



AREA SERVIZI AL CITTADINO E AFFARI GENERALI
SERVIZIO PROGRAMMAZIONE E GESTIONE
DEL TERRITORIO

Città di Recanati

**Variante parziale al P.R.G.
per declassamento edifici colonici
ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 34/92**

REDATTORE:

RESPONSABILE P.O.:



Dott. Arch. Jessica Tarducci

Dott. Arch. Michela Francioni

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

1

Data: 04/2017



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Bagnolo n. 61, censito al Fg. 36 part.IIa 53

In data 02 agosto 2014 il Sig. Basconi Patrizio, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per l'edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "C" in quanto l'immobile avrebbe perso i requisiti indicati nel censimento del patrimonio rurale del 1982 in seguito ai molteplici interventi di ampliamento e modifica delle aperture subiti intorno agli anni '80.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

"Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

*[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono **particolare valore storico e architettonico**, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la **lettera "A"**, non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.*

*[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono **valore storico documentario**, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le **lettere "B" e "C"**, sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.*

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

*[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono **valore storico e architettonico** di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.*



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico - architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;
- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali."



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

L'edificio in oggetto è composto da due piani fuori terra con due corpi in aderenza al corpo centrale, ad un piano.

Non è presente la tipica scala con loggetta esterna.

I paramenti sono stati intonacati e tinteggiati con colore sulla scala delle terre rosse.

I lavori di ristrutturazioni eseguiti negli anni '80 mettono in evidenza la totale mancanza di requisiti ai fini del censimento del bene come di rilevante valore A in quanto ha sicuramente perso le caratteristiche dei tipici edifici rurali marchigiani.

Si evidenzia quindi come lo stato di fatto dell'edificio in oggetto contrasti con la definizione che l'art. 29 delle NTA del PRG riporta in riferimento agli edifici di classe "A" in quanto a causa dei rimaneggiamenti subiti non costituisce testimonianza storico-architettonica della tradizione rurale marchigiana.

Sulla base delle osservazioni sopracitate si propone di accogliere l'istanza di declassamento dell'edificio colonico in oggetto ricadente in territorio agricolo e distinto al catasto fabbricati al Fg. 74, part.lla 172 di classe "A" con nuova classificazione "C".

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Duomo n. 88, censito al Fg. 74 part.IIa 172

In data 18 novembre 2015 il Sig. Bonifazi Marco, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per lo stesso edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "B" (di valore storico documentario) o "C", in quanto l'immobile avrebbe perso i requisiti indicati nel censimento del patrimonio rurale del 1982 in seguito ai molteplici interventi di ampliamento e modifica delle aperture subito intorno agli anni '40/'50.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

*[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono **particolare valore storico e architettonico**, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la **lettera "A"**, non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.*

*[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono **valore storico documentario**, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le **lettere "B" e "C"**, sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.*

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico - architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali

previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;

- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

L'edificio in oggetto è composto da due piani fuori terra con due corpi in aderenza al corpo centrale, uno a nord, ad un piano, e uno a sud, a due piani, aggiunti successivamente come ampliamento dell'edificio originario.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Sia la scala esterna sia le aperture del corpo aggiunto a sud non rispecchiano le caratteristiche dei tipici edifici rurali marchigiani ed è ben evidente che la loro realizzazione sia di molto posteriore all'edificazione del fabbricato d'origine.

Si evidenzia quindi come lo stato di fatto dell'edificio in oggetto contrasti con la definizione che l'art. 29 delle NTA del PRG riporta in riferimento agli edifici di classe "A" in quanto a causa dei rimaneggiamenti subiti nel tempo non costituisce, se non in alcuni particolari architettonici del corpo centrale, una testimonianza storico-architettonica della tradizione rurale marchigiana.

Il tipo di intervento previsto per questa categoria di edifici è il restauro conservativo che presuppone quindi il mantenimento sia delle aperture esistenti che delle scale esterne escludendo a priori il ricorso all'intervento di demolizione e ricostruzione anche solo per parti.

L'applicazione del cosiddetto "Piano Casa" disciplinato dalla L.R. 22 del 2009 e ss.mm.ii. consentirebbe il recupero della volumetria del fabbricato ed anche il recupero dei materiali derivati dalla demolizione per una ricostruzione che mantenga i tratti significativi della tradizione rurale marchigiana.

Il "Piano Casa" prevede che in zona agricola gli immobili censiti come patrimonio storico – culturale, ovvero gli edifici schedati non possono beneficiare delle disposizioni previste dalla L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. ma prevede anche che le disposizioni impartite dal "Piano Casa" possano essere estese anche agli edifici censiti e che gli stessi risultano passibili di declassamento in quanto non più rientranti nelle caratteristiche d'identità morfologiche e delle specificità locali dell'assetto insediativo locale.

Sulla base delle osservazioni sopracitate si propone di accogliere l'istanza di declassamento dell'edificio colonico in oggetto ricadente in territorio agricolo e distinto al catasto fabbricati al Fg. 74, part.IIIa 172 di classe "A" con nuova classificazione "C" con le seguenti prescrizioni :

- Nella fase di ricostruzione del fabbricato si dovranno recuperare i materiali della demolizione ad integrazione dei nuovi e si dovranno rispettare i principali caratteri stilistici e compositivi della tradizione rurale marchigiana come la copertura a due falde e il cornicione sottotetto.

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Montefiore n. 61, censito al Fg. 32 part.IIa 2-3-4

In data 12 maggio 2016 il Sig. Veroli Sandro, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per l'edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "C" in quanto l'immobile avrebbe perso i requisiti indicati nel censimento del patrimonio rurale del 1982 in seguito ai molteplici interventi di ampliamento e modifica delle aperture subito intorno agli anni '70.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

"Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono particolare valore storico e architettonico, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la lettera "A", non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono valore storico documentario, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le lettere "B" e "C", sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico – architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;
- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali - - Programmazione e gestione del territorio -

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali."



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

L'edificio in oggetto si articola su due livelli, con un corpo principale di forma rettangolare compatta e, addossato al piano terra, sul lato ovest, un volume con unica falda. La scala esterna di accesso al piano superiore, con una forma non tipica dell'architettura rurale marchigiana è situata sull'angolo sud-ovest del fabbricato.

Il fabbricato nel 1996 è stato oggetto di manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo. Oltre alla modifica della distribuzione interna e alla realizzazione di una scala di collegamento interna, gli interventi più significativi che sono stati eseguiti all'esterno dell'edificio riguardano la rimozione di una scala secondaria con struttura mista situata sul lato este, la rimodulazione delle aperture dei prospetti e la completa ripulitura e stuccatura della facciata, costituita da mattoni faccia vista.

La scala esterna di accesso al piano superiore, ad oggi, presenta una forma in pianta ad "L" con pianerottolo di sbarco allargato ed è priva di qualunque caratteristica tipologica di scala esterna con loggetta.

I lavori di ristrutturazioni eseguiti nel corso degli anni hanno portato ad un organismo che ha completamente perso i requisiti tipologici per i quali era stato impresso il vincolo di edificio di rilevante valore A tali da non costituire testimonianza storico-architettonica della tradizione rurale marchigiana.

Sulla base delle osservazioni sopracitate si propone di accogliere l'istanza di declassamento dell'edificio colonico in oggetto ricadente in territorio agricolo e distinto al catasto fabbricati al Fg. 74, part.lla 172 di classe "A" con nuova classificazione "C".

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Sambucheto n. 67, censito al Fg. 121 part.IIa 413

In data 04 agosto 2016 il Sig. Stefano Maccaroni, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per l'edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "C" in quanto l'immobile ricade all'interno della zona produttiva di Sambucheto nel perimetro del PIP 2.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

"Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono particolare valore storico e architettonico, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la lettera "A", non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono valore storico documentario, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le lettere "B" e "C", sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico –



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali -
- Programmazione e gestione del territorio -

documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi del P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico - architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.*
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;*
- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.*

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali -
- Programmazione e gestione del territorio -

finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;*
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;*
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;*
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;*
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.*
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.*
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.*

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali."

L'edificio in oggetto si articola su due livelli, con un corpo principale di forma rettangolare compatta e, addossato al piano terra, sul lato ovest, un volume con unica falda e scala esterna di accesso al piano superiore.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Il fabbricato pur preservando la tipologia dell'edilizia rurale, non costituisce testimonianza di un patrimonio storico e architettonico da preservare e pertanto si ritiene la classificazione di edificio di rilevante valore A non congrua per l'edificio in esame.

Trattasi infatti di edificio di edilizia rurale minore.

Inoltre, il posizionamento dell'immobile all'interno di un'area edificata con destinazione produttiva, evidenzia la totale assenza di tutela del manufatto.

Sulla base delle osservazioni sopracitate si propone di accogliere l'istanza di declassamento dell'edificio colonico in oggetto ricadente in territorio agricolo e distinto al catasto fabbricati al Fg. 74, part.lla 172 di classe "A" con nuova classificazione "C".

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Santa Croce n. 40, censito al Fg. 113 part.Ila 159

In data 12 maggio 2016 il Sig. Clementoni Stefano, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per l'edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "C" in quanto l'immobile avrebbe perso i requisiti indicati nel censimento del patrimonio rurale del 1982 in seguito ai molteplici interventi di ampliamento e modifica delle aperture subiti intorno agli anni '70.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

"Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono particolare valore storico e architettonico, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la lettera "A", non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono valore storico documentario, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le lettere "B" e "C", sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico - architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;
- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali."



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

L'edificio oggetto della richiesta di variazione di declassamento è situato a Recanati in C.da S. Croce al n. 40. Richiedente per la parte di sua proprietà è il sig. Stefano Clementoni.

L'abitazione del sig. Clementoni occupa una importante porzione, posta sul lato est, di un grande edificio ex rurale avente tipologia padronale.

Le dimensioni complessive dell'opera sono in pianta di circa m 30 x 15.

L'altezza al colmo raggiunge circa i m. 12.

La tipologia in oggetto risulta piuttosto rara nelle campagne della nostra zona. In genere è situata in luoghi aperti e dominanti, con copertura a capanna e numerose finestre. La sua caratteristica era quella di essere sprovvista di scale esterne ma di avere uno scalone interno per l'accesso al piano superiore, dove era situata l'abitazione padronale di una famiglia numerosa. A piano terra erano presenti una grande stalla, altri locali di servizio e, probabilmente, l'abitazione del colono.

Il grande edificio fu suddiviso negli anni '70 in tre porzioni, di diversa consistenza e diverso orientamento, attraverso tagli in senso verticale e suddivisione interna irregolare, porzioni poi cedute a tre diversi proprietari.

La parte più grande, verso il lato est, è abitata dalla famiglia Clementoni. Un'altra, verso il lato sud-ovest, di dimensioni inferiori, aveva conservato all'interno fino a qualche anno fa lo scalone originario, oggi demolito. L'ultima, nello spigolo nord-ovest, è la più piccola. Nella prima porzione e nella terza, non avendo più la scala per l'accesso al primo piano, si sono dovuti realizzare sistemi alternativi. Nella prima si è realizzata una scala esterna in muratura, munita di loggetta al primo piano, mutuata dalla tipologia corrente per gli edifici colonici tipici del maceratese. Nella terza si è realizzata una scala esterna in ferro dall'aspetto essenziale.

Nonostante questa significativa perdita d'identità, il classamento degli immobili rurali del Comune di Recanati, eseguito negli anni '80, schedò l'edificio in modo unitario e lo indicò con la lettera A2. Tale classificazione è stata fatta propria dalla N.T.A. del P.R.G. 1996.

Tuttavia detta classificazione non ha tenuto conto che la scala esterna sulla facciata est risulta del tutto inadeguata e impropria in un edificio di tale tipologia e di tali dimensioni, è collocata in maniera decentrata, ha alzate troppo alte ed è spezzata in due rampe, per via della notevole altezza da superare.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Nel 2004 inoltre il Comune di Recanati ha permesso la realizzazione sulla facciata nord di un ascensore che raggiunge anche il secondo piano, reso abitabile in quella circostanza. La struttura di tale ascensore, pur se realizzata in intonaco e decorazioni in mattoni faccia a vista, raggiunge l'altezza del colmo risultando, almeno da quel lato, di forte impatto visivo.

Con lo stesso progetto e sulla base dello stesso permesso a costruire, vennero realizzate sulla facciata sud una pergola in legno delle dimensioni in pianta di m. 12,15 x 3,80 e, sulla falda a sud del tetto, un terrazzo incassato delle dimensioni di m. 4,00 x 3,50.

In base alle specifiche descrizioni in narrativa e alle osservazioni critiche suesposte, si ritiene che l'edificio abbia perso oggi quei caratteri distintivi di pregio che la classificazione A in quanto nel corso degli anni l'edificio ha subito:

- lo spezzettamento dell'organismo originario;
- la realizzazione della scala esterna con loggetta in posizione impropria;
- la realizzazione dell'ascensore fino alla linea di colmo;
- la realizzazione di una pergola sul lato sud;
- la realizzazione di un terrazzo incassato sulla falda del tetto lato sud.

I suddetti interventi, non compatibili già allora con la classe di censimento assegnata, hanno compromesso oramai del tutto il valore di classe "A" tale da ritenere sicuramente più rispondente la classificazione in "C".

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Addolorata n. 82, censito al Fg. 18 part.IIa 426

In data 05 dicembre 2016 il Sig. Papa Luigi, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per l'edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "C" in quanto l'immobile, ormai quasi completamente crollato e inutilizzato da moltissimo tempo, ha perso i requisiti indicati nel censimento del patrimonio rurale del 1982 e sin dalla sua schedatura era già in rovina.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

"Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

*[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono **particolare valore storico e architettonico**, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la **lettera "A"**, non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.*

*[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono **valore storico documentario**, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le **lettere "B" e "C"**, sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.*

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano.

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico – architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;
- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali."



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Le uniche caratteristiche dell'edificio rurale in oggetto rilevabili nell'attuale stato di conservazione sono lo sviluppo su due piani fuori terra e il tetto a capanna con tipica orditura in legno con pianellato e copertura in coppi.

Il tetto è completamente implosivo e la vetustà del fabbricato che lo rende un rudere è dimostrata anche dalla crescita di vegetazione tra i mattoni sconnessi delle murature che ricoprono gran parte di ciò che resta in piedi della struttura.

Il tipo di intervento previsto per la categoria "A", in cui il manufatto è classato, è il restauro conservativo che presuppone quindi il mantenimento sia delle aperture esistenti che delle scale esterne escludendo a priori il ricorso all'intervento di demolizione e ricostruzione anche solo per parti, intervento assolutamente non proponibile per lo stato di rudere in cui l'edificio si trova attualmente e già da moltissimi anni.

Sulla base delle osservazioni sopracitate si propone di accogliere l'istanza di declassamento dell'edificio colonico in oggetto ricadente in territorio agricolo e distinto al catasto fabbricati al Fg. 74, part.lla 172 di classe "A" con nuova classificazione "C".

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

Fabbricato rurale sito in C.da Chiarino n. 40, censito al Fg. 79 part.IIa 184

In data 13 dicembre 2016 la Sig.ra Cingolani Cinzia, proprietario dell'immobile in oggetto, ha presentato la richiesta di declassamento per l'edificio in base all'attuale classificazione del P.R.G. vigente da "bene culturale A" (di particolare valore storico e architettonico) a bene culturale di classe "C" in quanto l'immobile, ormai quasi completamente crollato e inutilizzato da molto tempo, ha perso i requisiti tali da prescrivere una tutela integrale.

In seguito all'istanza trasmessa si è provveduto a verificare lo stato di fatto del manufatto rurale al fine di constatare l'esistenza dei presupposti necessari all'accoglimento della stessa e valutare l'eventuale declassamento nella categoria più indicata.

Al fine di tutelare il patrimonio rurale esistente censito ai sensi del P.P.A.R. e del P.T.C., il P.R.G. vigente disciplina attraverso gli artt. 28 – 29 e 30 delle N.T.A. gli interventi edilizi sugli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico – architettonico – documentario, finalizzati al loro recupero.

Si riportano di seguito i sopracitati articoli :

" Art.28 Censimento dei fabbricati rurali

[1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono particolare valore storico e architettonico, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la lettera "A", non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono valore storico documentario, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico-Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto le lettere "B" e "C", sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30.

[3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano .

[4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento.

[5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico -



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852, ecc.)

[6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n. 34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano.

[7] Per tutti gli edifici classificati come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zona agricola E, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

Art.29 Edifici di valore storico architettonico e documentario - "A" "B" e "C"

[1] Gli immobili individuati come "Beni culturali" di valore storico - architettonico - documentario sono da intendersi condizionati ad interventi edilizi finalizzati al loro recupero, in quanto censiti ai sensi dal P.P.A.R. e dal P.T.C.

[2] Al fine di disciplinare gli interventi di manutenzione e trasformazione in relazione al tipo edilizio, alle condizioni di agibilità e agli standard abitativi, il presente Piano, mediante analisi specifica, ha classificato detti immobili come "Beni culturali", suddividendo gli stessi in tre categorie tipologiche sotto le lettere "A", "B" o "C":

- a) "A" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio di particolare testimonianza storico – architettonica della tradizione rurale marchigiana, tale per cui le dimensioni dell'alloggio e la sua riconversione debbono necessariamente attenersi ai principi della conservazione. Qualora l'intervento non consenta un utilizzo compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio, è possibile ricorrere alle deroghe previste dallo stesso Regolamento edilizio senza alterare i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio originario.*
- b) "B" : a tale insieme appartengono quegli edifici che presentano un tipo edilizio tale per cui le dimensioni dell'alloggio non consentono una fruizione compatibile con standard abitativi ottimali previsti dal Regolamento Edilizio e, pertanto, si richiede un insieme sistematico di opere sostitutive ed integrative fino all'ampliamento dell'organismo edilizio, nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale;*
- c) "C" : a tale insieme appartengono, le unità edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storiche - documentarie, conservano complessivamente un intrinseco valore in alcuni particolari architettonici.*

[3] Il Piano riconosce la necessità di preservare, mediante tutela orientata, quegli edifici il cui riuso può essere attuato nel rispetto sia dei valori documentari che degli standard abitativi correnti, consentendo anche interventi di ristrutturazione edilizia da effettuare con le tecniche della tradizione locale.

Art.30 Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

[1] Fermo restando quanto appresso prescritto in modo specifico per il patrimonio edilizio rurale di particolare valore censito dal PIANO, in tutte le zone agricole, ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, sulle costruzioni preesistenti all'adozione del PIANO sono sempre consentiti, indipendentemente dai requisiti del richiedente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

[2] Sono ammessi, in particolare, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, fatte salve le precisazioni di cui al presente articolo, anche



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –

- Programmazione e gestione del territorio -

finalizzati all'applicazione della Legge Regionale 11 luglio 2006, n. 9, "Testo unico delle norme regionali in materia di turismo".

[3] Tutti gli interventi soggetti al pagamento del contributo di costruzione, saranno calcolati in base al disposto del D.P.R. 380/2001, e alle Tabelle parametriche comunali, in vigore al momento del rilascio dell'Atto autorizzativo, o dell'efficacia dello stesso.

[4] Ogni richiesta di intervento che comporti modificazioni (ampliamenti, ristrutturazioni, demolizioni anche parziali) del patrimonio edilizio rurale esistente deve essere corredata da adeguata documentazione fotografica; inoltre gli interventi sul patrimonio edilizio rurale di particolare valore ("A", "B", "C") individuato dal Censimento dei fabbricati rurali, potranno essere sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio.

[5] Gli interventi ammessi e le modalità di attuazione sul patrimonio edilizio rurale esistente sono stabiliti dalle seguenti norme tecniche ed hanno comunque valore prescrittivo su tutte le altre indicazioni normative generali:

Per gli edifici classificati come beni culturali "A"

E' consentito l'intervento di restauro conservativo, la variazione d'uso, con le seguenti prescrizioni:

- a) restauro e ripristino dei fronti: sono ammesse nuove aperture nel rispetto delle linee di simmetria esistenti e nel rispetto dei rapporti (base/altezza) delle aperture esistenti;*
- b) recupero degli ambienti interni anche mediante traslazioni di solai; fermo restando l'attuale quota delle finestre;*
- c) le scale esterne non potranno essere tamponate o demolite;*
- d) dovranno essere conservati, oltre ai materiali (quali coppi e i mattoni pieni, ecc., anche ogni altro elemento architettonico e particolare costruttivo (quali i cornicioni, i marcapiani, le linee di gronda, le riquadrature, gli stemmi, i numeri civici, ecc.) sia esterno che interno;*
- e) dovranno essere ripristinate le scale esterne deturpate e, quando possibile, dovranno essere eliminati i servizi igienici esterni, i balconi ed ogni altro elemento incongruo col tipo edilizio tradizionale.*
- f) I materiali e l'intervento dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 43 delle norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvate con delibera di consiglio Provinciale n. 75 del 11.12.2001.*
- g) Qualora sia impossibile il miglioramento, ai sensi del D.M. 14/01/2008 e s.m.i., accertato mediante perizia asseverata da un tecnico progettista, la demolizione totale e la ricostruzione fedele è consentita.*

Per gli edifici classificati come beni documentari "B"

Potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di ristrutturazione edilizia, di cui al comma 1, lettera d), del citato articolo, qualora annoveri la demolizione e ricostruzione, dovrà avvenire nel rispetto sostanziale di meccanismi di accrescimento della tradizione locale, mantenendo le tipiche tipologie rurali.

Per gli edifici di categoria "C"

O non classificati come beni culturali, potranno essere attuati gli interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali."



CITTA' DI RECANATI

- Area Servizi al Cittadino e Affari Generali –
- Programmazione e gestione del territorio -

L'edificio, di modeste dimensioni e presumibilmente edificato nell'immediato dopoguerra, presenta uno sviluppo a due piani con due corpi, in aderenza al corpo centrale, ad un piano, aggiunti alla sua originaria conformazione in seguito agli interventi realizzati intorno agli anni 50/60 consistenti nella creazione di un garage, un ripostiglio e un servizio igienico aggettante sul retro.

L'utilizzo, nei sopracitati interventi, di materiali fortemente contrastanti con quelli utilizzati per la struttura originaria, ha conferito all'insieme architettonico una sgradevole disomogeneità.

L'applicazione del cosiddetto "Piano Casa" disciplinato dalla L.R. 22 del 2009 e ss.mm.ii. consentirebbe il recupero della volumetria del fabbricato ed anche il recupero dei materiali derivati dalla demolizione per una ricostruzione che mantenga i tratti significativi della traduzione rurale marchigiana.

Il "Piano Casa" prevede che in zona agricola gli immobili censiti come patrimonio storico – culturale, ovvero gli edifici schedati non possono beneficiare delle disposizioni previste dalla L.R. 22/2009 e ss.mm.ii. ma prevede anche che le disposizioni impartite dal "Piano Casa" possano essere estese anche agli edifici censiti e che gli stessi risultano passibili di declassamento in quanto non più rientranti nelle caratteristiche d'identità morfologiche e delle specificità locali dell'assetto insediativo locale.

Sulla base delle osservazioni sopracitate si propone di accogliere l'istanza di declassamento dell'edificio colonico in oggetto ricadente in territorio agricolo e distinto al catasto fabbricati al Fg. 74, part.IIa 172 di classe "A" con nuova classificazione "C".

Recanati, 03/04/2017

L'Istruttore Tecnico
Arch. Jessica Tarducci