

RICHIESTA DI DECLASSAMENTO CASA COLONICA DI CLASSE II

. istanza prot. 52508 del 27/11/2020

. pratica edilizia n.492/2020 per declassamento di ex casa colonica di classe II

In merito al punto 6 della Vs richiesta di integrazione in riscontro all'istanza di cui sopra, si riporta di seguito una sintetica relazione riferita all'Allegato I della Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006.

ANALISI DELLA VARIANTE NORMATIVA

1 Motivazioni della variante normativa

Si premette:

- che la soc. C.E.R. srl, con sede in Ancona, Via Fazioni n. 11 è proprietaria di una ex casa colonica sita in Comune di Falconara M.ma, Via Castello di Barcaglione n.26, censito al C.E.U. al fg. 17 mappale 174 sub 10 con corte esclusiva sub 12;
- che l'immobile ricade ai sensi del P.R.G. vigente nel Sub Ambito Territoriale A3 (SAT A3) – Zona Extraurbana di Riqualficazione (ZER 1) – zona definita ai sensi del D.M. 1444/68 come zto “B” (Completamento);
- che il fabbricato è classificato dal PRG “**Manufatti agricoli che costituiscono bene culturale di Classe II**”, censito al n. 20 dell'album B.04 e normato dall'art.17 delle NTA c.5 lettera b1;
- che il fabbricato è sull'ingresso del p.p.a.u. già approvato nel 2009 e variante del 2019, comunque non interessante la presente richiesta;
- che sulla ex casa colonica sono già stati rilasciati diversi P.d.C. per **l'intervento di risanamento conservativo con ristrutturazione interna e cambio di destinazione a civile abitazione**, in cronologia di rilascio:
P.d.C. n.41/2009 – P.d.C. n.23/2014 – P.d.C. n.26/2015 – P.d.C. n.52/2018

Tutto ciò premesso, considerato che il particolare momento di crisi del settore immobiliare, specie con destinazione di tipo residenziale, di fatto iniziata nel 2009/2010 e tuttora perdurante, tanto che i lavori non sono mai stati iniziati per

totale mancanza di richieste da cui la decadenza dei P.d.C. sopra elencati. La già condizione di inagibilità riscontrata nel primo permesso del 2009 che con il passare del tempo ha maggiormente accentuato il degrado delle murature portanti e dei solai, di calpestio e di copertura, con ammolamento della base fondativa provocando profonde fessurazioni e crolli parziali.

Per quanto sopra, si è riscontrata la notevole pericolosità per le maestranze di accedere alle strutture da risanare, **strutture di fatto impossibili da recuperare.**

A seguito della variante DCC n. 63/2018 alle NTA del P.R.G. dell'art. 17 c. 5 lettera b2, che consente per i casi di accertata impossibilità ad eseguire i recuperi degli edifici agricoli che rivestono valore di testimonianza dell'edificio rurale (classe II) di richiedere il declassamento alla Classe II A mediante variante al PRG ai sensi dell'art.15 della L.R. 34/1992.

2 Tipologia della variante normativa

L'intervento di demolizione e ricostruzione avverrà nello stesso sedime del preesistente, con uguale volumetria, sagoma, riproponendo le caratteristiche di maggior pregio del demolito che si possono brevemente riassumere nella loggetta fronte strada, cornicione in mattoni a tre riseghe, fascia marca piano e fascia marca davanzale, nel salto di quota tra i due tetti, nella piccola finestra nel sottotetto più alto.

L'intervento non produrrà alcuna modifica al precedente assetto, né urbanistico, né edilizio, rimanendo inalterate le destinazioni d'uso, la volumetria, l'impatto ambientale e visivo e il carico urbanistico.

Riassumendo, per quanto riportato nell'allegato I della Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006, l'intervento risponde alle sotto riportate dichiarazioni:

- la variante non stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, trattandosi di declassamento di casa colonica;
- in nessuna misura la variante influenza altri piani o programmi, in quanto comunque già presente nella variante del p.p.a.u. del 2019;
- alla variante seguirà un progetto di demolizione e ricostruzione con efficientamento energetico del fabbricato, sia dal punto di vista dei materiali da costruzione, sia per quel che riguarda gli impianti; tali elementi contribuiranno allo sviluppo ecosostenibile;
- in nessun modo si riscontrano problemi ambientali pertinenti alla variante;
- non si riscontra nessuna rilevanza della variante in merito alla normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

3 Conclusioni

In conclusione, l'intervento non ha alcun impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale; di quest'ultimo si mantengono sedime, forma, volumetria e destinazione, nonché elementi architettonici di qualche pregio. Pertanto, può essere sottoposto alla verifica di assoggettabilità a VAS in forma semplificata, secondo quanto previsto al punto 5 del paragrafo A3 del DGR 1647/2019 "Nuove Linee Guida VAS".

Ancona, li 08/01/2021

Il Tecnico

Geom. Peri Alessandro
(firmato digitalmente)