

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 2024

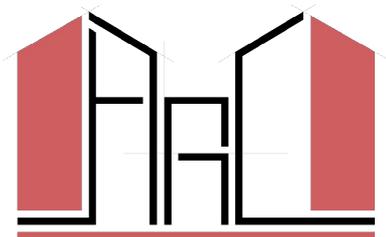
Elaborato:

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 139**;
- 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 210**;
- 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 489**.

Pertanto nella presente proposta, i fabbricati censiti passano da un totale di **854** immobili ad un totale di **817** in quanto si propone di stralciare **n. 38** schede, mentre **n. 1** scheda è stata divisa in due distinte 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, 701, 717, 765 e 787** 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. 10** fabbricati passano dalla categoria **A2** alla categoria **C**
- n. 1** fabbricato passa dalla categoria **B** alla categoria **A2**
- n. 8** fabbricati passano dalla categoria **B** alla categoria **C**
- n. 1** fabbricato è stato diviso in due distinte schede mantenendo la 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, 408, 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, 403, 520, 654, 731 e 839** passano dalla categoria **B** alla categoria **C**;
- il fabbricato censito con la scheda **n. 355** viene scisso in due distinte schede **n. 355_1 e 355_2** che mantengono la 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, 20/06/2023

Il tecnico
Arch. Roberto Castelli



Sul Piano sono pervenute le seguenti osservazioni:

- osservazione prot. n. 14015 del 15/02/2024 presentata dalla ditta Elmazi Helidion, con delega al geom. Piccinini Carlo, con la quale, relativamente al fabbricato censito con scheda n. 595 di Categoria B, in considerazione delle condizioni in cui si trova l'immobile, in parte crollato e con forte compromissione degli elementi strutturali e della copertura, chiede il declassamento dalla Categoria B alla C per poter intervenire in una demolizione totale dello stesso ed una successiva delocalizzazione in un'altra area all'interno della stessa proprietà nella zona pianeggiante più a monte.
- Determinazione Dirigenziale n. 283 del 12/03/2024 con la quale sono state formulate le seguenti osservazioni:
 1. *necessità di acquisire, prima dell'approvazione, i pareri della Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile, della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ascoli Piceno, Fermo e Macerata e dell'AST Azienda Territoriale Ascoli Piceno – Dipartimento di Prevenzione, Servizio di Igiene e Sanità Pubblica;*
 2. *necessità di inserire tra gli elaborati di variante ed adeguare conseguentemente quello relativo all'individuazione cartografica degli edifici censiti "Elaborato PR-CEN-02 - Individuazione cartografica fabbricati rurali extra urbani oggetto di censimento";*
 3. *necessità di rivedere e verificare le schede di censimento alla luce di quanto rilevato nel sopra riportato parere istruttorio in data 12.03.2024.*

Nel parere istruttorio contenuto nella citata Determinazione Dirigenziale n. 283 del 12/03/2024 della Provincia, si precisavano una serie di osservazioni suddivise in 30 punti.

Successivamente, fuori dai termini indicati nell'avviso di pubblicazione, è pervenuta l'osservazione prot. n. 53767 del 19/06/2024 presentata dall'Arch. Enio Cicconi, in seguito ripresentata, sotto forma di perizia giurata, con prot. n. 80430 del 17/09/2024, con la quale, relativamente al fabbricato censito con scheda n. 410 di Categoria A2, mediante una ricostruzione storica, planimetrica e costruttiva, in considerazione dei rimaneggiamenti subiti dall'edificio nel periodo che va dal catasto Gregoriano del 1830 ad oggi, *"...omissis.... si richiede la revisione della scheda n.410 che attualmente assegna al fabbricato la Categoria A2. Si propone, in vista dell'adozione della variante al P.R.G. il declassamento alla Categoria C"*.

Rispetto alle sopra richiamate osservazioni si propone di controdedurre come di seguito riportato:

- riguardo all'osservazione prot. n. 14015 del 15/02/2024 presentata dalla ditta Elmazi Helidion, con delega al geom. Piccinini Carlo, relativamente al fabbricato censito con scheda **n. 595**, si propone l'accoglimento limitatamente alla declassificazione del fabbricato da B a C, anche in coerenza con l'accoglimento dell'osservazione della Provincia di cui al successivo punto 4, non esprimendo in questa sede alcuna valutazione sulla possibilità di una eventuale delocalizzazione dell'immobile all'interno della proprietà;



- riguardo alle osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale di Ascoli Piceno con Determinazione Dirigenziale n. 283 del 12/03/2024 e descritte nel parere istruttorio, si propone quanto segue:
 - riguardo al punto 1 (*Si rileva preliminarmente che non è stato incluso tra gli elaborati di variante quello relativo all'individuazione cartografica degli edifici censiti "Elaborato PR-CEN-02 - Individuazione cartografica fabbricati rurali extra urbani oggetto di censimento" che certamente a seguito delle modifiche apportate con la presente variante deve essere adeguato*) l'osservazione può essere accolta reintroducendo la cartografia "Elaborato PR-CEN-02" in cui sono individuati i fabbricati rurali in base alla carta tecnica comunale;
 - riguardo al punto 2 (*Da un esame delle cartografie recenti si rileva inoltre che molti edifici presenti in zona agricola non risultano censiti, probabilmente in quanto realizzati successivamente alla redazione del vigente censimento; si rammenta che ai sensi del PTCP tutti i fabbricati esistenti in zona agricola devono essere oggetto del censimento eventualmente utilizzando la scheda semplificata qualora classificabili come di tipo "C")*) l'osservazione **non viene** accolta, in quanto, come espressamente riportato nel Decreto del Presidente della Provincia n.214 del 19.10.2015, relativo all'approvazione del PRG attualmente vigente, che 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"*, la presente variante si è limitata a revisionare le schede approvate contestualmente al vigente P.R.G., con lo scopo di adeguarle e modificarle secondo quanto indicato dalla stessa Amministrazione Provinciale e quanto riscontrato in sede di revisione, con la contestuale correzione di errori materiali scaturiti da un disallineamento tra la numerazione delle schede e i riferimenti catastali e fotografici delle stesse;
 - riguardo al punto 3 (*Vi è una serie di edifici ricadenti in zona agricola delle cui schede viene proposto lo stralcio con la motivazione (si vedano elaborati tav. 01 "Relazione generale e tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento") che per gli edifici stessi è prevista la demolizione e ricostruzione a seguito dei danni del sisma 2016 (schede n. 5, 40, 51, 140, 448, 474, 478, 504, 544, 549, 614, 619, 653, 701, 717, 765, 787 e 790); si ritiene che trattandosi comunque di edifici per i quali è prevista la ricostruzione le relative schede debbano essere in ogni caso mantenute, eventualmente declassandoli ed esplicitando l'intervento previsto ai sensi della LR n. 25/2017 (ricostruzione post sisma 2016)),*) l'osservazione può essere accolta reintroducendo le suddette schede con attribuzione della categoria **C** ed esplicitando nelle note che è previsto l'intervento ai sensi della L.R. n. 25/2017;
 - riguardo al punto 4 (*Per alcuni altri sempre ricadenti in zona E si stralcia comunque la scheda vigente motivando con il fatto che il fabbricato non sarebbe più esistente; da una verifica d'ufficio su ortofoto recenti si rileva invece che gli edifici di che trattasi sono ancora presenti anche se talvolta in stato avanzato di rudere (si vedano schede n. 45, 319, 364, 453, 466, 575). Si ritiene in questi casi che la scheda debba comunque essere mantenuta aggiornando la sezione*



*relativa allo stato di conservazione e quella relativa agli interventi ammessi consentendo anche la ristrutturazione eventualmente con particolari prescrizioni) l'osservazione può essere accolta reintroducendo le suddette schede, con attribuzione della categoria **C** in quanto l'unica che può consentire l'intervento di ristrutturazione;*

- riguardo al punto 5 *(Nel caso della scheda 58 che viene sempre stralciata con la motivazione di fabbricato non più esistente si rileva che la stessa fa parte di un piccolo agglomerato di edifici che comprende anche le schede n. 59, 60 e 61 che non vengono modificate. Con riferimento a dette schede si verifica la presenza di alcune incongruenze che non consentono di individuare univocamente quale sia l'edificio di cui alla scheda 58. I riferimenti catastali della scheda 58 sono gli stessi della scheda 59 (foglio 21, part. 85) ed in realtà l'unica porzione di fabbricato allo stato di rudere sembrerebbe quello riferibile alla particella 79 che non viene indicata in nessuna delle quattro schede. Anche dalle foto allegate non si riesce distinguere le singole porzioni di fabbricato relative alle varie schede. Sarebbe quindi necessario che le quattro schede di cui trattasi vengano opportunamente riviste e corrette) l'osservazione può essere accolta, rivedendo le schede con le seguenti specificazioni:*
 - la scheda n. 58 viene reintrodotta con i dati catastali corretti (Fig. 21 Partt. 83-84), con la categoria **C**;
 - la scheda n. 60 viene riferita al fabbricato distinto al Fig. 21 Part. 79 allo stato di rudere (catastalmente individuato come F2 collabente) attribuendo la categoria **C** in quanto l'unica che può consentire l'intervento di ristrutturazione analogamente al punto precedente;
 - le schede n. 59 (Fig. 21 Part. 85) e n. 61 (Fig. 21 Part. 82) restano invariate mantenendo la categoria **C**;
- riguardo al punto 6 *(Con riferimento alla scheda 107 che pure viene stralciata con la motivazione di fabbricato non più esistente si rileva un errore nella individuazione catastale presente sulla scheda vigente che indica il fabbricato alla particella 91 del foglio 54 nella quale effettivamente non insiste, né presumibilmente è mai insistito, alcun fabbricato. In realtà dalla individuazione sulla planimetria aerofotogrammetrica, come pure dalla tavola PR-CEN-02, si vede che l'edificio di cui alla scheda di che trattasi si trova sul foglio 68, particella 4; lo stralcio della mappa catastale della scheda individua la particella 91 ma del foglio 67 che si trova a circa 200 metri a sud della particella 4 del foglio 68. Si ritiene necessario che venga chiarito a quale dei due edifici la scheda vigente faccia riferimento (foglio 68, part. 4 oppure foglio 67 part. 91) correggendo i riferimenti errati sulla scheda e mantenendola tra quelle vigenti) l'osservazione può essere accolta reintroducendo la scheda n. 107 con i riferimenti catastali corretti (Fig. 68 Part. 4), mantenendo la Categoria vigente **B**;*
- riguardo al punto 7 *(Con riferimento alla scheda 135, sempre tra quelle stralciate, si rileva che quella vigente risultava sostanzialmente non compilata mentre quella che risulta essere stata aggiornata e annoverata tra le schede stralciate appare correttamente compilata per l'edificio che effettivamente insiste all'indicazione catastale della scheda ovvero part. 232, foglio 56. Si ritiene che la nuova scheda corretta debba essere mantenuta tra le vigenti) l'osservazione può essere accolta mantenendo la scheda n. 135 riferita al fabbricato distinto*



al Fg. 56 Part. 232 con la Categoria vigente **C**;

- riguardo al punto 8 (*Con riferimento alla scheda 418 relativa ad un edificio in zona agricola viene previsto lo stralcio motivando con il fatto che attualmente risulta presente un fabbricato in cemento armato di recente costruzione. In realtà nella scheda vigente l'indicazione catastale (part. 86, foglio 125) fa riferimento ad un edificio non più esistente da più di vent'anni, presumibilmente presente sul catasto gregoriano, mentre l'edificio attualmente presente che insiste nella particella 973 ed è quello a cui fa riferimento la nuova scheda compilata presente tra le schede stralciate. Trattandosi comunque di un edificio in zona agricola, ancorché relativamente recente, sarebbe comunque opportuno mantenere la scheda corretta tra quelle vigenti con la classificazione C*) l'osservazione può essere accolta mantenendo la scheda n. 418 riferita correttamente al fabbricato distinto al Fg. 125 Part. 973 con la Categoria vigente **C**;
- riguardo al punto 9 (*Relativamente alla scheda 454, sempre tra quelle stralciate, si rileva che nella scheda vigente l'indicazione catastale è errata. Infatti alla part. 664, foglio 136 l'edificio indicato nello stralcio di mappa catastale non era più esistente già al momento della redazione della scheda come si evince dallo stralcio della cartografia aerofotogrammetrica della scheda nella quale viene invece indicato un altro edificio nelle immediate vicinanze, corrispondente alle foto allegate, indicato al catasto alla part. 167 del medesimo foglio. Si ritiene quindi necessario che la scheda relativa venga correttamente compilata e mantenuta*) l'osservazione può essere accolta mantenendo la scheda n. 454 riferita correttamente al fabbricato distinto al Fg. 136 Part. 167 cui viene attribuita per le caratteristiche tipologiche, formali e materiche, la Categoria **C**;
- riguardo al punto 10 (*Con riferimento alla scheda 463 che pure viene stralciata motivando con la non esistenza dell'edificio si rileva che trattasi certamente di un errore poiché dalle cartografie recenti si evidenzia la presenza di un edificio anche di consistenti dimensioni il cui nucleo originale risulta già presente sul catasto gregoriano. La scheda va pertanto mantenuta*), l'osservazione può essere parzialmente accolta in quanto l'edificio è esistente. Peraltro si è riscontrato che sullo stesso è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 5/2011 del 12/01/2012 che prevedeva l'ampliamento ai sensi della L.R. 22/2009 (piano casa) sulla base della scheda redatta dal tecnico incaricato che classifica l'edificio di categoria C. Si prevede pertanto di mantenere la scheda n. 463 attribuendo categoria **C**;
- riguardo al punto 11 (*Per quanto riguarda la scheda 706 che pure viene stralciata per la non esistenza del fabbricato si tratta evidentemente di un errore di localizzazione della sua posizione poiché l'edificio di cui alla scheda vigente (foglio 49, part. 165) è ancora perfettamente al suo posto. La scheda vigente va pertanto mantenuta*) l'osservazione può essere accolta mantenendo la scheda n. 706;
- riguardo al punto 12 (*Con riferimento alla scheda 795, pure stralciata con la motivazione di edificio non più esistente, si rileva nella scheda vigente una incongruenza fra l'indicazione degli estremi catastali che individuano l'edificio nella part. 33, foglio 45 su cui effettivamente insiste un fabbricato non recente (come pure individuato nell'elaborato PR-CEN-02) e l'edificio*



indicato negli stralci di mappa catastale (part. 75, 76 e 78 del foglio 36) e aerofotogrammetrico della scheda che corrisponde esattamente alle foto allegate. Dall'elaborato PR-CEN-02 quest'ultimo edificio risulta catalogato su tre schede n. 791, 792 e 793 esaminando le quali si rileva che in tutte e tre i casi vi è un errore nell'indicazione degli estremi catastali poiché dagli stralci di mappa catastale e aerofotogrammetrica come pure dalle foto allegate si evince che esse si riferiscono ad altri edifici. Ad ogni modo la scheda 795 andrebbe corretta con riferimento all'edificio che insiste sulla particella 33 del foglio 45 che è ancora chiaramente esistente ed andrebbero altresì corretti gli estremi catastali delle schede 791, 792 e 793 e la posizione errata sulla tavola PR-CEN-02) l'osservazione può essere accolta come di seguito riportato:

- la scheda n. 795 mantenuta con i riferimenti corretti Fg. 45 Part. 33;
- la scheda n. 791 con correzione dei riferimenti catastali (Fg. 36 Part. I.le 77-78-79);
- le schede n. 792 e n. 793 contrariamente a quanto osservato dalla Provincia, risultano corrette;
- riguardo al punto 13 (Con riferimento alla scheda 367 nella quale è previsto il declassamento da A2 a B del relativo edificio indicato catastalmente al foglio 111, part. 62, si rileva che si tratta di un edificio di consistenti dimensioni con presenza di pertinenze. Sul vigente è catalogato oltre che dalla scheda 367 anche dalla scheda 358 che non viene modificata con la presente variante. Non è peraltro ben chiaro a quale porzione di edificio si riferisca la 358 ed a quale la 367; infatti gli estremi catastali indicati nelle due schede sono gli stessi e dallo stralcio della mappa catastale e foto allegate sembrerebbe che la 358 riguarda il corpo di tre piani più l'annesso mentre la 367 riguarda il corpo di due piani. La nuova scheda sembrerebbe individuare (si veda stralcio aerofotogrammetrico e foto allegate) l'intero complesso seppure lo stralcio di mappa catastale appare errato. Si ritiene necessario verificare la situazione eventualmente riunificando la scheda 358 e 367 apportando le opportune correzioni alla scheda) l'osservazione può essere accolta unificando le due schede n. 358 e n. 367 nell'unica scheda n. 358 aggiornata con classificazione alla categoria **B**).
- riguardo al punto 14 (Con riferimento alla scheda 386 si rileva che in quella vigente vi è un errore nell'indicazione degli estremi catastali (part. 93, foglio 140) come si evince dallo stralcio di mappa catastale e aerofotogrammetrico nonché dalle foto allegate; queste ultime infatti individuano chiaramente l'edificio insistente sulla particella 96 del foglio 140, già catalogato con la scheda 465 e correttamente individuato sulla tav. PR-CEN-02. Le due schede vigenti pur riferendosi chiaramente allo stesso edificio non sono uguali tanto che nella 386 la classificazione è A2 mentre nella 465 è B. Con la nuova scheda 386 viene ora individuato l'edificio effettivamente ubicato nella particella 93 del foglio 140 che però, come pure indicato nell'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento", è altresì l'oggetto anche della scheda 365, pure oggetto di variante. La nuova scheda 365 non riguarda più l'edificio di cui alla particella 93 bensì quello di cui alla particella 92 nelle immediate vicinanze, come si evince dallo stralcio catastale ed aerofotogrammetrico nonché dalle foto allegate, rimanendo errato il riferimento degli estremi catastali in cui viene indicata



ancora la part. 93. Si noti che sulla tav. PR-CEN-02 l'edificio 365 era già indicato effettivamente nella posizione di cui alla nuova scheda. Fermo restando che la classificazione di cui alle due nuove schede 365 e 386 appare corretta (a parte l'indicazione degli estremi catastali sulla 365) resta da verificare la classificazione dell'edificio di cui alle vecchie schede 386 e 465 che risultavano discordanti essendo in un caso A2 e nell'altro B) l'osservazione può essere accolta con la correzione dei relativi dati catastali e cartografici, prevedendo:

- scheda n. **365 (Fig. 140 Part. 92)** di categoria **C**;
- scheda n. **386 (Fig. 140 Part. 93)** di categoria **B**;
- effettuate le opportune verifiche, la scheda n. **465 (Fig.140 Part.96)** di categoria **A2**;
- riguardo al punto 15 (*Con riferimento alla scheda 471 il cui edificio viene declassato da A2 a B si osserva che lo stesso non ha subito interventi modificativi dei caratteri tipologici e architettonici originali, come previsto per la categoria B, bensì si trova in uno stato di avanzato degrado. Quindi fermo restando che la classificazione debba restare A2 appare corretta la modifica degli interventi consentiti con l'aggiunta della ristrutturazione senza demolizione*) l'osservazione può essere parzialmente accolta mantenendo la Categoria vigente **A2**, senza apportare modifiche agli interventi consentiti;
- riguardo al punto 16 (*Con riferimento alla scheda 499 il cui edificio pure viene declassato da A2 a B si osserva, come per la 471, che lo stesso non ha subito interventi modificativi dei caratteri tipologici e architettonici originali ma si trova in uno stato di avanzato degrado. A differenza però della scheda 471 si rileva che l'edificio non si trova in zona agricola bensì in zona A e la scheda relativa, pur cambiando la classificazione, non modifica gli interventi previsti. Si ritiene pertanto opportuno mantenere la classificazione della scheda vigente*), l'osservazione può essere accolta mantenendo la Categoria **A2** vigente;
- riguardo al punto 17 (*Con riferimento alla scheda 830 il cui edificio viene declassato da A2 a B si osserva, come per le precedenti, che lo stesso non ha subito interventi modificativi dei caratteri tipologici e architettonici originali e da quanto possibile desumere dalle foto allegate alla nuova scheda, non si trova neppure in stato di avanzato degrado. Da rilevare che gli interventi previsti e l'ambito di tutela non vengono modificati rispetto alla scheda vigente. Si ritiene pertanto opportuno che l'edificio mantenga la classificazione A2*), l'osservazione **non viene** accolta, in quanto, valutate le caratteristiche tipologiche, formali e materiche del fabbricato, si ritiene opportuno mantenere la categoria **B**;
- riguardo al punto 18 (*Con riferimento alla scheda 87 il cui edificio viene declassato da A2 a C si rileva che in effetti l'edificio non presenta particolari caratteristiche di valore essendo stato oggetto, come si legge nell'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento", di un intervento di demolizione e ricostruzione con struttura in ca. in epoca antecedente l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PRG vigente. Si rileva tuttavia l'incongruenza del fatto che nella scheda variata non vengono modificati gli interventi consentiti come pure l'ambito di tutela di 50 metri. Si ritiene pertanto necessario modificare in maniera coerente con la nuova classificazione la scheda variata*), l'osservazione può essere accolta modificando la scheda in coerenza alla nuova classificazione **C**;



- riguardo al punto 19 (Con riferimento alla scheda 90 che pure vede l'edificio declassato da A2 a C si rileva che lo stesso, come si legge nell'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento", ha subito modificazioni profonde che effettivamente giustificano la nuova classificazione. Dalle cartografie esistenti si verifica che tali interventi sono avvenuti prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PRG vigente. Tuttavia, poiché nel PRG vigente l'edificio non si trova più in zona agricola ma è stato inglobato nella limitrofa zona B si ritiene sia più opportuno lo stralcio della scheda in quanto l'edificio attualmente esistente non è in possesso di alcuna particolarità che ne giustifichi la schedatura), l'osservazione **non viene** accolta, in coerenza con casi analoghi, mantenendo la scheda n. 90 con classificazione C;
- riguardo al punto 20 (Caso analogo al precedente è quello della scheda 214 relativa ad un edificio che come si legge nell'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento" è stato oggetto negli anni passati di ristrutturazioni non conservative, che si deve presumere avvenute prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PRG vigente e pertanto, avendo perso le originali caratteristiche, la classificazione passa da A2 a C e nella scheda variata vengono consentiti tutti i tipi di intervento; si rileva l'incongruenza, forse oggetto di un mero errore, del mantenimento dell'ambito di tutela di 50 metri che nel caso di specie non appare più giustificato. Poiché anche in questo caso l'edificio non si trova più in zona agricola ma ricade in zona C di espansione del vigente PRG sarebbe opportuno lo stralcio della scheda), l'osservazione può essere parzialmente accolta con l'eliminazione dell'ambito di tutela di 50 m. mantenendo però la scheda n. 214 con classificazione C, in coerenza con casi analoghi;
- riguardo al punto 21 (Con riferimento alla scheda 235 di cui il relativo edificio passa da A2 a C motivando come si legge nell'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento", con il fatto che il fabbricato non presenta più alcuna caratteristica originaria si rileva l'incongruenza con gli interventi previsti nella scheda variata che non cambiano rispetto a quella vigente e con il mantenimento dell'ambito di tutela di 50 metri. Verificato dalle cartografie esistenti che le modifiche al fabbricato originale sembrerebbero avvenute prima dell'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PRG vigente, si osserva tuttavia che se l'edificio viene classificato C dovrebbero conseguentemente essere consentiti tutti i tipi di intervento rimuovendo anche l'ambito di tutela oppure dovrebbe essere classificato quantomeno nella categoria B se si ritiene che l'edificio esistente mantenga ancora qualche carattere originale da salvaguardare), l'osservazione può essere accolta classificando l'edificio di categoria C e correggendo conseguentemente la scheda;
- riguardo al punto 22 (Con riferimento alla scheda 405 relativa sempre ad una declassificazione da A2 a C si rileva che l'edificio relativo fa parte di un complesso, peraltro presente anche sul catasto gregoriano, in cui sono presenti altri tre edifici sempre classificati A2. L'intervento di recupero dell'intero complesso era già avvenuto al momento della redazione della scheda vigente come si evince dalle foto ad essa allegate e rispetto a quell'epoca il fabbricato in esame non ha subito particolari modificazioni. Non appare quindi



*motivata la variazione proposta e si ritiene debba essere mantenuta la scheda vigente), l'osservazione può essere accolta mantenendo la classificazione **A2** vigente;*

- riguardo al punto 23 *(Con riferimento alla scheda 218 con la quale l'edificio relativo viene declassato da B a C si rileva che lo stesso, sebbene risulti modificato con interventi già eseguiti al momento della redazione della scheda vigente, mantiene comunque elementi originari e rientra quindi perfettamente nella definizione di edificio di categoria B. Peraltro nella nuova scheda in variante ciò è in qualche modo confermato dal fatto che gli interventi previsti sono comunque limitati al restauro e risanamento conservativo e mantenuto l'ambito di tutela di 50 metri come nella scheda vigente. L'edificio certamente in origine di pregio è anche presente sul catasto gregoriano. Si ritiene quindi necessario mantenere la classificazione B della scheda vigente), l'osservazione può essere accolta mantenendo la classificazione **B** vigente;*
- riguardo al punto 24 *(Con riferimento alla scheda 233, analogamente alla scheda 218, l'edificio viene declassato da B a C in quanto alterato in maniera consistente con opere oggetto di condono. L'edificio originario, peraltro presente sul catasto gregoriano, risulta ancora evidente nelle sue caratteristiche tipologico architettoniche. Peraltro, nella nuova scheda in variante gli interventi previsti sono comunque limitati al restauro e risanamento conservativo e viene mantenuto l'ambito di tutela di 50 metri come nella scheda vigente. Si ritiene quindi opportuno mantenere la classificazione B della scheda vigente), l'osservazione **non viene** accolta in quanto gli ampliamenti assentiti con atto n. 70 del 06/10/2009 hanno reso il fabbricato complessivamente privo di caratteristiche meritevoli di tutela; si conferma pertanto la classificazione C con la correzione degli errori materiali;*
- riguardo al punto 25 *(Con riferimento alla scheda 520 si rileva che l'edificio relativo non si trova in zona agricola ma all'interno del contesto urbano. Si concorda sulla declassificazione da B a C ma non ricadendo in zona agricola del vigente PRG si ritiene opportuno direttamente lo stralcio della scheda), l'osservazione **non viene** accolta, in coerenza con casi analoghi, mantenendo la scheda n. 520 con classificazione C;*
- riguardo al punto 26 *(Si segnalano infine una serie di schede che vengono pure modificate con la presente variante e che formalmente non cambiano la classificazione dell'edificio e per le quali alle note dell'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento" viene indicato "Documentazione fotografica nuova", dizione che lascerebbe pensare al solo aggiornamento della documentazione fotografica, ma nelle quali in realtà viene sostituito l'edificio di cui alla scheda vigente nel tentativo di correggere l'errore della indicazione errata degli estremi catastali non corrispondenti agli stralci delle mappe riportate nelle stesse schede e soprattutto alle foto allegate. Se questa operazione può risultare ininfluente laddove la classificazione degli edifici coinvolti sia indiscutibilmente C non appare corretta quando al posto di un edificio C che non aveva caratteristiche di pregio viene catalogato un edificio di caratteristiche completamente diverse. Emblematico il caso della scheda 842 per la quale nel vigente veniva classificato C un edificio di recente costruzione o comunque completamente rimaneggiato (peraltro già schedato alla scheda 839 pure oggetto di variante con*



*declassificazione da B a C) che viene sostituito dall'edificio effettivamente presente al foglio e particella indicate nella scheda vigente (part. 10, foglio 41 attualmente part. 158) di epoca certamente più antica, presente sulla carta IGM 1892/95, che andrebbe classificato almeno in A2. Così pure per la scheda 82 nella quale l'indicazione degli estremi catastali part. 107, foglio 55 corrispondono all'edificio inserito nella nuova scheda variata; tuttavia nella scheda vigente dallo stralcio della mappa catastale e dalle foto allegate si evince che la stessa era riferita ad altro edificio, peraltro facilmente individuabile nella complesso della chiesa di Sant'Ilario limitrofa a Sant'Emidio alle Grotte. Con riferimento a quest'ultimo gruppo di edifici si rileva dalla tav. PR-CEN-02 la presenza delle schede 74 e 75 che corrispondono alle indicazioni catastali ma mentre la scheda 75 sembrerebbe individuare l'edificio corretto, la 74 in cui gli estremi catastali corrispondono proprio alla chiesa, è riferita a tutt'altro edificio come si evince chiaramente dalle foto allegate. Anche la scheda 84 vigente in cui sono indicati quali estremi catastali foglio 55 part. 104 si riferisce invece, come si evince dagli stralci di mappa e soprattutto dalle foto allegate, al complesso della chiesa di Sant'Ilario; nella nuova scheda 84 viene inserito un nuovo edificio, probabilmente quello corrispondente alle indicazioni catastali, pur rimanendo sugli stralci di mappa l'individuazione del complesso di Sant'Ilario, quindi con evidente errore. Occorre pertanto che vengano attentamente verificati questi casi ed apportate le necessarie correzioni) scheda 842 andrebbe classificato almeno in A2), l'osservazione può essere **parzialmente** accolta, verificando le suddette schede e correggendo gli errori materiali riscontrati, scaturiti – come peraltro in altri casi – dal disallineamento tra la numerazione delle schede ed i riferimenti catastali e fotografici delle stesse, ritenendo non necessario redigere la scheda per la Chiesa di Sant'Ilario (Fg. 55 Part. 185), di proprietà comunale e soggetta a vincolo architettonico diretto, in quanto non è un fabbricato rurale, così come di seguito riportato:*

- per la scheda n. 74 (Fg. 55 Part. 840) la classificazione C;
- per la scheda n. 75 (Fg. 55 Partt. 145-184) la classificazione B;
- per la scheda n. 82 (Fg. 55 Part. 107) la classificazione B;
- per la scheda n. 84 (Fg. 55 Part. 104) la classificazione B;
- per la scheda n. 839 (Fg. 21 Part. 131) la classificazione C;
- per la scheda n. 842 (Fg. 41 Part. 158) la classificazione B;
- riguardo al punto 27 (Con riferimento alle schede 337 e 384 che risultano tra quelle stralciate, si rileva che i relativi edifici vengono dichiarati non più esistenti insistendo al loro posto rispettivamente un fabbricato industriale ed uno commerciale. Dall'esame delle cartografie a disposizione dell'ufficio, emerge che i suddetti edifici erano entrambi ancora presenti nel 2016 e quindi in data successiva all'entrata in vigore delle norme di salvaguardia del PRG. Dalle schede vigenti si desume che la demolizione degli stessi non era consentita ed era altresì previsto in entrambi i casi un ambito di tutela di 50 metri), preso atto delle considerazioni della Provincia, che peraltro non esplicitano alcuna specifica proposta di modifica rispetto a quanto adottato, si conferma lo stralcio delle schede n. 337 e n. 384;
- riguardo al punto 28 (Con riferimento alla scheda 497 che viene stralciata con la motivazione



- di fabbricato non più esistente si rileva che al posto dell'edificio di cui alla scheda vigente, classificato A2, riportato anche nel catasto gregoriano, è presente un nuovo edificio di recentissima costruzione presumibilmente realizzato previa demolizione del precedente. Anche in questo caso dalla scheda vigente si desume che la demolizione dell'edificio esistente non era consentito. Si evidenzia peraltro che il nuovo edificio ricade anche nell'ambito di tutela integrale del nucleo storico di Castellano), preso atto delle considerazioni della Provincia, che peraltro non esplicitano alcuna specifica proposta di modifica rispetto a quanto adottato, l'osservazione può essere in questo caso accolta reintroducendo la scheda n. 497 che si riferisce al fabbricato attualmente esistente, con classificazione alla categoria C;*
- *riguardo al punto 29 (Con riferimento alla scheda 149 in primo luogo si rileva che dall'elencazione presente in relazione come pure dall'elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento", l'edificio relativo è tra quelli che dalla categoria A2 passano a C. Tuttavia, nell'elaborato tav. 3 viene pure precisato nelle note che la scheda è da stralciare ed infatti la stessa non è presente tra le schede di variante bensì tra quelle stralciate. Su questo aspetto si osserva che, trattandosi comunque di un edificio in zona agricola, la scheda va comunque mantenuta, eventualmente semplificata, anche se l'edificio è di categoria C. Si rileva altresì, come si legge sempre nella nota di tav. 3, che l'edificio esistente è stato oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi del piano casa. Poiché dalla scheda vigente risulta che l'edificio era addirittura presente sul catasto gregoriano è evidente che lo stesso era di epoca antecedente al 1892, peraltro chiaramente individuabile anche sulla cartografia storica IGM; non era quindi ammessa la demolizione ai sensi dell'art. 2, comma 1 della LR 22/09 secondo il quale la demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali è consentita "ad esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895"), l'osservazione può essere accolta mantenendo la scheda n. 149 con classificazione alla categoria C;*
 - *riguardo al punto 30 (Con riferimento alla scheda 599 si rileva che nello stesso elaborato tav. 03 "Riepilogo categorizzazione schede di censimento" viene segnalato che le consistenti modificazioni che giustificerebbero la declassificazione dell'edificio da A2 a C sarebbero state effettuate "in prima ricognizione in assenza di titolo edilizio adeguato". L'edificio non ricade attualmente in zona agricola e quindi, come già detto in casi analoghi, qualora l'edificio non fosse da ritenere più di alcun valore tipologico architettonico la scheda andrebbe stralciata), verificata l'esistenza di idoneo titolo edilizio del 2003 e successivi che giustificano il declassamento della scheda, l'osservazione non viene accolta mantenendo la scheda n. 599 con classificazione C;*
 -

Riguardo all'osservazione prot. n. 53767 del 19/06/2024 presentata tardivamente dall'Arch. Enio Cicconi, in seguito ripresentata, sotto forma di perizia giurata, con prot. n. 80430 del 17/09/2024, in considerazione del fatto che la stessa è pervenuta fuori dai termini, non si formulano controdeduzioni.



Alla luce delle sopra esposte osservazioni, effettuati gli opportuni approfondimenti, è stato necessario apportare le opportune modifiche alle schede, anche per la correzione di piccoli errori materiali nel frattempo riscontrati, senza modifiche sostanziali al contenuto della variante stessa, come riportato nella Tav. 03 - Riepilogo categorizzazione schede di censimento.

Ascoli Piceno, 18/12/2024

Il tecnico
Arch. Roberto Castelli