

**URBINO - (PU)
LOC. S. FAUSTINO**



Appezamento di terreno destinato un tempo a bosco ceduo e pascolo, ora abbandonati, con sovrastante piccolo fabbricato allo stato di rudere.

DATI GENERALI DELL'IMMOBILE

PROPRIETA'

INDIRIZZO

ANNO DI COSTRUZIONE

NUM. FABBRICATI fabbricato rurale collabente

DATI CATASTALI FABBRICATI	FOGLIO	PART	SUB.	CAT.	RENDITA	ID. FABB.	DESCRIZIONE

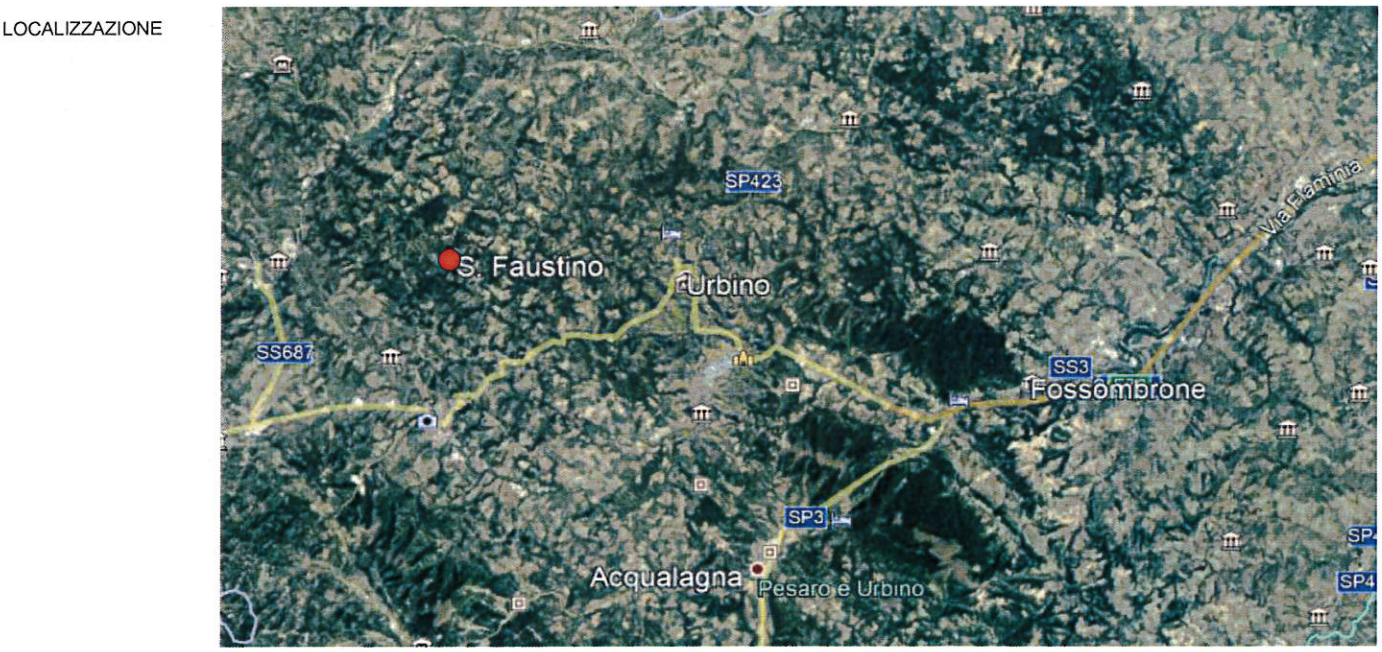
DATI CATASTALI TERRENI	FOGLIO	PART	
	144	1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 37, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 68, 92, 93, 94	V. SEZIONE CATASTO PER I DATI COMPLETI

SUPERFICI

SUPERFICIE TOTALE	<input type="text" value="258.663"/>	mq
SUPERFICIE COPERTA	<input type="text" value="-"/>	mq
SUPERFICIE COPERTA TOTALE	<input type="text" value="-"/>	mq
SUPERFICIE PERTINENZA	<input type="text" value="-"/>	mq

ACCESSIBILITA'

CONTESTO



COORDINATE GPS:
 RUDERE: 43°44'5.37"N 12°31'27.61"E
 STRADA A MONTE: 43°44'4.09"N 12°31'39.89"E
 STRADA A VALLE (NON CONFINANTE): 43°44'4.92"N 12°31'15.95"E



INDIVIDUAZIONE IN MAPPA APPROSSIMATIVA



INDIVIDUAZIONE APPROSSIMATIVA SU MAPPA TRIDIMENSIONALE

FOTO







PROVENIENZA

DOCUMENTI

documento	data	n. rep.	n. racc.	notaio	soggetti/oggetto	origin	copia	registrato	allegati			note	cod. rff.
									si	no	parz		
PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO CESSIONE PER ESTINZIONE DEBITI	11/07/1995	31.335		G. MARICONDA	C.A.P. PESARO - URBINO S.G.R. SOCIETA' GESTIONE PER IL REALIZZO S.P.A.			ROMA 28/07/1995 N° 31810					Dich. Notarile Notario Gennaro Mariconda
CONFERIMENTO PER AUMENTO DI CAPITALE	09/11/1999	37815/10032		G. MARICONDA	S.G.R. SOCIETA' GESTIONE PER IL REALIZZO S.P.A. SMIA S.P.A.			ROMA 15/11/1999 N° 57308					Dich. Notarile Notario Gennaro Mariconda

NOTE

ADEGUAMENTI

VINCOLI E SERVITU'

DOCUMENTI

documento	data	n. repert.	n. racc.	notaio	soggetti/oggetto	origin	copia	firma	allegati		note	cod.rif.
									si	no		
TRASCRIZIONI - VINCOLI												
-												
-												

NOTE

V. SEZIONE URBANISTICA PER I VINCOLI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

ADEGUAMENTI

-

ANALISI URBANISTICA

DOCUMENTI RICEVUTI	C.D.U. ANNO 2008
RIFERIMENTO	PRG COMUNE DI URBINO - NTA E TAVOLA 201.II.C.10 - Regolamento edilizio Tipo Regione Marche Tavole di vincoli e di tutela
RILIEVO	<p>La proprietà è situata interamente in un'area classificata zona "E" territorio extraurbano, in particolare in un'area sottoposta a "Tutela integrale" per elementi paesistici puntuali, secondo art. 16 del PRG. Si riportano sotto in allegato gli interventi possibili all'interno dell'area, in particolare per quanto attiene un possibile recupero del rudere alla particella 9.</p> <p>Oltre a quanto previsto dal PRG, la zona a monte è soggetta vincolo di tutela delle aree boscate di cui al D.lgs. 42/2004, art. 142 punto G, mentre la zona a valle è soggetta a vincolo di tutela per le acque pubbliche di cui al punto C della stessa norma. La zona a sud, oltre il fosso di San Faustino, area in forte pendenza, è soggetta alla presenza di una frana, (PAI F-02-1423), identificata come frana di pericolosità media.</p> <p>Secondo quanto rilevato nella normativa vigente, il rudere presente potrebbe essere sottoposto a ristrutturazione edilizia o recupero del patrimonio edilizio (se iscritto al cessato Catasto Pontificio senza successive modifiche che appaiono però intercorse). Il resto dell'area presenta invece una capacità edificatoria ai fini commerciali nulla, se non per quanto previsto nel caso di utilizzo per attività agricola di silvicoltura</p>
NOTE	/
ADEGUAMENTI	Eventuale accesso agli atti presso Archivio di Stato per verifica della presenza del rudere nel Cessato Catasto Pontificio.

ESTRATTI DA PRG E COLLEGATI:

ART. 16 COMMA 4

4.

Nelle aree di tutela integrale sono vietate le attività incompatibili, elencate dal Piano Paesistico Ambientale della Regione Marche ²⁶, con le seguenti specificazioni ed esenzioni:

- è consentito l'ampliamento delle abitazioni rurali fino al 20% della volumetria dell'edificio esistente alla data di adozione del PRG, purché ricorrano le condizioni previste al successivo articolo 22, e con le modalità lì indicate;

PPAR - REGIONE MARCHE ART. 27

Negli ambiti provvisori di tutela integrale, escluse le aree urbanizzate, sono vietate:

- a - ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti;
- b - l'attività indicata alla lettera b) del secondo comma con le eccezioni e le limitazioni ivi previste;
- c - il transito con mezzi motorizzati fuori delle strade statali, provinciali, comunali, vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio e private esistenti, fatta eccezione per i mezzi di servizio e per quelli occorrenti all'attività agrosilvo-pastorale;
- d - l'allestimento di impianti, di percorsi o di tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati;
- e - l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare del Ministero LL.PP. 9 febbraio 1979, n. 400;
- f - l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti.

- g - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;
- h - la costruzione di recinzioni delle proprietà se non con siepi e materiali di tipo e colori tradizionali, salvo le recinzioni temporanee a servizio delle attività agro-silvo-pastorali e le recinzioni a servizio di colture specializzate che richiedono la protezione da specie faunistiche particolari.

PRG ART. 22

Art. 22 - Norme per gli edifici rurali esistenti di tipo residenziale.

1.

In linea generale, il PRG assume che tutti i fabbricati esistenti nel territorio, esterni alle aree urbanizzate e che risultino censiti al Cessato Catasto Pontificio (1875 circa) rivestano carattere significativo per quanto riguarda la struttura edilizia e la morfologia dei luoghi su cui insistono .

2.

Per tali edifici sono dunque previsti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio finalizzati alla valorizzazione delle strutture originarie e sono obbligatori quelli di conservazione e ripristino degli elementi caratteristici del paesaggio agrario e di quello naturale sulle aree di pertinenza. Gli interventi edilizi di recupero andranno eseguiti, per quanto possibile e pertinente, seguendo le indicazioni fornite per gli interventi di recupero dei fabbricati nel Centro Storico di Urbino³⁴.

3.

Le attività consentite sono quelle residenziali, ricettive, commerciali e di pubblici esercizi (bar, trattorie, ecc.), nonché quelle direttamente collegate alla produzione agricola, alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, all'artigianato artistico e/o tradizionale.

4.

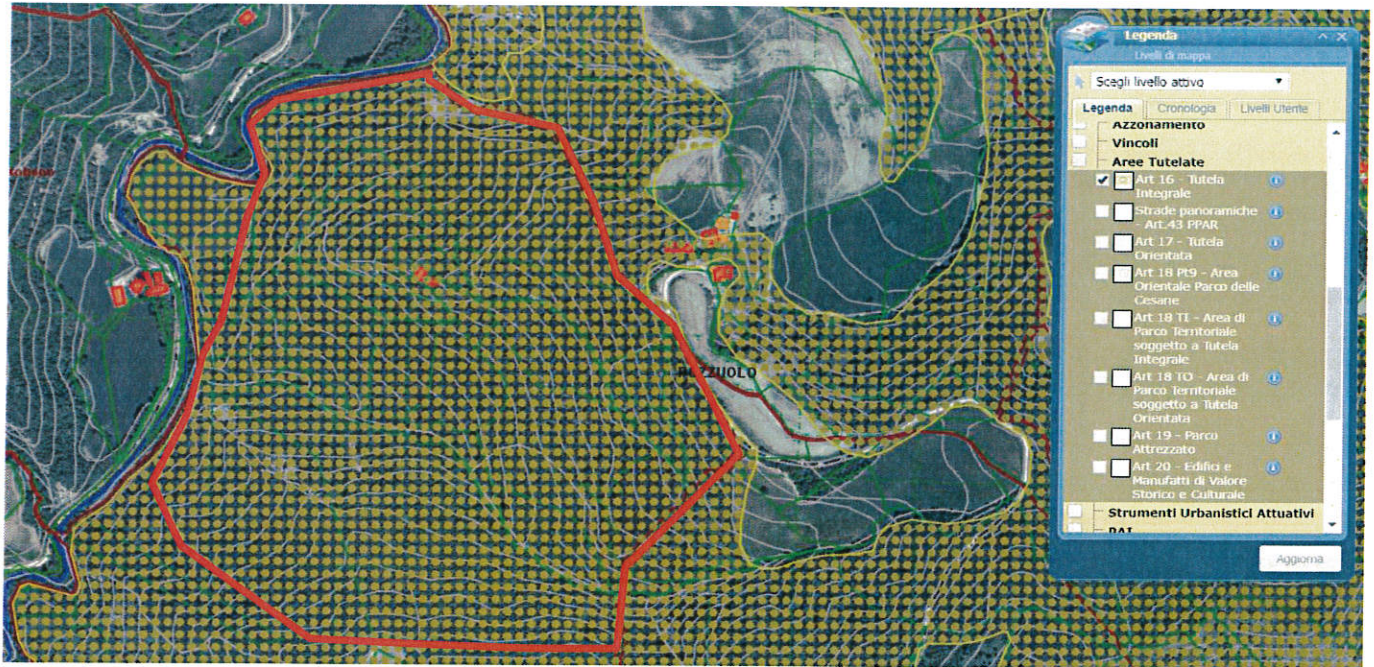
In sede di presentazione del progetto, per la legittimazione degli interventi edilizi , in aggiunta a quanto già previsto dalle normative vigenti³⁵, occorrerà allegare:

- estratto di mappa del Catasto Pontificio;
- rilievo critico del fabbricato, con individuazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche;
- rilievo delle condizioni del fondo e delle aree di pertinenza del fabbricato, con esauriente documentazione fotografica che evidenzi la presenza o meno degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario storico, sulla base della individuazione fattane, per tipi e metodi di coltura e di sistemazione, nell'ambito della parte esplicativa del PRG e con riferimento alle indicazioni offerte nell'ambito degli studi sui nuclei rurali (documenti della serie III / C);
- specifica, in relazione a quanto sopra, degli interventi di tutela e/o di trasformazione del paesaggio, anche in relazione alla morfologia del luogo, ed all'eventuale ripristino di condizioni di salvaguardia del suolo .

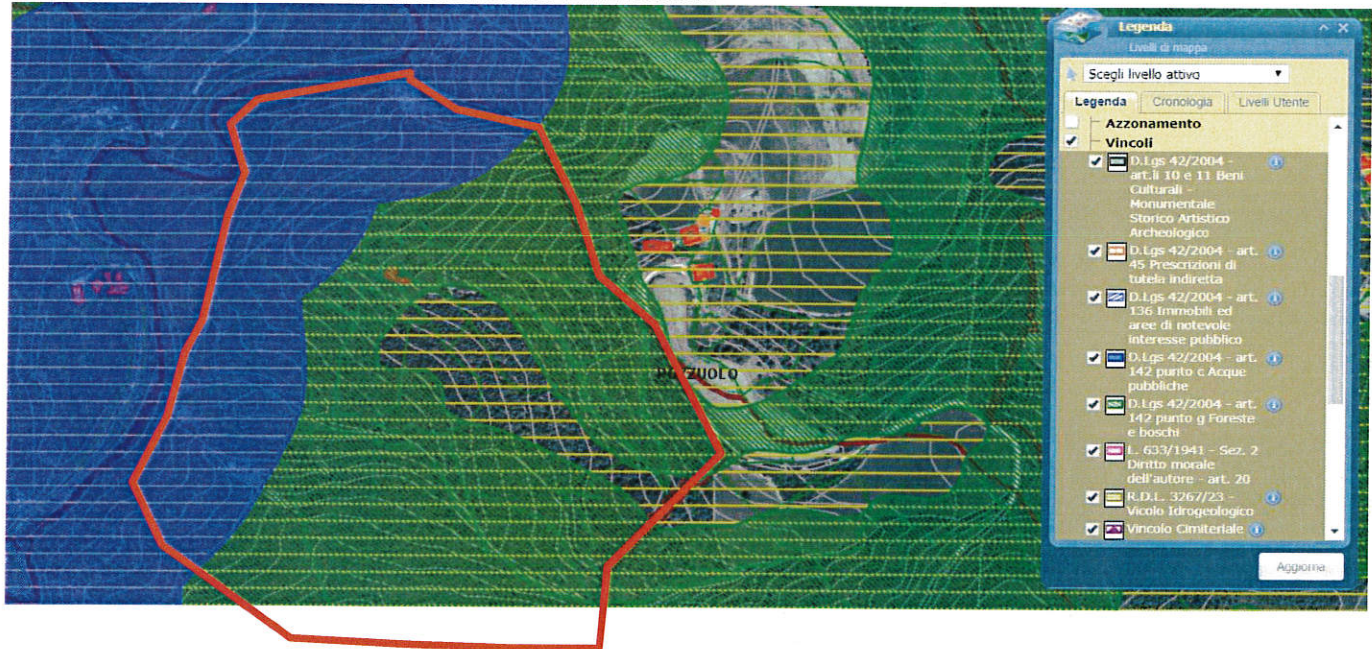
5.

Qualora, dalla documentazione predisposta, risulti che il fabbricato o il manufatto in questione sia già stato sottoposto ad interventi edilizi che ne abbiano trasformato e manomesso le caratteristiche architettoniche, oppure che trattasi di fabbricato successivo e quindi non censito al catasto pontificio, questo potrà essere soggetto agli interventi di manutenzione e ristrutturazione. Il relativo progetto dovrà essere

AREA TUTELA INTEGRALE - ART. 16



VINCOLI IDROGEOLOGICI, ACQUE PUBBLICHE E AREE BOScate



ANALISI EDILIZIA

DOCUMENTI

NESSUNO

RILIEVO

Si rileva nel terreno la presenza di un rudere in parte medievale con rimaneggiamenti successivi anche recenti. Non si ritiene necessario approfondire oltre l'indagine data l'età del fabbricato.

NOTE

ADEGUAMENTI

ANALISI CATASTALE

DOCUMENTI

VISURA CATASTALE ED ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIE CATASTALI.

RILIEVO

La situazione catastale è indicata negli allegati sotto riportati. A seguito del sopralluogo si può indicare che le qualità di terreno indicate non sono rappresentative di quanto effettivamente presente, solamente alcune aree indicate come querceto possono corrispondere, mentre i pascoli ed i seminativi non sono oggi più presenti. E' possibile modificare a catasto le qualità per renderle rispondenti a quanto realmente presente, anche ai fini di un eventuale controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate su compravendite.

E' presente un rudere classificato come fabbricato rurale alla particella 9 del catasto terreni. I fabbricati rurali non possono più essere censiti nel catasto terreni, i titolari di diritti reali sui fabbricati rurali ancora censiti al Catasto dei Terreni e su quelli che hanno perso i requisiti di ruralità hanno l'obbligo di dichiararli al Catasto dei Fabbricati. In particolare, per quelli già censiti al Catasto dei Terreni, il termine è scaduto il 30 novembre 2012. In caso di omessa dichiarazione, qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento, gli Uffici provinciali - Territorio avviano l'accertamento e quando verificano che il soggetto obbligato è inadempiente, procedono alla regolarizzazione catastale dell'immobile con oneri a carico del soggetto stesso, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Trattandosi di un fabbricato collabente è necessario comunque procedere alla segnalazione all'agenzia e successiva dichiarazione a catasto fabbricati come fabbricato collabente e quindi privo di rendita (permettendone però un successivo eventuale recupero).

NOTE

/

ADEGUAMENTI

SEGNALAZIONE DI FABBRICATO RURALE COLLABENTE, ISCRIZIONE DEL RUDERE AL CATASTO FABBRICATI
EVENTUALE MODIFICA QUALITA' TERRENI A CATASTO, PER ADEGUAMENTO AL VALORE ATTUALE.

VISURA CATASTALE: attualmente è presente un fabbricato rurale.

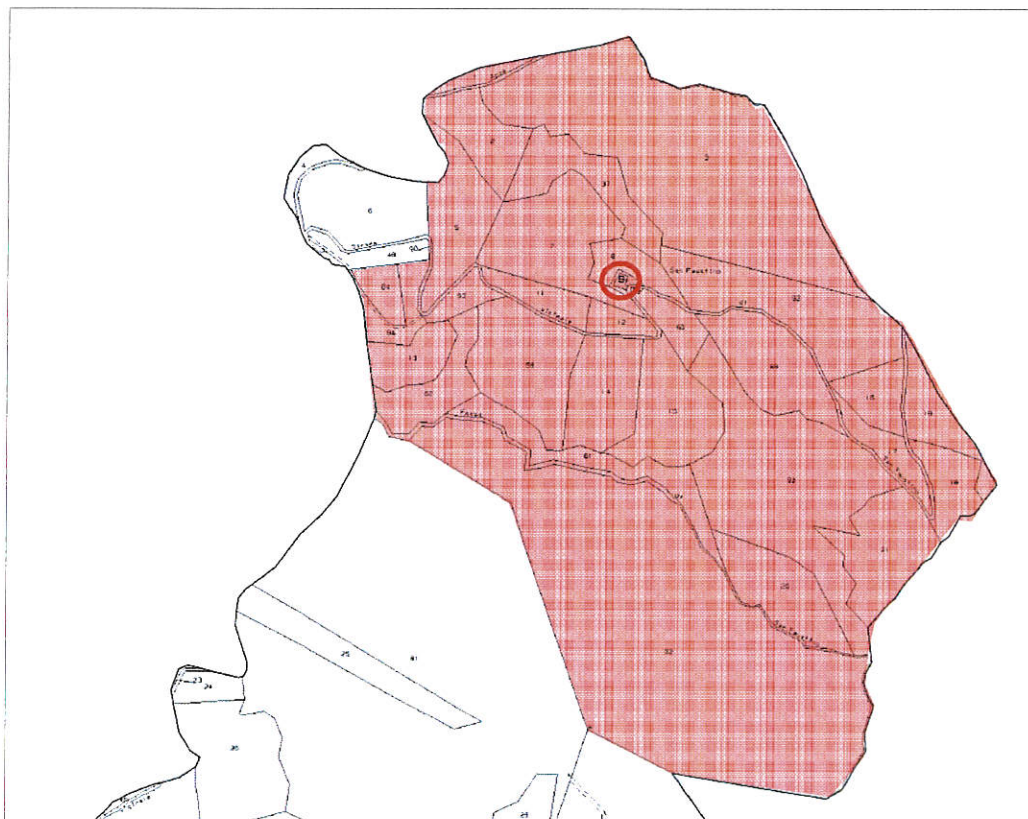
Dati della richiesta	Denominazione: SMA S.P.A.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di URBINO (Codice: L.500) Provincia di PESARO E URBINO
	SMA S.P.A. con sede in ROMA C.F.: 01299870582

1. Immobili siti nel Comune di URBINO(Codice L500) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFO	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da
							In are ca			Dominicale	Agrario	
1	144	1		-	PASCOLO ARB	2	09	92		Euro 0,51 L. 992	Euro 0,20 L. 397	Impianto meccanografico del 13/12/1971
2	144	2		-	QUERCETO	2	49	82		Euro 3,86 L. 7.473	Euro 1,54 L. 2.989	Impianto meccanografico del 13/12/1971
3	144	3		-	BOSCO CEDUO	5	3	82	50	Euro 15,80 L. 30.600	Euro 3,95 L. 7.650	Impianto meccanografico del 13/12/1971
4	144	5		-	PASCOLO	2	69	70		Euro 2,38 L. 5.576	Euro 1,44 L. 2.798	Impianto meccanografico del 13/12/1971
5	144	7		-	PASCOLO ARB	2	1	03	20	Euro 5,33 L. 10.320	Euro 2,13 L. 4.128	Impianto meccanografico del 13/12/1971
6	144	8		-	PRATO	3	25	54		Euro 1,32 L. 2.554	Euro 0,66 L. 1.277	Impianto meccanografico del 13/12/1971
7	144	9		-	FABB RURALE		03	45				Impianto meccanografico del 13/12/1971
8	144	10		-	AREA RURALE		00	60				Impianto meccanografico del 13/12/1971
9	144	11		-	BOSCO CEDUO	4	25	52		Euro 1,58 L. 3.062	Euro 0,40 L. 766	Impianto meccanografico del 13/12/1971
10	144	12		-	PASCOLO	2	15	41		Euro 0,64 L. 1.233	Euro 0,32 L. 616	Impianto meccanografico del 13/12/1971
11	144	13		-	PASCOLO	2	36	27		Euro 1,50 L. 2.902	Euro 0,75 L. 1.451	Impianto meccanografico del 13/12/1971
12	144	14		-	PASCOLO	1	67	32		Euro 4,17 L. 8.078	Euro 2,09 L. 4.039	Impianto meccanografico del 13/12/1971
13	144	15		-	PASCOLO	1	80	50		Euro 4,99 L. 9.660	Euro 2,49 L. 4.830	Impianto meccanografico del 13/12/1971

14	144	16	-	QUERCE TO	3		31	80	Euro 1,64 L. 3.180	Euro 0,82 L. 1.590	Impianto meccanografico del 13/12/1971
15	144	17	-	BOSCO CEDUO	4		26	00	Euro 1,61 L. 3.120	Euro 0,40 L. 780	Impianto meccanografico del 13/12/1971
16	144	18	-	PASCOLO	2		34	92	Euro 1,44 L. 2.794	Euro 0,72 L. 1.397	Impianto meccanografico del 13/12/1971
17	144	19	-	PASCOLO	2		38	15	Euro 1,58 L. 3.052	Euro 0,79 L. 1.526	Impianto meccanografico del 13/12/1971
18	144	20	-	BOSCO CEDUO	4		70	59	Euro 4,37 L. 8.471	Euro 1,09 L. 2.118	Impianto meccanografico del 13/12/1971
19	144	21	-	PASCOLO	2		77	38	Euro 3,20 L. 6.190	Euro 1,60 L. 3.095	Impianto meccanografico del 13/12/1971
20	144	22	-	BOSCO CEDUO	5	6	67	51	Euro 27,58 L. 53.401	Euro 6,89 L. 13.350	Impianto meccanografico del 13/12/1971
21	144	37	-	PASCOLO	1		60	45	Euro 3,75 L. 7.254	Euro 1,87 L. 3.627	Impianto meccanografico del 13/12/1971
22	144	58	-	PASCOLO	1		98	37	Euro 6,10 L. 11.804	Euro 3,05 L. 5.902	Impianto meccanografico del 13/12/1971
23	144	60	-	PASCOLO	1		22	93	Euro 1,42 L. 2.752	Euro 0,71 L. 1.376	Impianto meccanografico del 13/12/1971
24	144	61	-	INCOLT PROD	U		55	34	Euro 0,57 L. 1.107	Euro 0,29 L. 553	Impianto meccanografico del 13/12/1971
25	144	62	-	PASCOLO	2		46	69	Euro 1,93 L. 3.735	Euro 0,96 L. 1.868	Impianto meccanografico del 13/12/1971
26	144	63	-	QUERCE TO	3		15	76	Euro 0,81 L. 1.576	Euro 0,41 L. 788	Impianto meccanografico del 13/12/1971
27	144	64	-	SEMINAT IVO	4		24	30	Euro 4,39 L. 8.505	Euro 4,39 L. 8.505	Impianto meccanografico del 13/12/1971
28	144	68	-	PASCOLO	1		78	86	Euro 4,89 L. 9.463	Euro 2,44 L. 4.732	Impianto meccanografico del 13/12/1971
29	144	92	-	PASCOLO	3	1	21	08	Euro 3,75 L. 7.265	Euro 1,88 L. 3.632	Impianto meccanografico del 13/12/1971
30	144	93	-	PASCOLO	2	2	28	00	Euro 9,42 L. 18.240	Euro 4,71 L. 9.120	Impianto meccanografico del 13/12/1971
31	144	94	-	PASCOLO	1		18	75	Euro 1,16 L. 2.250	Euro 0,58 L. 1.125	Impianto meccanografico del 13/12/1971

Estratto di mappa con individuazione della proprietà e del rudere.



ANALISI STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENTIVO

DOCUMENTI

-

RILIEVO

La proprietà consiste in un bosco di notevole estensione (258.000 mq circa) posto completamente su un declivio, in località S. Faustino, comune di Urbino. La proprietà è esposta principalmente a Ovest. L'accesso a monte è posto sulla strada sterrata via Monte Avorio al termine della strada, raggiungibile dalla Strada Provinciale per Sassocorvaro. All'interno della proprietà era presente una strada vicinale, denominata di S. Faustino, che permetteva l'accesso anche al rudere presente e raggiungeva il fondovalle. Oggi la strada è visibile solo parzialmente poichè invasa da vegetazione. Sembra comunque possibile il ripristino della stessa ad una percorrenza carrabile, almeno sino al rudere. I terreni indicati in visura catastale come pascoli o seminativi sono oggi scomparsi a seguito della piantumazione come opera di rimboscimento di conifere (cipressi arizonica per lo più), non diradati e che hanno quindi degradato il sottobosco rendendolo praticamente improduttivo. Permangono una parte di essenze arboree quali querce ed altre latifoglie, in particolare nella parte a valle. Il lato nord della proprietà confina con un calanco mentre il lato sud, oltre il fosso san faustino, è un terreno in forte pendenza.

Il rudere, posizionato al centro della proprietà, si presenta avvolto dalla vegetazione e quasi completamente raso al suolo, questo rende difficile identificarne la forma originaria anche a causa di diversi rimaneggiamenti alla struttura.

NOTE

Si ricorda che in quanto proprietari di fondo, si è tenuti a partecipare delle spese di manutenzione della strada di accesso.

ADEGUAMENTI

NON NECESSARI

INDIVIDUAZIONE TRIDIMENSIONALE DELLA PROPRIETA', IN AZZURRO RILIEVO DELLA "STRADA" VICINALE.



Immagine aerea, si distinguono per colore le diverse tipologie di essenze arboree.

