



COMUNE DI CASTELSANTANGELO SUL NERA

Provincia di Macerata

RELAZIONE PAESAGGISTICA PER INTERVENTI DI LIMITATO IMPEGNO TERRITORIALE

(scheda tipo "B")

1. RICHIEDENTE: (1)

CECCARELLI GIOVANNI

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: (2)

Sanatoria ai sensi dell'articolo 1-sexies del D.L. n. 55/2018 così come convertito nella Legge n. 89/2018

3. OPERA CORRELATA A:

- | | | |
|--|---|---|
| ☒ edificio | ☐ area di pertinenza dell'edificio | ☐ lotto di terreno |
| ☐ strade, corsi d'acqua | ☐ territorio aperto | ☐ altro |

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- | | | |
|--|--------------------------------|--|
| ☐ temporaneo o stagionale | | |
| ☒ permanente | ☐ fisso | ☐ b) rimovibile |

5.a DESTINAZIONE D'USO (3)

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ residenziale | ☐ industriale/artigianale | ☐ commerciale/direzionale |
| ☐ ricettiva/turistica | ☐ sportiva/ricreativa | ☐ agricola |
| ☐ altro | | |

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO

- | | | |
|--|--|----------------------------------|
| ☒ urbano | ☐ agricolo | ☐ boscato |
| ☐ naturale | ☐ non coltivato | ☐ altro |

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E / O DELL'OPERA:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ centro storico | ☐ area urbana | ☒ area periurbana |
| ☐ territorio agricolo | ☐ insediamento sparso | ☐ insediamento agricolo |
| ☐ area naturale | | |

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ costa (bassa/alta) | ☐ ambito lacustre/vallivo | ☐ pianura |
| ☐ versante
(collinare/montano) | ☐ altopiano/promontorio | ☒ pianura valliva
(montana/collinare) |
| ☐ terrazzamento | ☐ crinale | |

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E / O DELL'INTERVENTO (4):

Si vedano elaborati A-G-00 e I1-A-G-00

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (5):

Si veda allegato 1

10a. PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - art. 136 D.Lgs. n. 42/2004 (6):

Estremi del provvedimento di tutela:

- ☐ cose immobili ☐ ville, giardini, parchi ☐ complessi di cose immobili ☐ bellezze panoramiche

10b. PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE _art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004:

- ☐ territori costieri ☐ territori contermini ai laghi ☒ fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- ☐ montagne sup.1200 m ☒ parchi e riserve ☐ territori coperti da foreste e boschi;
- ☒ zone umide ☐ università agrarie e usi civici ☐ zone di interesse archeologico

10c. PRESENZA DEI SOTTOSISTEMI TEMATICI E/O TERRITORIALI DEL PPAR(7):

- ☐ L'intervento non ricade nei sottosistemi tematici e/o territoriali ☒ L'intervento ricade nei sottosistemi tematici e/o territoriali:

SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO-IDROGEOLOGICO _art.6

- ☐ aree GA di eccezionale valore ☒ aree GB di rilevante valore ☐ aree GC di qualità diffusa

SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE _art.11

- ☐ aree BA di eccezionale valore ☐ aree BB di rilevante valore ☐ aree BC di qualità diffusa

SOTTOSISTEMI TERRITORIALI _art.20

- ☐ aree A di eccezionale valore paesaggistico-ambientale ☒ aree B di rilevante valore paesaggistico-ambientale ☐ aree C di qualità diffusa
- ☐ aree D il resto del territorio regionale ☐ aree V di alta percettività visuale

10d. PRESENZA DEGLI AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA DELLE CATEGORIE COSTITUTIVE PAESAGGIO DEL PPAR (7):

- ☐ Il PRG non è adeguato al PPAR ☒ Il PRG è adeguato al PPAR

- ☒ L'intervento non ricade negli ambiti definitivi di tutela ☐ L'intervento ricade negli ambiti definitivi di tutela:

- ☐ Art.28-emergenze geol.-geom.-idrogeologiche ☐ Art.33-aree floristiche ☐ Art.38-paesaggio agrario di interesse storico-ambientale
- ☐ Art.29-corsi d'acqua ☐ Art.34-foreste demaniali regionali e boschi ☐ Art.39-centri e nuclei storici
- ☐ Art.30-criniali ☐ Art.35-pascoli ☐ Art.40-edifici e manufatti storici
- ☐ Art.31-versanti ☐ Art.36-zone umide ☐ Art.41-zone archeologiche e strade consolari

☐ Art.32-litorali marini

☐ Art.37-elementi diffusi del
paesaggio agrario

☐ Art.42-luoghi di memoria
storica

☐ Art.43-punti panoramici e
strade panoramiche

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA (8): Si vedano Allegato 2 ed elaborati I1-A-R-01 e San-R1A_REV

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO (9):

L'edificio è stato realizzato nel 1975 in maniera difforme da quanto autorizzato con Licenza di Costruzione n. 1140/75. Le difformità sono sanabili ai sensi dell'articolo 1-sexies del D.L. n. 55/2018 così come convertito nella Legge n. 89/2018.

Si rimanda agli elaborati grafici allegati alla richiesta di sanatoria.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA (10):

Le difformità dell'opera realizzata non ha avuto effetti negativi sul paesaggio.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO (11):

Nessun intervento è necessario, a parere dello scrivente per mitigare l'impatto dell'opera sui valori paesaggistici dell'area.

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

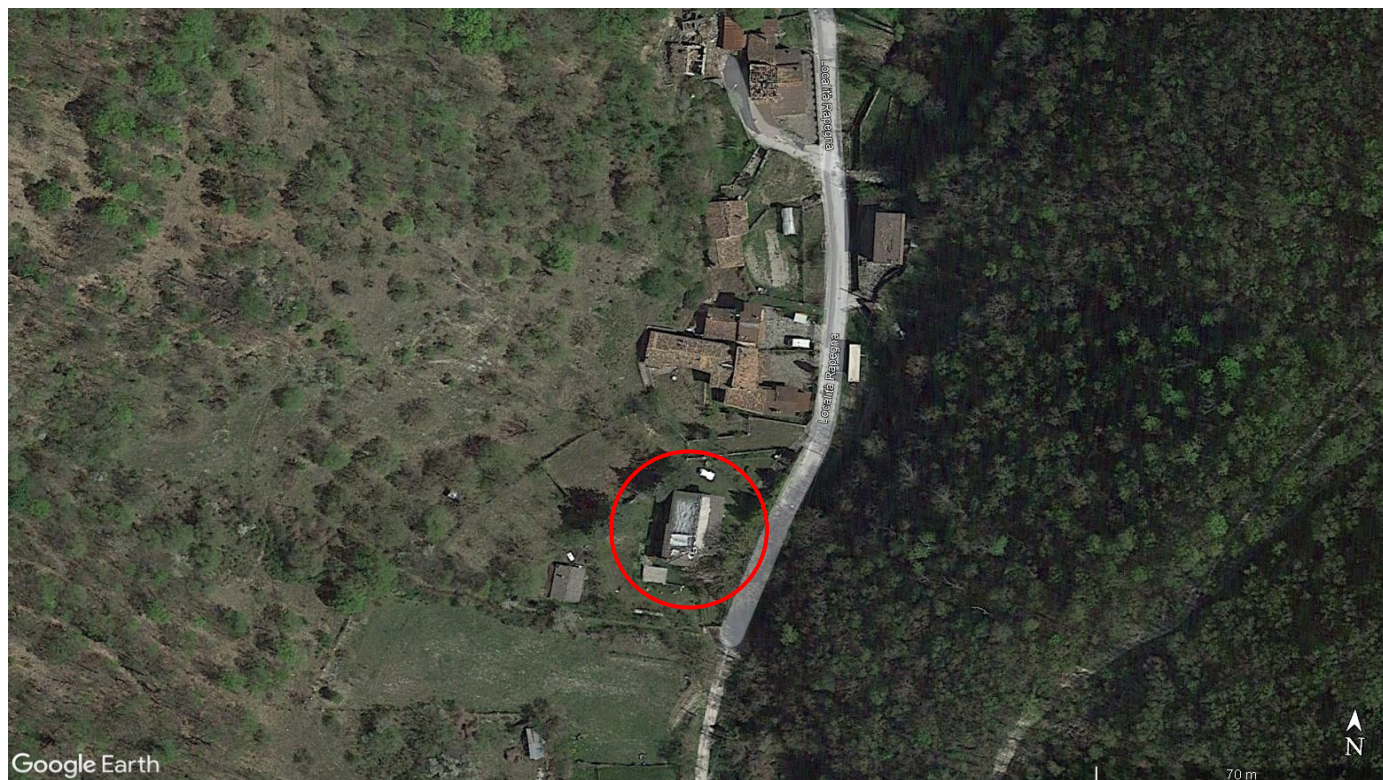
15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE (12)

Firma del Responsabile

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista aerea

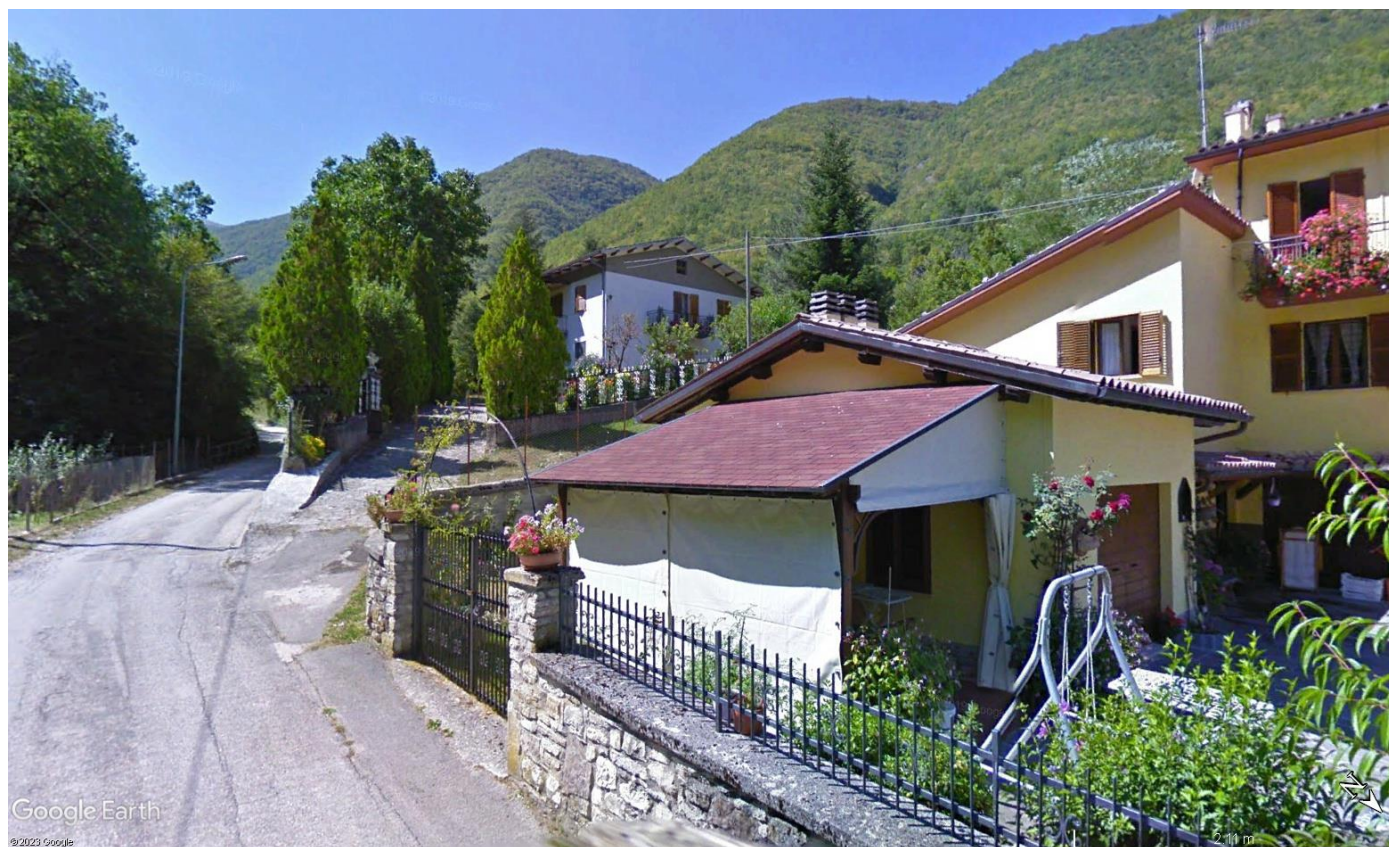


Foto 1



Foto 2

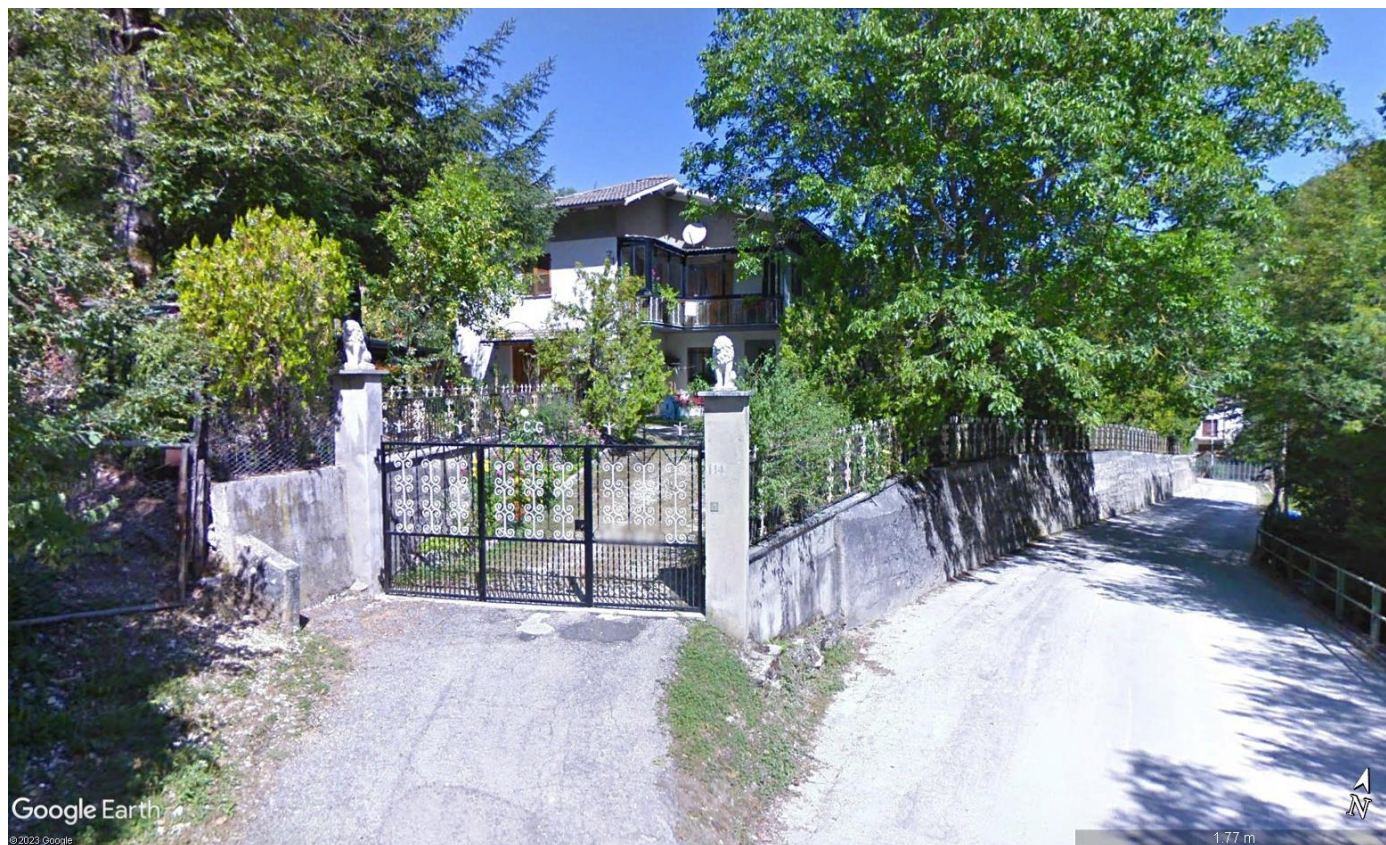


Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



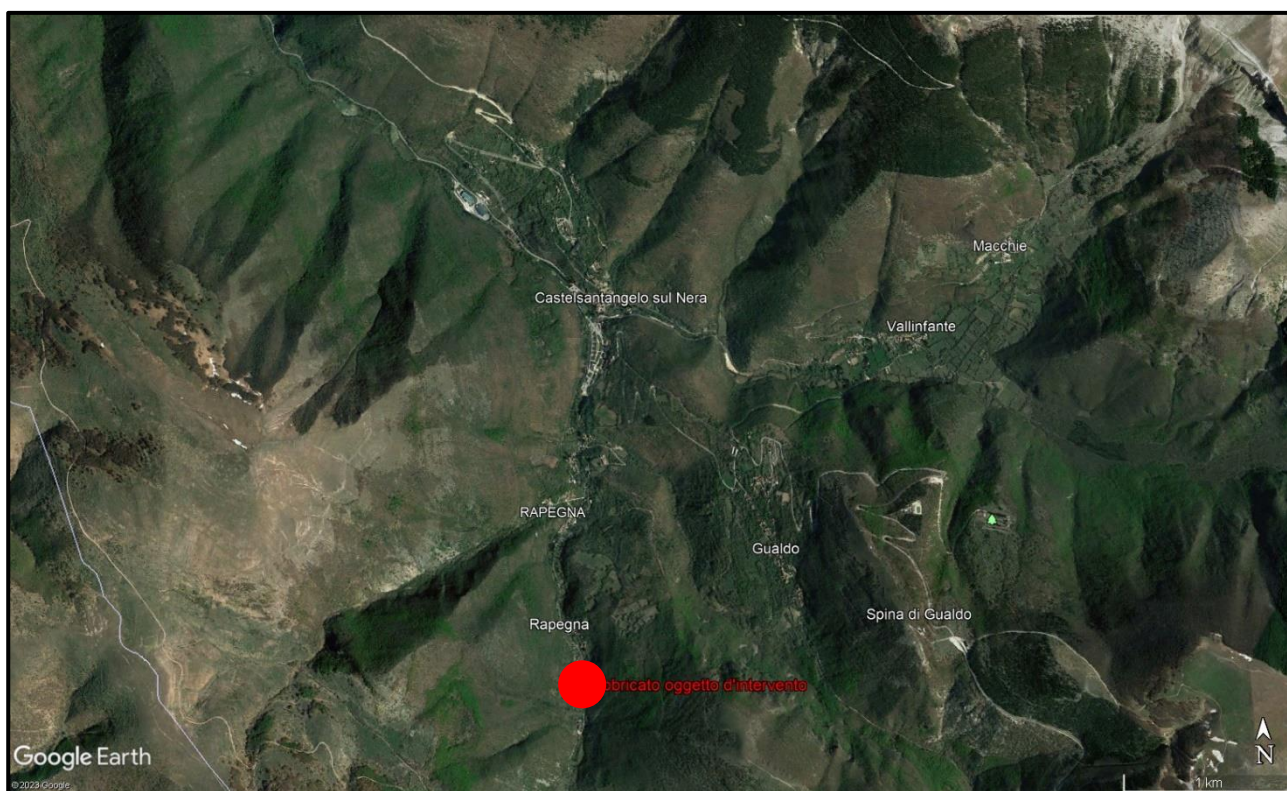
Foto 8



Foto 9

ALLEGATO 2: NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE

L'edificio in oggetto è collocato in località Rapegna, contrada posta a sud del centro storico del comune di Castelsantangelo sul Nera. Esso costituisce l'ultimo edificio, verso sud, della piccola frazione, posto dunque, in una zona ancora urbanizzata seppure in un contesto fortemente rurale e caratterizzato un alto valore paesaggistico.

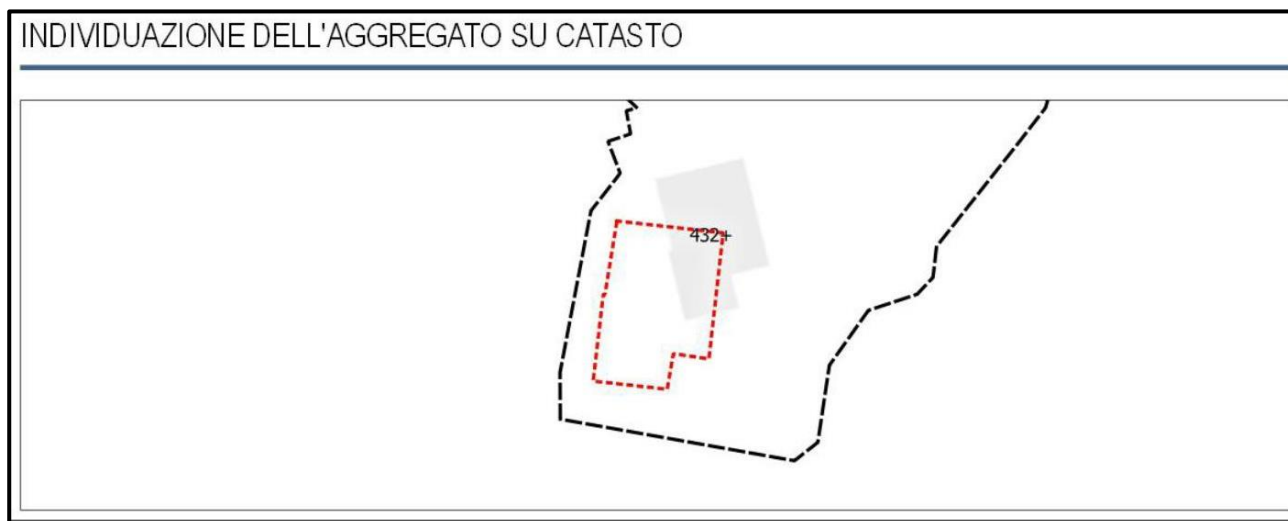


Vista aerea dell'edificio



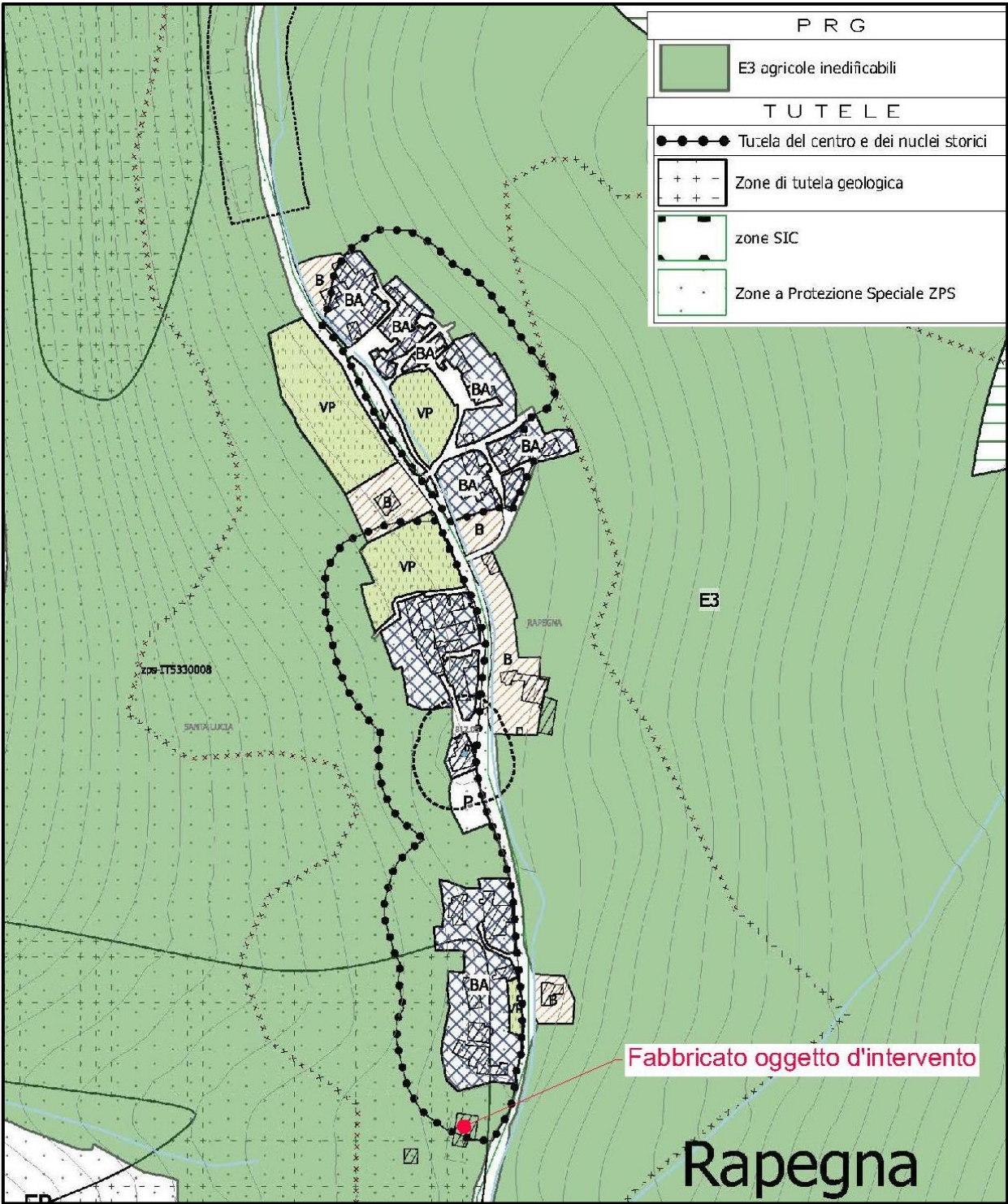
Estratto mappa catastale Foglio 33

Nell'estratto catastale del foglio 33 sopra riportato si nota che il fabbricato è erroneamente posizionato in mappa: la sua collocazione reale è quella rappresentata dalla sagoma campita di blue. L'errato posizionamento in mappa è evidente anche nell'elaborato del PUA riguardante l'edificio in oggetto.



Stralcio di PUA del comune di Castelsantangelo

Di seguito lo stralcio del Piano Regolatore Generale di Castelsantangelo sul Nera con individuazione del fabbricato.

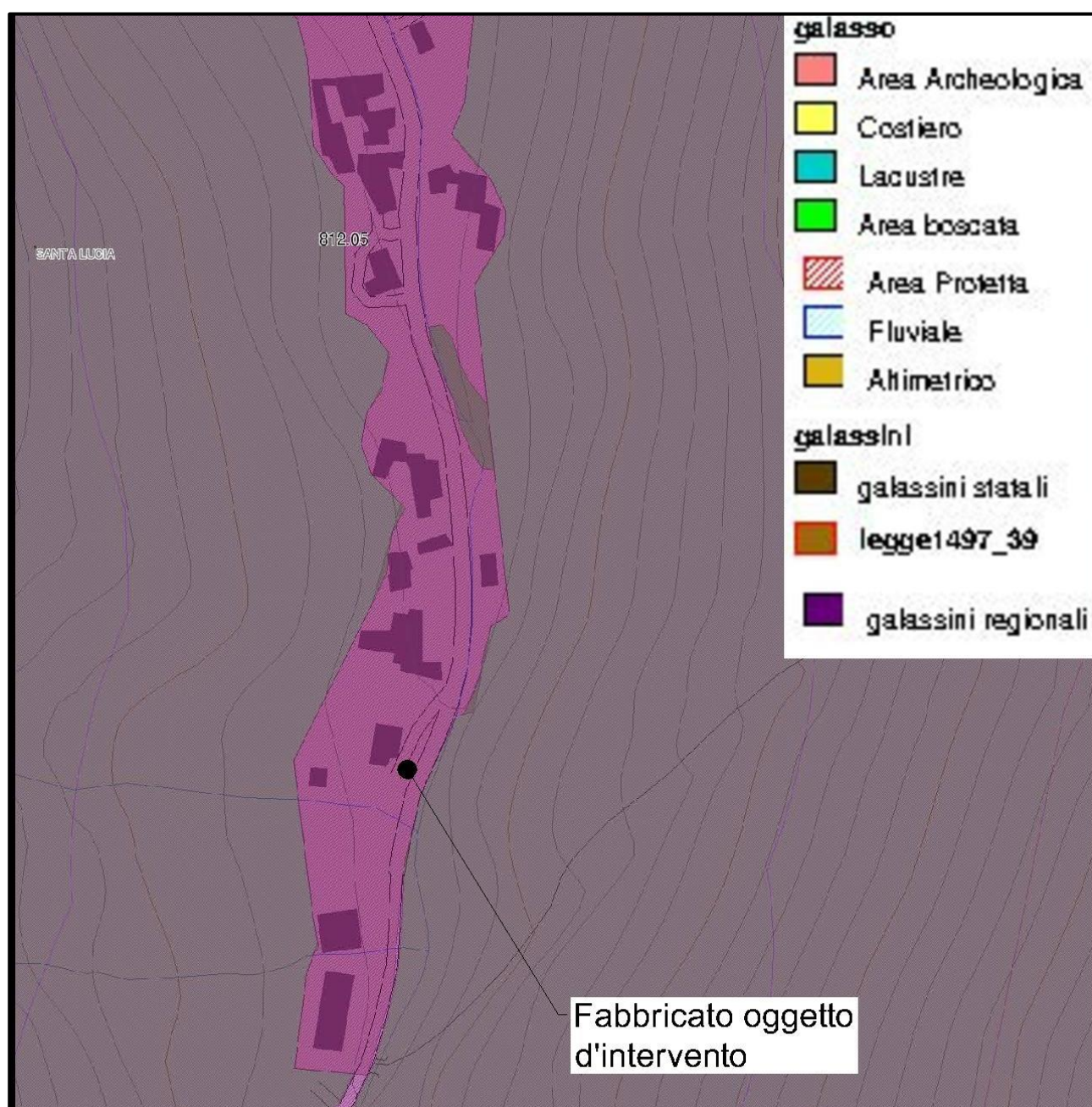


Stralcio di PRG

VINCOLI

Il fabbricato è ubicato in zona sottoposta ai seguenti vincoli paesaggistici:

1. Vincolo fluviale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali);
2. Vincolo "Area protetta" ai sensi della L. n. 431 del 1985 (Legge Galasso) integrata nel codice dei beni culturali (D.L. n.42/2004): art. 157;
3. Vincolo "Comprensorio dei Monti Sibillini, versante maceratese" ai sensi della L. n. 431 del 1985 (Galassini regionali) integrata nel Codice dei beni culturali (D.L. n.42/2004): art. 157;



Estratto cartografico dal sito SIT macerata

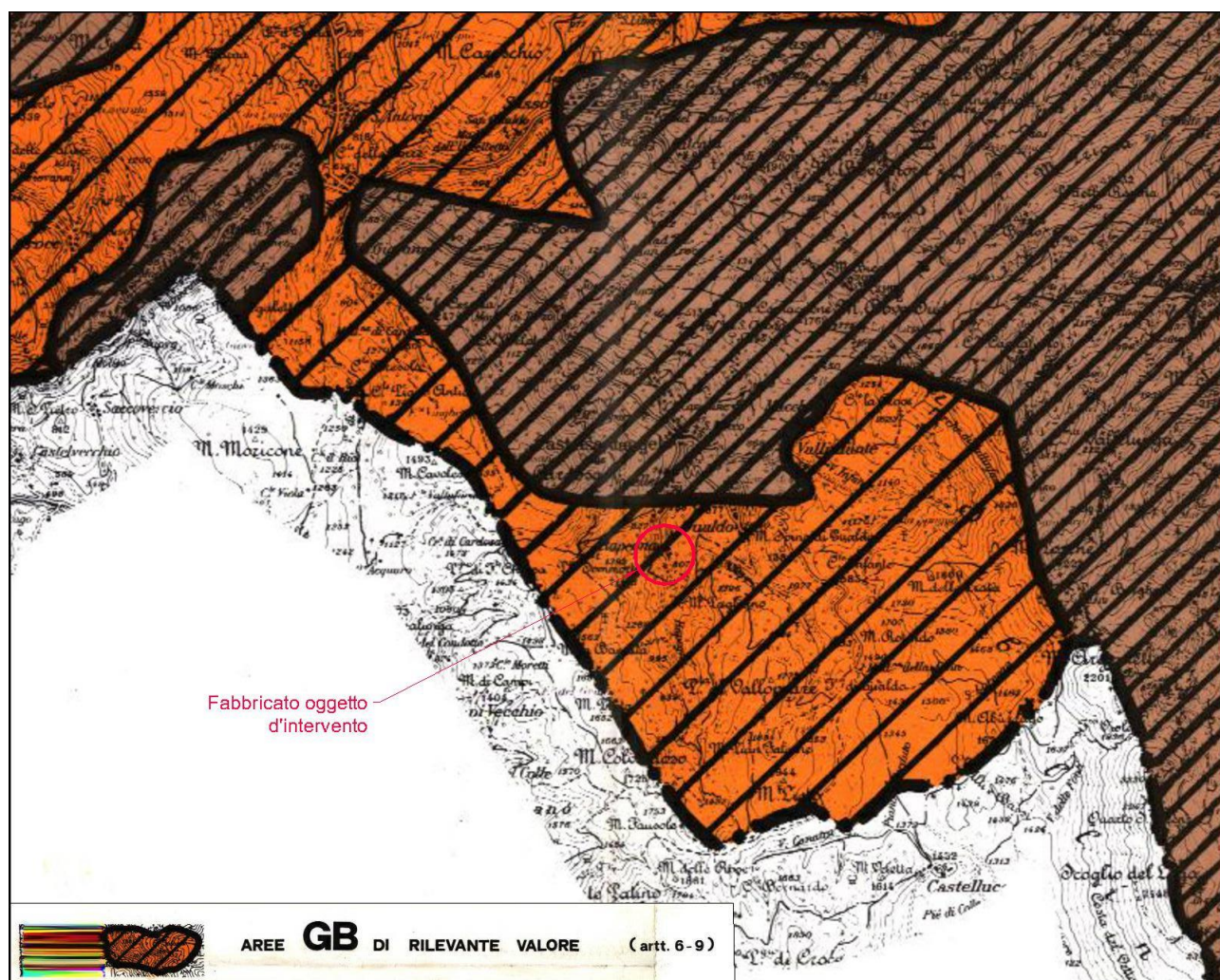
Il territorio di Pieve Torina fa parte, inoltre, del Parco nazionale dei Monti Sibillini, vincolato quindi ai sensi del Codice dei beni culturali dall'articolo 142 comma 1, lettera f).

L'edificio non ricade in area sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto Legge n.3267/1923, né in zona a rischio frane o esondazioni ai sensi del P.A.I. dell'Autorità di bacino del fiume Tevere. Ricade invece in zona di protezione speciale "Natura 2000", sito SIC e ZPS IT5330008 "Valle Rapeda e Monte Cardosa".

L'area dove è collocato l'edificio è inoltre caratterizzata dai seguenti "Sottosistemi tematici e territoriali" previsti dal PPAR della Regione Marche:

- **SOTTOSISTEMI TEMATICI**

SOTTOSISTEMA GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO



- SOTTOSISTEMI TEMATICI E ELEMENTI COSTITUTIVI DEL SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE

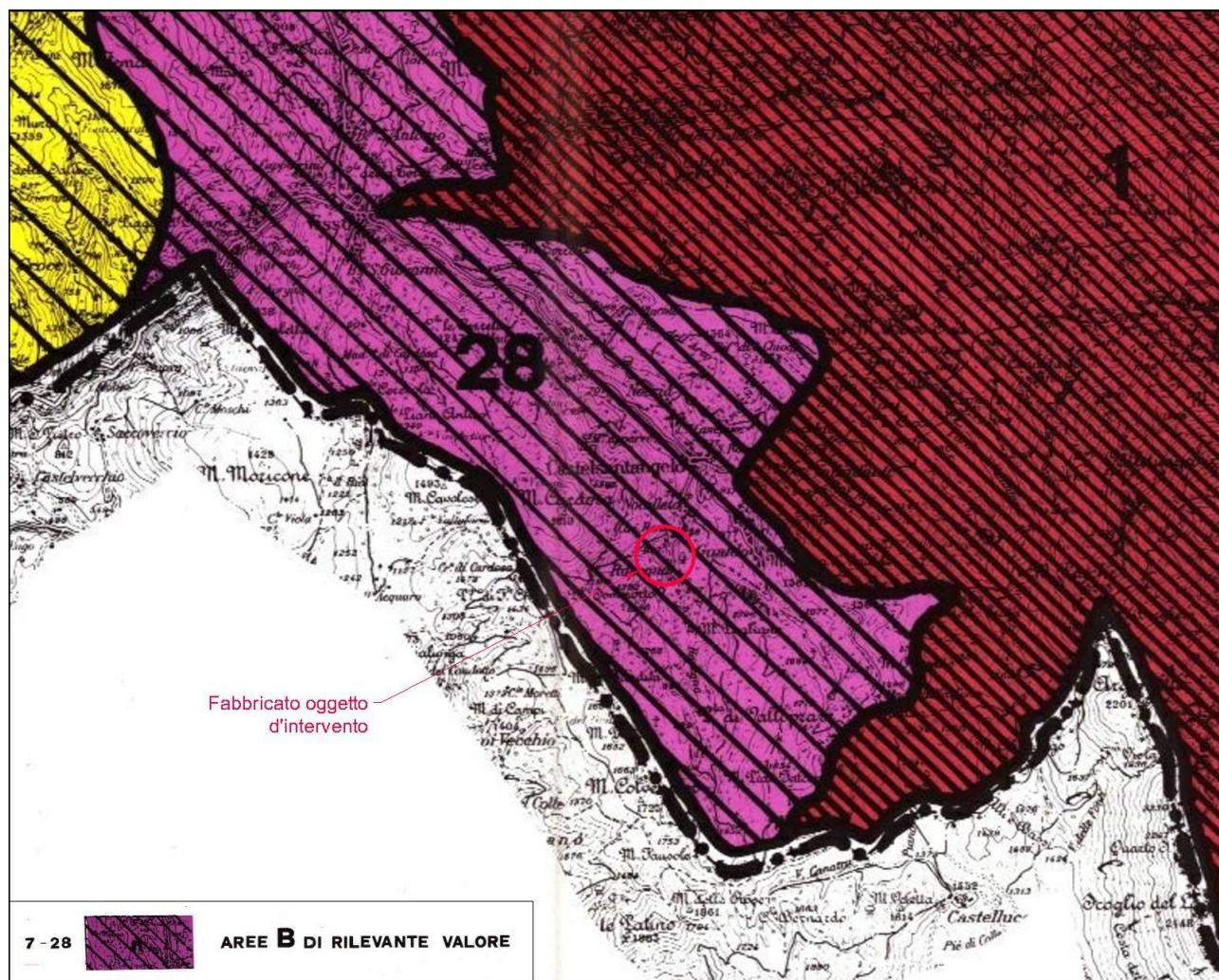
SOTTOSISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE



L'edificio non rientra in nessuna area di particolare valore.

- **SOTTOSISTEMI TERRITORIALI GENERALIMATICI**

AREE PER RILEVANZA DEI VALORI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI



L'edificio in oggetto è stato realizzato nel 1975 con Licenza di Costruzione n. 1140/75 del 20/06/1975, rilasciata dal Comune di Castelsantangelo sul Nera. Di fatto, il fabbricato realizzato differisce dallo stato autorizzato.

Le difformità riscontrate sono le seguenti:

lievi differenze nella disposizione di alcuni ambienti interni, con modifiche nella posizione di alcune tramezzature e aperture; realizzazione di pensiline con strutture leggere ed amovibili poste su n° 2 balconi e n° 1 vano ingresso; modifica delle forometrie dei prospetti; incremento volumetrico pari all'8% del volume autorizzato, dovuto al leggero innalzamento delle quote di calpestio dei solai di piano e della copertura; diversa collocazione in pianta dell'edificio rispetto ai grafici della Licenza n. 1140/75.

Per una migliore comprensione si rimanda agli elaborati "San-G-01", "I1-1 San-G-02" e "I1-San-G-

03”, allegati alla presente relazione, in cui sono evidenziate tutte le variazioni realizzate in difformità dal titolo abilitativo.

Gli abusi anzi descritti sono stati realizzati contestualmente all’intervento licenziato, quindi nell’anno 1975.

Le difformità riscontrate sono sanabili come segue:

- per le variazioni interne, delle forometrie di prospetto e per le pensiline vale il **comma 1 dell’articolo 1-sexies del D.L. n. 55/2018 così come convertito nella Legge n. 89/2018**, che prevede, per gli interventi realizzati prima del sisma in mancanza o difformità rispetto al titolo edilizio previsto all’articolo 22 del DPR 380/2001 (SCIA), la sanatoria in deroga agli articoli 36 comma 1 e 37 comma 4 del DPR 380/2001.
- per l’incremento di volume, invece, si applica il comma 1-bis dell’**articolo 1-sexies sopra menzionato**, che consente, in sintesi, l’applicazione del “Piano casa” della Regione Marche per sanare incrementi volumetrici fino al 20% del volume autorizzato; nel caso in oggetto l’incremento di volume è pari all’8% del volume assentito (si veda la l’elaborato “I1-San-G-03”).
- per il differente posizionamento dell’edificio nel lotto rispetto a quanto assentito, si procede a sanatoria ai sensi dell’articolo **36 del DPR 380/2001 per interventi previsti all’articolo 10, comma c**, dello stesso decreto.

Per l’edificio, si procede a richiesta di autorizzazione paesaggistica, per le difformità sopra evidenziate, ai sensi dell’articolo 146 del Codice. Tale richiesta è giustificata dal comma 4 dell’**articolo 1-sexies del D.L. n. 55/2018 così come convertito nella Legge n. 89/2018**, secondo il quale:

“[...] è possibile richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31, nei seguenti casi: a) per le opere realizzate su immobili che al momento dell'esecuzione delle opere medesime non erano sottoposti a vincolo paesaggistico; b) per le opere realizzate in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, anche se eseguite su immobili già sottoposti a vincolo paesaggistico. [...].

Nel caso in oggetto, ci si trova in entrambi i casi previsti dalla norma.