

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 14/10/2025 n. 1333

Settore IV

4.4 - Area Governo del Territorio

4.4.3 - UO Attività Amministrativa

OGGETTO: ART. 146 D.LGS. N. 42/2004 E SS.MM.I - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RELATIVA ALLA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2B, A CHIARAVALLE IN VIA R. SANZIO, LOTTO 12A - RICHIEDENTE: MARIANO S.R.L. UNIPERSONALE - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTE:

- la nota prot. n. 12962 del 06/06/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 23397 del 06/06/2025 con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha trasmesso per conto della società MARIANO S.r.l. Unipersonale l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente alla REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE 2B LOTTO 12A in Via Sanzio Lotto 12A;
- la nota prot. n. 23975 del 10/06/2025 con la quale l'Area Governo del Territorio di questa Provincia ha comunicato al Comune e alla ditta richiedente l'avvio del procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione chiesta provvedendo contestualmente alla sospensione del procedimento in attesa della produzione della documentazione integrativa;

DATO ATTO che in data 10/06/2025, con nota prot. n. 23975, si è ritenuto opportuno sospendere il procedimento per richiedere ulteriore documentazione ad integrazione di quella pervenuta in allegato all'istanza;

VISTA la nota prot. n. 16528 del 23/07/2025, pervenuta in data 23/07/2025 e registrata al ns. prot. n. 29829 del 23/07/2025, con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha fatto pervenire la documentazione integrativa richiesta;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 32928 del 14/08/2025, 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 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 prevede la 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.

Allo stato attuale sono in fase di ultimazione le opere di urbanizzazione.

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

L'area in esame è situata lungo una nuova strada facente parte della lottizzazione e collegata con la via Don Milani.

Da un punto di vista urbanistico tale area, così come da Certificato di Assetto Territoriale datato 22/07/2025, 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 in oggetto prevede, in particolare, la realizzazione di un edificio residenziale bifamiliare a un solo piano fuori terra.

L'immobile di progetto avrà una superficie lorda totale di 258,48 mq e un volume di 739,45 mc. L'altezza massima prevista è di 3,52 metri.

Il nuovo edificio si configurerà come un unico corpo di fabbrica con due unità residenziali in aderenza e posti in posizione quasi speculare tra loro, denominate rispettivamente "Alloggio A" e "Alloggio B".

sul lato ovest dell'alloggio "A" e sul lato sud dell'alloggio "B" verranno realizzati due pergolati in legno ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Comunale per la realizzazione degli interventi edilizi minori con superficie pari a circa 20,0 mq; l'edificio "B" sarà inoltre dotato di impianto fotovoltaico.

Il lotto sarà recintato con rete metallica montata su paletti infissi nel terreno, priva di elementi murari sporgenti dal piano di campagna; la rete di recinzione verrà schermata all'interno da siepi o arbusti (vedere particolare costruttivo).

Ad esclusione del marciapiede perimetrale esterno all'edificio, che sarà pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, in considerazione del valore paesaggistico della zona e la vicinanza con il fiume Esino, il resto del lotto sarà prevalentemente destinato a verde privato con piantumazione di essenze adeguate e di alberature secondo le indicazioni di progetto del verde.

Al fine di mantenere il più possibile permeabile il suolo, l'area destinata a posto auto e i percorsi interni saranno lastricati con materiale inerte drenante.

Non verrà modificato l'andamento naturale del terreno, pressoché pianeggiante, e i movimenti terra si limiteranno alle lavorazioni strettamente necessarie all'esecuzione delle fondazioni e alla realizzazione della rete fognaria interna al lotto.

Le pareti esterne dell'edificio saranno rifinite a intonachino colorato, le cui tonalità saranno coerenti con quelle utilizzate per gli edifici presenti in zona, prediligendo le colorazioni delle terre. Gli infissi esterni saranno schermati da persiane in alluminio colorato, con tonalità abbinate a quelle utilizzate per le facciate in modo da non creare eccessivo contrasto cromatico.

Il tetto sarà rivestito con tegole in laterizio, coerentemente con le coperture degli edifici presenti nella zona, e lattonerie in rame.

Il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato cartografico prodotto a corredo dell'istanza.

Considerato che:

- al fine di 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 di essenze adeguate e di alberature e la messa a dimora, a mascheramento della rete di recinzione, di siepi miste lungo il confine; l'area circostante l'edificio sarà inoltre piantumata con alberi isolati e cespugli a fioritura scalare;*
- il fabbricato, di modeste dimensioni e con un solo piano fuori terra, 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 EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE2B LOTTO 12A", identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particelle 727 – 763, 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 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. 32928 del 14/08/2025 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;

CONSIDERATO che è decorso inutilmente il termine entro cui doveva essere reso il parere (28/09/2025), indicato dal comma 8 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, senza che il Soprintendente abbia reso il prescritto parere in merito all'intervento in oggetto;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 146, comma 9, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., così come modificato dall'art. 12, comma 1, lett. b), del D.L. 31/05/2014 n. 83, decorsi inutilmente sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del soprintendente (13/10/2025) l'amministrazione competente provvede comunque sulla domanda di autorizzazione;

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** al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di che trattasi, proposte dalla ditta MARIANO S.r.l. in Comune di CHIARAVALLE - Via Sanzio Lotto 12A, 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. 165 del 07/12/2023;
- Il Decreto del Presidente della Provincia n. 46 del 06/04/2023 con cui è stato conferito all'Arch. Sergio Bugatti, l'incarico di Dirigente Tecnico del Settore IV, art.110, comma 1, del TUEL, approvato con il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, a decorrere dal 15 aprile

2023, fino alla conclusione del mandato del Presidente;

- la determinazione dirigenziale n.1193 del 23/9/2025 con la quale è stato rinnovato al Dott. Arch. Massimo Orciani, Funzionario Tecnico, a decorrere dal 01 ottobre 2025 e fino al 31 dicembre 2025, l'attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni dell'Area "Governo del Territorio" del Settore IV, di cui alla determinazione dirigenziale n. 819 del 23/06/2023 di conferimento;

ATTESO che il Responsabile del procedimento è, a norma dell'art. 5 della legge 241/1990, l'Arch. Massimo Orciani, Titolare 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 Dirigente responsabile;

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 alla REALIZZAZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE BIFAMILIARE IN ZONA DI ESPANSIONE RE 2B, sito in Via Sanzio, Lotto 12A, nel Comune di CHIARAVALLE, proposte come da istanza trasmessa dal Comune di CHIARAVALLE, per conto della Società MARIANO S.r.l. unipersonale, con nota prot. n. 12962 del 06/06/2025, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 23397 del 06/06/2025, nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della relazione istruttoria del Settore IV – Area Governo del Territorio (n. 32928 del 14/08/2025), trascritta in narrativa e che qui s'intende integralmente riportata.
- 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 trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Comune di CHIARAVALLE ed alla società richiedente.
- VIII. Di pubblicare la presente determinazione all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.38, comma 2, dello Statuto provinciale che ha recepito il combinato disposto degli artt. 124, comma 1, e 134. comma 3, del T.U.E.L.
- IX. 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.
- X. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di

spesa.

- XI.** 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, 14/10/2025

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

ARCH. 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 LUCIA

Classificazione 11.04.03

Fascicolo 2025/1338