

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 10/08/2026 n. 930

Settore IV

4.3 - Area Governo del Territorio

4.3.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 146 D.LGS. N. 42/2004 E SS.MM.II. - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN'ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2D - A CHIARAVALLE, VIA UDINE F. 16 P. 646 - RICHIEDENTE: SIG. LOMBARDI SILVANO - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL VI SETTORE

VISTE:

- la nota prot. n. 10860 del 22/05/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 18204 del 22/05/2026 con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha trasmesso per conto di LOMBARDI SILVANO l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. n. 42/2004, relativamente alla REALIZZAZIONE DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2D in VIA UDINE, FOGLIO: 16; PARTICELLA: 646:

- la nota prot. n. 18434 del 25/05/2026 con la quale l'Area Governo del Territorio di questa Provincia ha comunicato al Comune ed al richiedente l'avvio del procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione chiesta provvedendo contestualmente alla sospensione del procedimento per la richiesta di documentazione integrativa ;

VISTA la nota prot. n. 13830 del 02/07/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 24090

del 02/07/2026, con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 26207 del 17/07/2026, redatta, ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, dal Responsabile del procedimento, Dott. Arch. Massimo Orciani, responsabile dell'Area Governo del Territorio del Settore IV, dalla quale risulta quanto segue:

“(...) che l'intervento ricade in una zona vincolata ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” art.142 c.1 lett. c) – Fiumi, torrenti, corsi d'acqua, interessando la fascia di rispetto del Fosso Guardengo - (c.d. Galasso acque).

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in aderenza ad abitazione esistente sul lotto edificabile L1B secondo stralcio del Piano di Lottizzazione RE 2D in Via Udine ad angolo con Via Bolzano nel Comune di Chiaravalle.

Da un punto di vista urbanistico tale area, così come da Certificato di Assetto Territoriale allegato, ricade in una zona identificata nel P.R.G. come “RE2d – Zona di espansione per l'edilizia semi-estensiva”, normata dagli artt. 7.3 - 7.3.2 delle NTA.

L'area di intervento è inserita in area pianeggiante in un contesto urbano consolidato, caratterizzato da edilizia residenziale derivante da una lottizzazione pianificata e già attuata. Il tessuto urbano circostante presenta edifici di tipologia simile, con altezze contenute e linguaggio architettonico tradizionale.

Il progetto dei lavori consiste, in particolare, nella costruzione di un edificio residenziale unifamiliare, composta da un piano seminterrato e da un piano terra e sottotetto praticabile, con una porzione di copertura destinata a lastrico solare.

La struttura dell'edificio sarà in c.a. con tamponature realizzate in mattoni a faccia a vista garantendo coerenza con il contesto edilizio locale, mentre gli infissi saranno dotati di sistemi oscuranti con avvolgibili.

La copertura sarà a falde inclinate e ospiterà collettori fotovoltaici integrati, al fine di ridurre l'impatto visivo e migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio.

Le aree pertinenziali saranno sistemate a verde mediante la messa a dimora di piante di medio e alto fusto nella corte anteriore e laterale.

Lungo il perimetro verso la strada pubblica sarà realizzata una siepe di essenze autoctone, con funzione di mitigazione visiva e miglioramento della qualità paesaggistica.

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

Considerato che:

- l'edificio in progetto si colloca in un contesto prevalentemente urbanizzato ed edificato, con tipologie edilizie simili a quanto previsto;*
- il nuovo fabbricato è posto in aderenza ad un edificio già costruito e ricompreso nella medesima attuazione urbanistica, e che vengono previste finiture e caratteristiche architettoniche simili a quanto già realizzato, armonizzandosi con il contesto di riferimento soggetto a tutela paesaggistica;*
- per garantire un migliore inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico non verranno effettuate modifiche all'andamento morfologico del terreno, l'area di intervento verrà mantenuta in prevalenza a verde, con piantumazione nella corte di essenze adeguate e di alberature e la messa a dimora, a mascheramento della rete di recinzione, di siepi lungo il confine verso la pubblica via;*
- il fabbricato, di modeste dimensioni, elabora una tipologia di edificio piuttosto ordinaria, che rispecchia le caratteristiche architettoniche e le finiture degli edifici presenti nell'immediato intorno in modo tale da non 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 DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2D", in area identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 16 part. 646, in quanto compatibile con i vincoli di legge e le prescrizioni del Piano Paesaggistico, nel rispetto delle prescrizioni seguenti, in linea con quanto proposto nel progetto:

- per la coloritura dell'intonaco esterno dell'edificio siano previste tonalità coerenti con quelle utilizzate per gli edifici presenti in zona, prediligendo le colorazioni nella gamma delle terre, evitando quindi colori accesi;*

- *il manto di copertura sia realizzato in tegola coppo, le lattoniere in rame e i pannelli fotovoltaici dovranno essere integrati alla falda e del tipo antiriflesso, con telaio di colore brunito in modo da uniformare cromaticamente la superficie;*
- *venga effettuata una mitigazione della recinzione perimetrale attraverso la piantumazione di siepi.”.*

CONSIDERATO che con nota prot. n. 26207 del 17/07/2026 l'Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona ha provveduto a trasmettere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ancona e Pesaro e Urbino, la relazione tecnica illustrativa di cui sopra, unitamente alla documentazione allegata all'istanza presentata dal Comune di CHIARAVALLE, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

PRESO ATTO del **parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI** espresso dalla Soprintendenza con nota prot. n. 12890 del 06/08/2026, pervenuta in data 06/08/2026 e registrata al ns. prot. n. 28677 del 06/08/2026 in merito alla realizzazione dell'intervento in esame;

DATO ATTO che il sopra citato parere della Soprintendenza di cui all'art. 146 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. ha natura obbligatoria e vincolante;

DATO ATTO altresì che, ai sensi dell'art. 146, comma 8, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., il presente procedimento si deve concludere entro il 26/08/2026 (20 giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza);

RITENUTO, per tutto quanto sopra specificato, ai soli fini dell'art. 146 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., di poter esprimere parere FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di che trattasi, proposte dalla ditta LOMBARDI SILVANO in Comune di CHIARAVALLE - VIA UDINE, con le prescrizioni contenute nel dispositivo;

RICHIAMATI:

- 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. 97 del 18/06/2026 con cui è stato conferito, ai sensi dell'art. 110 del TUEL, a decorrere dal 01 luglio 2026 e per un periodo non eccedente la durata del mandato del Presidente, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, all'Arch. Sergio Bugatti;
- La Determinazione Dirigenziale n. 774 del 01/07/2026 del Dirigente del Settore IV - con la quale si aggiorna la delega di funzioni all'Arch. Massimo Orciani, titolare dell'incarico di Elevata Qualificazione dell'Area "*Governo del Territorio*" del medesimo Settore, conferito con determinazione dirigenziale n. 1810 del 23/12/2025, con decorrenza dal 01 gennaio 2026 e fino al 31 dicembre 2027;

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. 146 del D. Lgs. n. 42 del 22.01.04 e ss.mm.ii., l'autorizzazione paesaggistica, relativamente alle opere di REALIZZAZIONE DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2D, IN VIA UDINE F. 16; P. 646, NEL COMUNE DI CHIARAVALLE, proposte come da istanza trasmessa dal Comune di CHIARAVALLE, per conto del Sig. LOMBARDI SILVANO, con nota prot. n. 10860 del 22/05/2026, pervenuta e registrata al ns. prot.

al n. 18204 del 22/05/2026, nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della relazione istruttoria del Settore IV – Area Governo del Territorio n. 26207 del 17/07/2026, trascritta in narrativa e che qui s'intende integralmente riportata, e delle prescrizioni dell'allegato parere della sopra citata Soprintendenza prot. n. 12890 del 06/08/2026, pervenuto e registrato al ns. prot. n. 28677 del 06/08/2026 e che qui s'intendono riportate.

- II. 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.”.*
- III. Di dare atto che la presente autorizzazione costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al titolo edilizio legittimante l'intervento urbanistico in oggetto.
- IV. Di dare atto, secondo quanto stabilito dal comma 4 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, che *“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 ...”.*
- V. Di dare atto che il Comune di CHIARAVALLE, ai sensi dell'art. 27, comma 1, del DPR n. 380/2001, è tenuto alla vigilanza dell'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 rammentare l'obbligo, per quanto riguarda la Tutela del Patrimonio Archeologico, di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevedono, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art.

90).

- VII.** Di rammentare, infine, secondo quanto previsto nell'allegato parere, di contattare con un anticipo di almeno 15 giorni la Soprintendenza per i Beni Archeologici prima di effettuare lavori di movimento terra, perché possano essere predisposti gli opportuni sopralluoghi.
- VIII.** Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Comune di CHIARAVALLE e alla ditta richiedente.
- IX.** 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..
- X.** 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.
- XI.** Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.
- XII.** 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, 10/08/2026

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

BUGATTI SERGIO

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

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ARCH. ORCIANI MASSIMO

REDATTORE: CARDARELLI

Classificazione 11.04.03

Fascicolo 2026/1460

Determinazione n. 930 del 10/08/2026