



COMUNE DI BELFORTE DEL CHIEN TI
Provincia di Macerata

OGGETTO:

L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.

UBICAZIONE:

Via Resenale (Fg. 15 Mappali: 244, 245, 246, 257, 277, 330, 331, 332, 333)

COMMITTENTI:

FATTINNANZI Gianluca e ARMILLEI Massimiliano



AGRISVILUPPO
Via Leopardi, 17
62029 Tolentino (MC)
Tel/Fax: 0733-962146
www.agrisviluppo.com
e-mail: info@agrisviluppo.com

Giugno 2015	Emissione	MM - OC
DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATO

- Relazione tecnica
- Inquadramenti e documentazione fotografica

TAVOLA

RTI

Progettista:

Dott. Agr. Onelio Cingolani
Via G. Leopardi, 1 - 62029 Tolentino (mc)
C.F.: CNG NLO 64R10 E783Z - Tel.: 348-0904502

Progettista:

Geom. Matteo Marinangeli
Via B. Pascolini, 15 - 62029 Tolentino (mc)
C.F.: MRN MTT 85R26 L191N - Tel.: 340-3606845

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

0. PREMESSA

I sottoscritti tecnici:

- Onelio Cingolani, iscritto all'Ordine degli Agronomi della Regione Marche, Codice Fiscale: CNG NLO 64R10 E783Z residente a Tolentino in Via Valporro n. 17 (MC);
- Matteo Marinangeli, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Macerata con il n. 1260, Codice Fiscale: MRN MTT 85R26 L191N, residente a Tolentino in Via B. Pascolini n. 15 (MC);

sono stati incaricati dai committenti, Armillei Massimiliano e Fattinnanzi Gianluca, di redigere il Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 di fabbricati insistenti in un'area situata in Belforte del Chienti - in Loc. "Resenale" per l'applicazione della Legge Regionale Marche 8 ottobre 2009 n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" (Pubblicata nel B.U.R. Marche 15 ottobre 2009, n. 96.) e successive modificazioni ed integrazioni.



Immagine aerofotografica con indicazione della zona interessata

L'intervento in oggetto viene proposto ai sensi della citata legge 5 agosto 1978, n. 457 il cui art. 30 testualmente recita:

“Art. 30. Piani di recupero di iniziativa dei privati

1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.
2. In deroga agli [articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma](#), del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.
(comma inserito dall'articolo 15, comma 1, della legge n. 179 del 1992)
3. La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'[art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modificazioni.
4. La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), con la procedura prevista per i piani particolareggiati.
5. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, [ha riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62].”

Inoltre, come sopra accennato, ci si intende avvalere anche della L.R. 22/2009 e s.m. ed i. (c.d. “Piano Casa Marche”), e segnatamente dell'articolo 1 - Interventi di ampliamento, come oggi vigente, che, testualmente, recita:

“Art. 1

(Interventi di ampliamento)

1. ...
3. E' consentito l'ampliamento degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nei limiti del 20 per cento della superficie utile lorda (SUL). L'ampliamento che comporta anche l'incremento dell'altezza dell'edificio, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, è consentito nei limiti del 20 per cento della superficie utile lorda (SUL).
4. ...
5. Per gli edifici ubicati in zona agricola costruiti prima del 1950, l'ampliamento di cui ai commi precedenti è consentito a condizione che non vengano alterati il tipo edilizio e le caratteristiche architettoniche.
6. Previa approvazione di apposito piano di recupero, per gli edifici ubicati in zona agricola che non presentino le caratteristiche di cui all'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), è consentito accorpate all'edificio principale la volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 100, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso. L'accorpamento di cui al presente comma è cumulabile con l'ampliamento previsto al comma 1. Il piano di recupero non è necessario qualora l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con superficie massima di 100 mq.
7. L'ampliamento di cui al presente articolo è finalizzato a realizzare il miglioramento del comportamento energetico secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
8. L'ampliamento di cui al presente articolo è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti.

8 bis. ...

Nota relativa all'articolo 1:

Così modificato dall'art. 1, l.r. 30 novembre 2009, n. 29; dall'art. 1, l.r. 21 dicembre 2010, n. 19, e dall'art. 37, l.r. 4 dicembre 2014, n. 33.

Inoltre, ci si potrebbe avvalere anche dell'articolo 2 - Interventi di demolizione e ricostruzione, come sostituito integralmente dall'art. 3 della L.R. 21 dicembre 2010, n. 19, che, testualmente, recita:

“Art. 2

(Interventi di demolizione e ricostruzione)

1. ...

4. È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica. Gli interventi di cui al presente comma devono migliorare la sicurezza antisismica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale, migliorare la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi ai sensi del comma 1, fatta eccezione per quelli non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal [d.lgs. 192/2005](#). E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al d.m. 1444/1968, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici, che sia garantito il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968 che, nel caso di edifici aventi destinazione produttiva, commerciale o direzionale, gli stessi non risultino utilizzati prima del 1° gennaio 2007 oppure l'intervento rientri in un programma di riqualificazione urbanistica ai sensi della [l.r. 23 febbraio 2005, n. 16](#) (Disciplina degli interventi di riqualificazione urbana e indirizzi per le aree produttive ecologicamente attrezzate). In ogni caso, il mutamento della destinazione d'uso non è ammesso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968.

5. L'eventuale ampliamento degli edifici di cui al comma 4, ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al d.m. 1444/1968, è consentito, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, nei seguenti limiti:

- a) 30 per cento della superficie utile lorda da demolire, qualora si ottenga un aumento del 15 per cento dell'efficienza energetica dell'edificio rispetto ai parametri fissati dal [d.lgs. n. 192/2005](#) e dal [d.p.r. 59/2009](#);
- b) 40 per cento della superficie utile lorda da demolire, qualora si raggiunga il punteggio 2 della versione sintetica del Protocollo Itaca Marche.

6. Per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle di cui al comma 5, purché conformi alla destinazione della zona in cui sono ubicati, gli ampliamenti sono consentiti nei limiti di cui al comma 2.

7. Nei casi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui al presente articolo la distanza dai confini o dai fabbricati è rispettata con riferimento alla sola parte che costituisce ampliamento o sopraelevazione del preesistente edificio.

8. Agli interventi di cui al presente articolo si applica quanto previsto all'articolo 1, commi 6 e 8.

Nota relativa all'articolo 2:

Sostituito dall'art. 3, l.r. 21 dicembre 2010, n. 19. Così modificato dall'art. 27, l.r. 27 dicembre 2012, n. 45.

Ai sensi dell'articolo su scritto, quindi, l'intervento dovrà presentare alcune caratteristiche e risulterà ammissibile al verificarsi di alcune condizioni preliminari quali:

- È ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma.
- È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

L'ampliamento potrà risultare ammissibile nei limiti di cui al comma 5 del medesimo articolo 2 (aumento volumetrico massimo del 30% o 40%, a seconda del tipo di intervento posto in essere) previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero, ai sensi dell'art. 30 della L. 457/78, approvato dal Comune, ovvero del 20% ai sensi dell'art. 1.

1. GLI IMMOBILI INTERESSATI

Gli immobili che sono interessati al piano di recupero sono individuati al N.C. del Comune di Belforte del Chienti con il foglio n. 15.

In particolare, l'area distinta con i mappali n. 244, 245, 246, 257,258, 330, 331, 332 oltre all'area su cui insiste l'immobile identificato con il mappale n. 277.

2. PROPRIETA'

L'area di cui alla presente relazione tecnica illustrativa risulta di proprietà di:

1. l'area distinta con i mappali n. 244, 245, 246, 257,258 e 330;
 - **Armillei Massimiliano**, nato **Tolentino** il **18/01/1974**, e residente a **Tolentino (MC)**, in **Via A. Gramsci** n. **17**, Codice fiscale: **RML MSM 74A18 L191S**;

2. l'area distinta con i mappali n. 277, 331 e 332;
 - **Fattinnanzi Gianluca**, nato **Camerino** il **14/01/1969**, e residente a **Camporotondo di Fiastrone (MC)**, in **Via Kennedy** n. **38**, Codice fiscale: **FTT GLC 69A14 B474P**;

3. PREVISIONI DI PIANO - ESTRATTO PRG

L'area oggetto dell'intervento, secondo il PRG vigente ricade, **zona E** regolamentata **dall'art. 18 delle N.T.A del P.R.G.** che vengono di seguito riportate.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
 FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
 Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
 Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

COMUNITA' MONTANA DEI MONTI AZZURRI	 COMUNE DI BELFORTE DEL CHIEN TI PROVINCIA DI MACERATA	
	PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO AL P.T.C.	
		ELABORATO
	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	B
	Arch. Antonio Roberto Migliorisi Collaboratori: Arch. Paola Fratini Arch. Rita Ribichini Planif. Territ. Pier-Giuseppe Vissani	DATA Feb, 2013
		AGG.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

Art. 18 - AREE AGRICOLE

18.1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Sono considerate zone agricole le parti del territorio comunale non urbanizzate così come individuate negli elaborati di progetto.

18.2 - USI CONSENTITI:

18.2.1 - PRIMARIO

Attività dirette alla coltivazione dei fondi;
Attività dirette alla silvicoltura;
Attività dirette all'allevamento del bestiame;
Attività dirette alle attività produttive connesse alla coltivazione compreso l'agriturismo.

18.2.2 COMPATIBILE CON GLI USI CIVILI

Residenziale sull'intero patrimonio edilizio esistente.

18.2.3 VIETATI

Insedamenti di industrie nocive.

Allevamenti industriali e le costruzioni per la lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli ad esclusione di quelli previsti ed indicati nelle tavole di piano.

18.3 - NORMATIVA GENERALE

Nelle zone agricole si applicano le norme di cui alla Legge Regionale n. 13 del 08.03.1990 con le precisazioni di cui all'art. 18.2.3.

18.4 - NORMATIVA EDILIZIA

Nelle zone agricole sono ammesse:

- nuove abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- ampliamento o ricostruzione delle abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- serre così come previsto dagli articoli 4, 5, 6, 8, 10, della L.R. 13/90.

In riferimento all'art. 7 della Legge Regionale L.R. 13/90, le norme comuni agli interventi previsti agli artt. 4, 5, 6, 8, 10, della stessa legge sono quelle del seguente capitolo (Normativa tipologica e formale).

18.5 - NORMATIVA TIPOLOGICA - FORMALE

Ai fini di un recupero culturale del costruire in zona agricola vengono previste le principale caratteristiche tipologiche della tradizione edilizia rurale in ambito comunale che costituiscono la norma per gli interventi di cui al comma precedente.

18.5.1 - MATERIALI

Ad esclusione delle serre, per tutti gli interventi ammessi in zona agricola e consentito esclusivamente l'uso dei seguenti materiali di finitura esterna:

18.5.1.1- PARETI: in mattoni e/o pietra arenaria, annesso l'intonaco di malta bastarda e tinteggiature non sintetiche.

18.5.1.2 - COPERTURE: in legno e pianellato con manto in coppi.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

18.5.2 - SISTEMAZIONE ESTERNE

Nelle sistemazioni esterne dovrà essere individuato lo spazio della Corte di pertinenza dei fabbricati che dovrà rispettare la seguente articolazione e tipologia di finiture:

18.5.2.1 - SPAZI PAVIMENTATI (ARE) IN MATTONATO: per la aree di pertinenza dei mezzi agricoli sono consentiti altri tipi di pavimentazione.

18.5.2.2 - SPAZI VERDI (PRATO): in sementi locali privo di piantumazione di arredo.

18.5.2.3 - PIANTUMAZIONE (PERGOLE): ricostruzione del paesaggio rurale attraverso essenze autoctone:

- alberature di olivi, aceri;
- gelsi e olmi in filari o isolati.

18.5.2.4 - RECINZIONI: lo spazio della corte può essere recintato esclusivamente con paletti e rete oltre ad alberature e siepi in assenze autoctone.

18.5.2.5 - STRADE: le strade private o vicinali esistenti, interne alle proprietà dovranno essere sistemate esclusivamente in ghiaia, come pure le nuove strade da realizzare a servizio degli interventi previsti nelle seguenti norme.

18.5.3 - EDIFICI

Ad esclusione delle serre, stalle per animali e fienili, in edifici singoli e isolati, tutti gli interventi in zona agricola dovranno rientrare nella seguente classificazione che rappresenta la norma tipologica delle parti che costituiscono l'intervento.

18.5.3.1 - FACCIATE: tutti i fronti degli edifici dovranno avere unitarietà verticale nell'ambito dell'altezza massima consentita con esclusione di qualsiasi elemento di interruzione rappresentato da corpi aggettanti sia aperti che chiusi. Gli elementi principali di facciate dovranno avere le seguenti caratteristiche:

18.5.3.1.1 - ARCHITRAVATURE: in genere piane sono ammessi archi in tutto sesto solo per ingressi pedonali e carrabili.

18.5.3.1.2 - VANI FINESTRE: con mazzette esterne a vista e sistemi di oscuramento esterni in legno.

18.5.3.2 - TETTI: sono ammesse esclusivamente:

- coperture a due falde e/o falda unica con pendenza variabile tra il 30 e il 35% vietato qualsiasi altro tipo di copertura;
- cornici di finitura delle coperture in mattoni e/o pianelle;
- cornici sui lati orizzontali con sporgenza massima di cm 60 in mattoni o mensole in legno e pianellato;
- cornici sui lati inclinati con sporgenza massima di cm 30 in pianelle o mensole in legno e pianellato.

18.5.3.3 - SPAZI ESTERNI COPERTI: rientrano in questa categoria tutte le parti dei fabbricati rurali che non sono completamente chiuse all'esterno. Sono tipologicamente rappresentate da:

- scale e logge
- capanne, androni e accessori in genere accorpati alla residenza o costituenti l'insieme delle corti.

Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

18.5.3.3.1 - STRUTTURE PORTANTI VERTICALI, sia in forma continua (muri) che puntiformi (pilastri) in mattoni e/o pietra arenaria.

18.5.3.3.2 - COPERTURE INCLINATE con elementi portanti in legno e solai in legno e pianellato.

18.5.3.3.3 - PAVIMENTAZIONI in mattonato.

18.5.4 - NORME GENERALI

Non sono ammesse logge al piano primo che non siano in continuità con scale esterne di accesso al piano.

Non è consentita la costruzione degli spazi esterni coperti, di cui al punto 18.5.3.3, ai piani primi ad esclusione dei fienili, costruiti secondo la tradizione locale in aggregazione verticale a ricoveri mezzi e attrezzature o stalle per animali.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
 FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
 Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
 Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

COMUNITA' MONTANA DEI MONTI AZZURRI

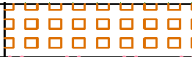


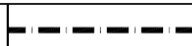



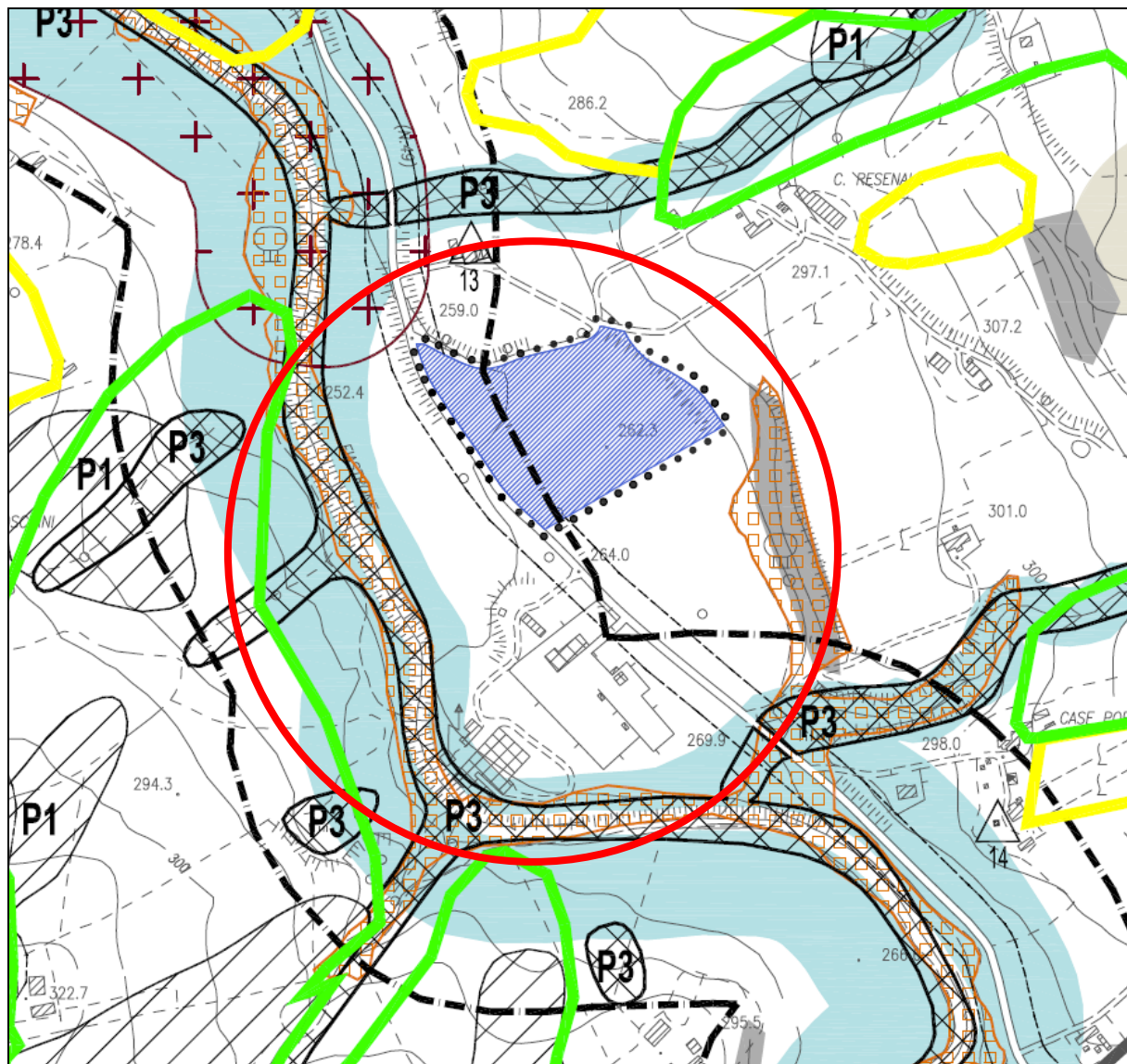
COMUNE DI BELFORTE DEL CHIEN TI
 PROVINCIA DI MACERATA

PIANO REGOLATORE GENERALE
ADEGUAMENTO AL P.T.C.

	PROGETTO	TAVOLA
ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO		1b
TERRITORIO COMUNALE - SUD		
Arch. Antonio Roberto Migliorisi Collaboratori: Arch. Paola Fratini Arch. Rita Ribichini Planif. Territ. Pian-Giuseppe Vissani		SCALA 1:5.000 DATA Feb. 2013 AGG.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
 FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
 Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
 Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

LEGENDA	art. NTA PRG	RIF.	SIMBOLOGIA
ZONE AGRICOLE	18	E	
<i>ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO</i>			
BOSCHI RIPARIALI CON ROVERELLA, SALICI E PIOPI	18.7.2.3		
<i>AMBITI DI TUTELA</i>			
AREA DI CONFLUENZA FLUVIALE (ART. 23.11 NTA PTC)	18.8.4		
TUTELA INTEGRALE DEI CORSI D'ACQUA	18.8.2.2		
VINCOLO D.Lgs 42/2004			
PTC_AREE DI VERSANTE IN DISSESTO INDIVIDUATE DALL'INDAGINE GEOLOGICA	18.8.2.4.b		
PERICOLOSITA' ELEVATA P3		P3	



Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

4. LO STATO ATTUALE

Nell'area di che trattasi risultano oggi esistenti alcuni immobili, realizzato in tempi remoti, che, di fatto, precludono una utilizzazione agraria dell'area circostante e creano non poche preoccupazioni di carattere paesaggistico ed ambientale.

In particolare ci si riferisce a quegli immobili che risultano costruiti in immediata vicinanza del fiume "Fiastrone" e che risultano oggi individuati con il mappale n. 277.

Gli immobili di che trattasi e che qui interessano formano un piccolo agglomerato di carattere produttivo la cui realizzazione risale agli anni antecedenti il 1967.

In particolare sull'area ora distinta con il foglio n. 15 ed il mappale n. 277 insistono tre immobili. I due immobili, interessati dall'intervento di demolizione di che trattasi, sono vicini tra loro e risultano chiaramente identificati.

Nelle mappe di impianto del catasto belfortese gli immobili che formano oggetto del presente Piano di Recupero, sono definiti con le particelle 88, 97, 122 e 123, o porzione di esse.

Da una lettura della mappa di impianto ci si rende immediatamente conto che l'edificio di cui oggi si propone l'intervento di recupero in applicazione della legge 457/78 e della L.R. 22/2009 e s.m. ed i., non risultava presente.



Mappa di impianto dell'area (Foglio n. 15)

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).



Mappa di impianto dell'area (Foglio n. 15) - Estratto

Era invero presente l'immobile allora distinto con il mappale n. 122 e che oggi risulta identificato con il n. 276.

5. QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELL'INTERVENTO

Vengono analizzate e premesse alcune questioni di carattere generale:

5.1. II P.R.G.

Il P.R.G. ora vigente è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07-07-2014.

Dall'analisi dello stesso si desume con chiarezza che gli immobili riportati nelle tavole dello stesso P.R.G. ricadono in **zona E** regolamentata **dall'art. 18 delle N.T.A**

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

Ai sensi di quanto prescritto dalla norma generale sarebbe possibile la redazione di un Piano di recupero di riqualificazione ambientale-paesaggistica dell'area ed ai sensi di quella regionale risulta possibile l'aumento volumetrico per l'applicazione del c.d. "Piano Casa" "... *previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero ...*" .

5.2. Il Piano di Recupero

L'intervento che si intende realizzare consiste, in sostanza, nell'attivazione di un Piano di Recupero di iniziativa dei privati, ai sensi dell'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Nel Piano di Recupero che qui interessa si intende procedere all'applicazione delle norme di cui alla L.R. 22/2009, art. 2, comma terzo.

Il P. di R., è previsto dall'art. art. 30 della citata norma che testualmente recita:

"Art. 30. Piani di recupero di iniziativa dei privati

1. I proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero.
2. In deroga agli [articoli 1120, 1121 e 1136, quinto comma](#), del codice civile gli interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari possono essere disposti dalla maggioranza dei condomini che comunque rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio.
(comma inserito dall'articolo 15, comma 1, della legge n. 179 del 1992)
3. La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione contenente le previsioni stabilite dall'[art. 28, comma quinto, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modificazioni.
4. La proposta di piano deve essere pubblicata, ai sensi della [legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), con la procedura prevista per i piani particolareggiati.
5. I piani di recupero di iniziativa dei privati diventano efficaci dopo che la deliberazione del consiglio comunale, con la quale vengono decise le opposizioni, *[ha riportato il visto di legittimità di cui all'articolo 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62]."*

Preventivamente all'approvazione del detto Piano di Recupero è però necessario provvedere alla individuazione delle "zone" nelle quali è resa possibile l'attivazione del piano di recupero. Le zone di che trattasi debbono essere individuate ai sensi dell'art. 27 della medesima legge, che testualmente recita:

Art. 27. Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale *[sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (controllo soppresso dalla legge n. 127 del 1997).*

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

3, Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo [art. 28](#).

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'[art. 31](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'[art. 31](#) che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni.

(il comma 4 ha sostituito gli originari commi quarto e quinto per effetto dell'articolo 14 della legge n. 179 del 1992)

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Belforte del Chienti, all'articolo 3, determina le trasformazioni urbanistiche e con il successivo art. 4, riportato solamente in parte, prevede le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale. Ovviamente le trasformazioni urbanistiche debbono essere conformi alle vigenti leggi statali e regionali, in conformità alle prescrizioni del P.R.G. e delle sua Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 3 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è soggetta ad autorizzazione comunale ai sensi e con le modalità di cui al Regolamento Edilizio ed alle leggi statali e regionali vigenti ed in conformità alle prescrizioni del PRG e delle presenti norme tecniche di attuazione.

Tale obbligo si estende anche alle opere eseguite dal Comune o da Enti Pubblici fatte salve diverse disposizioni di legge in materia.

Art. 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Piano si attua attraverso i seguenti strumenti:

4.1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI - Lo strumento del Piano Particolareggiato esecutivo di iniziativa Pubblica è adottato nei casi previsti dalle presenti norme.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica sono compilati a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati.

L'estensione delle zone soggette a piano per l'edilizia residenziale pubblica (P.E.E.P.) non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa prevista per un decennio: sarà il Comune ad individuare tali aree all'interno delle zone di espansione o completamento previste dal piano.

L'Amministrazione Comunale dovrà inoltre procedere all'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico, alla ridefinizione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

4.2 - COMPARTI DI ATTUAZIONE UNITARIA

Il Piano definisce, con schede contenute nelle presenti norme, i limiti dei comparti di attuazione unitaria che sono lo strumento ricorrente per l'attuazione delle previsioni di piano al fine di garantire la razionalizzazione delle esistenti opere di urbanizzazione in ambito urbano.

I comparti si attuano attraverso:

4.2.1 - PROGETTI DI MASSIMA UNITARI

Da approvare in consiglio comunale unitamente ad un atto d'obbligo unilaterale contenente la disciplina delle aree e i tempi e modi d'attuazione in tutte quelle zone dove l'ambito d'intervento risulta di esclusiva competenza del privato anche in presenza di spazi da destinare all'uso pubblico.

Successivamente all'approvazione del suddetto Progetto di massima unitario dell'interno comparto potranno essere rilasciate singole concessioni edilizie per l'attuazione del comparto.

4.2.2 - STRALCIATO

4.2.3 - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

In tutte le zone di espansione secondo quanto precisato al punto 4.4.

4.2.4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI

Nelle zone di espansione per insediamenti produttivi e nella Zona delle Attrezzature turistiche di Santa Lucia, già individuate nella planimetria di piano.

...

5.3. La L.R. 22/2009

La Regione Marche promulga in data 08 ottobre 2009, la Legge Regionale n. 22 "Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile" che viene appellata come "Piano Casa".

Successivamente, a chiarimento degli intendimenti del legislatore regionale, la stessa Regione Marche emana la **Delibera di Giunta Regionale del 24 novembre 2009, n. 1991 - Atto di indirizzo concernente: "Interpretazione e applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 (Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile)".**

Dopo ancora, con successivi interventi, il legislatore regionale provvede ad apportare alla norma originaria una serie di modifiche ed integrazioni che meglio ridisegnano la volontà legislativa e che consegnano il testo oggi in vigore.

5.4. Tipologia di intervento

Il Piano di Recupero qui proposto risulta essere un tipico piano come individuato dalla norma di cui all'art. 30 della Legge 457/78.

Viene prevista, in applicazione del piano attuativo di cui all'oggetto, e come sopra specificato, la demolizione e ricostruzione dell'immobile con ampliamento nella misura consentita dalla norma regionale.

6. IL PROGETTO

L'intervento previsto, con il Piano di Recupero di cui all'art. 30 della Legge 457/78, consiste nella demolizione e ricostruzione, con ampliamento in misura inferiore al 40 %, di porzioni di edifici esistenti, originariamente destinati ad attività agricola.

CALCOLO VOLUME AMMISSIBILE

Volume dell'accessorio esistente da demolire

Fabbricato "X" (immobile da demolire)	Mc.	4.549,37
Fabbricato "Y" (porzione immobile da demolire)	<u>Mc.</u>	<u>450,63</u>
Totale demolizioni (X + Y)	Mc.	5.000,00

Superficie degli immobili da demolire (X + Y) ... (967,95 + 96,20) = Mq. 1276,98

Volume ammissibile area proprietà Armillei

Superficie totale lotto (p.lle 244-245-246-257-330-332)	Mq.	20.955,00
Volumetria ammissibile (i.f. = 0.03 mc/mq)	20.955,00 x 0.03 =	Mc. 628,65
Volume massimo ammissibile	=	Mc. 5.628,65

L'area avrà la seguente conformazione in seguito al piano di recupero di che trattasi:

EDIFICIO "A" (Accessorio Agricolo)

Superficie.....	10,00 x 14,00 = 140,00 mq.	
Volume	140,00 x (2,60 + 4,10)/2 =	469,00 mc.

EDIFICIO "B" (Galoppatoio)

Superficie.....	20,00 x 40,00 = 800,00 mq.	
Volume	800,00 x (4,25 + 5,80)/2 =	4.020,00 mc.

EDIFICIO "C" (Ricovero cavalli)

Superficie.....	28,00 x 9,40 = 263,20 mq.	
Volume	263,20 x (2,45 + 3,83)/2 =	826,45 mc.

EDIFICIO "D" (BOX Cavalli)

Superficie	3,00 x 6,00 = 18,00 mq.	
Volume (per ciascun box)	18,00 x (2,00 + 2,80)/2 = 43,20 mc.	
Volume totale	43,20 x 6,00 =	259,20 mc.

EDIFICIO "E" (Edificio per servizi accessori)

Volume residuo	12,00 mq. x 4,50	= 54,00 mc.
----------------------	------------------	--------------------

(469,00 + 4.020,00 + 826,45 + 259,20 + 54,00) = **5.628,65 mc. = Mc. 5.628,65** (volume ammissibile)

L'edificio "E" ingloberà anche la possibilità di ampliamento ammessa dalla L.R. 22/2009 e s.m. ed i. pari al 20% della SUL dei fabbricati esistenti da demolire, con altezza massima di m. 4,50, per cui:

Superficie degli immobili da demolire (X + Y) Mq. 1.276,98 x 20%	=	255,39 mq.
Superficie massima ammissibile EDIFICIO "E" (255,39+12,00)	=	267,39 mq.

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

I fabbricati di cui sopra avranno le seguenti caratteristiche:

Edificio "A" – Verrà realizzato in struttura portante in acciaio o calcestruzzo con tamponatura in muratura, intonacata e tinteggiata. Gli infissi saranno in metallo ed in legno. La pendenza della copertura sarà compresa tra il 30 ed il 35% secondo quanto previsto dalle vigenti N.T.A..

Edificio "B" – Verrà realizzato in struttura portante in acciaio con copertura in p.v.c. e con chiusure laterali amovibili.

Edificio "C" – Verrà realizzato in struttura portante in acciaio con copertura in lamiera grecata con finitura a coppetti. La pendenza della copertura sarà compresa tra il 30 ed il 35% secondo quanto previsto dalle vigenti N.T.A.. Le chiusure laterali saranno in metallo con prevalenza di tamponatura opaca in legno.

Edificio "D" – Verranno realizzati in struttura portante in acciaio con copertura in lamiera grecata. Le chiusure laterali saranno in metallo con prevalenza di tamponatura opaca in legno.

Edificio "E" – Verrà realizzato in struttura portante in acciaio o calcestruzzo con tamponatura in muratura, intonacata e tinteggiata. Gli infissi saranno in metallo ed in legno. La pendenza della copertura sarà compresa tra il 30 ed il 35% secondo quanto previsto dalle vigenti N.T.A..

La destinazione d'uso degli immobili risulta essere quella agricola.

7. CONCLUSIONI

In conclusione pare possibile affermare che il piano di Recupero dell'area produce effetti positivi che possono essere valutati sia nel recupero di fabbricati posti al limite dell'alveo e che presentano problematiche anche dal punto di vista ambientale, sia nel miglioramento complessivo di un'area che potrebbe rappresentare, dal punto di vista turistico sportivo, unitamente alla vicinior area allo scopo destinata, un sicuro punto di riferimento per l'intero comprensorio.

Tanto si doveva.

Li, Giugno 2015

I PROGETTISTI

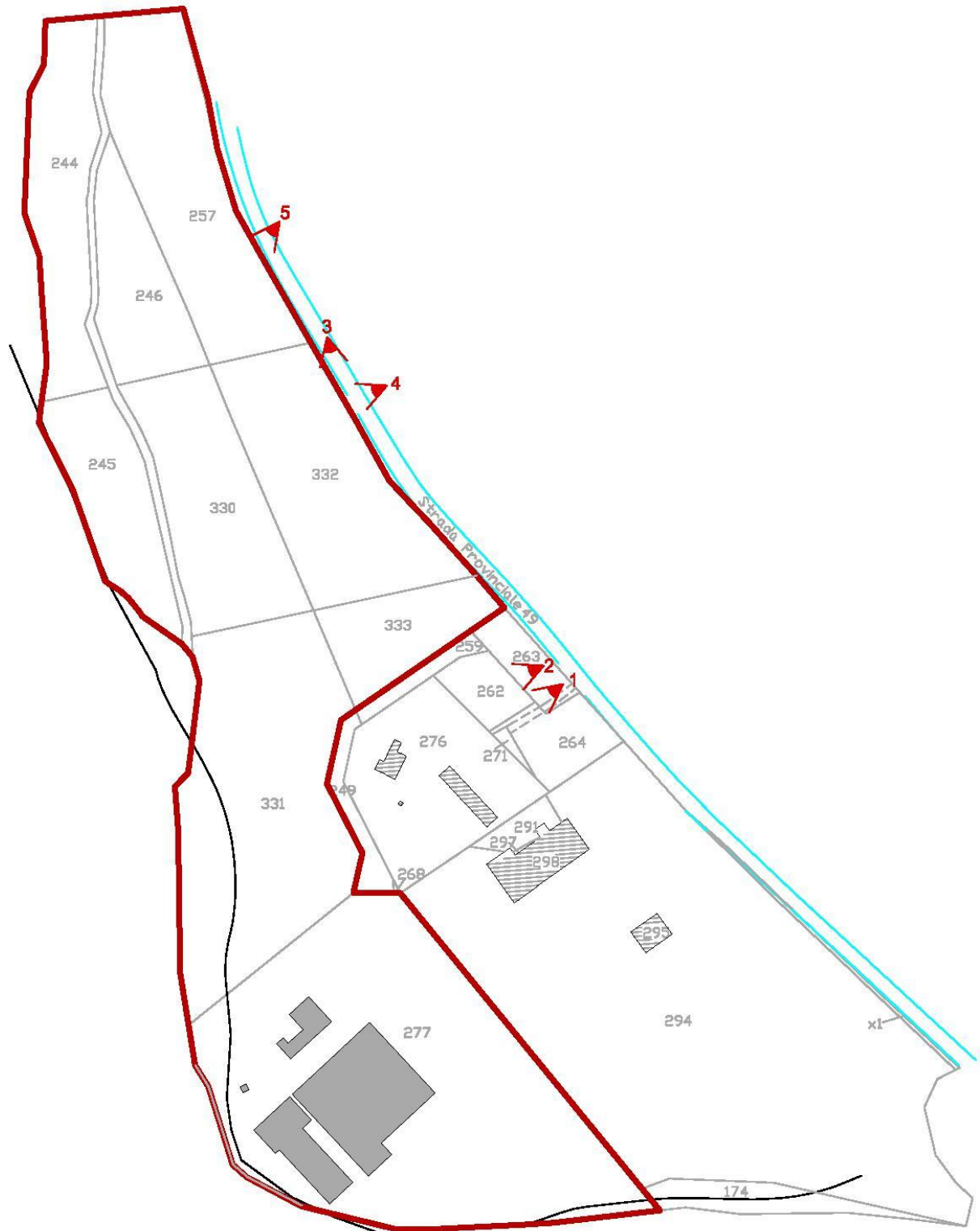
Dott. Agr. Onelio Cingolani

Geom. Matteo Marinangeli

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

➤ Punti di vista fotografici



Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINIANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Committente: ARMILLEI Massimiliano - Residente a Tolentino, Via A. Gramsci n. 17
FATTINNANZI Gianluca - Residente a Camporotondo di Fiastrone, Via Kennedy n. 38
Oggetto: L. 457/1978, art. 30: Piano di recupero in zona agricola per l'applicazione della L.R. 22/2009 e s.m. ed i.
Ubicazione: Località Resenale - Belforte del Chienti (MC).



Foto 4



Foto 5