

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

Del 21/10/2026 n. 1268

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 A RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE LOCALE AL PT ABITAZIONE E RISTRUTTURAZIONE ACCESSORIO AGRICOLO, REALIZZAZIONE DI PISCINA E PERGOLATO -SERRA SAN QUIRICO - LOCALITÀ ESINANTE SASSO N. 2 - RICHIEDENTE SIG. VISSER ARNO PIETER ED ALTRI - PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI.

IL DIRIGENTE DEL IV SETTORE

VISTE:

- la nota prot. n. 5875 del 16/07/2026, pervenuta in data 16/07/2026 e registrata al ns. prot. n. 26181 del 17/07/2026 con la quale il Comune di SERRA SAN QUIRICO ha trasmesso, per conto di VISSER ARNO PIETER ed altri, l'istanza tesa ad ottenere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, relativamente alla RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE LOCALE AL PT ABITAZIONE E RISTRUTTURAZIONE ACCESSORIO AGRICOLO, REALIZZAZIONE DI PISCINA E PERGOLATO in Località Esinante Sasso n. 2;
- la nota prot. n. 26275 del 17/07/2026 con la quale l'Area Governo del Territorio di questa Provincia ha comunicato al Comune ed ai richiedenti l'avvio del procedimento amministrativo per il rilascio dell'autorizzazione chiesta, provvedendo contestualmente

a sospendere il procedimento per richiedere documentazione integrativa;

VISTA la nota prot. n. 6052 del 21/07/2026, pervenuta e registrata al ns. prot. al n. 26502 del 21/07/2026, con la quale il Comune di SERRA SAN QUIRICO ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta;

RICHIAMATA la relazione istruttoria ns. prot. n. 29713 del 20/08/2026, 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 riguarda un intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di un locale, la ristrutturazione di un accessorio agricolo, l'installazione di un pergolato, e la realizzazione di una piscina ad uso privato presso un immobile ubicato in località Esinante Sasso n. 2 nel Comune di Serra San Quirico.

Da un punto di vista urbanistico, come attestato dal CAT comunale datato 21/07/2026, il fabbricato interessato ricade nel vigente PRG, adeguato al PPAR, come zona E – agricola normata dagli artt. 17-29 delle NTA delle NTA del PRG.

Gli immobili interessati dagli interventi sono, in particolare, costituiti da:

- ***un fabbricato principale***, di origine rurale tradizionale, costituito dall'accorpamento di tre volumi due parallelepipedi con copertura a due falde, con quello di testata più alto e il terzo addossato sul lato corto dell'edificio più basso con copertura ad una falda. L'immobile oggetto di interventi negli anni ha perso i caratteri tipologici degli edifici rurali della tradizione dal quale deriva. L'edificio più alto è stato aggiunto in una fase successiva in occasione di un ampliamento realizzato nel 1976 (Ampliamento di cui alla Licenza Edilizia Prot. n. 3049 del 31 Dicembre 1976 prat. Ed. n.101/85); i solai sono tutti in laterocemento, le pareti intonacate; Il manto di copertura è realizzato in tegol-coppo portoghese, gli infissi sono in legno, alcuni con vetrocamera, nei serramenti troviamo sia persiane in legno, che tapparelle in plastica, i portoni al piano

terra presentano sportelloni in legno;

- **accessorio agricolo fienile-tettoia**, collocato ad est della casa, costituito da una tettoia aperta con pavimento in battuto di cemento pilastri in cemento, copertura a due falde con struttura in legno e lamiera metallica ondulata, di dimensioni pari a m 5,20 m × 9,00, con altezza massima di 4,95 e minima di 4,33 m; sul lato lungo ad ovest è presente un muro in pietra a contenimento del terreno.

L'immobile principale risulta censito dal PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 13/1990 "Norme edilizia per il territorio agricolo" e degli artt. 15 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesistico Ambientale Regionale; in particolare, sulla base del censimento degli edifici rurali del Comune (Tav. B2.5 del PRG INDIVIDUAZIONE DEL SISTEMA DI TUTELA PAESAGGISTICO- AMBIENTALE – il patrimonio rurale), risulta individuato con la scheda n. 20 EP- 007 e classificato nella categoria "B".

Gli interventi di cui alla presente istanza prevedono:

edificio principale: *vengono principalmente previste opere interne che non modificano l'aspetto attuale dell'immobile; gli unici interventi visibili riguarderanno la sostituzione di alcuni infissi nel garage al piano terra, in cui verrà installata una portafinestra in legno a tre ante e portellone sempre in legno. Al piano superiore verranno, inoltre, sostituite le attuali tapparelle in plastica con persiane in legno.*

pavimentazione esterna e pergolato: *sul prospetto est dell'edificio principale è prevista la realizzazione di uno spazio pavimentato in corrispondenza dell'ingresso di m 8.00 x 3.95, che prosegue con un marciapiede di un metro fino al lato destro della casa; tale spazio pavimentato, in parte esistente, sarà realizzato con pietra arenaria e piastrelle in cotto sulla base di una gettata in cemento. Al di sopra della nuova pavimentazione è, inoltre, prevista l'installazione di un pergolato in legno di m 5,5 x 2.15 x 2.60 coperto con tavolato e guaina catramata color rame.*

accessorio agricolo fienile-tettoia: *poiché lo stesso versa in situazione strutturale precaria si prevede la sua demolizione con la realizzazione di una struttura totalmente nuova. La stessa sarà realizzata con pilastri in acciaio color corten, copertura in legno con capriate, arcarecci e tavolato, il manto è previsto in lamiera grecata color rame con canali e*

discendenti in rame. Il basamento sarà con soletta in cemento come l'attuale ma pavimentato in cotto ed il muro di contenimento rifatto in cemento rivestito in pietra.

La nuova tettoia avrà le stesse dimensioni planimetriche ma altezza ridotta max m 3,35 x min m 2,60.

realizzazione di piscina interrata pertinenziale: *il progetto prevede la realizzazione di una piscina interrata nella corte interna all'abitazione, realizzata con vasca in cemento armato, posizionata in un'area pianeggiante prossima al fabbricato, in posizione molto riservata schermata dagli alberi non interferente con il paesaggio circostante.*

La piscina avrà dimensioni pari a 3,50 m × 9,00 m, con altezza massima dell'acqua di circa 1,40 cm.

Il bordo esterno verrà realizzato in pietra arenaria con rivestimento interno previsto con liner color sabbia per dare all'acqua una sfumatura verdognola. Intorno alla piscina sarà, inoltre, realizzata una pavimentazione in pietra arenaria posata a secco.

Considerato che:

- Gli interventi in variante mirano a migliorare l'unitarietà e l'armonia dei caratteri dell'immobile utilizzando il legno per i nuovi infissi nel garage e sostituendo le attuali tapparelle in plastica con persiane in legno pavimentazioni esterne in pietra arenaria progettando il pergolato con materiali naturali senza intaccare aree verdi preesistenti;*
- il nuovo accessorio agricolo consente, inoltre, di attenuare l'impatto visivo percepibile dalla strada comunale limitrofa, in quanto verrà realizzato con altezze ridotte con un effetto di maggiore inserimento nel contesto paesaggistico;*
- la piscina viene realizzata in prossimità della corte dell'edificio in una zona posta a sud - est dell'edificio principale, non visibile dalla pubblica via in considerazione della presenza di una folta vegetazione arborea – arbustiva limitrofa, limitando al massimo i movimenti di terreno, verrà pavimentata in pietra arenaria e delimitata da muretti sempre in pietra arenaria;*
- le varie opere da eseguire in considerazione, della tipologia di interventi e dei materiali impiegati, non produrranno, pertanto, una sensibile variazione del complessivo effetto percettivo e scenico dell'area soggetta a tutela.*

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 "RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE LOCALE AL PT ABITAZIONE E RISTRUTTURAZIONE ACCESSORIO AGRICOLO REALIZZAZIONE DI PISCINA E PERGOLATO", identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 20 part. 391 sub 2-3, 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:

- *gli infissi esterni dell'immobile principale andranno realizzati in legno;*
- *per la realizzazione del pergolato in legno si prediligano essenze naturali di colore marrone scuro e per le eventuali lattonerie impiegate per la regimentazione delle acque meteoriche il rame;*
- *la piscina venga rivestita esternamente con pietra naturale locale e per l'impermeabilizzazione della vasca sia evitato il colore azzurro, troppo impattante visivamente, in favore di coloriture simili alle terre o alla vegetazione (es. verde malva etc.);*
- *nei periodi in cui la piscina non risulti utilizzata, anche i teli di copertura dovranno avere coloriture poco impattanti (es. sabbia, terre naturali ecc.).".*

CONSIDERATO che con nota prot. n. 29713 del 20/08/2026 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 SERRA SAN QUIRICO, 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 (04/10/2026), indicato dal comma 8 dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, senza che il Soprintendente abbia reso tale 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

(19/10/2026) 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 al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere di che trattasi, proposte dal SIG. VISSER ARNO PIETER ed altri, nel Comune di SERRA SAN QUIRICO - Località Esinante Sasso n. 2, 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 RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE LOCALE AL PT ABITAZIONE E RISTRUTTURAZIONE ACCESSORIO AGRICOLO, REALIZZAZIONE DI PISCINA E PERGOLATO, Località Esinante Sasso n. 2, nel Comune di SERRA SAN QUIRICO, proposte come da istanza trasmessa dal Comune di SERRA SAN QUIRICO, per conto del SIG. VISSER ARNO PIETER ed altri, con nota prot. n. 5875 del 16/07/2026, pervenuta stessa data e registrata al ns. prot. al n. 26181 del 17/07/2026, nel rispetto dei contenuti e delle prescrizioni della relazione istruttoria del Settore IV – Area Governo del Territorio n. 29713 del 20/08/2026, 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, 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 SERRA SAN QUIRICO, 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 SERRA SAN QUIRICO ed ai richiedenti.
- VIII.** 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..
- 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, 21/10/2026

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 2026/1493