

## **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
- . istanza prot. 1046 del 12/01/2021
- . Vs riscontro prot. 4216 del 28/01/2021

In merito alla Vs richiesta di documentazione integrativa all'istanza di cui sopra, si riporta di seguito la relazione sintetica per il Rapporto Preliminare di Screening redatta sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato I del Decreto Dirigenziale P.F. Valutazioni e Autorizzazioni ambientali n. 13 del 17/01/2020.

### **RELAZIONE SINTETICA**

#### ***SEZIONE 1 – INFORMAZIONI GENERALI***

L'oggetto della proposta si riferisce ad una variante al PRG per il declassamento di una casa colonica sita nel 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, avente le seguenti caratteristiche:

- l'immobile ricade ai sensi del P.R.G. vigente nel Sub Ambito Territoriale A3 (SAT A3) – Zona Extraurbana di Riquilificazione (ZER 1) – zona definita ai sensi del D.M. 1444/68 come zto “B” (Completamento);
- 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;
- il fabbricato è sull'ingresso del p.p.a.u. già approvato nel 2009 e variante del 2019, comunque non interessante la presente richiesta;
- 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

La richiesta è presentata a nome dalla soc. C.E.R. srl, con sede in Ancona, Via Fazioni n. 11, in qualità di proprietaria della ex casa colonica di cui sopra.

Si rende necessaria una verifica di assoggettabilità in quanto trattasi di variante urbanistica e il procedimento di declassamento ricade nell'ambito delle fattispecie

di cui al punto 5 del paragrafo A3 (Campo di applicazione) della DGR 1674/2019 “Nuove Linee Guida VAS” e che pertanto è necessaria la “Verifica di assoggettabilità in forma semplificata”.

Tale documentazione, previo parere preventivo della Giunta Comunale, seguirà l’iter di approvazione previsto dalla L.R. 34/92 di seguito brevemente sintetizzato:

- richiesta pareri preliminari/esclusione e contestuale avvio di “Verifica di assoggettabilità in forma semplificata”;
- adozione Variante Delibera di Giunta Comunale;
- pubblicazione - osservazioni e contestuale invio alla Provincia;
- approvazione Variante - Delibera di Giunta Comunale.

A conclusione di tale procedimento di Variante al PRG - art 15 comma 5 della L.R. 34/92, l’edificio rurale attualmente classificato in Classe II sarà classificato in Classe IIA e sarà pertanto ammesso anche l’intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/01 con le condizioni previste dall’art. 17 comma 5 lettera b2 punto 3; in particolare il titolo abilitativo dovrà essere subordinato alla valutazione della docum. analitico-progettuale da parte della “commissione edilizia integrata”.

## ***SEZIONE 2 – RILEVANZA DEL PIANO O PROGRAMMA***

La richiesta di variante al piano, trattandosi di intervento su un singolo fabbricato, non ha alcun impatto significativo sull’ambiente e sul patrimonio culturale; a tal proposito, in merito all’edificio in oggetto, vengono mantenute: 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”.

## ***SEZIONE 3 – CARATTERISTICHE DEL PIANO O PROGRAMMA***

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.

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 alto.

In sintesi, l'intervento è stato richiesto, considerando l'irrecuperabilità delle rimanenti strutture, peraltro pericolanti e soggette a implosione, principalmente per la sicurezza delle maestranze operanti nel cantiere.

#### ***SEZIONE 4 – CARATTERISTICHE DELLE AREE CHE POSSONO ESSERE INTERESSATE***

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.

Il fabbricato in oggetto, la cui natura è autonoma, ovvero non è condizionato da nessun piano attuativo, ma unicamente le opere edili vanno autorizzate con normale PdC, è comunque posto all'ingresso di un piano semi-diretto (p.p.a.u.), il quale non subisce nessuna modifica o alterazione con l'intervento qui proposto.

#### ***SEZIONE 5 – CARATTERISTICHE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI***

Si premette che, come ampiamente anticipato nei paragrafi precedenti, la proposta di intervento non produrrà alcuna modifica al precedente assetto, né urbanistico, né edilizio, rimanendo inalterate le destinazioni d'uso, la volumetria, la superficie coperta impermeabilizzata, l'impatto ambientale e visivo e il carico urbanistico.

Si riportano di seguito le interazioni con il contesto generate dall'attuazione della variante al piano e si esprime per ognuna di esse un giudizio in termini qualitativi (*certo, probabile, improbabile, probabilità di accadimento sconosciuta*):

1. Effetti su fauna, vegetazione ed ecosistemi *probabile*  
Rimozione arbusti e piante che impediscono l'accesso alle maestranze

2. Implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico *improbabile*  
Declassamento casa ex colonica, verranno mantenute superfici e volumetrie
3. Effetti su paesaggio, beni culturali, storici ed archeologici *improbabile*  
Rispetto allo stato attuale, vengono mantenuti sedime, volumetria e sagoma; inoltre vengono riprodotte le caratteristiche di maggior pregio 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.
4. Consumo di risorse non rinnovabili *improbabile*  
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.
5. Effetti indotti sulla salute umana *probabile*  
Trattandosi di riqualificazione di un fabbricato in disuso, è probabile un lieve aumento dei flussi di traffico sulla rete viaria; comunque, l'accesso al lotto avviene da strada vicinale e il fabbricato dista 20m dalla viabilità pubblica.
6. Consumi di energia *certo*  
Trattandosi di riqualificazione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento dei consumi di energia, seppur la ricostruzione avverrà con impianti a basso impatto ambientale ed alta efficienza energetica.
7. Consumi di risorse idriche *certo*  
Trattandosi di riqualificazione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento di consumo di risorse idriche, necessarie a soddisfare le esigenze delle utenze residenziali.
8. Acque reflue prodotte *certo*  
Trattandosi di riqualificazione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento degli scarichi di acque reflue, necessari a soddisfare le esigenze delle utenze r.
9. Rifiuti prodotti *certo*  
Trattandosi di riqualificazione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento di produzione di rifiuti, derivanti dalle utenze residenziali.

Tutti gli effetti sopra elencati sono permanenti in quanto trattasi di demolizione e ricostruzione un fabbricato ex colonico a destinazione residenziale e pertanto, sono irreversibili.

Gli effetti non influiscono in alcun modo con gli altri piani presenti (p.p.a.u.) ed è conforme all'art. 28 del PRG.

Le azioni del piano non hanno alcuna ricaduta ambientale esterna ai confini dello stato, regione o comune.

Il piano non prevede azioni per le quali possano derivare rischi di incidenti o alle quali è correlata una variazione dei rischi naturali e/o antropogenici già presenti nell'ambito di influenza territoriale del piano.

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 ex 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.

Ancona, li 01/02/2021

Il Tecnico  
Geom. Peri Alessandro  
(firmato digitalmente)