

Relazione Sintetica



Committente:

Faroni Stefania
Pallucchini Francesca

Località:

Via Tommasi n. 25
Falconara M.ma (AN)

**Richiesta di declassamento di edificio ex rurale
di Classe I sito in Via Tommasi n. 25**

Istanza Protocollo n. 53900 del 09/12/2020

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 della Parte Seconda del D.lgs. 152/2006.

RELAZIONE SINTETICA

- **Sezione 1**
Informazioni generali

L'oggetto della proposta di declassamento si riferisce ad una variante al P.R.G. per una casa colonica sita nel Comune di Falconara M.ma in Via Tommasi n 25 meglio distinta al Catasto Fabbricati di Falconara M.ma come segue:

N.	Dati Identificativi				Dati di Classamento						Dati Anagrafici Diritti e Oneri reali
	Sez.	Fg	Mapp.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Consist.	Sup. Catastale	Rendita	
1		27	85	6			Unità collabenti				FARONI STEFANIA nata a Mantova il 15.02.1966 Cod. Fisc. FRNSFN66B55E897A Proprietà 1/2
2		27	85	7			Unità collabenti				PALLUCCHINI FRANCESCA nata a Ancona il 12.05.1999 Cod. Fisc. PLLFNC99E52A271C Proprietà 1/2

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è così inquadrato:

VINCOLI E STRUMENTI URBANISTICI:	<p>PRG VIGENTE '99</p> <p>Ambiti Territoriali Omogenei (ATO): ATO A</p> <p>Sub Ambiti Territoriali (SAT): SAT A3</p> <p>Zona: ZED 2</p> <p>Art: 26-27-28-29</p> <p>Zone Territoriali Omogenee (D.I.M.1444/1968): ZTO E</p> <p>Ambito di rispetto case rurali (art. 15 L.R. 13/1990): art. 18 (art. 15 c.5 L.R.13/1990)</p> <p>Case Rurali censite: 1/53 - 1/54</p> <p>Ambiti di tutela:</p> <p>Paesaggio Agrario art. 17</p> <p>Tutela integrale manufatti storici art. 17</p> <p>PAI area appartenente a versanti in dissesto, categoria di rischio "R1" e pericolosità "P1".</p>
---	--

La presente richiesta di declassamento viene presentata a nome di Faraoni Stefania e Pallucchini Francesca in qualità di proprietarie dell'immobile individuato nei punti precedenti.

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 (30gg) e contestuale avvio di "Verifica di assoggettabilità in forma semplificata" (45gg);
- Adozione Variante Delibera di Giunta Comunale
- Pubblicazione – Osservazioni (30gg) e contestuale invio alla Provincia (60gg)
- Approvazione Variante Delibera di Giunta Comunale

A conclusione del procedimento di Variante al P.R.G. – art 15 comma 5 della L.R. 34/92, l'edificio rurale 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 2-3 di seguito riportate:

b.2. per la Classe II°A5

1) Edifici agricoli di maggiore valore architettonico (classe I°) o che rivestono un valore di testimonianza dell'edificio rurale (classe II°) per i quali, previa richiesta di declassamento mediante variante al Prg art. 15 comma 5 della L.R. 34/1992, sia stata riconosciuta l'impossibilità di intervento di "Restauro Conservativo" come previsto dall'art.15, comma 3 della L.R. 13/90.

2) *Restano validi tutti i commi e le prescrizioni della classe di provenienza.*

3) *E' inoltre ammesso l'intervento di "Ristrutturazione Edilizia" ai sensi del DPR 380/01, che consente anche la "demolizione e ricostruzione", purché garantisca la conservazione del valore storico, architettonico e documentale del patrimonio rurale.*

In sede di richiesta di titolo abilitativo, insieme con la documentazione necessaria per l'ottenimento dello stesso, dovrà essere prodotta a firma di un tecnico abilitato la documentazione di seguito indicata da sottoporre alla valutazione della Commissione Edilizia Integrata:

- documentazione analitico-progettuale che permetta di valutare l'intervento sotto l'aspetto della rispondenza all'obiettivo di conservazione del valore storico, architettonico e documentale dell'edificio rurale, e, nello specifico, attesti l'osservanza dei seguenti vincoli:

- rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di cui ai specifici commi della classe di provenienza

- conservazione della volumetria, della sagoma e della tipologia edilizia del manufatto principale;

- recupero dei materiali provenienti da eventuali opere di demolizione

- **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

In seguito al particolare momento di crisi del settore immobiliare che ad oggi perdura dal 2009 circa e sull'immobile in oggetto non sono mai stati valutati interventi a causa della mancanza di richieste da parte del mercato. Tale situazione di inappetibilità nel mercato immobiliare ha comportato per il fabbricato in oggetto un inarrestabile crescere del degrado delle murature portanti, dei solai di calpestio, della copertura e delle fondazioni con conseguenti 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.

In base a quanto sopra relazionato l'intervento vuole inquadrarsi nella variante Delibera Consiglio Comunale 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 nella stessa area di sedime del preesistente, con uguale volumetria, sagoma, riproponendo le caratteristiche di maggior pregio del demolito che si possono brevemente riassumere nella loggetta del prospetto sud-est e nei cornicioni in mattoni.

In sintesi, l'intervento è stato richiesto, considerando l'irrecuperabilità delle rimanenti strutture, peraltro pericolanti e soggette a crollo, 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, il carico urbanistico e l'impatto ambientale visivo.

Il fabbricato in esame, la cui natura è autonoma, ovvero non è condizionato da nessun piano attuativo, potrà eseguire le opere edili tramite normale PdC, il quale non apporterà modifiche alle aree circostanti a quella in oggetto.

- **Sezione 5**

Caratteristiche degli Effetti Ambientali

Si premette che, come ampiamente relazionato 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 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	Interazione	Giudizio
	Effetti su fauna, vegetazione ed ecosistemi	Probabile
<i>Rimozione degli arbusti e delle piante che negli anni hanno ricoperto l'edificio e che impediscono l'accesso alle maestranze</i>		

2	Interazione	Giudizio
	Implicazioni di carattere idrogeologico e geomorfologico	Improbabile
<i>Trattasi di declassamento di casa ex colonica e verranno mantenute le superfici e i volumi esistenti</i>		

3	Interazione	Giudizio
	Effetti su paesaggio, beni culturali, storici ed archeologici	Improbabile
<i>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 del prospetto sud-est e nei cornicioni in mattoni</i>		

4	Interazione	Giudizio
	Consumo di risorse non rinnovabili	Improbabile
<i>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 soluzioni contribuiranno allo sviluppo ecosostenibile.</i>		

5	Interazione	Giudizio
	Effetti indotti sulla salute umana	Probabile
<p><i>Trattandosi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in disuso, è probabile che a lavori terminati si verificherà un lieve aumento dei flussi di traffico sulla rete pubblica per quanto concerne i servizi a cui si allaccerà la futura abitazione. Si riscontrerà inoltre un lieve incremento del traffico lungo la strada vicinale che serve l'immobile, ma essendo una zona altamente periferica caratterizzata da una scarsa presenza di edifici tale incremento sarà impercettibile.</i></p>		

6	Interazione	Giudizio
	Consumi Energia	Certo
<p><i>Trattandosi di demolizione e ricostruzione 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.</i></p>		

7	Interazione	Giudizio
	Consumi di Risorse Idriche	Certo
<p><i>Trattandosi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento dei consumi di di risorse idriche, che sono individuabili in quelle necessarie a soddisfare le esigenze delle utenze residenziali</i></p>		

8	Interazione	Giudizio
	Acque Reflue Prodotte	Certo
<p><i>Trattandosi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento degli scarichi di acque reflue che verranno trattati secondo quanto previsto dalla vigente normativa.</i></p>		

9	Interazione	Giudizio
	Rifiuti Prodotti	Certo
<p><i>Trattandosi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in disuso, è certo un aumento di produzione di rifiuti che verranno trattati secondo quanto previsto dal sistema di smaltimento del Comune di Falconara Marittima</i></p>		

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

Gli effetti non influiscono in alcun modo con eventuali altri piani presenti 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 eventuali piani o programmi;
- ✓ 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, queste soluzioni 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.