

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 22/09/2026 n. 1091

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.I - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, UNIFAMILIARE, ALL'INTERNO DI LOTTIZZAZIONE COMPLETO DI OPERE ESTERNE, PERCORSI MARCIAPIEDI E RECINZIONI, A CHIARAVALLE IN COMPARTO DI VIA SANZIO, LOTTO L14A PIANO DI LOTTIZZAZIONE RE 2B - RICHIEDENTI: SIGG.RI TANTUCCI DENISE E GABRIEL RIOS ESCRIBANO - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTE:

- la nota prot. n. 15683 del 24/07/2026, pervenuta in data 24/07/2026 e registrata al ns. prot. n. 27063 del 27/07/2026 con la quale il Comune di CHIARAVALLE ha trasmesso per conto dei Sigg.ri TANTUCCI DENISE E GABRIEL RIOS ESCRIBANO, in qualità di proprietari del terreno, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente alla realizzazione di un EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE INTERNO LOTTIZZAZIONE RE 2B, COMPLETO DI OPERE ESTERNE, PERCORSI MARCIAPIEDI E RECINZIONI nel COMPARTO VIA SANZIO, LOTTO L14A;

- la nota prot. n. 27509 del 29/07/2026 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. 29772 del 21/08/2026, 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 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 nuovo edificio di civile abitazione unifamiliare 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 "L14A" accatastato al foglio 19 particelle 749-750-770-759 del Catasto Terreni. Il lotto si sviluppa per una superficie fondiaria di mq 901.

Da un punto di vista urbanistico tale area, così come da Certificato di Assetto Territoriale datato 24/07/2026 allegato all'istanza, 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'area in esame è situata lungo una nuova strada facente parte della lottizzazione collegata con la via Don Milani. L'area del lotto in esame non rimane allineata alla strada ma vi è un'area pubblica destinata a verde in cui è piantumata una quercia di grandi dimensioni.

L'edificato della zona si caratterizza con edifici mono o plurifamiliari, con tipologia semplice in parte a tetto e in parte con copertura a terrazza. Sono presenti anche edifici costruiti

negli anni 90 che ne conservano la tipologia edilizia, ma la maggior parte degli edifici della zona sono di recente costruzione con una tipologia costruttiva molto lineare e moderna.

L'intervento in oggetto prevede, in particolare, la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare nella tipologia del prefabbricato a un solo piano fuori terra e copertura a terrazza.

Non potendo ipotizzare costi elevati il progetto ha cercato di contenere al massimo lo spazio destinandolo principalmente alla residenza. Non verrà realizzato nemmeno un garage o spazio esterno; le auto saranno parcheggiate all'interno del lotto su area pavimentata permeabile il cui percorso sarà ridotto e semplice per non gravare sullo spazio da destinare principalmente a giardino.

La casa rimarrà pertanto molto lineare e semplice ed esternamente viene caratterizzata da linee orizzontali create da finestre a nastro rivolte sul lato ingresso e sul retro, mentre le camere avranno porte finestre. La porta di ingresso è rivolta lato edificato, ed è dotata di una piccola pensilina frangisole (mq. 1,00) costruita per richiamare il pergolato da realizzare sul prospetto est di mq 20,0; l'edificio sarà inoltre dotato di impianto fotovoltaico, come previsto da normativa su nuove costruzioni, da posizionare sulla copertura a terrazza che verranno schermati dalle pareti perimetrali.

Le pareti esterne saranno caratterizzate sia con materiale che intonacate tinteggiate con pitture ai silicati aventi colorazioni delle terre e, in particolare, la parte della zona soggiorno sarà di colore chiaro, mentre la zona delle pareti dei servizi sarà tinteggiata di colore marrone. Le pareti delle camere da letto saranno rivestite con profilo effetto legno sempre nel colore marrone. Le pareti del vano destinato ad armadi riprenderà il colore della zona soggiorno.

La parte terminale delle pareti (sul lato superiore) sarà completata con lattoneria per scossaline e discendenti realizzate in alluminio nella coloratura testa di moro.

Gli infissi esterni saranno color grigio antracite per non essere troppo chiari rispetto alle pareti rivestite in legno e di quelle tinteggiate nel colore scuro delle terre.

I percorsi pedonali saranno anch'essi molto lineari posizionando il cancello carrabile a confine con il lotto edificato e a seguire quello pedonale permetterà l'ingresso alla

proprietà, in modo che entrambi siano posti prima della grande quercia che ricade su suolo pubblico.

Le pavimentazioni esterne saranno in monocottura nel colore caldo riprendendo il beige in continuità con le pareti chiare del fabbricato. Esternamente le pareti saranno protette da un battiscopa realizzato sempre con le mattonelle dei marciapiedi per una altezza di cm 10.

Esternamente il lotto verrà recintato con rete metallica a maglie rettangolari nella parete lato strada e lato parcheggio, mentre il lato rivolto sul retro che verrà edificato a breve troverà la realizzazione di rete metallica in accordo tra le parti ovvero a maglie rettangolari o romboidali come da pratica rilasciata ai precedenti richiedenti.

La rete metallica sarà ancorata a paletti con protezione plastificata posti in opera su elementi completamente interrati, in modo che la rete metallica sia allineata al terreno sistemato per il giardino.

Sulla parete principale del fabbricato i cancelli carrabile e pedonale saranno di disegno semplice con colonne e bordatura in acciaio e la tamponatura delle tre ante apribili sarà realizzata con la stessa maglia che viene impiegata nella recinzione esterna lati pubblici.

Sul lato frontale rivolto verso il parcheggio si realizza il vano contatori per l'utenza acqua e luce come da dimensioni indicate dalla normativa dimensionale per un appartamento e la superficie residua viene recintata con la rete metallica come la restante pannellatura di recinzione.

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

Considerato che:

- al fine di garantire un migliore inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico 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;*
- ad esclusione delle limitate aree pavimentate permeabili l'area di intervento verrà mantenuta in prevalenza a verde, prevedendo la realizzazione di una casa unifamiliare di mq 126.39 su un terreno di mq 901;*

- *il fabbricato, di modeste dimensioni, elabora una tipologia di edificio 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 il progetto di "COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE INTERNO LOTTIZZAZIONE COMPLETO OPERE ESTERNE, PERCORSI MARCIAPIEDI E RECINZIONI", identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 19 particelle 749-750-770-759, 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;*
- *le lattoniere dovranno essere in rame o della coloritura rame e i pannelli fotovoltaici dovranno essere 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;*
- *i cancelli carrabile e pedonale dovranno essere tinteggiati nella tonalità grigio antracite."*

CONSIDERATO che con nota prot. n. 29772 del 21/08/2026 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 espresso dalla Soprintendenza con nota prot. n. 14734 del 16/09/2026, pervenuta in data 16/09/2026 e registrata al ns. prot. n. 32500 del 17/09/2026 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 06/10/2026 (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* al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di che trattasi, proposte dai Sigg.ri TANTUCCI DENISE e GABRIEL RIOS ESCRIBANO nel Comune di CHIARAVALLE - COMPARTO VIA SANZIO, LOTTO L14A PIANO DI LOTTIZZAZIONE RE 2B, 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 COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE UNIFAMILIARE COMPLETO DI OPERE ESTERNE, PERCORSI MARCIAPIEDI E RECINZIONI, INTERNO A LOTTIZZAZIONE RE 2B, COMPARTO VIA SANZIO, LOTTO L14A, nel Comune di CHIARAVALLE, proposte come da istanza trasmessa dal Comune di CHIARAVALLE, per conto dei SIGG.RI TANTUCCI DENISE E GABRIEL RIOS ESCRIBANO, con nota prot. n. 15683 del 24/07/2026, pervenuta stessa data e registrata al ns. prot. al n. 27063 del 27/07/2026, nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della relazione istruttoria del Settore IV – Area Governo del Territorio prot. n. 29772 del 21/08/2026, trascritta in narrativa e che qui s'intende integralmente riportata, e delle prescrizioni dell'allegato parere della sopra citata Soprintendenza prot. n. 14734 del 16/09/2026, ns. prot. n. 32500 del 17/09/2026 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, 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. Il ricorso al TAR può essere proposto entro 60 giorni, il ricorso straordinario può essere proposto entro 120 giorni, sempre calcolati dalla notificazione, comunicazione o piena conoscenza dell'atto.

- 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 rinviare, per la tutela archeologica, alle specifiche condizioni e prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza ABAP-AN-PU con il proprio atto prot. n. 14734 del 16/09/2026, ns. prot. n. 32500 del 17/09/2026 allegato.
- VIII. Di trasmettere copia del presente provvedimento alla Soprintendenza ABAP-AN-PU, al Comune di CHIARAVALLE ed ai richiedenti.
- 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, 22/09/2026

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

Classificazione 11.04.03

Fascicolo 2026/1496