



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Ascoli Piceno, data del protocollo

Alla **Provincia di Fermo**
PEC: provincia.fermo@emarche.it

Al **Comune di Porto San Giorgio (FM)**
PEC: protocollo@pec-comune.portosangiorgio.fm.it

Alla **Commissione Regionale per il
Patrimonio Culturale**
*c/o Segretariato Regionale del MiC
per le Marche*
PEO: sr-mar.corepacu@cultura.gov.it

<i>Prot. n.</i> (vedi intestazione digitale)	<i>Risposta al foglio del</i>	03/08/2023	<i>n.</i>	14017
	<i>Prot. Sabap del</i>	08/08/2023	<i>n.</i>	8855
	<i>Risposta al foglio del</i>	31/07/2023	<i>n.</i>	22112
	<i>Prot. Sabap del</i>	03/08/2023	<i>n.</i>	8637

Oggetto: **Comune di Porto San Giorgio (FM) - Via Andrea Costa 19/21/23 - Area ex-Branella**
Piano Attuativo in variante al PRG per recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale ai sensi degli artt. 26 e 30 della L.R. n. 34/1992 e smi
Catastalmente distinto al N.C.E.U. al Fg. n. 1, particella n. 27, 135, 136
Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 12 e smi
Approvazione del piano attuativo ai sensi della L. n.1150/1992 e della L.R. Marche n.34/1992 e smi
Quadro normativo di riferimento: norme di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 12/06/1967 "Zona Paesistica di Montecaccione" - AV145
Trasmissione parere
Richiedente: Magazzini Gabrielli S.p.A.
Autorità Procedente: Comune di Porto San Giorgio
Autorità Competente: Provincia di Fermo
Responsabile del procedimento ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Funz. Arch. Camilla Tassi
Referente per la Tutela Archeologica: dott. Tommaso Sabbatini



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA
Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0736 686300

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH – sito web: sabapascoli.cultura.gov.it
PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ap-fm-mc@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Con riferimento alla nota del 03/08/2023 di pari oggetto ricevuta dalla Provincia di Fermo ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 08/08/2023 al n. 8855 e con riferimento alla nota del 31/07/2023 di pari oggetto ricevuta dal Comune di Porto San Giorgio ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 03/08/2023 al numero 8637;

Visto il D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", di seguito "Codice";

Visto il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

Considerato il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sull'area in oggetto, ex art. 136 comma 1 lettere c) - d) del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. giusto il D.M. del 12/06/1967 "Zona Paesistica di Montecaccione" AV145 che nel suo enunciato contiene le seguenti motivazioni a sostegno della tutela: *"riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituita dal caratteristico colle ricoperto di verde sovrastante l'abitato di Porto San Giorgio, costituisce un quadro naturale e panoramico di notevole interesse, visibile dalla strada statale e dalla strada ferrata; comprendente inoltre punti di vista di primaria importanza verso il mare da Ancona a San Benedetto del Tronto"*;

Considerati i vincoli di tutela paesaggistica, che insiste su un'area immediatamente adiacente a quella in oggetto, ex art. 136 D.lgs 42/2004, comma 1 lettera b) Bene Paesaggistico AV143 "Parco della Villa Montanari", per gli effetti del D.M. 20/03/1964 che enuncia : *"[...] Il Parco della Villa Montanari di proprietà [...] sito nel Comune di Porto San Giorgio, segnato in catasto ai numeri di mappa 9-10 Foglio I confinante con i mappali 24-27-2-7-54-8-29, poiché ha notevole interesse pubblico in quanto con la sua vegetazione arborea comprendente tigli, elci, cipressi, costituisce una nota verde di non comune bellezza, è sottoposto a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. [...]"*;

Considerato il vincolo di tutela Monumentale, che insiste su un'area immediatamente adiacente a quella in oggetto, ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e per gli effetti del Decreto Ministeriale del 15/09/1994 - "Villa Montanari";

Esaminata la documentazione pervenuta allega alle già menzionate note;

Preso atto che la presente proposta è riferita all'accoglimento della Variante al Piano Regolatore Generale in oggetto, che intende trasformare l'area in questione da "Zona D1 - zone industriali (art.30 nta); Zona D2 - zone commerciali artigianali (art.30 bis NTA); Zona SG - zone a verde pubblico e attrezzature di pubblica utilità per lo sport e il gioco (art.22 NTA)" a "Zona D 2 - Attività commerciali; Zone R Residenziale (zona omogenea C); parcheggi pubblici e parcheggi privati di uso pubblico";

Preso atto che la Variante urbanistica si dovrebbe attuare tramite:

- *demolizione dell'edificio della ex Fornace con smaltimento dei materiali inquinanti o pericolosi quali le lastre di amianto di copertura;*
- *realizzazione di un nuovo complesso edilizio con destinazione residenziale, commerciale e terziario;*
- *realizzazione di una apposita rotatoria per facilitare l'ingresso senza intralcio al nuovo complesso edilizio posto in stretta relazione con la Strada Statale 16;*
- *arretramento del nuovo complesso di almeno 50 ml rispetto al fronte della Strada Statale 16 così da consentire la previsione di accogliente parcheggio pubblico e privato di uso pubblico, e uno spazio verde di mitigazione fra detto parcheggio e la SS16;*
- *ricomposizione del margine interessato del quartiere Pian della Noce posto ad ovest dell'area attraverso la realizzazione di un nuovo complesso edilizio residenziale servito da un opportuno collegamento carrabile, in parte già esistente, da via Nibbi al viale Pian della Noce;*
- *realizzazione di uno spazio attrezzato a verde pubblico in continuità con lo spazio già esistente nel quartiere di Pian della Noce;*
- *consolidamento e sistemazione come verde privato, per mezzo di opere di ingegneria naturalistica ed arredo, della scarpata posta all'interno dell'area sul fronte ovest verso il quartiere di Pian della Noce e che verrebbe a formarsi sul retro dell'edificio commerciale e terziario;*
- *consolidamento e messa in sicurezza con opere di ingegneria naturalistica della scarpata posta a nord verso il confine con la villa Montanari Rosati.*

Considerato che tali variazioni comportano un depotenziamento delle volumetrie esistenti e un miglioramento complessivo rispetto all'assetto urbanistico attuale;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA
Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0736 686300

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH – sito web: sabapascoli.cultura.gov.it
PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ap-fm-mc@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Considerato che la scarpata retrostante l'impianto in oggetto è percepita dalla Statale come una cesura tra le due aree adiacenti ricche di vegetazione di alto fusto in conseguenza della completa assenza di alberature e che, conseguentemente, l'edificato residenziale retrostante appare estremamente visibile;

Considerato che tali variazioni non comportano in linea di massima impatti negativi rispetto ai valori tutelati dal Codice;

Data per verificata dall'Amministrazione competente la legittimità dello stato di fatto, la conformità alla vigente normativa urbanistica e a quanto previsto dal vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.);

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria competenza,

il Soprintendente

esprime **parere favorevole** alla proposta di Variante urbanistica in esame e ritiene che la stessa **non debba essere assoggettata** a VAS subordinando tali valutazioni al rispetto delle seguenti indicazioni:

- le nuove volumetrie siano maggiormente distanziate dal confine nord, ovvero il confine verso Villa Montanari, permettendo in tale fascia un meno ripido andamento della scarpata di collegamento con il parco della villa e un suo adeguato rinverdimento anche con alberi di alto fusto in modo tale da formare una sorta di ampliamento omogeneo del parco vincolato con funzione di fascia di rispetto della villa stessa;
- l'altezza definitiva dell'edificio commerciale comprensiva della veletta di coronamento della copertura, indicata negli elaborati grafici di molto inferiore a quella massima, sia limitata allo stretto indispensabile al fine di evitare interferenze negative con il contesto paesaggistico ed architettonico vincolato e di permettere dalla Strada Statale una ampia visuale della collina verde retrostante e in particolare del parco e della Villa Montanari;
- le piantumazioni dei parcheggi siano composte dalle stesse essenze autoctone presenti nel parco di Villa Montanari e nelle adiacenti aree verdi di cui si dovranno porre in continuità visiva; le alberature siano di dimensioni adeguate a garantire il rapido accrescimento e con chioma utile a svolgere fin da subito il loro compito di mitigazione visiva del volume commerciale; particolare cura sia posta nella scelta della posizione e delle altezze massime raggiungibili al fine di non creare ostacolo visivo alla vista dalla Statale della suddetta villa e della retrostante collina;
- le aree in cui è prevista l'edificazione residenziale e la scarpata oggetto di interventi di modellazione di tipo naturalistico siano opportunamente piantumate in maniera da formare una massa boschiva compatta di essenze autoctone che permetta di riconnettere i parchi già esistenti a nord (villa Montanari) e a sud (altra villa gentilizia), attuando al meglio le intenzioni di salvaguardia paesaggistica del complessivo quadro naturale e panoramico contenute nel provvedimento di tutela già menzionato;
- al fine di garantire una adeguata superficie su cui porre a dimora la vegetazione sopra descritta, sia preferita la tipologia residenziale a palazzina che minimizza il consumo di suolo; si abbia cura di contenere al minimo le altezze dei volumi, anche tramite la posa della quota di imposta degli stessi il più possibile aderente all'andamento del terreno e si prediliga una collocazione allineata con l'edificato esistente retrostante; la vegetazione della scarpata sia scelta in tipologia, dimensione e posizione al fine di minimizzare l'impatto visivo dell'edificazione di sommità dalla Strada Statale;
- al fine di garantire il permanere di "punti di vista di primaria importanza verso il mare da Ancona a San Benedetto del Tronto", si chiede che la fascia destinata a verde prevista sulla scarpata tra il nuovo edificato sia posta in perfetta corrispondenza con la retrostante piazza esistente, evitando di interporre una fila di parcheggi tra la strada e la nuova area verde.

Si precisa, infine, che per quanto attiene specificamente l'aspetto della **Tutela archeologica**, esperiti gli opportuni approfondimenti conoscitivi sui dati archivistici in possesso di questo Ufficio nei quali si segnalano, a breve distanza dall'area oggetto del provvedimento, rinvenimenti di interesse archeologico ascrivibili ad età romana e tardo antica ed interpretabili come resti di villa rustica, è indispensabile che tutte le attività di scavo, sbancamento e movimentazione terra a qualsiasi titolo effettuate ivi comprese quelle per le cantierizzazioni connesse ai Progetti, siano condotte in regime di sorveglianza in corso d'opera da parte di archeologi professionisti con oneri a carico delle Committenze e sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA
Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0736 686300

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 80DRZH – sito web: sabapascoli.cultura.gov.it
PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ap-fm-mc@cultura.gov.it



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Si anticipa sin d'ora che il personale incaricato dovrà prendere accordi preventivi con questo Ufficio sullo svolgimento dei lavori, ne dovrà rendere conto comunicando tempestivamente eventuali rinvenimenti e dovrà accompagnare l'andamento dei lavori con adeguata documentazione testuale, grafica e fotografica.

rispettando le seguenti indicazioni di dettaglio:

- le operazioni di scavo, sbancamento e movimentazione terra dovranno essere eseguite con mezzo meccanico dotato di benna liscia;
- eventuali emergenze strutturali e/o stratigrafiche individuate dovranno essere definite, ripulite e documentate ad opera del soggetto professionale incaricato;
- sarà cura della stessa ditta specializzata valutare, momento per momento, l'opportunità di passare allo scavo manuale, nonché, se necessario ad una migliore comprensione della situazione archeo - stratigrafica, chiedere in corso d'opera limitati ampliamenti e/o approfondimenti dell'area di scavo;
- in caso di rinvenimenti la prosecuzione dei lavori sarà concordata con questo Ufficio che potrà richiedere, se necessario, varianti anche sostanziali al progetto e indicare ulteriori prescrizioni di competenza;
- il nominativo della ditta specializzata incaricata e la data di avvio delle attività di scavo dovranno essere comunicati a questo Ufficio con un giusto anticipo (15 giorni).

Si rammenta, ad ogni buon conto, l'obbligo di ottemperare alle norme del D.Lgs. 42/2004, che prevede, in caso di rinvenimenti archeologici, l'immediata sospensione dei lavori e la comunicazione entro 24 ore alla Soprintendenza competente, al Sindaco o alle Autorità di Pubblica Sicurezza (art. 90).

IL SOPRINTENDENTE*
Ing. Giuseppe Lacava

CT/TS/am
05/09/2023

* giusta nomina del Direttore Generale ABAP con Decreto 710 del 01/06/2023

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA
Via Francesco Crispi n. 4 – 63100 Ascoli Piceno – Tel. 0736 686300

CF e PIVA: 93164160421 – CODICE UNIVOCO UFFICIO: 8ODRZH – sito web: sabapascoli.cultura.gov.it
PEC: sabap-ap-fm-mc@pec.cultura.gov.it - PEO: sabap-ap-fm-mc@cultura.gov.it