



GIACOMO MALATESTA
————— GEOMETRA —————



OGGETTO: Realizzazione di manufatto pertinenziale destinato alla rimessa di attrezzi da giardino (dimensioni 2.16m x 2.16m x h.2.02m). Finitura esterna color legno.

PROPRIETARIO: Sig.ra Ramaccioni Patrizia
Via Marinozzi n.44 62010, Pollenza (MC), CF. RMCPRZ63A68F567C

DATI CATASTALI: NCEU. foglio 26, particella 431

RELAZIONE TECNICA

Intervento: Realizzazione di manufatto pertinenziale destinato alla rimessa attrezzi da giardino (dimensioni 2,16 x 2,16x 2,02m) e finitura esterna color legno brunito.

Immobile sito in: Località Monastero 94, Comune di Cessapalombo (MC)

Proprietà : Sig. Ramaccioni Patrizia, residente in Pollenza (MC), via Marinozzi n.44

Progettista e DL.: Geom. Giacomo Malatesta, iscritto ordine Geometri di Ancona al n.2055

1. Premessa

La presente descrive l'intervento di installazione del manufatto pertinenziale ad uso box attrezzi da giardino da posizionare su porzione di corte del fabbricato di proprietà Nalli Nicolina e Ramaccioni Patrizia quest'ultima anche in qualità di richiedente. L'intervento si configura come attività di edilizia libera di cui all'art.6, comma 1, lettera e-quinquies del DPR 380/2011.

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera 1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo: <i>(alinea così modificata dall'art. 54, comma 2, lett. c), legge n. 221 del 2015)</i> a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a); <i>(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)</i> a-bis) [gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw]; <i>(lettera introdotta dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016, poi abrogata dal d.lgs. n. 190 del 2024)</i> b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; <i>(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)</i> b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione delle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche; b-ter) le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche; <i>(lettera introdotta dall'art. 33-bis, della legge n. 142 del 2022, poi così modificata dall'art. 1, comma 1, lettera a), numero 1), della legge n. 105 del 2024)</i> c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato; d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari; e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola; <i>(ai sensi dell'art. 17 del d.lgs. n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dal presente art. 6»)</i> e-bis) le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale; <i>(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera c), della legge n. 120 del 2020)</i> e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapeдини interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati; e-quater) i pannelli solari fotovoltaici, a servizio degli edifici, come definiti alla voce 32 dell'allegato A al regolamento edilizio-tipo, adottato con intesa sancita in sede di Conferenza unificata 20 ottobre 2016, n. 125/CU, ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies, del presente testo unico, o degli impianti di cui all'articolo 87 del codice delle comunicazioni elettroniche, di cui al decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; <i>(lettera modificata dall'art. 31, comma 2-ter, legge n. 108 del 2021 poi abrogata dal d.lgs. n. 190 del 2024)</i> e-quinquies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici. e-sexies) le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato, realizzabili anche mediante un unico bacino.

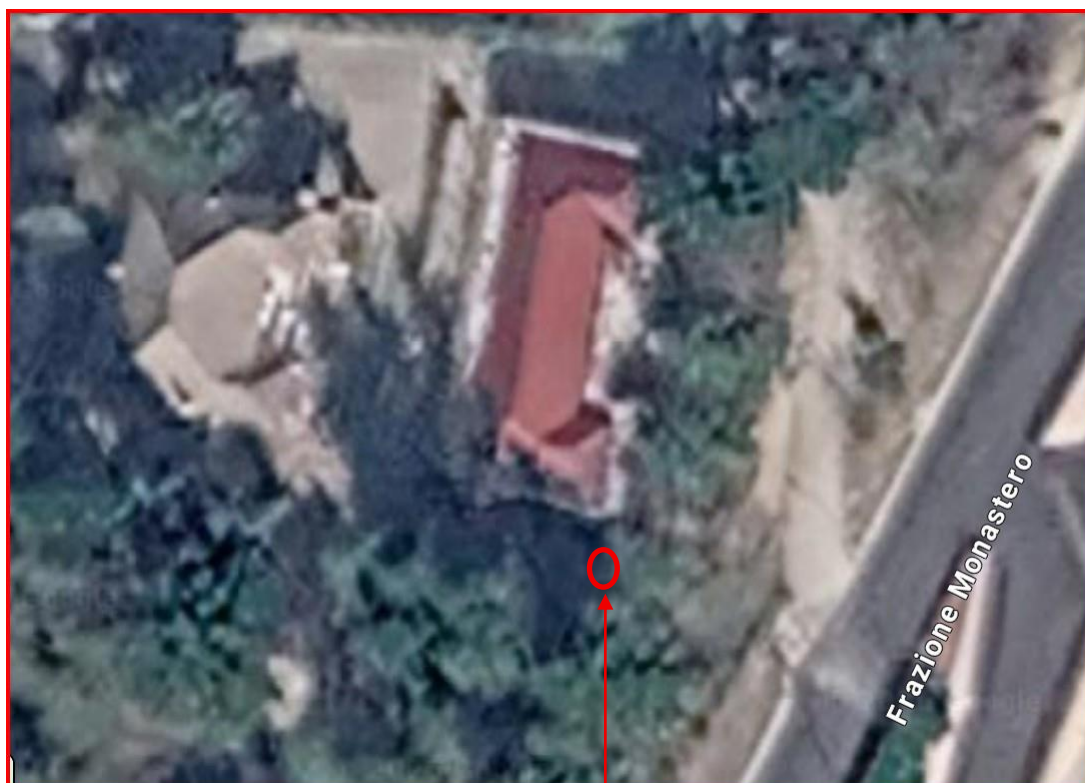
2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di intervento è rappresentata da corte pertinenziale dell'edificio di proprietà censita come B2 nel PRG.



ORTOFOTO

zona intervento



VISTA DA GOOGLE MAPS (RITAGLIO) (zona di intervento)



NTA. - Art.30

Art. 30 - Centri edificati. Tessuti trasformati (Zone B del D.M. 1444/68)

Sono individuate le seguenti sottosezioni:

- **B1** aree parzialmente edificate, al di fuori del tessuto storico in cui sono previsti limitati aumenti di volume con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali.

Interessa manufatti, aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere che generalmente ricadono al di fuori dell'impianto storico ma presentano talora un'ubicazione che può considerarsi coerente all'accrescimento dell'impianto storico. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori non coerenti con le tipologie tradizionali.

Nei manufatti sono consentiti:

- interventi di cui alla destinazione A3;
- interventi che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali e verticali dell'edificio, fino alla demolizione e ricostruzione dell'edificio, mantenendo il sedime originario d'impianto. La ricostruzione dovrà avvenire con tipologie, dimensioni, finiture e materiali coerenti con il sistema costruttivo tradizionale;
- aumenti di volume per un ampliamento massimo della superficie coperta di 25 mq ferma restando l'altezza massima esistente;

Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere sono consentiti:

- piantumazione di essenze vegetali autoctone;
- realizzazione di pergolati, barbecues, elementi di arredo ed attrezzature per la ricreazione all'aria aperta;

- **B2**, aree parzialmente edificate, al di fuori del tessuto storico in cui sono previsti aumenti di volume e nuove costruzioni con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali.

Interessano manufatti, aree di pertinenza di manufatti ed aree libere che ricadono al di fuori dell'impianto storico. In particolare i manufatti presentano facciate, volumi, altezze, elementi decorativi ed accessori non coerenti con le tipologie tradizionali. Nei manufatti sono consentiti:

- interventi di cui alla destinazione B1;
- aumenti di volume e realizzazione di nuovi manufatti accessori sino al raggiungimento di: $H = 2,5m$ cmq;

$H_{max} = 7,00$ ml;

distanza dai confini = 3,00 ml;

distanza tra pareti finestrate = 10,00 ml;

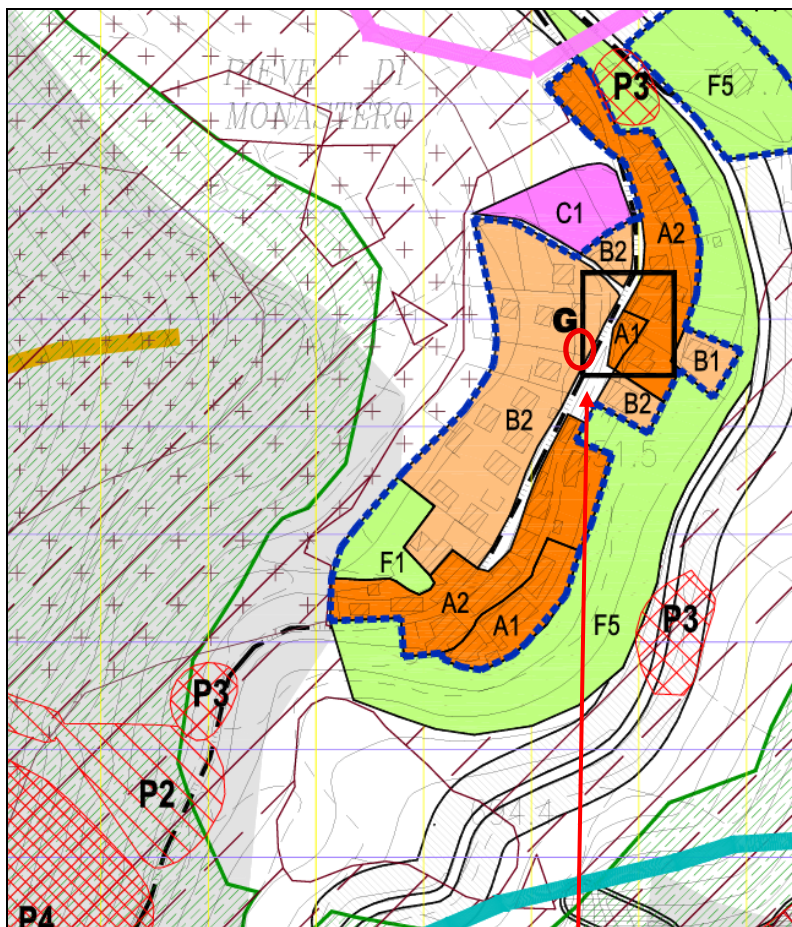
distanza tra pareti non finestrate = 3,00 ml.

Nelle aree di pertinenza di manufatti, orti ed aree libere sono consentiti:

- piantumazione di essenze vegetali autoctone;
- realizzazione di pergolati, barbecues, elementi di arredo ed attrezzature per la ricreazione all'aria aperta;

PRG – B2 art.30 NTA

luogo intervento



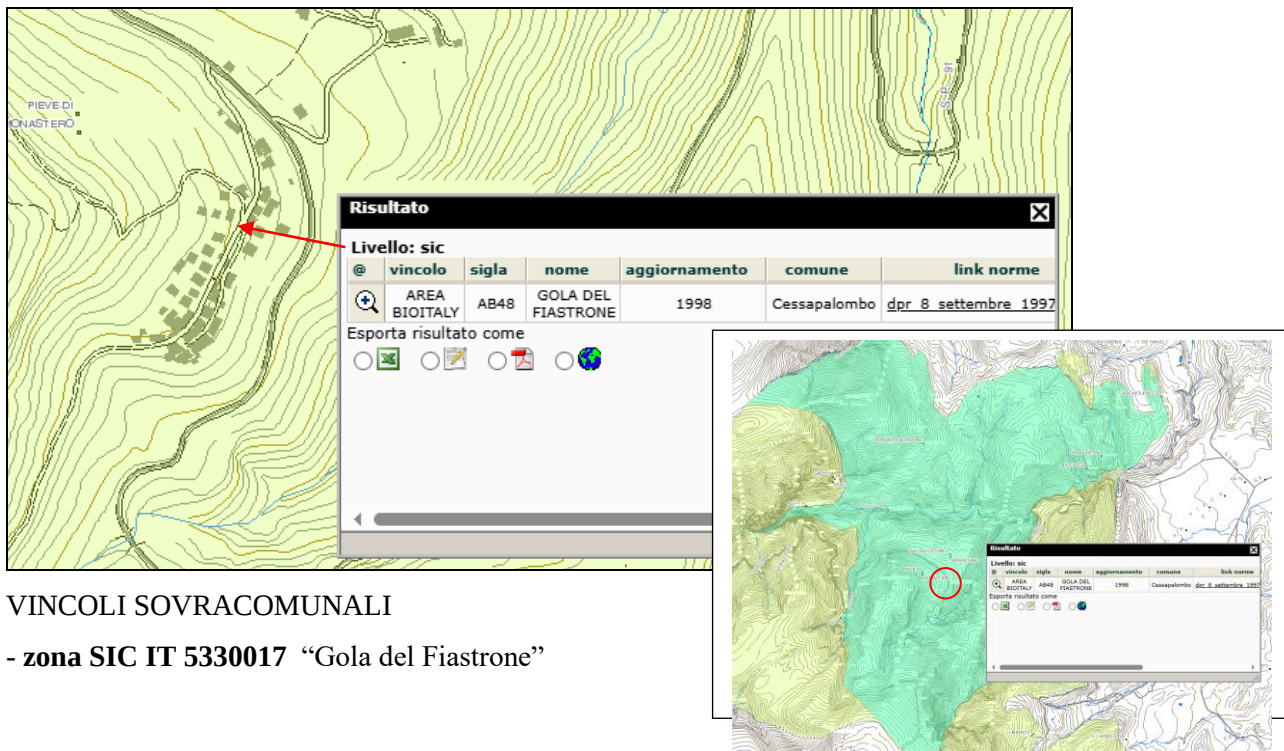
LEGENDA

		NTA
A1	AREE DI ECCEZIONALE PREGIO	art. 28
A2	AREE DI ELEVATO PREGIO	art. 28
A3	AREE DI PREGIO	art. 28
A11	AREE DI PREGIO PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE	art. 28
B1	AREE PARZIALMENTE EDIFICATE, IN CUI SONO PREVISTI LIMITATI AUMENTI DI VOLUME CON DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	art. 30
B2	AREE PARZIALMENTE EDIFICATE, IN CUI SONO PREVISTI AUMENTI DI VOLUME E NUOVE COSTRUZIONI CON DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	art. 30
B4	AREE PARZIALMENTE EDIFICATE, IN CUI SONO PREVISTI AUMENTI DI VOLUME E NUOVE COSTRUZIONI CON DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE TURISTICO	art. 30
C1	AREE DESTINATE A NUOVE ESPANSIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	art. 31
F1	PARCHI URBANI E SPAZI ATTREZZATI PER LA FRUIZIONE	art. 33
F3	VERDE PUBBLICO ED IMPIANTI SPORTIVI	art. 33
F5	ORTI E GIARDINI DI PROPRIETA' PRIVATA	art. 34

BOSCHI (art. 28 NTA PTC)	TB2	art. 36
ELEMENTI DIFFUSI DEL PAESAGGIO AGRARIO (art.31 NTA PTC)	TB4	art. 36
TUTELA I (alberi singoli e gruppi, cespugli isolati, in filari e a piccoli gruppi)		
TUTELA II (vegetazione ripariale)		
CENTRI E NUCLEI STORICI (art. 39 NTA PPAR)	TS2	art. 36
TUTELA I		
TUTELA II		
EDIFICI E MANUFATTI STORICI (art. 43 NTA PTC)	TS3	art. 36
1.- MANUFATTI RURALI DI PREGIO		
A. MANUFATTI CULTURALI		
B. CASTELLO MEDIOLEONE DEL VAREANO		
C. CHIESA DI SAN RENEDOTTO		
D. PALAZZO SMOLELLI		
E. CHIESA MEDIOLEONE DEL SODDISCO		
F. CHIESA DI SAN VITO		
G. ABBAZIA SAN SALVATORE		
H. CHIESA DELLA PIEVE		
PERCORSI STORICI (art. 40 NTA PPAR)		
STRADE PANORAMICHE - Ambito di tutela (art.43 NTA PPAR)	TS4	art. 36
VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D.L. 3267/1923)		
AREE ESENTI (art. 8 NTA PTC)		
SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) IT5330017 - Gola del Fiasfrone		
IT5330003 - Rio Torro		
ZONE PROTEZIONE SPECIALE (ZPS) IT5330029 - Dalla Gola del Fiasfrone al Monte Vettore		
PAI		
AREE DI VERSANTE IN DISSESTO		Art. NTA
PERICOLOSITA' MODERATA P1 - RISCHIO MODERATO R1		11-12
PERICOLOSITA' MEDIA P2 - RISCHIO MODERATO R1		11-12

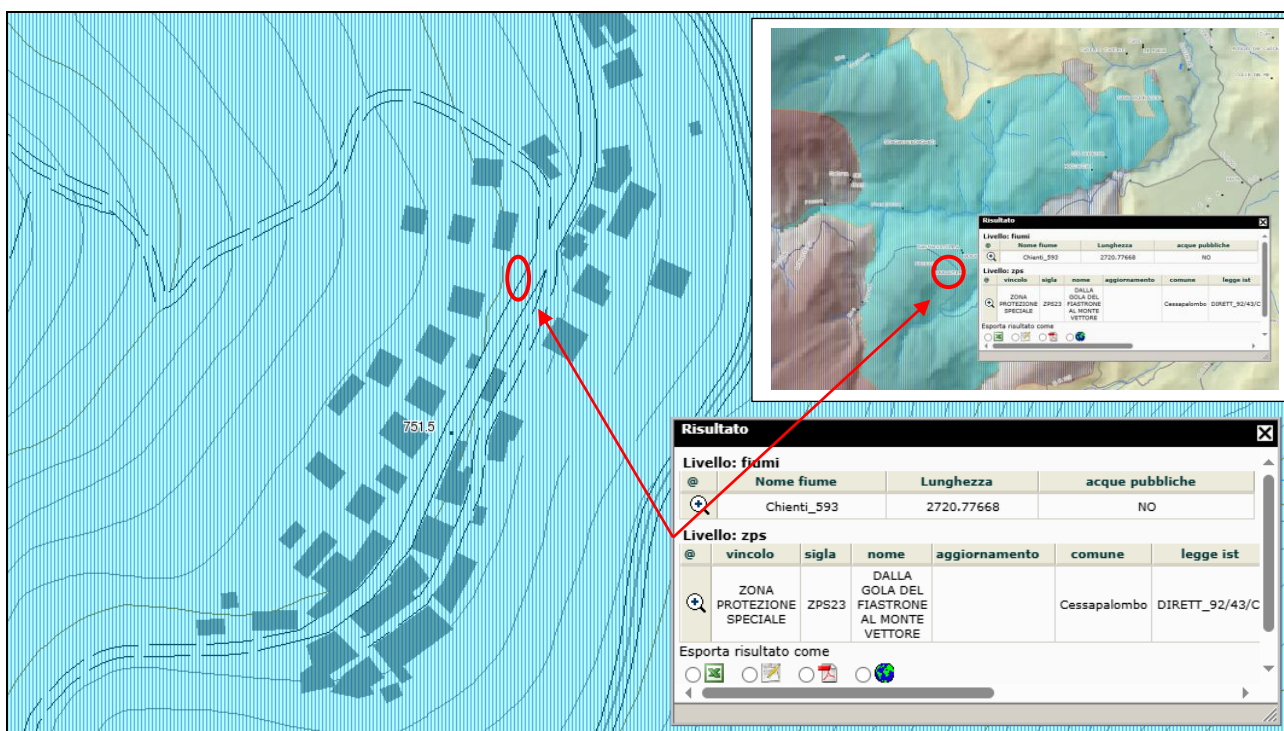
VINCOLI SOVRACOMUNALI

luogo intervento

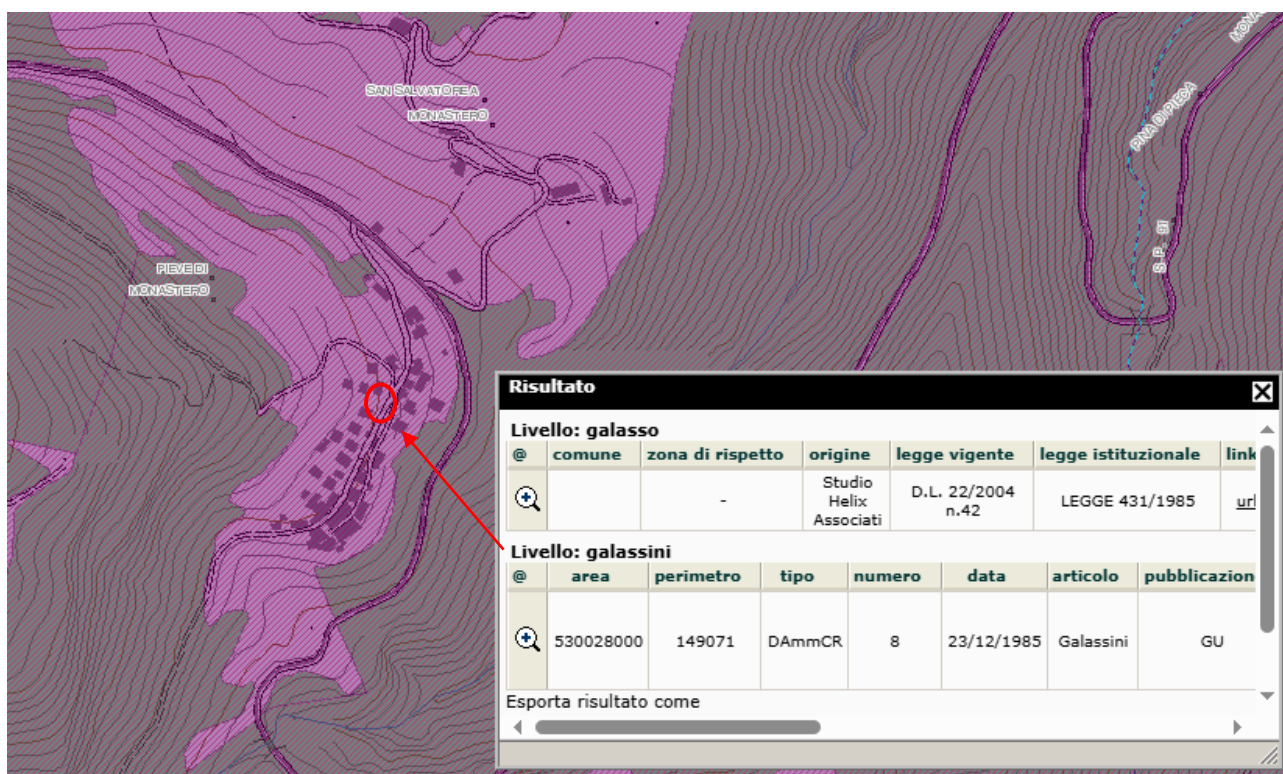


VINCOLI SOVRACOMUNALI

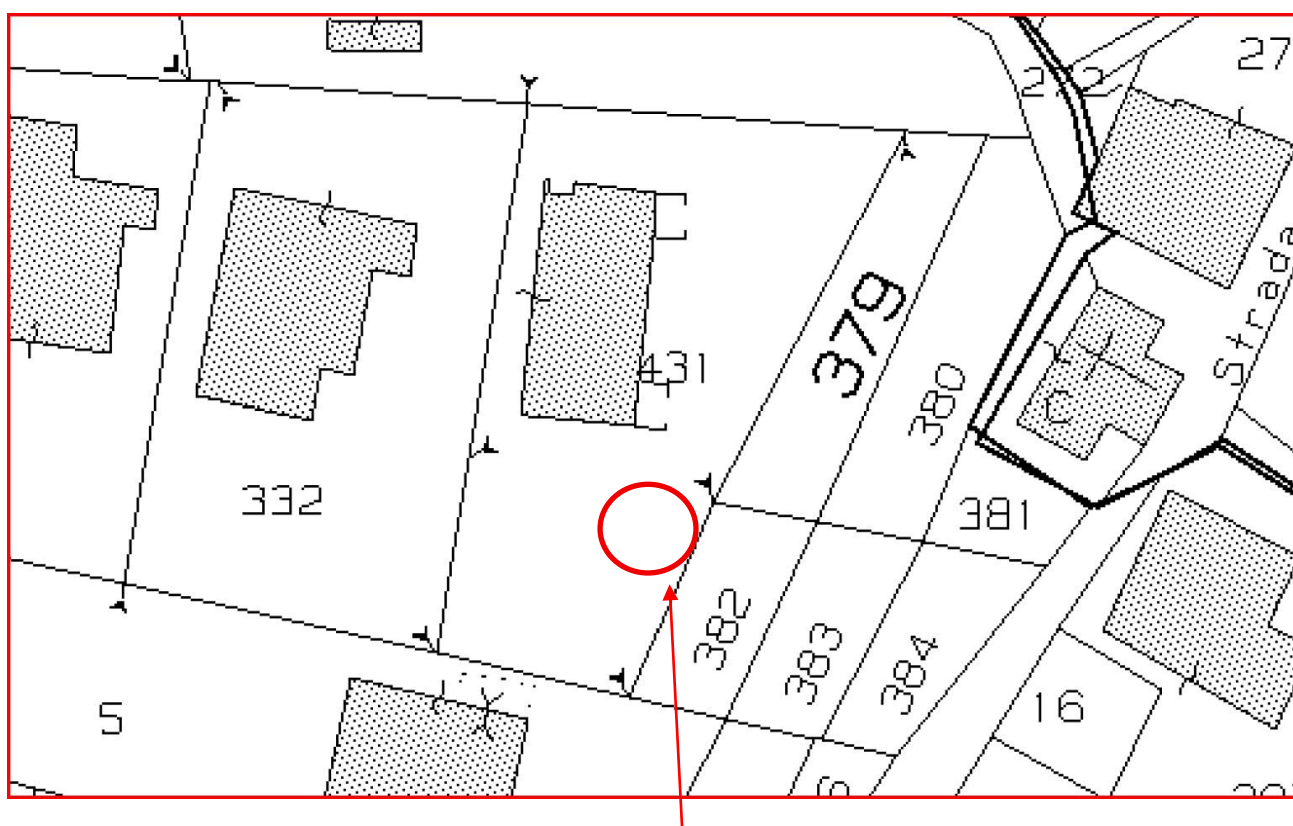
- **zona SIC IT 5330017** “Gola del Fiastrone”



VINCOLI SOVRACOMUNALI – **zona ZPS IT 5330029** – “dalla Gola del Fiastrone al Monte Vettore”
(area di intervento)



VINCOLI SOVRACOMUNALI - GALASSINO



STRALCIO CATASTALE F. 26 N. 431 (zona di intervento)



STRALCIO CATASTALE F. 26 N. 431 CON DISTANZE DAL FABBRICATO DI PROPRIETA' E DALLA SEDE STRADALE.

3. Descrizione degli interventi

Il progetto prevede l'installazione di un piccolo box prefabbricato per la rimessa degli attrezzi da giardino.

Il box ha dimensioni in pianta di 2,16m x 2,16m ed altezza massima di 2,02m. ai sensi dell'art. 13 lett. m del REC, mentre l'altezza al colmo è 2.26m

Il box varrà installato all'interno della corte di proprietà completamente recintata.

Il box, di tipo leggero e smontabile, non necessita di opere strutturali e/o di fondazione.

Per l'installazione del box non saranno abbattute alberature né vegetazione in genere.

Il box, considerate le modeste dimensioni è quasi completamente schermato alla vista in quanto la visuale è coperta dagli edifici esistenti e dalle alberature sempreverdi presenti nella corte di proprietà, oltre che dalla vegetazione ripariale presente nella scarpata della strada comunale consistente in grandi cespugli di ginestre.

A giudizio del proponente l'intervento non ha alcun impatto dal punto di vista paesaggistico né con le aree SIC/ZPS, non ritenendo necessari interventi di mitigazione e/o protezioni delle specie animali e vegetali.



4. Normativa di riferimento

- D.P.R. 380/2001, art.6, comma 1, lettera e-quinquies
- Regolamento Urbanistico Comunale
- D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali
- Altri vincoli sovracomunali

5. Impatto ambientale e paesaggistico

L'intervento rientra fra le opere di edilizia libera, pertanto non ha rilevanza volumetrica e di superficie.

I materiali e le tecnologie impiegate garantiranno un impatto ambientale e nei confronti delle specie animali e vegetali non rilevante oltre il rispetto dell'identità urbana esistente.

6. Conclusioni

Il progetto è volto a migliorare la fruibilità dell'immobile così da promuovere una maggiore presenza durante l'arco dell'anno e contribuire, per quanto possibile, a diminuire il fenomeno dello spopolamento della frazione.

Cupramontana, 23/06/2025

Il Progettista

Geom. Giacomo Malatesta



La proprietà

Sig.ra Ramaccioni Patrizia

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





ZONA DI INTERVENTO TRA I DUE ALBERI E LA RECINZIONE

1



ZONA DI INTERVENTO TRA I DUE ALBERI E LA RECINZIONE

3



ZONA DI INTERVENTO DIETRO LA CORTINA DEGLI ALBERI E DELLA VEGETAZIONE
RIPARIALE IN GINESTRE PRESENTE NELLA SCARPATA STRADALE.