

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 21/10/2024 n. 1263

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 AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO EDIF. CIVILE ABITAZIONE - VARIANTE ALLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DET. DIR. N. 1237 DEL 12-11-2019, SITO A MERGO- IN VIA GIOVANNI XXIII N. 1 - RICHIEDENTE: MESSANA DORA - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTA:

- la nota prot. n. 4042 del 23/08/2024, pervenuta in data 23/08/2024 e registrata al ns. prot. n. 30565 del 23/08/2024 con la quale il Comune di Mergo ha trasmesso per conto di MESSANA DORA l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente ai lavori di *"RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO EDIF. CIVILE ABITAZIONE - VARIANTE ALLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DET. DIR. N. 1237 DEL 12-11-2019 in VIA GIOVANNI XXIII N. 1"*;
- la nota prot. n. 30827 del 27/08/2024 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;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 34366 del 25/09/2024, 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:

“Dato atto 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’edificio in oggetto sito nel Comune di Mergo in Via Giovanni XXIII n. 1, posto sul versante sinistro del Fiume Esino su un pianoro circondato da scarpate che delimitano l’area cortiliva, ricade in zona identificata nel P.R.G. come “E - Zone Agricole normali”, normata dagli art. 35 delle NTA.

L’intervento proposto riguarda, in particolare, una variante in corso d’opera di un progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e realizzazione di nuovi corpi di fabbrica mediante accorpamenti di un fabbricato ad uso residenziale autorizzato con Permesso di Costruire prot. 1469 del 24.03.2021.

Su tale intervento è stata rilasciata da questa Provincia, previo parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio rilasciato con nota prot. n. 23072 del 06/11/2019, l’autorizzazione paesaggistica con prescrizioni, ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. n. 42/04, con Determinazione Dirigenziale n. 1237 del 12/11/2019.

Il progetto approvato consiste nella ristrutturazione di un edificio di civile abitazione in condizione di sottoutilizzo e degrado. Il fabbricato sarà recuperato ed ampliato, attraverso la demolizione ed accorpamento della volumetria di annessi agricoli fatiscenti. La ristrutturazione prevede l’isolamento dell’edificio e la realizzazione di una serra solare per l’efficientamento energetico.

In particolare, si passerà dalle attuali due unità immobiliari a tre alloggi indipendenti. La riorganizzazione dell’intero edificato porterà ad individuare una struttura ad “L”, creando una porzione di corte più riservata, all’interno della quale verrà posizionata la piscina ed i locali tecnici interrati. Nei pressi dell’ingresso alla proprietà, insieme dalla recinzione ed ai cancelli, verrà installata una struttura in legno lamellare e copertura interamente in pannelli fotovoltaici, adibita a ricovero autovetture della superficie di mq. 72,00. Sarà necessario provvedere all’abbattimento di alcune piante protette ed anche al trapianto di alcune piante di ulivo.

Il progetto autorizzato, come riportato nell’autorizzazione paesaggistica rilasciata, risulta ben inserito nel contesto paesaggistico tutelato; “la trasformazione muta radicalmente un edificio preesistente privo di alcuna caratteristica afferente all’edilizia rurale tradizionale, e al contempo il progetto propone l’introduzione di elementi architettonici e di finitura legati all’edilizia rurale”.

Con la nuova istanza prodotta dalla ditta vengono chieste alcune modifiche puntuali atte a dotare le unità immobiliari di maggiore autonomia funzionale ed impiantistica, ridefinendone la distribuzione interna e le pertinenze esterne, precisando le soluzioni di dettaglio relative ai materiali ed alle finiture.

Il progetto in variante prevede, in particolare, quanto segue:

1. ridefinizione dell'ingresso, dei percorsi carrabili e delle pensiline cover car (elab. t.02.1 – t.02.1v).

In luogo dell'accesso carrabile unico con annessa tettoia cover car di grandi dimensioni per il ricovero delle autovetture, è prevista la realizzazione di due accessi e relativi percorsi carrabili in modo da raggiungere la diretta prossimità delle unità immobiliari.

L'accesso ed i percorsi carrabili interni saranno realizzati in riferimento alle strade bianche di campagna; avranno una larghezza di mt 3.50, realizzate con sottofondo in misto stabilizzato drenante e finitura in ghiaia stabilizzata con leganti, in modo da avere una superficie stabile e completamente permeabile. I percorsi asseconderanno il profilo del terreno, e saranno realizzati a raso con le sistemazioni circostanti. L'area per la sosta delle autovetture all'esterno della recinzione sarà in prato stabilizzato o grigliato erboso.

In prossimità degli ingressi delle tre unità immobiliari saranno realizzate delle pensiline per il ricovero delle autovetture di dimensioni contenute e coperte con pannelli fotovoltaici atti a coprire il fabbisogno energetico degli edifici da fonte rinnovabile; avranno dimensioni contenute, realizzate con strutture leggere in acciaio cor-ten, con sostegni verticali posti su di un solo lato (elab. r.04v); i pannelli fotovoltaici saranno del tipo non riflettente.

Presso le pensiline saranno collocate a terre le unità esterne delle pompe di calore, schermate con arbusti nell'ambito della sistemazione a verde dell'area.

2. precisazioni sui prospetti esterni (elab. t.06 –t. 06v).

Il progetto autorizzato prevede l'efficientamento energetico del fabbricato attraverso l'isolamento a cappotto dei fabbricati, definendo i prospetti attraverso una articolazione del piano terra finito ad intonachino e del piano primo con rivestimento in pietra ricostruita a basso spessore (cfr t.06).

Per aumentare la sostenibilità dell'intervento ed il suo inserimento ambientale, con la variante si è optato di sostituire il rivestimento in pietra ricostruita con un rivestimento tradizionale in vera pietra arenaria locale proveniente dai recuperi. A tal fine è stata ridefinita la finitura dei prospetti rivestendo il piano terreno con la pietra locale (che in virtù del maggior peso deve necessariamente poggiare a terra) ed il piano superiore con intonachino dei colori delle terre naturali. Le aperture saranno leggermente rimodulate in modo da assecondare l'articolazione degli spazi interni, mantenendo il principio ordinatore originario. I portoni saranno in legno; finestre e portefinestre saranno del tipo "a tutto vetro", con profili in alluminio non in vista alloggiati dietro le spallette murarie e finiti con colori opachi; non sono previsti oscuramenti esterni.

L'edificio oggetto di ristrutturazione presenterà cornicioni di gronda con coppi sporgenti tipici della tipologia tradizionale.

3. ridefinizione portici e pergolati (elab. t.06 –t. 06v).

Il progetto autorizzato prevede sul fronte di ingresso un portico discontinuo che risvolta parzialmente sul prospetto laterale, dove è posto in continuità con dei pergolati.

Nel progetto di variante si intende conferire al fronte di ingresso una maggiore unitarietà estendendo il portico senza soluzione di continuità su tutta la lunghezza, creando in tal modo uno spazio coperto per l'accesso alla UI 1.

Anche sul prospetto laterale si persegue una maggiore unitarietà realizzando in luogo di portici e pergolati una semplice struttura intelaiata in acciaio cor-ten e atta al sostegno di rampicanti; la struttura, staticamente autonoma e composta da elementi rimovibili, creerà uno schermo verde atto a qualificare il fronte più disomogeneo dell'edificio ricomponendone le volumetrie nell'ambito di un disegno unitario integrato con le sistemazioni a verde circostanti.

4. piscina pertinenziale (elab. t.07 –t. 07v).

La piscina proposta nel progetto originario viene adeguata ai sensi del nuovo regolamento sulle strutture pertinenziali del Comune di Mergo (art. 19 bis).

Si ripropone quindi la realizzazione di una piscina pertinenziale rettangolare delle dimensioni interne di mt 5 x 19,40 (mq 97 complessivi) e profondità di mt. 1,50; sarà dotata di spiaggia di mt 3 e area prendisole. La struttura è completamente interrata, fatto salvo il raccordo con il profilo del terreno lungo i lati sud e est, più basso di circa 50 cm, dove viene realizzato un bordo sfioratore.

La finitura della vasca sarà realizzata nel colore delle terre naturali, in diretta continuità con i colori delle aree pavimentate circostanti.

5. precisazione pavimentazioni ed aree verdi (elab. t.02.1 – t. 02.1v).

Per le pavimentazioni esterne si prevede l'impiego omogeneo di pavimentazione architettonica in granigliato composto da inerti di pietra arenaria stabilizzato con leganti; questa tipologia rimanda sia alle tradizionali pavimentazioni in ghiaia che alle cromie della pietra arenaria, armonizzandosi con la pietra utilizzata nel rivestimento degli edifici.

Inoltre, essendo composta da una matrice aperta permeabile all'acqua, potrà essere realizzata su sottofondo impermeabile in prossimità degli edifici e su sottofondo permeabile nei percorsi pedonali di collegamento, contribuendo al mantenimento della permeabilità del suolo.

*In riferimento alle aree verdi, viene precisata la posizione delle alberature di nuovo impianto (*quercus pubescens*) e la ricollocazione degli ulivi esistenti in riferimento alle nuove sistemazioni di progetto.*

6. precisazioni dimensionali, funzionali e strutturali degli spazi interni (elab. t.05.1 - t.05.1v, t.05.2 - t.05.2v, t.05.4 - t.05.4v).

A seguito di approfondimento esecutivo, è stata precisata la distribuzione interna delle singole unità immobiliari e le destinazioni di alcuni locali. Le modifiche puntuali sono rappresentate negli elaborati grafici, e corredate della dimostrazione dei requisiti dimensionali ed aeroilluminanti.

Per ciascuna abitazione viene ricavato un locale tecnico autonomo. Nella UI1 viene rimodellata la scala interna ed il suo rapporto con il pranzo soggiorno attraverso l'ampliamento dell'apertura tra i due locali.

Nella UI2 si precisa la struttura della serra solare, che sarà realizzata con telaio in c.a. e solaio in laterocemento in modo da consentire la realizzazione del verde pensile in copertura ed il rivestimento in pietra arenaria ed intonachino in diretta continuità con il fabbricato.

Nella UI3 lo scannafosso e le bocche di lupo previsti nel progetto autorizzato saranno unificati in un unico scannafosso esteso lungo tutto il fronte ovest, che migliorerà l'areggiamento dei locali interrati e consentirà l'alloggiamento delle unità esterne degli impianti in posizione non a vista.

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

Per tutto quanto non espressamente descritto, rimangono valide le specifiche del progetto autorizzato con le relative verifiche ed asseverazioni in merito alla conformità alle normative aventi incidenza sull'attività edilizia.

Considerato che:

- *l'intervento proposto è relativo ad un fabbricato di recente trasformazione privo di qualità architettonica e di alcuna connotazione legata all'edilizia rurale tradizionale;*
- *la trasformazione effettuata propone l'introduzione di elementi architettonici e di finitura legati all'edilizia rurale configurando una corte rurale con finiture tipologicamente e cromaticamente mutate da elementi e toni desunti dagli elementi tipici del paesaggio rurale;*
- *i paramenti ed i colori ed utilizzati nelle finiture saranno quelli delle pietre locali e delle terre naturali; la piscina sarà interrata, come pure i vani tecnici; i pannelli fotovoltaici saranno integrati nelle strutture ombreggianti per le autovetture, lasciando libere le falde degli edifici maggiormente in vista;*
- *la ridefinizione dei prospetti consente l'impiego di pietra di recupero in luogo di un prodotto industriale, connotando il complesso in maniera più autentica e tradizionale; analogamente avviene con la rimodulazione dei portici e l'adozione del cornicione con coppo sporgente;*
- *la conformazione del lotto pone il complesso sostanzialmente al riparo dai punti di vista possibili dalla strada comunale e dai fabbricati circostanti, essendo questi ultimi*

localizzati in posizione più bassa e schermati dalla vegetazione arbustiva e di alto fusto presente lungo i confini;

- *la vegetazione arbustiva e di alto fusto presente sulle scarpate presso i confini del lotto sarà oggetto di bonifica e manutenzione, arricchita da nuove piantumazioni di essenze autoctone; la ricca dotazione di verde del lotto costituisce quindi un valore su cui l'intervento si fonda per incrementare la qualità architettonica e ambientale del complesso e la sua integrazione con il paesaggio circostante;*
- *il nuovo riassetto proposto si inserisce pertanto bene nel contesto paesaggistico, senza generare significativi impatti con le caratteristiche paesaggistiche tutelate dal vincolo.*

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 "RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO EDIF. CIVILE ABITAZIONE - VARIANTE ALLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DET. DIR. N. 1237 DEL 12-11-2019", identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 5 part. 956-957 e catasto terreni al Foglio 5 part. 67-967-969, in quanto compatibile con i vincoli di legge e le prescrizioni del Piano Paesaggistico, nel rispetto delle prescrizioni seguenti (in parte già rilasciate con la precedente autorizzazione paesaggistica), in parte in linea con quanto proposto nel progetto:

- *per l'impermeabilizzazione della vasca della piscina sia evitato il colore azzurro, troppo impattante visivamente, in favore di coloriture simili alle terre o alla vegetazione (es. verde malva etc.);*
- *la piscina dovrà assumere forme proprie di laghetto naturale e pertanto dovranno essere evitati confini rettilinei o forme geometriche "regolarizzate", ivi compresa la sistemazione delle sponde, conformandosi nel profilo all'orografia del sito;*
- *dovranno essere utilizzati pannelli fotovoltaici con materiali non riflettenti di coloriture bruite (similari alle terre), onde minimizzare l'impatto visuale delle opere;*
- *siano realizzati i cornicioni di gronda con coppo sporgente tipico della tipologia tradizionale."*

CONSIDERATO che con nota prot. n. 34366 del 25/09/2024 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 Mergo, al fine di ottenere il parere di cui al comma 5 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

CONSIDERATO altresì che con successiva nota prot. n. 35013 del 30/09/2024 l'Area Governo del Territorio della Provincia di Ancona ha trasmesso alla Soprintendenza alcune precisazioni relativamente alla suddetta relazione illustrativa.

PRESO ATTO del **parere favorevole con prescrizioni** espresso dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con nota prot. n. 13058 del 17/10/2024, pervenuta in data 17/10/2024 e registrata al ns. prot. n. 37577 del 17/10/2024 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 06/11/2024 (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 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di che trattasi, proposte dalla ditta MESSANA DORA in Comune di Mergo - VIA GIOVANNI XXIII N. 1, con le prescrizioni contenute nel dispositivo;

RICHIAMATI:

- l'Art. 146 "*Autorizzazione paesaggistica*" del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.ii.;
- l'art. 107 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*";
- il Decreto della Presidente della Provincia n. 351 del 28/12/2015 avente ad oggetto "*Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e servizi e della struttura*"

organizzativa della Provincia di Ancona quale Ente di Area Vasta a seguito del processo di riordino delle funzioni non fondamentali della Provincia (art. 1, comma 89, della Legge 7 aprile 2014, n. 56 e L. R. 3 aprile 2015, n. 13)” e le ss.mm.ii.;

- il Decreto del Presidente della Provincia n. 153 del 15/10/2019, modificato con D.P. n. 82 del 30/01/2020, relativo al processo di riassetto e di individuazione delle Aree di Posizione Organizzativa, in cui si prevede l’Area denominata “Governo del Territorio”;
- 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. 743 del 21/06/2024 con la quale è stato rinnovato al Dott. Arch. Massimo Orciani, a decorrere dal 01 luglio 2024 e fino al 30 giugno 2025, l’attuale incarico di titolarità di Elevata Qualificazione e di delega di funzioni dell’Area “Governo del Territorio” del Settore IV.

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 alle opere di **“RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO EDIF. CIVILE ABITAZIONE - VARIANTE ALLA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DET. DIR. N. 1237 DEL 12-**

11-2019, VIA GIOVANNI XXIII N. 1”, nel Comune di Mergo, proposte come da istanza trasmessa dal Comune di Mergo, per conto della Sig.ra MESSANA DORA, con nota prot. n. 4042 del 23/08/2024, pervenuta in data 23/08/2024 e registrata al ns. prot. n. 30565 del 23/08/2024, nel rispetto dei contenuti e prescrizioni della relazione istruttoria del Settore IV – Area Governo del Territorio (nota prot. 34366 del 25/09/2024), trascritta integralmente in narrativa e che qui s’intende riportata, e delle prescrizioni dell’allegato parere della sopra citata Soprintendenza ABAP-AN-PU prot. n. 13058 del 17/10/2024, pervenuto in data 17/10/2024 e registrato al ns. prot. n. 37577 del 17/10/2024 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 Mergo, 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 Mergo e alla 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, 21/10/2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

ARCH. BUGATTI SERGIO

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

REDATTORE ATTO: BLASETTI CRISTIANO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: ORCIANI MASSIMO

Classificazione 11.04.03
Fascicolo 2019/850.1