

COMUNE ASCOLI PICENO

Provincia di Ascoli Piceno

VARIANTE P.R.G. PER LA REVISIONE DELLE SCHEDE DI CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI E DELLE RELATIVE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Committente:

Amm.ne Comunale di Ascoli Piceno

Progettista:

Dr. Arch. Roberto Castelli

Data:

Dicembre 2023

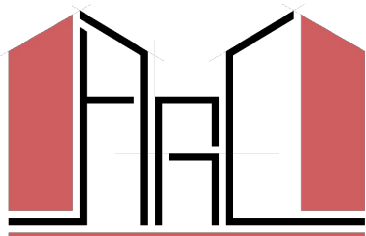
Elaborato:

Relazione generale

Scala:

Tav:

Tav. 01



MAIL robertocastelli1091@gmail.com
PEC roberto.castelli@archiworldpec.it
P.iva 02383200447

63100 Ascoli Piceno (AP)
Viale Costantino Rozzi 13/C

MOB +39 391 405 1513

RELAZIONE TECNICA

Informazioni generali

Con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26 gennaio 2016 è stato approvato il Piano Regolatore Generale comunale contenente, tra l'altro, le SCHEDE DI CENSIMENTO DEI FABBRICATI RURALI EXTRA URBANI – ART. 57 N.T.A. (ELABORATO PR_CEN_01) - (adeguato gennaio 2016) e l'INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA dei FABBRICATI RURALI EXTRAURBANI OGGETTO DI CENSIMENTO SCALA 1:5000 PR-CEN-02 (tavole da 1 a 14).

Il suddetto Piano Regolatore Generale in adeguamento al PPAR, è stato approvato recependo i rilievi di cui al Parere di Conformità Favorevole con Prescrizioni della Provincia di Ascoli Piceno espresso con Decreto del Presidente della Provincia n.214 del 19.10.2015, nel quale al punto 11) prescriveva ***“che il Comune provveda a verificare tutti i casi in cui i fabbricati di cui alle schede adottate siano stati oggetto di interventi modificativi delle caratteristiche architettoniche e/o tipologiche adeguando conseguentemente, mediante specifica variante ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 34/92 e ss.mm.ii. da adottare nel più breve tempo possibile, il censimento trasmesso”***.

In ottemperanza a quanto prescritto dalla Provincia di Ascoli Piceno, l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Piceno, con Determinazione Dirigenziale n. 1437 del 25/06/2020 ha provveduto ad incaricare lo scrivente Arch. Roberto Castelli per la revisione del suddetto censimento dei fabbricati rurali (affidamento Piceno attraverso il portale MEPA Con riferimento n. 1325455, CIG ZE52D57A4E), mettendo a sua disposizione la documentazione necessaria, tra cui la cartografia storica e vigente, nonché i permessi a costruire rilasciati nel tempo dal SUE relativi agli edifici censiti.

Nello svolgimento dell'incarico, I sopralluoghi sui fabbricati classificati con categoria **A** (A1 e A2) e con categoria **B** sono stati interamente eseguiti, ma si sono riscontrate le seguenti problematiche:

- 1) impossibilità nel raggiungere la presunta posizione dell'immobile in quanto le vie di accesso risultano oggi intransitabili o non più esistenti;
- 2) inaccessibilità per assenza o rifiuto da parte dei proprietari;
- 3) per tali motivi non è stato possibile aggiornare la documentazione fotografica di tutte le schede;
- 4) disallineamento tra le foto e i fabbricati presumibilmente per l'eliminazione di alcune schede in fase di acquisizione dei dati.

In ogni caso, per tutti gli immobili (anche quelli di categoria C) sono state aggiornate tutte le informazioni possibili:

- Estratto di mappa catastale relativo all'epoca di costruzione, quando individuabile;
- Estratto di mappa catastale aggiornato;
- Informazioni catastali e toponomastiche degli edifici;

- documentazione fotografica, ove possibile, anche con l'aiuto degli strumenti informatici messi a disposizione dalla rete (come, per esempio, la street view di Google Maps).

Successivamente alla fase di ricognizione sopra descritta, si è provveduto alla revisione della classificazione degli edifici secondo le categorie individuate dalla normativa vigente, a partire da quella approvata nel PRG, proponendo, ove ritenuto opportuno e necessario, alcune modifiche, fino all'eliminazione di alcune schede a causa della demolizione o del crollo totale degli edifici individuati nelle stesse.

Nello specifico si propone la seguente revisione:

- i fabbricati di **Categoria A1** (*fabbricati di assoluto valore architettonico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che li ha espressi*) passano **da 12 a 10**;
- i fabbricati di **Categoria A2** (*fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana*) passano **da 154 a 130**;
- i fabbricati di **Categoria B** (*fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile*) passano **da 221 a 202**;
- i fabbricati di **Categoria C** (*fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti per i quali è prevista una scheda di censimento semplificata*) passano **da 468 a 474**.

Pertanto nella presente proposta, i fabbricati censiti passano da un totale di **854** immobili ad un totale di **816** in quanto si propone di stralciare **n. 38** schede.

Le **n. 38** schede che si propone pertanto di stralciare sono le seguenti:

- le schede **n. 45, 58, 107, 135, 319, 334, 337, 364, 383, 384, 418, 453, 454, 463, 466, 496, 497, 575, 706 e 795** in quanto gli immobili risultano non più esistenti o in quanto gli immobili risultano oggetto di vecchie concessioni edilizie che ne hanno modificato i caratteri;
- le schede **n. 5, 40, 51, 140, 448, 474, 478, 504, 544, 549, 614, 619, 653, 701, 717, 765 e 787, 790** in quanto gli immobili risultano oggetto di demolizione e ricostruzione a causa degli eventi sismici dell'Agosto del 2016.

Inoltre, si propongono le seguenti variazioni:

n. 2 fabbricati passano dalla categoria **A1** alla categoria **B**

n. 7 fabbricati passano dalla categoria **A2** alla categoria **B**

n. 9 fabbricati passano dalla categoria **A2** alla categoria **C**

n. 1 fabbricato passa dalla categoria **B** alla categoria **A2**

n. 9 fabbricati passano dalla categoria **B** alla categoria **C**

Nello specifico, le variazioni proposte sono:

- i fabbricati censiti con le schede **n. 332 e 367** passano dalla categoria **A1** alla categoria **B**;
- i fabbricati censiti con le schede **n. 193, 386, 471, 499, 714, 808 e 830** passano dalla categoria **A2** alla categoria **B**;
- i fabbricati censiti con le schede **n. 87, 90, 97, 149, 214, 235, 405, 599 e 844** passano dalla categoria **A2** alla categoria **C**;
- il fabbricato censito con la scheda **n. 195** passa dalla categoria **B** alla categoria **A2**;
- i fabbricati censiti con le schede **n. 158, 218, 233, 365, 403, 520, 654, 731 e 839** passano dalla categoria **B** alla categoria **C**;

Proposta di Variante al Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale, nel normare le varie zone del territorio comunale, individua, all'56 delle Norme Tecniche di Attuazione, il territorio extra-urbano comprendente le aree agricole e le relative costruzioni, i livelli di tutela e le aree ad elevato valore ambientale, mentre agli artt. 57 e 57 bis individua gli interventi edilizi ammessi per i fabbricati rurali extra-urbani e per i fabbricati rurali oggetto di censimento, definendo le diverse categorie, così come disposto dall'art. 15 della L.R. n. 13/90, dall'art. 16 delle N.T.A. del Piano Paesistico Ambientale Regionale e dagli artt. 16-17 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno (Deliberazione Consiglio Provinciale n. 29 del 28/11/2013).

Il tutto secondo le norme di PRG vigente di seguito riportate:

ART. 57 - AREE AGRICOLE E RELATIVE COSTRUZIONI

NORME GENERALI

Le aree agricole sono le parti del territorio comunale adibite alla coltivazione dei fondi e all'esercizio della silvicoltura, del floro-vivaismo, dell'allevamento del bestiame e di ulteriori attività produttive, ivi compreso l'agriturismo.

Tali usi devono intendersi secondo una duplice valenza:

- 1. l'uso in senso prettamente produttivo;*
- 2. l'uso in funzione della salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico e del generale equilibrio ecologico.*

Nelle aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

Dovrà in ogni caso essere garantito il rispetto dell'art.10 delle nta del PAI Tronto.

Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c), d) del DPR n. 380/2001 come di seguito precisato.

FABBRICATI RURALI EXTRA-URBANI

Il PRG definisce il "Censimento dei fabbricati rurali extraurbani" secondo le categorie di seguito precisate:

- A1) fabbricati di assoluto valore architettonico che conservano sostanzialmente integri i caratteri tipologici e formali dell'impianto edilizio originario, nonché i caratteri della cultura materiale che li ha espressi;*
- A2) fabbricati rurali tipici, rappresentativi delle tipologie classiche dell'agricoltura marchigiana;*
- B) fabbricati originariamente significativi, in quanto prodotti dalla stessa cultura che connota i fabbricati della categoria A), ma che hanno subito interventi modificativi di alcuni caratteri tipologici ed architettonici originari, ovvero manufatti più recenti che, per il loro inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale, ne diventano un elemento caratterizzante indispensabile;*
- C) fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti.*

Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto.

Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di inedificabilità pari a mt. 50.

Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento.

Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001.

NUOVE COSTRUZIONI NELLE AREE AGRICOLE

Per le nuove costruzioni in aree agricole valgono le disposizioni di cui alla L.R. n. 13/90.

ART. 57 bis - FABBRICATI RURALI OGGETTO DI CENSIMENTO

Per i fabbricati rurali che sono stati oggetto di specifico "Censimento" secondo le categorie di cui all'articolo 57 delle presenti NTA, si applicano le seguenti disposizioni.

Per ciascuna tipologia sopra individuata si applica l'intervento edilizio diretto.

Per i fabbricati di tipo A1, A2 e B è stabilito un ambito di inedificabilità pari a mt. 50.

Per i fabbricati di categoria A1 e A2 sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia; per i fabbricati della categoria A1, A2 e B sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione parziale e interventi di ampliamento.

Per i fabbricati delle categorie A1, A2 e B sono ammessi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 3 lett. a), b), c) del DPR n. 380/2001.

Rispetto alla suddetta normativa, viste le numerose segnalazioni pervenute, si intende inoltre proporre una variante normativa specifica per i fabbricati classificati di tipo "C" (fabbricati costruiti o completamente ristrutturati a partire dal 1945 e privi dei caratteri di cui alle categorie precedenti, nonché eventuali altri fabbricati comunque privi di caratteristiche meritevoli di tutela di cui alle categorie precedenti) che chiarisca quali sono gli interventi ammessi, consentendo sugli stessi **tutti i tipi di interventi edilizi**, conformemente al contenuto dell'articolo 17 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno adottato con deliberazione **n. 29/2013** e ribadito dalla risposta all'interrogazione **n. 682/2023** del Consiglio Regionale Marche.

Con la presente proposta di variante urbanistica, pertanto, si aggiornano gli articoli 57 e 57-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, così come riportato nello specifico elaborato tecnico dove, in conformità al citato art. 17 del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Ascoli Piceno, si indicano le tipologie di intervento per i fabbricati oggetto di censimento:

- 1) Per i fabbricati di categoria A (A1 e A2) e B sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, finalizzati a renderli più funzionali ed a migliorarne le caratteristiche igieniche.
- 2) In nessun caso è ammessa la demolizione e ricostruzione di tali edifici, **fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3-bis della L.R. 25/2017, come modificato dall'art. 4 della L.R. 25/2019.**
- 3) In relazione alle categorie A e B è vietata qualsiasi nuova costruzione all'interno del perimetro di rispetto dell'edificio individuato con la scheda di censimento e comunque nel rispetto della distanza minima prevista dall'art. 15, comma 5, della L.R. 13/90.
- 4) Per i fabbricati di categoria C sono consentiti tutti gli interventi edilizi.**

Ascoli Piceno, 18/12/2023

Il tecnico
Arch. Roberto Castelli