedano modifiche che pregiudichino – con opere di prolungamento,

Documentazione Fotografica



Prospetti

PROSPETTO SUD
Stato Attuale
(Indicativo)



PROSPETTO EST
Stato Attuale
(Indicativo)



SEZIONE
Stato Attuale
(Indicativo)

