

**Complesso residenziale comparto "Villa Colli"  
Porto San Giorgio 63822 FM**

**RICHIEDENTE:**

Residenza "IL PARCO" s.a.s. Via Europa n. 21 - 63822 Porto San Giorgio (FM)

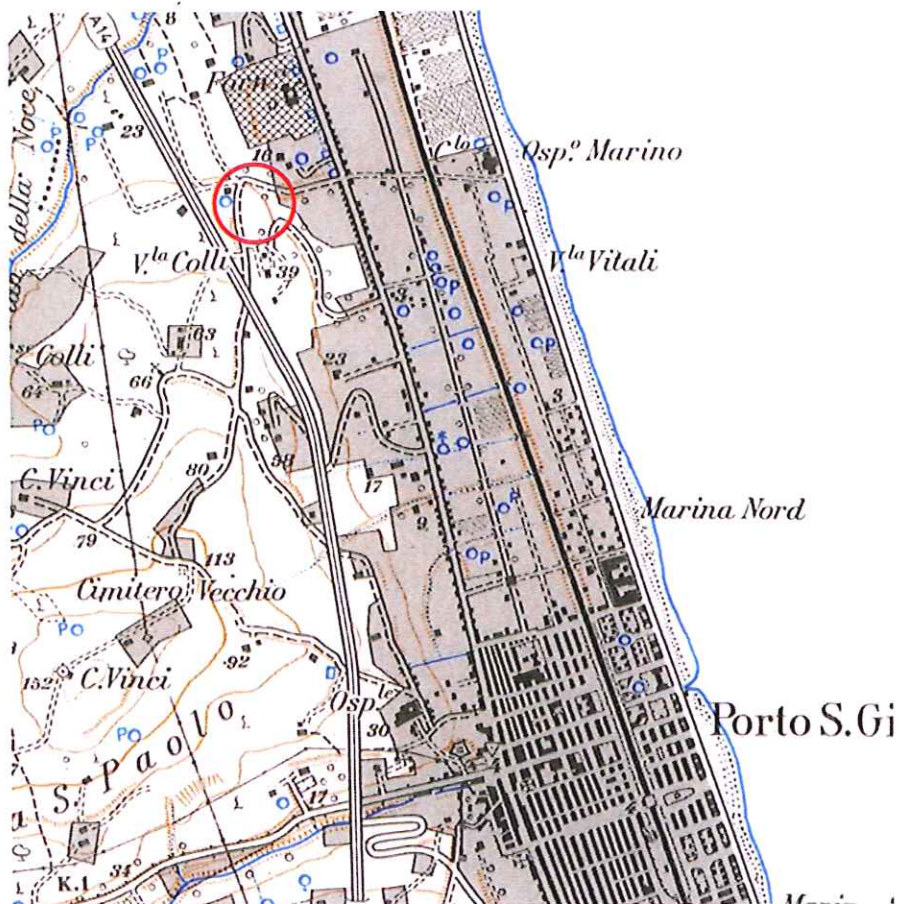
**OGGETTO:**

Variante specifica al PRG Art. 15 comma 5 L.R. 34/92  
Comparto attuativo a) Villa Colli di intervento coordinato

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

(Ai sensi dall'Art. 167 del D.L. 2.1.2004 n° 42)

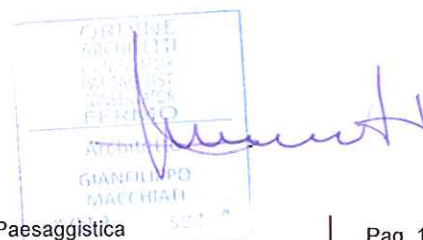
DGR Marche n° 762 del 16/07/07 in attuazione dell'Art. 3 del DPCM 12/12/05



Data 18.11.2016

Il Tecnico:

Arch. Gianfilippo. Macchiati,  
Via degli Assalti n° 1, 63900 Fermo FM





Città di PORTO SAN GIORGIO

Provincia di Fermo

**Sportello Unico per l'edilizia**

Via Veneto, 5 – 63822 Porto San Giorgio (FM) – C.F. 81001530443 – tel 0734 6801 – fax 0734 680234

**1. RICHIEDENTE:(1)**

Società: Residenza Il Parco sas con sede in via Europa n° 21 - 63017 Porto San Giorgio (AP)

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

Variante specifica al PRG in adeguamento al PA, con modifica delle destinazioni d'uso delle aree all'interno del Piano Attuativo senza aumenti o modifiche delle SUL o dei volumi nè modifiche agli edifici già realizzati a seguito di Permessi di costruire con relative autorizzazioni paesaggistiche

**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  lotto di terreno  
 ricettiva/turistica  sportiva/ricreativa  agricolo  
 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  altopiano/promontorio  pianura valliva  
collinare (montana/collinare)  
 terrazzamento  crinale

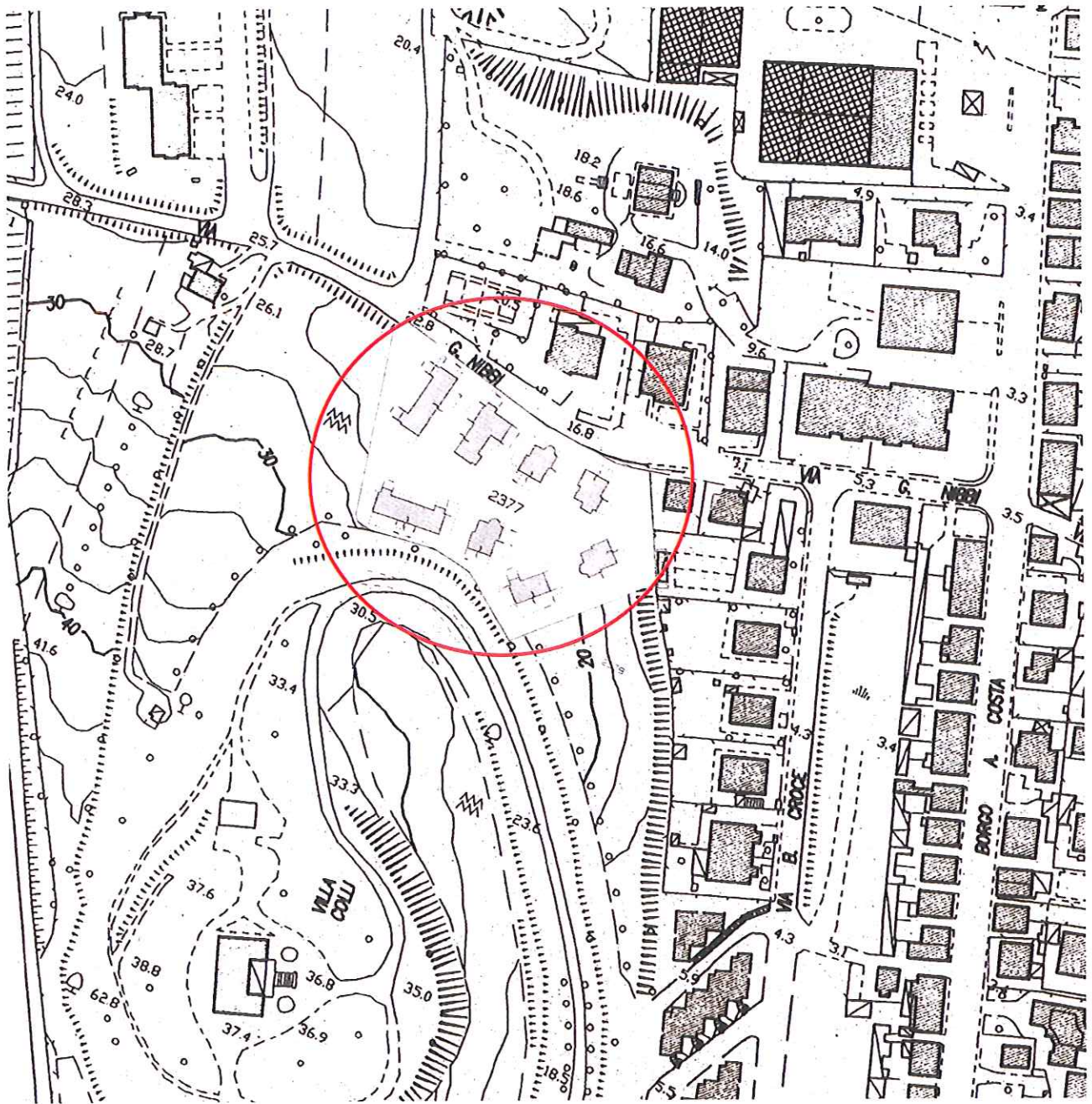
**8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:(4)**

L'area di cui trattasi, situata in Via Nibbi snc, è individuata al NCT al:  
Foglio n°2 Part. n° 2377 per 5560 mq catastali.

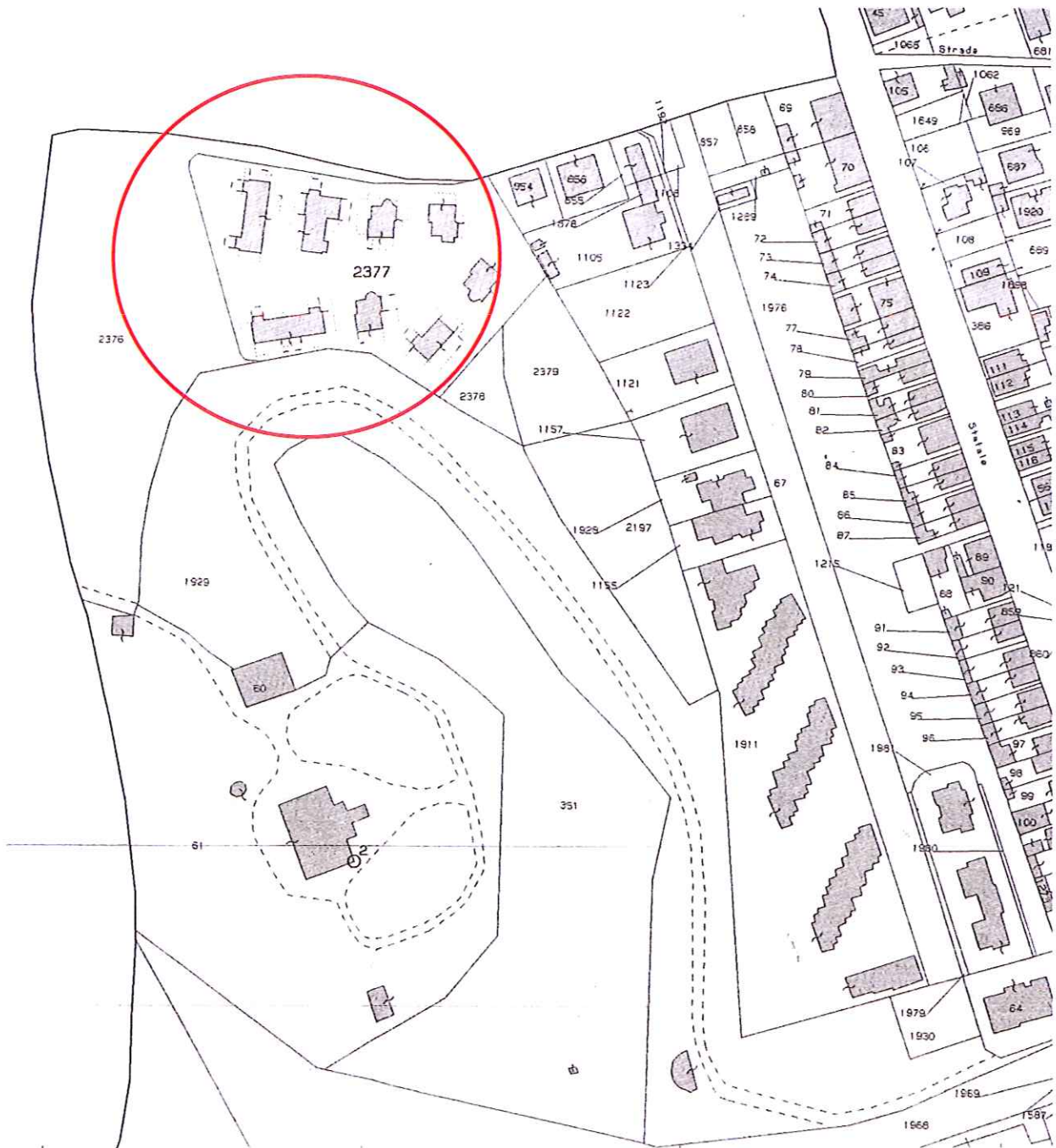
8.a) Stralcio carta tecnica regionale scala 1:25.000



8.b) Stralcio cartografia comunale scala 1:2.000



8.c) Stralcio planimetria catastale Foglio n°2 Part. n° 2377



## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:(5)



Via Nibbi



Particolare accesso al complesso



Via Nibbi



Particolare del parco







**10. a 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  
vincolo BN/309 del 25.10.1967

**10.b PRESENZA DI AREE TUTELE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004):**

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

**10.c 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)**

- area GA di eccezionale valore  area GB di rilevante valore  area GC di qualità diffusa

**SOTTOSISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE (art. 11)**

- area BA di eccezionale valore  area BB di rilevante valore  area BC di qualità diffusa

**SOTTOSISTEMA TERRITORIALI (art. 20)**

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

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

Le motivazioni del vincolo (BN 309 DM del 12.06.1967) sono da ricercarsi nel valore paesistico del Monte Caccione, come espressamente citato nel decreto, per chi osserva dal mare, o dalla statale 16 o dalla ferrovia. Da questi punti di vista l'intervento non risulta nemmeno percepibile.

- Il PRG non è adeguato al PPAR  Il PRG è adeguato al PPA  
 L'intervento non ricade negli ambiti definiti di tutela  L'intervento ricade negli ambiti definiti di tutela:
- Art.28-emergenze geol. geomorf.-idrogeologiche  Art.33-aree floristiche  Art.38-paesaggio agrario 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.38-edifici o manufatti storici

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Art.31-versanti        | <input type="checkbox"/> Art.36-zone umide                                | <input type="checkbox"/> Art.41-zone archeologiche<br>strade consolari   |
| <input type="checkbox"/> Art.32-litorali marini | <input type="checkbox"/> Art.37-elementi diffusi del<br>paesaggio agrario | <input type="checkbox"/> Art.42-luoghi di memoria<br>storica             |
|   |   | <input type="checkbox"/> Art.43-punti panoramici e<br>strade panoramiche |

## 11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA:(8)

Il contesto nel quale si inserisce l'intervento è costituito da un ampio episodio urbano realizzato negli ultimi 40 anni con nuovi edifici quasi tutti in intonaco colorato.

Gli interventi edilizi sono stati completati previo piano attuativo e le seguenti autorizzazioni paesaggistiche:

- l'autorizzazione paesaggistica n. 56 del 27.05.2003 propedeutica al permesso di costruire n. 49 del 17.09.2003
- l'autorizzazione paesaggistica a sanatoria n. 36/2011 del 27.06.2011 propedeutica al permesso di costruire n. 2011/69 del 27.06.2011

La presente variante prevede:

- Lo stralcio della zona A2.2, nella sua attuale e precedente conformazione delimitata da una recinzione da anni realizzata;
- La conferma della zona E2, ma la dimensione viene rivista in funzione della sua dimensione reale e catastale, che nel vigente PRG viene indicata in modo evidentemente e macroscopicamente impreciso.
- Viene confermata la Zona R prevista dal PA, anche se con lievi modifiche derivanti da una più precisa configurazione catastale, comportando una traslazione verso ovest richiamata nella sentenza n. 461 del 12/07/2012 fermi restando tutti gli altri parametri urbanistico – edilizi dell'area edificabile
- Conseguentemente alle modifiche di cui sopra viene ridotta la zona FD1.
- E' prevista una nuova area da sistemare a Parcheggio sul lato a confine con via Nibbi.

Nella sostanza la variazione della zona FD1 prevista per la realizzazione del parco pubblico, già completato, pur se ridotta supera ampiamente gli standard minimi di legge a verde pubblico attrezzato come si evince dagli elaborati grafici.

### Stralcio della scheda del PRG Vigente

S.t. di riferimento	mq.	25.060	
FD 1	mq.	17.760	
A2.2 (S.C. di riferimento)	mq.	100	
R (s.f. di riferimento)	mq.	4.400	I.f. 0,40 mq. 1.760 di S.U.L.
E2	mq.	2.900	

### Stralcio della scheda del PRG variante

S.t. di riferimento	mq.	23.250	
FD 1	mq.	16.020	(di cui 2100 per strada e parcheggi)
R (s.f. di riferimento)	mq.	5.159	I.f. 0,35 mq. 1.760 di S.U.L.
E2	mq.	2.071	

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

L'oggetto della tutela (il Monte dei Caccioni) non risulta in alcun modo compromesso dall'intervento già autorizzato.

Si riportano le motivazioni già espresse nella relazione:

*L'intervento riguarda un'area sita nella parte nord est del territorio comunale in zona Pian della Noce denominata nel vigente PRG, Comparto di Intervento Coordinato "a" Villa Colli"*

*L'intervento è stato completato ma il piano attuativo tuttora vigente, presenta una parziale difformità alla previsione di PRG, non incidenti nelle obiettivi dello stesso PRG.*

*Esso risulta completato sia negli insediamenti previsti nell'area R e relative urbanizzazioni primarie, sia lavori di realizzazione del parco.*

*La presente variante viene proposta sia a seguito della comunicazione del comune prot. 2237 del 28/01/2016 che invita i lottizzanti a predisporre la modifica del Comparto di intervento per migliorare la situazione urbanistica della zona, sia a seguito della Sentenza del Tribunale di Fermo n. 461/12 del 12/7 - 14/08/2012 citata nella lettera del comune.*

*Per questi motivi appare necessario procedere alla conferma del piano attuativo nel suo assetto definito e convenzionato, modificando le destinazioni del PRG per una migliore ripartizione delle aree all'interno del perimetro del PA il quale fin dalla sua approvazione conteneva sostanzialmente queste modifiche, ritenute dall'allora dall'Amm.ne legittime e sostanzialmente prevalenti al fine di dare attuazione alle previsioni ed ottenere i vantaggi connessi alla realizzazione del parco ed alle altre urbanizzazioni e monetizzazioni già realizzate e da realizzare.*

*Quindi la variazione è esclusivamente di carattere urbanistico, non vi sono modificazioni degli aspetti edilizi, dei materiale e quanto altro incidente sull'aspetto della zona.*

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

Gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera, nel caso specifico sono riferiti alle modifiche, urbanistiche che sono ininfluenti sotto il profilo paesaggistico, e non all'opera in quanto già autorizzata, e realizzata.

Rispetto alle direttive del DPCM 12.12.2005 le caratteristiche prese in esame per la presente relazione sono:

- cromatismi dell'edificio: risulta conforme agli edifici circostanti ed approvati;
- rapporto vuoto/pieni: non viene modificato;
- sagoma: non viene modificato;
- volume: non viene modificato;
- aspetto architettonico: non viene modificato;
- copertura: non viene modificata;
- impermeabilizzazione del terreno: inferiore al 50%, la realizzazione dei nuovi parcheggi è ampiamente all'interno delle quantità di aree permeabili consentite;
- movimenti di terreno/sbancamenti: non viene modificato;
- realizzazione di infrastrutture accessorie: esclusivamente i nuovi parcheggi che si sono resi necessari per le richieste degli abitanti della zona;
- aumento superficie coperta: non viene modificato;
- alterazione dello skyline: non viene modificato;
- alterazione percettiva del paesaggio: non viene modificato;
- interventi su elementi arborei e vegetazione: l'intervento con la realizzazione del nuovo parco, già realizzato è migliorativa rispetto alla situazione preesistente.

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

In conclusione, il progetto in esame, per le motivazioni sopra esposte, determina pressioni nulle e/o trascurabili sull'ambiente, sotto il profilo paesaggistico, non aumenta il carico delle attività umane presenti nel sito e non incide sulle principali problematiche di conservazione, pertanto la sua incidenza è da considerarsi nulla, la mitigazione dell'impatto dell'intervento sull'ambiente risulta soddisfatta dalle presenti precauzioni:

- dimensionali
- dei materiali scelti
- della messa a dimora di essenze arboree.

Firma del richiedente

**Residenza IL PARCO s.a.s.**  
Via Europa, 21  
63017 PORTO SAN GIORGIO (AP)  
partita IVA: 01674890445

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 PRESCRIZIONE DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato

---

Regione  
**MARCHE**

Provincia  
**ASCOLI PICENO**

Comune  
**PORTO SAN GIORGIO**

**Complesso residenziale comparto "Villa Colli"  
Porto San Giorgio 63017 AP**

**PROPRIETA':**

**Residenza "IL PARCO" s.a.s. Via Europa n. 21 - 63017 Porto San Giorgio (AP)**

**OGGETTO:**

**Variante al permesso di costruire n° 49 del 17 settembre del 2003. Richiesta di Permesso di costruire a sanatoria e contestuale autorizzazione paesaggistica a sanatoria.**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**(Ai sensi dall'Art. 167 del D.L. 2.1.2004 n° 42)**

**DGR Marche n° 762 del 16/07/07 in attuazione dell'Art. 3 del DPCM 12/12/05**

**ALLEGATI**

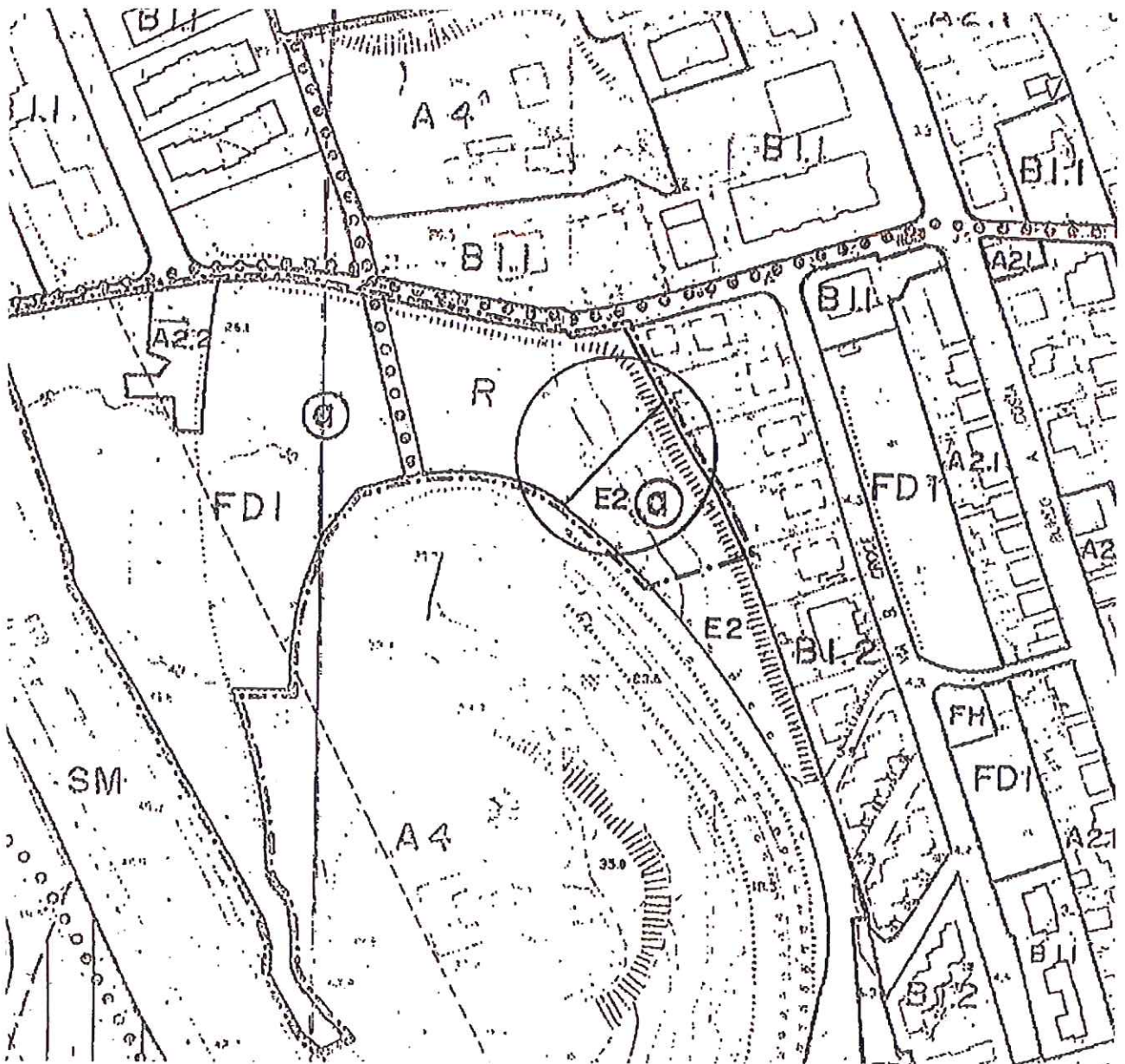
1- Stralcio PRG estratto tav P3A	Sc.1:2000
2- Stralcio PRG Estratto tavola TP 2°	Sc 1:5000
3- Stralcio PRG Estratto tavola TP 2°	Sc 1:5000
4- Stralcio PRG Estratto tavola TP 2B	Sc 1:5000
5- Stralcio PRG Estratto tavola TP 3a	Sc 1:5000
6- Stralcio PRG Estratto tavola AD2a	Sc 1:5000
7- Stralcio PRG Estratto tavola AD4a	Sc 1:5000
8- Stralcio PRG Estratto tavola AD5	Sc 1:5000

Data 08.10.2016

**Il Tecnico:**

Arch. Gianfilippo Macchiati,  
Via degli Assalti n° 1, 63900 Fermo FM

8.d.1) Stralcio PRG estratto (C.D.U.) tav P3A scala 1:2.000




8.d.2) Stralcio PRG Estratto tavola TP 2°


<b>TRASPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TUTELA PROVVISORI E PERMANENTI CON PREVISIONI URBANISTICHE</b>		<b>TP2A</b>
SCALA	1.5 000	
ADOTTATO IL 21/02/1997	CONTRODEDOTTO IL	APPROVATO IL


LEGENDA

**SA** Fascia morfologica sub-Appenninica

 Sottosistema territoriale C e V

CORSI D'ACQUA


 Ambito di tutela provvisorio (Tutela integrale) Fiume Ete Vivo, Rio Petronilla (classe 2=135m)  
Fosso Vallescura (classe 3=75m)

 Ambito di tutela permanente (Tutela speciale) Fiume Ete Vivo, Rio Petronilla (classe 2=50m)  
Fosso Vallescura (classe 3=35m)

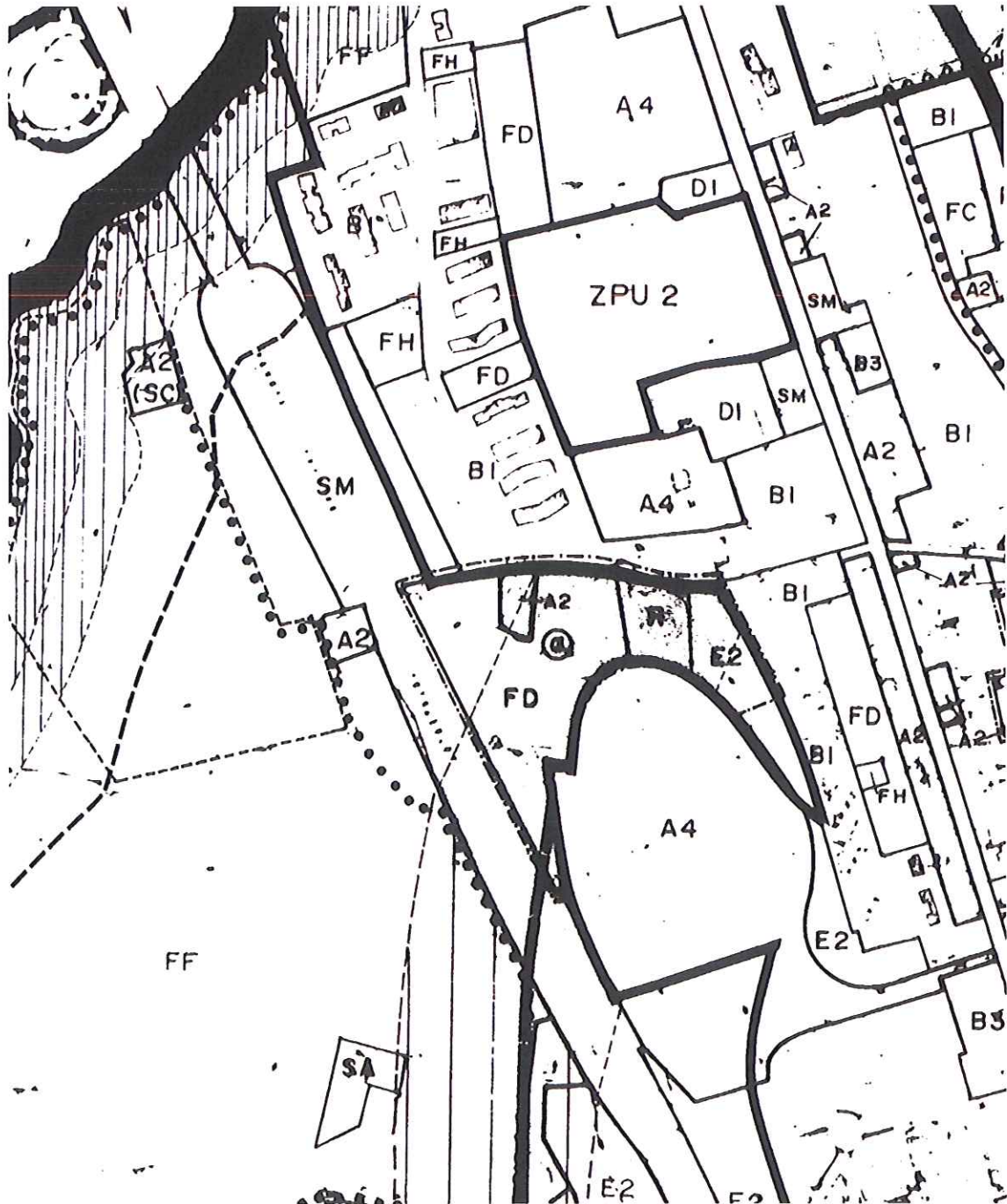
--- Limite 150m ex L. 431/85

CRINALI

 Classe 1 fascia SA

 Classe 3 fascia SA


8.d.3) Stralcio PRG Estratto tavola TP 2A Sc 1:5000





<b>TRASPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TUTELA PROVVISORI E PERMANENTI CON PREVISIONI URBANISTICHE</b>		<b>TP2B</b>
SCALA	1:5.000	
ADOTTATO IL 21/02/1997	CONTRODEDOTTO IL	APPROVATO IL


**LEGENDA**

 (PPAR) Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale

 (PPAR) Centro storico di pianura

 Ambito provvisorio sottoposto a tutela integrale (75m)

 Ambito provvisorio sottoposto a tutela orientata (240m)

 (PPAR) Edifici e manufatti storici  
Ambito provvisorio sottoposto a tutela integrale (150m)

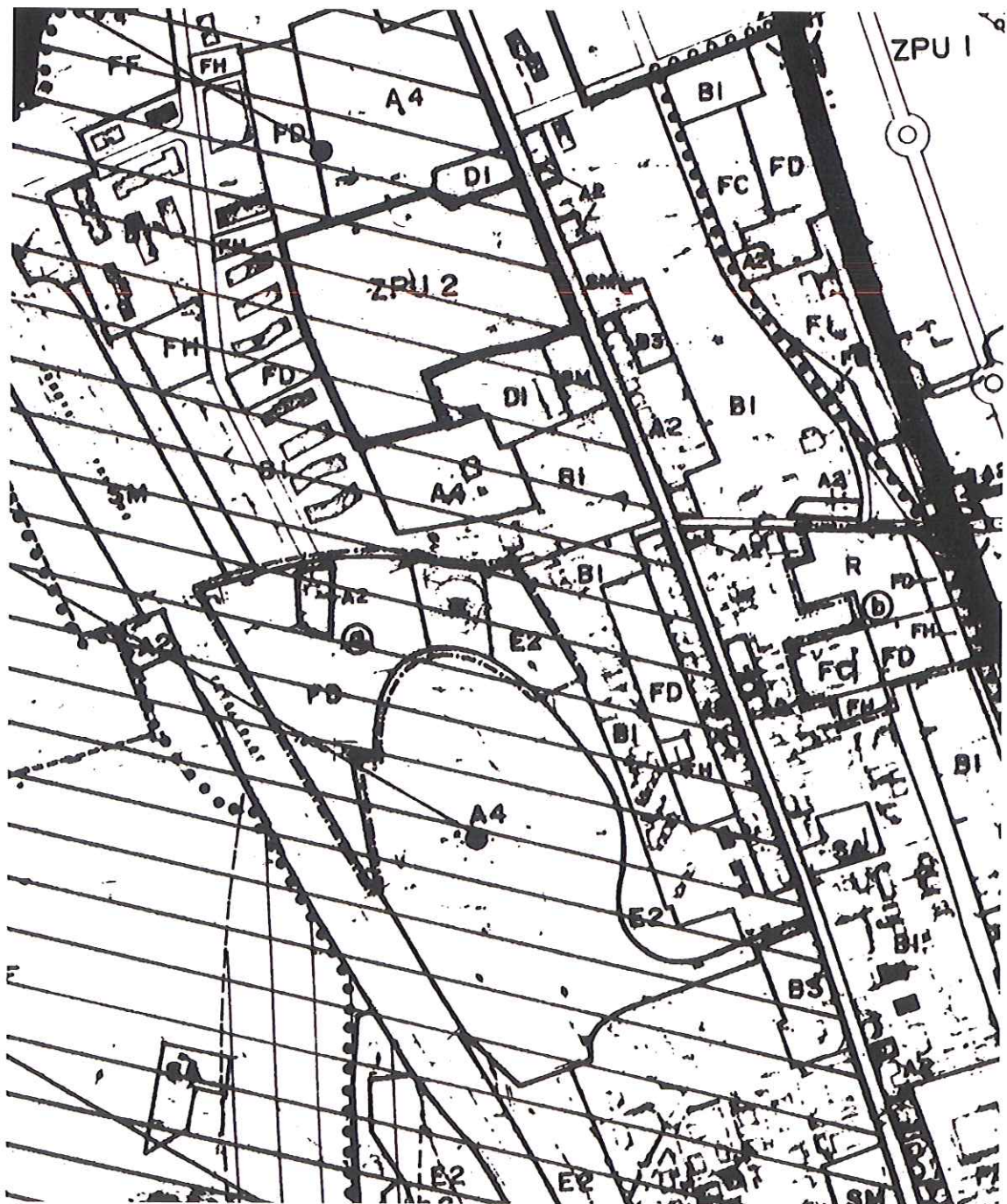
- A Villa Pelagallo
- B Premiata Fabbrica Anisina Francesco Olivieri
- C Stazione della vecchia ferrovia AFA
- D Casello

 L. 1497/39 (art. 1 commi 3-4) bellezze di insieme



L. 1497/39 (art.1 comma 2)


8.d.5) Stralcio PRG Estratto tavola TP 2B Sc 1:5000




8.d.6) Stralcio PRG Estratto tavola TP 3a Sc 1:5000


LEGENDA

**SA** Fascia morfologica sub-Appenninica


 Sottosistema territoriale C e V


**CORSI D'ACQUA**


 Ambito di tutela provvisorio (Tutela integrale) Fiume Ete Vivo - Rio Peninza (classe 2=135m)  
Fosso Valescura (classe 3=75m)


 Ambito di tutela permanente (Tutela speciale) Fiume Ete Vivo - Rio Peninza (classe 2=135m)  
Fosso Valescura (classe 3=75m)

**CRINALI**

 Classe 1 fascia SA

 Classe 3 fascia SA


 Ambito di tutela provvisorio (tutela speciale)


 Litorali marini cartograficamente delimitati


**30** Area n. 30 - litorale nord DI Porto S. Giorgio

**31** Area n. 31 - Monte dei Caccioni


**32** Area n. 32 - Foce Fiume Ete Vivo

 Limite 300m ex L. 431/85

 (PPAR) Paesaggio agrario di interesse storico ambientale

 (PPAR) Centro storico di pianura

 Ambito provvisorio sottoposto a tutela integrale (150m)

 Ambito provvisorio sottoposto a tutela orientata (245m)

**TRASPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TUTELA PROVVISORI  
E PERMANENTI CON PREVISIONI URBANISTICHE**

**TP3a**

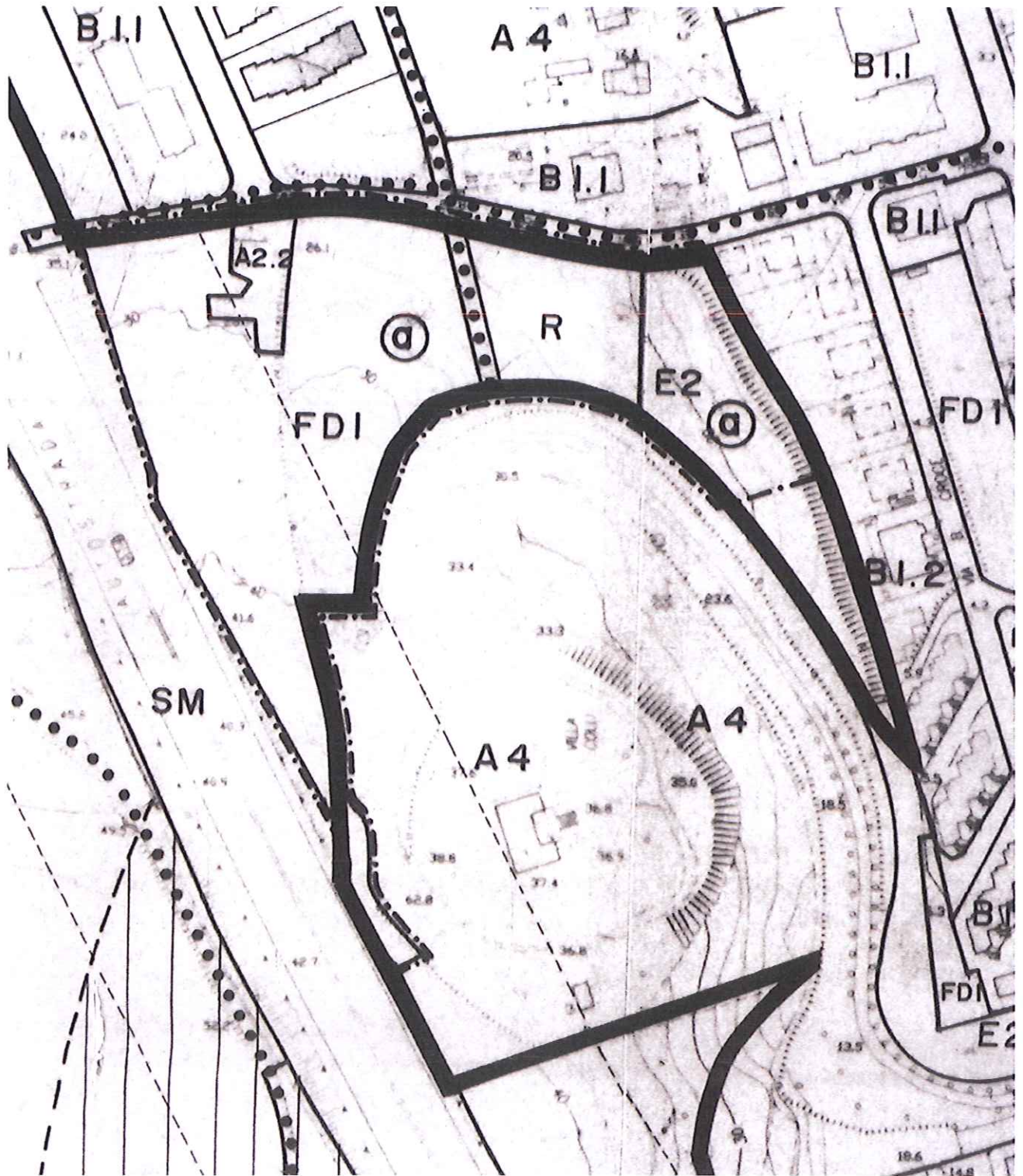
SCALA 1:2.000

ADOTTATO IL 21/02/1997


CONTRODEDOTTO IL


APPROVATO IL


**8.d.7) Stralcio PRG Estratto tavola TP 3a Sc 1:5000**





**LEGENDA**

 Area ad alta percezione visuale (sottosistema territoriale V) (Comprende il sottosistema geologico geomorfologico e idrologico, sottosistema botanico-vegetazionale (art 122).

 Sottosistema territoriale C (art 122) Comprende il sottosistema storico-culturale e l'ambito del paesaggio agrario di interesse storico paesaggistico e ambientale (art. 128).

 A1 - Nucleo Antico (Tutela integrale) Artt. 48 - 49.


 BM - Borgo Marinaro (Tutela speciale)

 A3 - La Marina (Tutela orientata) Artt. 57 - 61


 A4 - Ville (Tutela integrale) Artt. 62 - 63

 A2 - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico o ambientale diffusi (Tutela orientata) Artt. 64 - 66

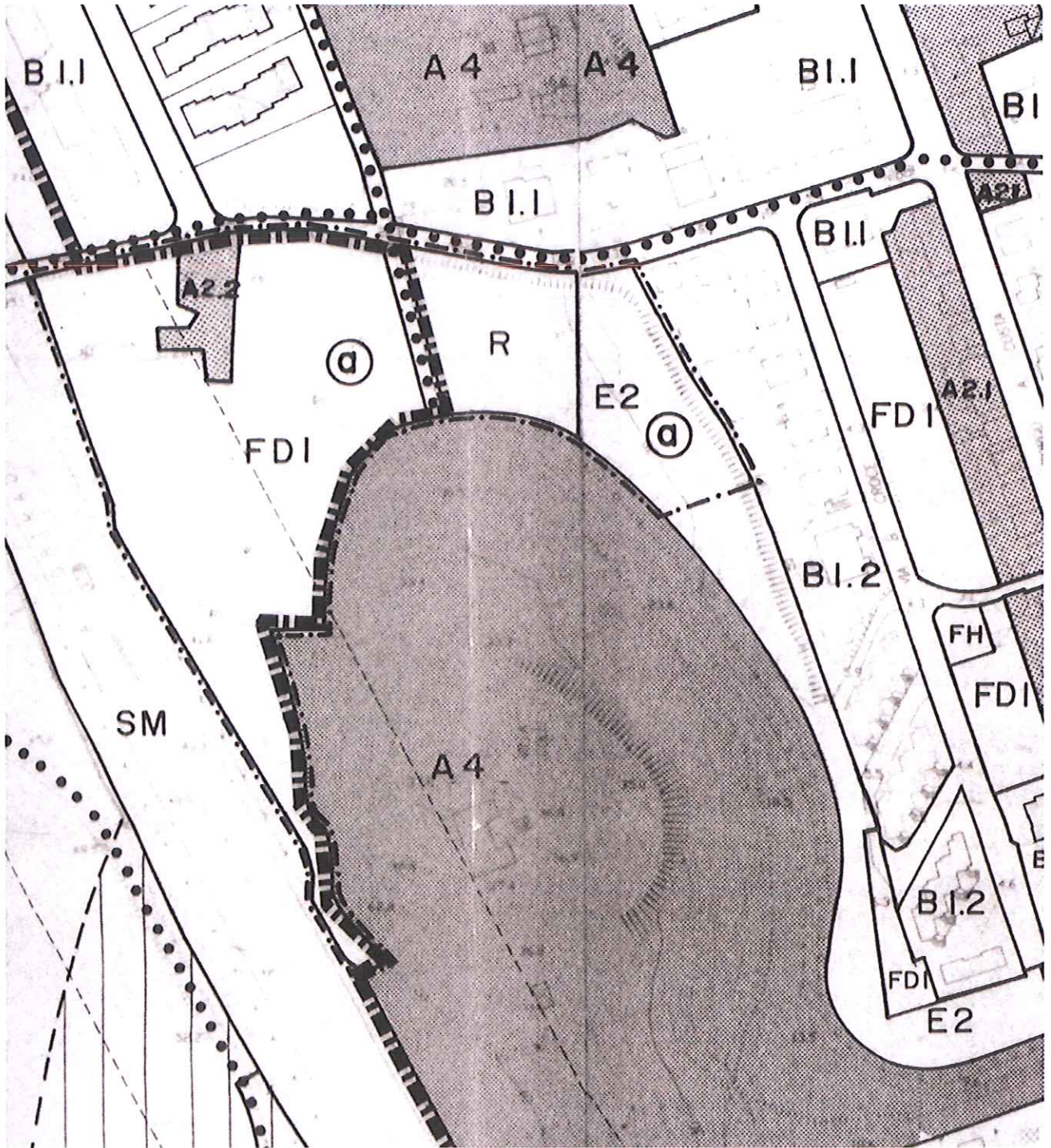
 Ambiti del paesaggio storico (Tutela integrale) Artt. 95 - 98.

 Percorsi storici (Tutela integrale) Artt. 95 - 98











 Tracciato della vecchia ferrovia AFA (Tutela integrale) Artt. 95 - 98.

 Maglia podereale storica (Tutela integrale) Artt. 95 - 98.

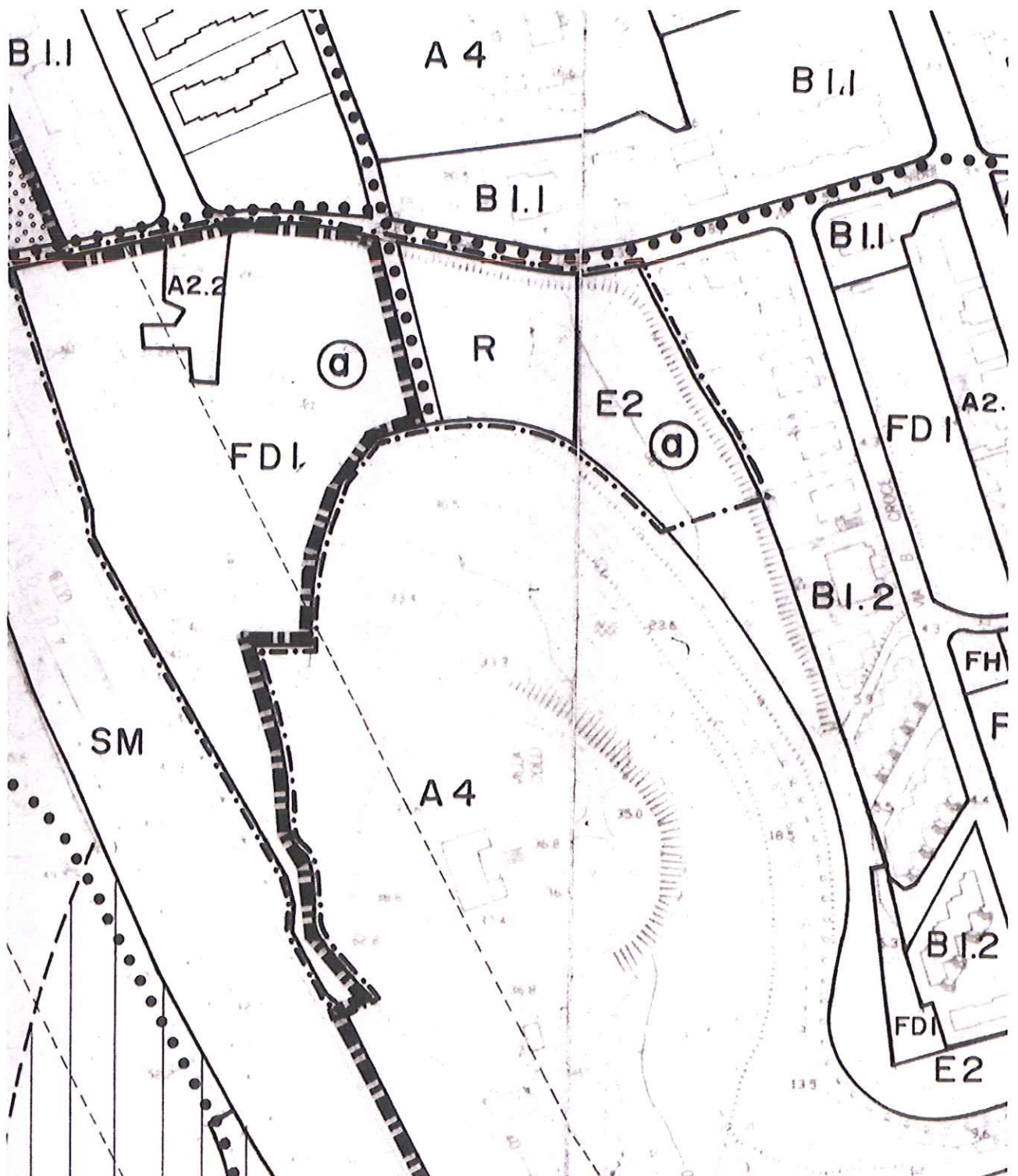
<b>AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA: CARATTERI STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>		<b>AD2a</b>
SCALA	1:2.000	
ADOTTATO IL 21/02/1997	CONTRODEDOTTO IL	APPROVATO IL



**LEGENDA**





-  Area ad alta percezione visuale (sottosistema territoriale V) Comprende il sottosistema geologico geomorfologico e idrologico; sottosistema botanico-vegetazionale (art 122)
-  Sottosistema territoriale C (art. 122). Comprende il sottosistema storico-culturale e l'ambito del paesaggio agrario di interesse storico paesaggistico e ambientale (art. 128).
-  Ambiti di interesse paesaggistico (Tutela speciale) artt. 98 - 128.
-  Punti panoramici (Tutela integrale) art. 98
-  Strade panoramiche (Tutela integrale) art. 98
-  Strade panoramiche di fondovalle (Tutela integrale) art. 98.
-  Crinali (Tutela integrale) art. 126.
-  Ambiti agricoli a contatto con gli spazi urbani (Tutela speciale) art. 96.
-  Ambiti di riqualificazione percettiva del paesaggio collinare (Tutela speciale) art. 97
-  Parco Urbano attrezzato della vecchia ferrovia AFA (Tutela speciale) art. 110 e Parco Territoriale naturalistico del Fosso Vallescuro (Tutela speciale) art. 111.

<b>AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA: CARATTERI PERCETTIVI ED ECOLOGICI DEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>		<b>AD4a</b>
SCALA	1:2.000	
ADOTTATO IL 21/02/1997	CONTRODEDOTTO IL	APPROVATO IL





**LEGENDA**

-  Area ad alta percezione visuale (sottosistema territoriale V). Comprende il sottosistema geologico, geomorfologico e idrologico; sottosistema botanico-vegetazionale (art. 122).
  
-  Sottosistema territoriale C (art. 122). Comprende il sottosistema storico-culturale e l'ambito del paesaggio agrario di interesse storico paesaggistico e ambientale (art. 128).
  
-  Elementi diffusi del paesaggio agrario (Tutela integrale e speciale) Artt. 98; 128 - 129
  
-  Maglia poderale di interesse paesaggistico (Tutela integrale) Artt. 98; 128.

<b>AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA: CARATTERI BOTANICO-VEGETAZIONALI DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO</b>		<b>AD5</b>
SCALA	1:5.000	
ADOTTATO IL 21/02/1997	CONTRODEDOTTO IL	APPROVATO IL

8.d.5) Stralcio PRG Estratto tavola AD5 Sc 1:5000

