

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 27/05/2026 n. 619

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 11 DEL D.P.R. N. 31 DEL 13/02/2017 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA SEMPLIFICATA RELATIVA A VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON INCREMENTO VOLUMETRICO INFERIORE AL 10% E MODIFICHE PROSPETTICHE SU ABITAZIONE UNIFAMILIARE - CHIARAVALLE, VIA SANZIO, ZONA DI ESPANSIONE RE2B LOTTO 12A - RICHIEDENTE: DITTA MARIANO S.R.L. - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

RICHIAMATA la precedente D.D. n. 1333 del 14/10/2025 con la quale è stata rilasciata alla Società MARIANO S.R.L. UNIPERSONALE l'autorizzazione paesaggistica ordinaria ai sensi dell'art. 146 d.lgs n. 42/2004, relativamente al progetto per la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare in zona di espansione RE2B in Via Sanzio, Lotto 14°, a Chiaravalle;

VISTE:

- la nota prot. n. 7514 del 10/04/2026, pervenuta ed assunta al protocollo prov.le al n. 12567 del 10/04/2026, con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha trasmesso, per conto della società MARIANO S.R.L., l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica semplificata per VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON INCREMENTO VOLUMETRICO INFERIORE AL 10% E MODIFICHE PROSPETTICHE, SU

ABITAZIONE UNIFAMILIARE - Zona di espansione Re2B Lotto 12A;

- la nota prot. n. 13266 del 16/04/2026, con la quale il Responsabile del procedimento dell'Area Governo del Territorio del Settore IV della Provincia di Ancona, ha comunicato al Comune di CHIARAVALLE ed alla ditta richiedente, l'avvio del procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione chiesta, e la conclusione dello stesso prevista per il 09/06/2026;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 15528 del 05/05/2026, redatta dal Responsabile del procedimento, Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area Governo del Territorio del Settore IV, ai sensi del comma 5 dell'art. 11 del D.P.R. 31/2017, dalla quale risulta quanto segue:

“(...) che l'intervento ricade in una zona vincolata ai sensi degli art. 136, c.1, lett. c) e d), del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - D.M.31.07.1985 “Valle del Fiume Esino” (c.d. Galassino).

L'intervento proposto riguarda una variante in corso d'opera a SCIA relativa a lavori di realizzazione di un edificio residenziale su un lotto ricadente all'interno del comparto “Via R. Sanzio” del piano di lottizzazione “Zona RE2b” del Comune di Chiaravalle, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 580 del 22/10/2004, approvato in via definitiva con delibera n. 39 del 30/06/2006, a cui fa seguito una variante approvata con atto Giunta Comunale n. 206 del 01/12/2016.

L'edificio da realizzare ricade all'interno del lotto “L12A” accatastato al foglio 19 particelle 727 – 763 del Catasto Terreni.

Da un punto di vista urbanistico tale area, così come da Certificato di Assetto Territoriale allegato al precedente procedimento autorizzatorio, ricade in una zona identificata nel P.R.G. come “RE2 b – Zone di espansione per l'edilizia semi-estensiva”, normata dall'art. 7.3.2 delle NTA.

L'intervento autorizzato prevedeva la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare a un solo piano fuori terra.

L'immobile autorizzato si compone di due unità residenziali in aderenza, denominate rispettivamente “Alloggio A” e “Alloggio B”. Ha una superficie lorda totale di 258,48 mq

e un volume di 739,45 mc, a fronte di una cubatura utilizzabile di 800 mc.

Richiamata la precedente autorizzazione paesaggistica rilasciata, con prescrizioni, da questa Provincia con Determinazione Dirigenziale n. 1333 del 14/10/2025, relativamente all'intervento denominato "REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2B, A CHIARAVALLE IN VIA R. SANZIO, LOTTO 12A".

Allo stato attuale l'edificio è in corso di costruzione e sono state realizzate le sole opere di fondazione e il vespaio.

Le opere in variante più importanti riguardano la copertura dell'Alloggio B, situato sul lato sud del fabbricato.

Nello specifico, la porzione del tetto a copertura della zona giorno sarà traslata verso il basso. Ciò comporta l'eliminazione del solaio del sottotetto precedentemente previsto, in modo da avere il tetto completamente a vista sulla zona giorno. Ne deriva un aumento volumetrico di 22,17 mc, per una volumetria totale di 761,62 mc che rimane al di sotto degli 800 mc consentiti.

L'incremento volumetrico complessivo è di circa il 3% (precedente 739,45 mc) del volume autorizzato che, essendo inferiore al 10%, comporta la richiesta di autorizzazione paesaggistica con procedura semplificata.

Altro elemento in variante riguarda una piccola modifica del prospetto dell'Alloggio A con l'inserimento di una portafinestra sulla parete nord della zona giorno.

L'altezza massima dell'immobile rimarrà invariata così come le finiture e le sistemazioni esterne.

Il nuovo progetto rispetterà le misure mitigative già approvate con la citata D.D. n. 1333 del 14/10/2025 e prescritte nel Permesso di Costruire.

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati cartografici prodotti a corredo dell'istanza.

Considerato che:

- l'intervento è riconducibile alle tipologie di lavoro di cui alle voci B1-B3 dell'Allegato*

B del D.P.R. n. 31/2017;

- *il nuovo progetto rispetterà comunque le prescrizioni indicate con la D.D. n. n. 1333 del 14/10/2025 e prescritte nel Permesso di Costruire;*
- *le modifiche apportate al progetto non comporteranno sostanziali variazioni all'impatto visivo complessivo generato dalla nuova conformazione non andando, pertanto, ad impattare in maniera significativa con il contesto paesaggistico tutelato esistente.*

Per quanto sopra esposto, fermo restando la competenza del Comune in merito alla conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, si propone di esprimere parere favorevole all'autorizzazione paesaggistica per la realizzazione dei lavori di "VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON INCREMENTO VOLUMETRICO INFERIORE AL 10% E MODIFICHE PROSPETTICHE SU ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2B LOTTO 12A", identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particelle 727 – 763, in quanto compatibili con i vincoli di legge e le prescrizioni del Piano Paesaggistico, nel rispetto delle prescrizioni seguenti, in linea con quanto proposto nel progetto e già indicato nella precedente autorizzazione paesaggistica:

"

- *per la coloritura dell'intonaco esterno dell'edificio siano previste tonalità nella gamma delle terre, evitando quindi colori accesi;*
- *le coperture siano realizzate in laterizio, le lattoniere in rame e i pannelli fotovoltaici dovranno essere del tipo antiriflesso con telaio di colore brunito in modo da uniformare cromaticamente la superficie ed integrati (non sovrapposti) alla falda;*
- *venga effettuata una mitigazione della recinzione perimetrale attraverso la piantumazione di siepi."*

CONSIDERATO che con nota prot. n. 15528 del 05/05/2026 la scrivente Area ha provveduto a trasmettere alla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino la "*motivata proposta di accoglimento*" di cui sopra, unitamente alla documentazione allegata all'istanza, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell'art. 11 del D.P.R. n. 31/2017;

- avendo la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ancona e Pesaro e Urbino ricevuto la relazione di cui sopra in data 05/05/2026, il parere vincolante doveva essere reso entro il **25/05/2026** (20 gg. dalla data di ricevimento della relazione istruttoria - art. 11, comma 5, D.P.R. n. 31/2017);

CONSIDERATO che è decorso inutilmente il termine previsto dall'art. 11, comma 5, D.P.R. n. 31/2017 senza che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche abbia reso il prescritto parere vincolante in merito all'intervento in oggetto;

VISTO l'art. 11, comma 9, del D.P.R. n. 31/2017, secondo il quale, in caso di mancata espressione del parere vincolante da parte della Soprintendenza, nei tempi previsti dal comma 5 del medesimo articolo, si forma il silenzio assenso come disposto dall'art. 17-bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii., e l'amministrazione competente ne prescinde e rilascia l'autorizzazione;

RITENUTO, per tutto quanto sopra specificato e per le motivazioni espresse nella suddetta relazione istruttoria, ai soli fini dell'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., e dell'art. 11 del D.P.R. 31/2017 di poter esprimere parere favorevole al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere in variante della precedente autorizzazione ottenuta con DD 1333/2025, proposte dalla società MARIANO S.R.L. UNIPERSONALE nel Comune di CHIARAVALLE – VIA SANZIO, ZONA DI ESPANSIONE RE2B LOTTO 12A, con le prescrizioni contenute nel dispositivo;

VISTI:

- l'art. 11 *“Semplificazioni procedurali”* del D.P.R. n. 31 del 13/02/2017 *“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”* entrato in vigore il 06/04/2017;
- l'Art. 146 *“Autorizzazione”* del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.;
- *i commi 5, 7 e 9 dell'art. 30 L.R. 30 novembre 2023, n. 19 relativi alle deleghe di funzioni all'Ente Provincia in materia di paesaggio;*
- l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 *“Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;
- il *“Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura*

organizzativa dell'Ente", della Provincia di Ancona, da ultimo modificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 131 del 14/11/2025;

- il Decreto del Presidente della Provincia n. 44 del 16/03/2026 con cui è stato conferito ai sensi dell'art.109 del TUEL, al fine di assicurare la continuità e la piena funzionalità degli uffici dell'Ente, a decorrere dal 16 marzo 2026, l'incarico di Dirigente Tecnico *ad interim* del Settore IV, all'Ing. Roberto Vagnozzi;
- la Determinazione Dirigenziale n. 351 del 17/03/2026 del Dirigente *ad interim* del Settore IV - con la quale si conferma all'Arch. Massimo Orciani, per il periodo dal 16 marzo 2026 e fino al 31 dicembre 2027, l'incarico di titolarità di Elevata Qualificazione dell'Area "*Governo del Territorio*" del Settore IV e contestualmente si aggiorna la relativa delega di funzioni;

ATTESO che il Responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, l'Arch. Massimo Orciani, Titolare di incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "*Governo del Territorio*" del Settore IV della Provincia di Ancona;

DATO ATTO che ai fini dell'adozione del presente provvedimento non sussiste conflitto di interessi di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, come introdotto dalla Legge n. 190/2012, da parte del Responsabile del Procedimento e del Titolare di incarico di E.Q. delegato dal Dirigente;

DETERMINA

- I. Di rilasciare, per le motivazioni espresse in narrativa, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 31 del 13/02/2017, l'autorizzazione paesaggistica semplificata, relativamente alla VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON INCREMENTO VOLUMETRICO INFERIORE AL 10% E MODIFICHE PROSPETTICHE, SU ABITAZIONE UNIFAMILIARE, nel Comune di CHIARAVALLE, VIA SANZIO, ZONA DI ESPANSIONE RE2B LOTTO 12A, proposte come da istanza presentata dalla Società MARIANO S.R.L. UNIPERSONALE e trasmessa dal Comune di CHIARAVALLE con nota prot. n. 7514 del 10/04/2026, ns. prot. n. 12567 del 10/04/2026, nel rispetto dei contenuti della relazione istruttoria del Settore IV – Area Governo del Territorio n. 15528 del 05/05/2026, trascritta in narrativa e che qui s'intende integralmente riportata.

- II. Di dare atto, che secondo l'art. 11, comma 11 del D.P.R. n. 31/2017, che rimanda a quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, *“l'autorizzazione è efficace per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori dovrà essere sottoposta a nuova autorizzazione. ... Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento ...”*.
- III. Di dare atto che, ai sensi del comma 12 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, *“L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile, con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado”*.
- IV. Di dare atto che la presente autorizzazione costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al titolo edilizio legittimante l'intervento urbanistico in oggetto.
- V. Di dare atto che il Comune di CHIARAVALLE, ai sensi dell'art. 27, comma 1, del D.P.R. n.380/2001, è tenuto all'osservanza delle prescrizioni della presente autorizzazione, e che restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistico-edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli gravanti sulla località.
- VI. Di pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi, ai sensi del combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134, comma 3, del T.U.E.L..
- VII. Di pubblicare, ai sensi del comma 13 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, la presente autorizzazione nell'elenco liberamente consultabile per via telematica sul sito www.provincia.ancona.it.
- VIII. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Comune di CHIARAVALLE ed alla società richiedente.

- IX.** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- X.** Di dare esecuzione al procedimento con il presente disposto designandone, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, a responsabile il Dott. Arch. Massimo Orciani, Titolare di Elevata Qualificazione dell'Area Governo del Territorio del Settore IV.

Ancona, 27/05/2026

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

ING. VAGNOZZI ROBERTO

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. MASSIMO ORCIANI

REDATTORE: CARDARELLI LUCIA

Classificazione 11.04.03

Fascicolo 2025/1338.1