



Determinazione n. 548 del 24/04/2024

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI RELATIVO ALLA RICHIESTA DI SANATORIA DI OPERE EDILIZIE REALIZZATE IN DIFFORMITÀ AL TITOLO EDILIZIO - COMUNE DI CAGLI - 1° **CONDONO EDILIZIO ART. 32 L. N. 47/85**. L.R. N.19/23.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
PACCHIAROTTI ANDREA**

Vista la richiesta di parere paesaggistico in sanatoria ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85 inoltrato dal Comune di Cagli - Condono Edilizio pn. 437/1986 relativa ad un immobile ad uso residenziale sito in via Flaminia Nord n.170 e ricadente in B1 – *Zona di completamento satura con regola insediativa* di PRG. Istanza di condono acquisita agli atti prot. 5916 del 02/04/1986 – Pratica condono n. 437/86. Richiedente: Urbinati Vilma e Urbinati Manuela;

VISTO il comma 43 bis dell'art.32 del D.L. n.269 del 30.09.2003, come modificato dalla relativa legge di conversione n. 326 del 24.11.2003;

VISTO l'art. 32 della L. n. 47/85 concernente il rilascio del nulla osta alla sanatoria delle opere abusive costruite su aree sottoposte a vincolo paesaggistico, nel testo vigente prima della sostituzione disposta dal comma 43 dell'art.32 del sopracitato D.L. n.269/2003;

VISTO il D.lgs. n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e smi;

VISTA la Legge n. 241/1990 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTA la Legge regionale 30 novembre 2023, n. 19 “*Norme della pianificazione per il governo del territorio*”;

VISTE le NTA del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR) approvato con Delibera Amministrativa del Consiglio Regionale n. 197/89;

VISTO l'art.2 comma 46 della legge 23 dicembre 1996, n.662 e successive modificazioni e integrazioni;

RICHIAMATO il D.M. 26 settembre 1997 "Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo";

VISTO l'art. 107 comma 3 lett. f) del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;

RITENUTO di procedere in applicazione di tali norme, trattandosi di adempimento di competenza del sottoscritto, nel merito della richiesta inoltrata dal Comune di CAGLI in merito alla pratica di condono n°437/1986 – 1° condono - con lettera acquisita agli atti di questo Ente il 21/12/2023, prot. n. 46735, per conto della ditta URBINATI VILMA e MANUELA relativamente all'intervento di varie opere su un fabbricato realizzate in difformità dal titolo edilizio in località via Flaminia Nord n.170 - Comune di CAGLI;

VISTA E CONDIVISA la relazione illustrativa prot. n. 8059 del 28/02/2024 redatta ai sensi **dell'art. Art. 32 L. 47/85** ed art.146 del D.Lgs. n. 42/2004 con la quale la competente E.Q. 3.2. Pianificazione Territoriale – VIA – Beni Paesaggistico Ambientali di questo Servizio ha proposto **parere favorevole** a firma del Responsabile dell'Ufficio Geom. Paolo Gennari e della Responsabile della E.Q. Arch. Carmen Storoni, relazione che qui di seguito si riporta:

"... omissis ...

*In relazione al procedimento di cui all'oggetto, la Ditta URBINATI VILMA e MANUELA ha avanzato istanza a questa Amministrazione Provinciale tramite il SUE del Comune di CAGLI con richiesta pervenuta a questo Ente in data 21/12/2023 ed acquisita al prot. n.46735 di pari data relativamente alla domanda di 1° **condono n. 437/1986**.*

Si prende atto che l'istruttoria è stata avviata rispettando l'ordine temporale di registrazione del protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento ed è stata conclusa nel rispetto del medesimo ordine temporale in relazione alle istruttorie con medesimo tasso di complessità e fatti salvi eventuali sfasamenti temporali dovuti alle richieste di chiarimenti od integrazioni documentali.

Ciò premesso, gli atti ed elaborati trasmessi con la domanda di nulla osta paesaggistico ed esaminati per quanto di competenza, sono i seguenti:

- 1. Domanda di rilascio di nulla osta paesaggistico in bollo;**
- 2. Elaborati grafici costituiti dalla Tav.A1;**
- 3. Modello 47/85-A;**
- 4. Attestazione del responsabile del SUE sull'inesistenza di precedenti pareri emessi da altri Enti;**
- 5. Relazione tecnica;**

6. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;

7. Dichiarazione del tecnico della ditta in merito alla presenza del vincolo paesaggistico;

8. Documentazione fotografica.

Si prende atto che i lavori edilizi per i quali si chiede rilascio di nulla osta paesaggistico al condono riguardano varie opere realizzate in difformità dal titolo edilizio su un fabbricato ubicato in località via Flaminia Nord n.170, censito al N.C.E.U. al Foglio n°126 mappale n°269, sub. 1,2,3 e 4 del Comune di Cagli.

In premessa si ricorda che per quel che riguarda il PPAR, **essendo stata presentata istanza ai sensi dell'art. 32 della L. 47/85** (pratica condono n°437/85) l'intervento in oggetto è esente dalle prescrizioni del Piano stesso ai sensi dell'art. 60, punto 5 delle relative NTA.

L'edificio in questione che misura in pianta ml 11,2 x 11,1m, si sviluppa su 3 livelli (piano seminterrato e due piani fuori terra) più un piano sottotetto.

L'unità abitativa prevede:

- al piano seminterrato un piccolo appartamento, due garage, due locali tecnici, un laboratorio e una cantina;
- al piano rialzato e al piano primo ci sono alcuni vani che caratterizzano gli ambienti dei due appartamenti, il tutto collegato da una scala interna che termina nel piano sottotetto.

Il sistema costruttivo è del tipo misto con perimetro esterno in muratura portante e pilastri in c.a., mentre i solai di piano sono tutti in latero cemento e quello di copertura è realizzato con travetti in c.a. del tipo varese e tavelloni.

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, non sono evidenti lesioni strutturali e non si rilevano particolari pregi architettonici.

Inoltre, si legge nella relazione presentata che dalla verifica urbanistica eseguita sull'immobile a seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagli depositata con Prot. 0001930 in data 20/01/2023, si evince che l'immobile residenziale è stato costruito giusta Concessione Edilizia n. 7 del 12/03/1964; si evince inoltre il rilascio di una serie di autorizzazioni che vanno dall'anno 1979 all'anno 1992.

Tutto ciò premesso è stata presentata istanza di condono di cui all'art.32 della L.47/85 per:

- una diversa destinazione d'uso di una porzione di superficie del piano seminterrato, attualmente utilizzata a cucina, camera, bagno e ripostiglio, il tutto per una superficie interessata di 36 mq;
- ampliamento sempre nel piano seminterrato del fabbricato mediante costruzione di garage, cantina e laboratorio, per una superficie complessiva pari a 65 m; questi vani presumibilmente sono stati realizzati nell'anno di costruzione del fabbricato (1964) dato che nel modello 47/85-A è riportata la dicitura "precedente al 01.09.1967"; questo lo si evince anche perché esternamente il fabbricato, anche per le parti abusive, ha le stesse finiture dell'esistente creando un tutt'uno tra cosiddette opere legittime e non.

Per quel che riguarda il quadro territoriale paesaggistico di riferimento, ci troviamo nel cuore dell'Appennino Pesarese e quindi in un contesto ambientale formato da terreni acclivi variamente coltivati ed in gran parte boscati; ci troviamo infatti nei pressi della frazione Focicchia di Sopra, nelle vicinanze del capoluogo comunale.

L'area è tutelata paesaggisticamente dall'art.136 del D.Lgs 42/04 per effetto del D.M. del 31.07.1985 – Massiccio del Monte Catria, nel quale si evidenzia che la zona “riveste un notevole interesse paesaggistico perché omogenea sotto il profilo geomorfologico, costituendo un'unità ambientale alla cui definizione concorrono un ambiente naturale con caratteristiche notevolmente uniformi ed un paesaggio umano fra loro strettamente correlati”.

In relazione alla presente istruttoria paesaggistica si evidenzia in primo luogo che trattasi della realizzazione di un ampliamento al piano seminterrato di un vecchio fabbricato che non riveste alcun pregio dal punto di vista storico - architettonico.

Inoltre i materiali costruttivi utilizzati, così come le finiture, sono discretamente idonei in relazione alla tipologia dell'opera in questione, formando come detto in precedenza un tutt'uno con il fabbricato originario, consentendo a riguardo un adeguato inserimento nel contesto dei luoghi.

Per quanto sopra esposto questo Ufficio ritiene che l'intervento complessivo in esame non ha creato particolari problematiche paesaggistiche, oltre a non essersi posto in contrasto con gli obiettivi del D.M. sopra citato.

Si propone pertanto di formulare un orientamento favorevole sulla richiesta di nulla osta paesaggistico alla sanatoria, a condizione che al fine di migliorare ulteriormente l'inserimento delle stesse opere nello specifico assetto ambientale, venga recepita la seguente prescrizione:

- ***in caso di eventuali futuri interventi manutentivi di tutto l'immobile in questione, le pareti esterne andranno tinteggiate con una tonalità di colore tipica delle terre naturali, preferibilmente individuata tra quelle contraddistinte dal n.2 al n.18 della tavolozza allegata alla presente istruttoria, che costituisce parte integrante del Documento di Indirizzi del P.T.C. approvato definitivamente dal Consiglio Provinciale il 20.07.2000.***

Si trasmette copia della documentazione acquisita e della presente relazione tecnica illustrativa alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche ai fini dell'acquisizione del prescritto parere ai sensi dell'art. 146 commi 8 e 9 del D.Lgs 42/2004, prima del definitivo pronunciamento in ordine alla richiesta in oggetto.

*Viene infine evidenziato che il Responsabile dell'Ufficio ed la Titolare della E.Q. 3.2 dichiarano, ciascuno per se stesso, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse, ai sensi dell'art.6-bis della L.241/90 e ss.mm.ii., nei confronti dei destinatari del presente atto.
... omissis ...”*

EVIDENZIATO che con nota prot. n. 8338 del 29/02/2024 gli Uffici hanno provveduto a trasmettere via PEC alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche, ai sensi del comma 7 art. 146 del D.Lgs 42/2004, copia della relazione tecnica-illustrativa riportata in narrativa,

corredata della relativa documentazione tecnica, ai fini dell'acquisizione del prescritto parere vincolante, ai sensi dell'art. 146 commi 8 e 9 del D.Lgs n. 42/04;

CONSTATATO che la Soprintendenza ha espresso il proprio parere favorevole con nota acquisita agli atti di questo Ente in data 15/04/2024 prot. n. 14659 con l'indicazione di recepire la seguente indicazione esecutiva:

- ***siano rese omogenee le finiture esterne dell'edificio, in particolare la tipologia, i materiali e le colorazioni di infissi, oscuranti esterni, porte esterne, lattonomie, tinteggiature.***

RILEVATO che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell'art.6-bis della L.241/1990 nei confronti dei destinatari del presente atto;

VERIFICATO che l'istruttoria della pratica è stata avviata e conclusa rispettando l'ordine temporale di registrazione al protocollo delle domande attinenti alla medesima tipologia provvedimento;

ACCERTATO che il Responsabile dell'Ufficio è il Geom. Paolo Gennari e lo stesso assieme alla Responsabile della E.Q. - Responsabile del procedimento Arch. Carmen Storoni, non si trovano in situazioni di conflitto di interesse, ai sensi dell' art. 6-bis della L. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente provvedimento, così come dichiarato nella relazione tecnico-istruttoria sopra riportata;

COSTATATO l'avvenuto assolvimento dell'imposta di bollo da parte della Ditta ai sensi del DPR n.624/1972 secondo le modalità previste dall'art. 3 del D.M. 10/11/2011;

VISTO l'allegato parere favorevole della Responsabile della E.Q. 3.2 in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174;

D E T E R M I N A

1. di rilasciare alla Ditta URBINATI VILMA e MANUELA, ai sensi **dell'art. art.32 L. n.47/85** e dell'art.146 del D.Lgs 42/04, il nulla osta paesaggistico alla sanatoria delle opere abusive relative a varie opere su un fabbricato realizzate in difformità dal titolo edilizio in località via Flaminia Nord n.170, Comune di CAGLI **con le seguenti prescrizioni:**
 - a) **in caso di eventuali futuri interventi manutentivi di tutto l'immobile in questione, le pareti esterne andranno tinteggiate con una tonalità di colore tipica delle terre naturali, preferibilmente individuata tra quelle contraddistinte dal n.2 al n.18 della tavolozza allegata al presente provvedimento, che costituisce parte integrante del Documento di Indirizzi del P.T.C. approvato definitivamente dal Consiglio Provinciale il 20.07.2000;**

- b) siano rese omogenee le finiture esterne dell'edificio, in particolare la tipologia, i materiali e le colorazioni di infissi, oscuranti esterni, porte esterne, lattronerie, tinteggiature;**
2. di precisare che il presente nulla osta è rilasciato ai soli ed esclusivi fini paesaggistici e non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o di altre amministrazioni fatti salvi eventuali diritti di terzi;
 3. di evidenziare che la sanzione amministrativa di natura paesaggistica per le opere abusive di cui al precedente punto 1. sarà applicata dal comune di CAGLI calcolando l'indennità pecuniaria, prevista dall'art.167 D.Lgs. n. 42/2004, secondo i parametri e le modalità di cui al D.M. per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997; il Comune provvederà ad inviare a questa Amministrazione Provinciale copia del provvedimento sanzionatorio adottato;
 4. di dare atto dell'avvenuto assolvimento dell'imposta di bollo da parte della Ditta secondo le modalità previste dall'art. 3 del DM 10/11/2011 e ai sensi del DPR n.627/1972;
 5. di dare atto che l'Unità organizzativa responsabile dell'istruttoria è la E.Q. 3.2. Pianificazione Territoriale - VIA - Beni Paesaggistico Ambientali;
 6. di comunicare la conclusione del procedimento alla Ditta proponente;
 7. di trasmettere la presente determinazione:
 - a) al comune di CAGLI;
 - b) alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio delle Marche;
 - c) alla Ditta;
 8. di provvedere alla pubblicazione in forma integrale il presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei Provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;
 9. di dare atto che il presente provvedimento non comporta per sua natura impegno di spesa.

PG/lem

File: R:\UZONE\URBA\01-6-97\146bbnn\1462auto\24auto\2406Ca006.doc

Il Dirigente
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI RELATIVO ALLA SANATORIA DI VARIE OPERE SU UN FABBRICATO REALIZZATE IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO EDILIZIO - COMUNE DI CAGLI - L.R. N.19/23 CONDONO EDILIZIO ART. 32 L. N. 47/85

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 1548 / 2024

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 23/04/2024

La Titolare di E.Q. 3.2
arch. Carmen Storoni
sottoscritto con firma elettronica

ALLEGATO ALLA DETERMINA





**Provincia
di Pesaro e Urbino**

CERTIFICATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Registro per le Determinine N. 548 DEL 24/04/2024

OGGETTO: NULLA OSTA PAESAGGISTICO CON PRESCRIZIONI RELATIVO ALLA SANATORIA DI VARIE OPERE SU UN FABBRICATO REALIZZATE IN DIFFORMITÀ DAL TITOLO EDILIZIO - COMUNE DI CAGLI - L.R. N.19/23 CONDONO EDILIZIO ART. 32 L. N. 47/85

Si certifica che l'atto in oggetto viene oggi pubblicato all'Albo Pretorio on line di questa Amministrazione per 15 giorni interi e consecutivi.

Pesaro, li 24/04/2024

L'Addetto alla Pubblicazione
PACCHIAROTTI ANDREA
sottoscritto con firma digitale