

**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)

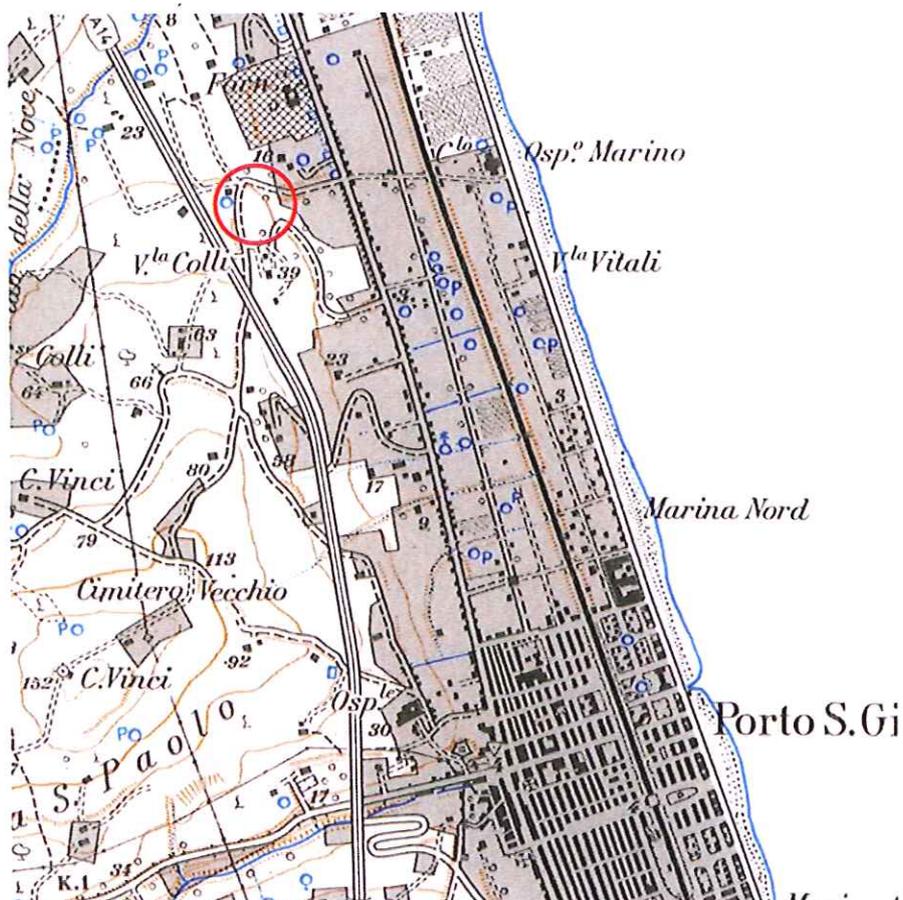
OGGETTO:

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)

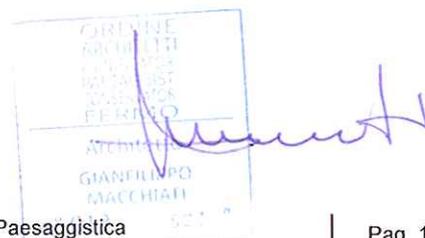
DGR Marche n° 762 del 16/07/07 in attuazione dell'Art. 3 del DPCM 12/12/05



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

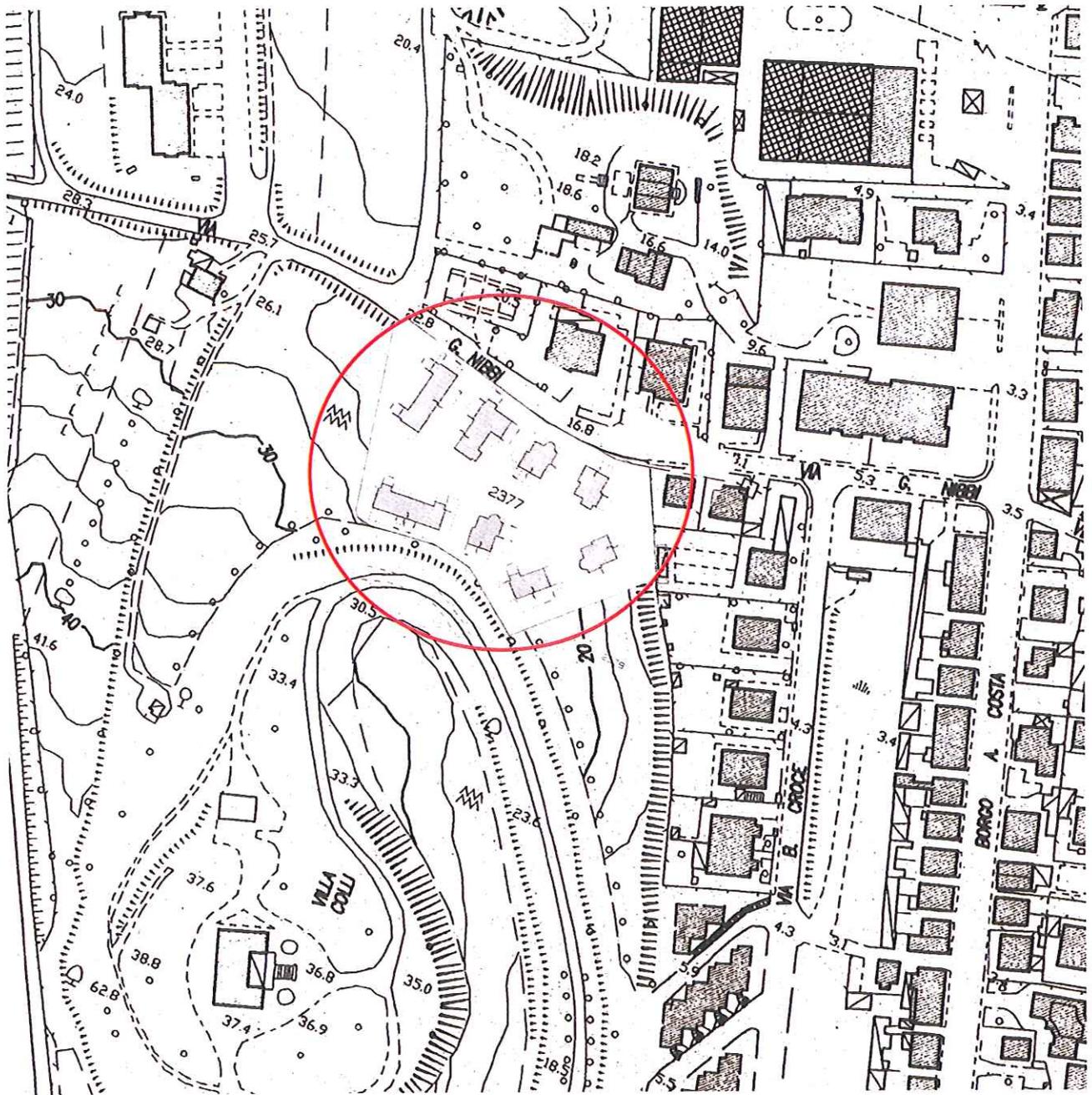
8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:(4)

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.

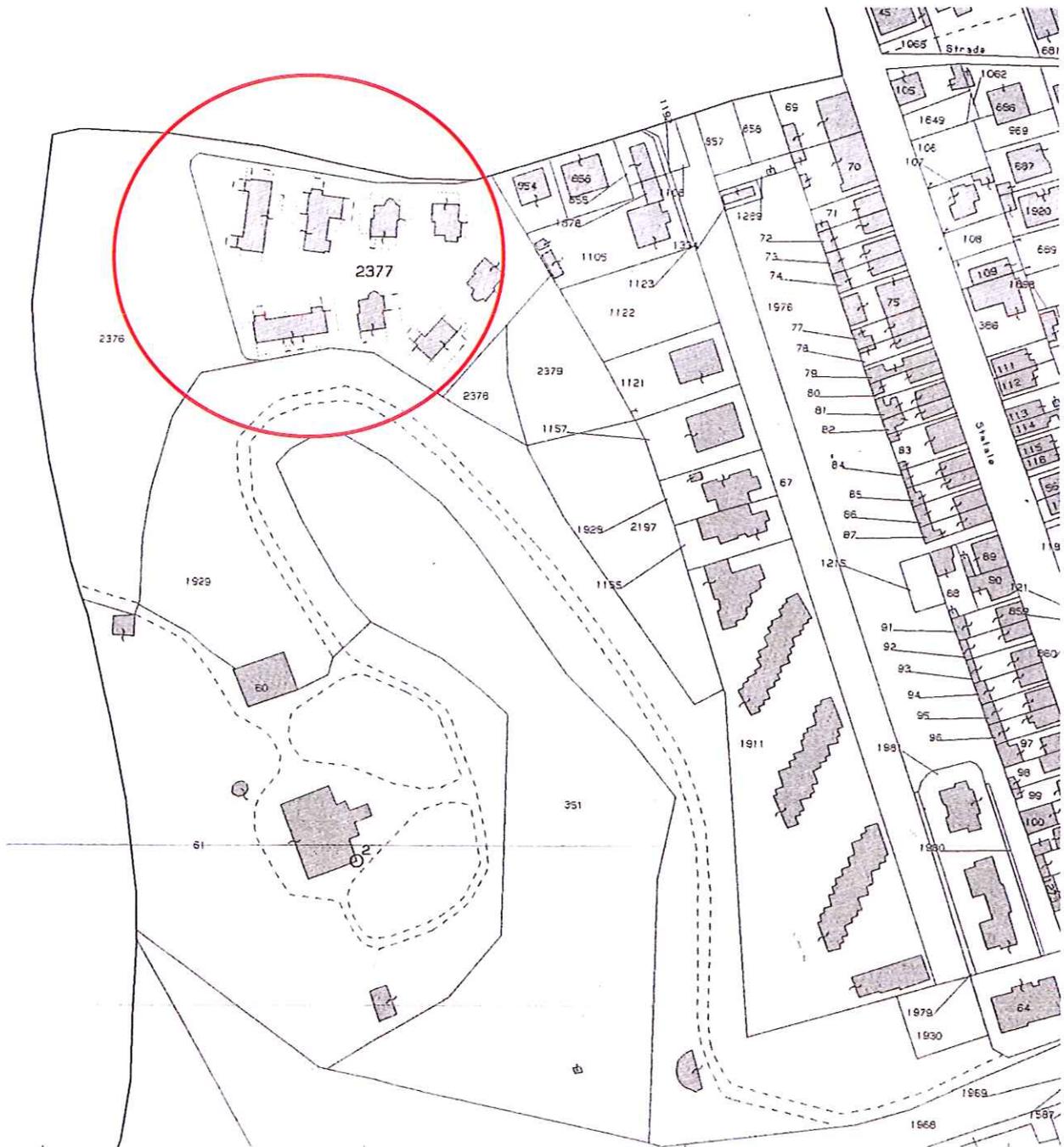
8.a) Stralcio carta tecnica regionale scala 1:25.000



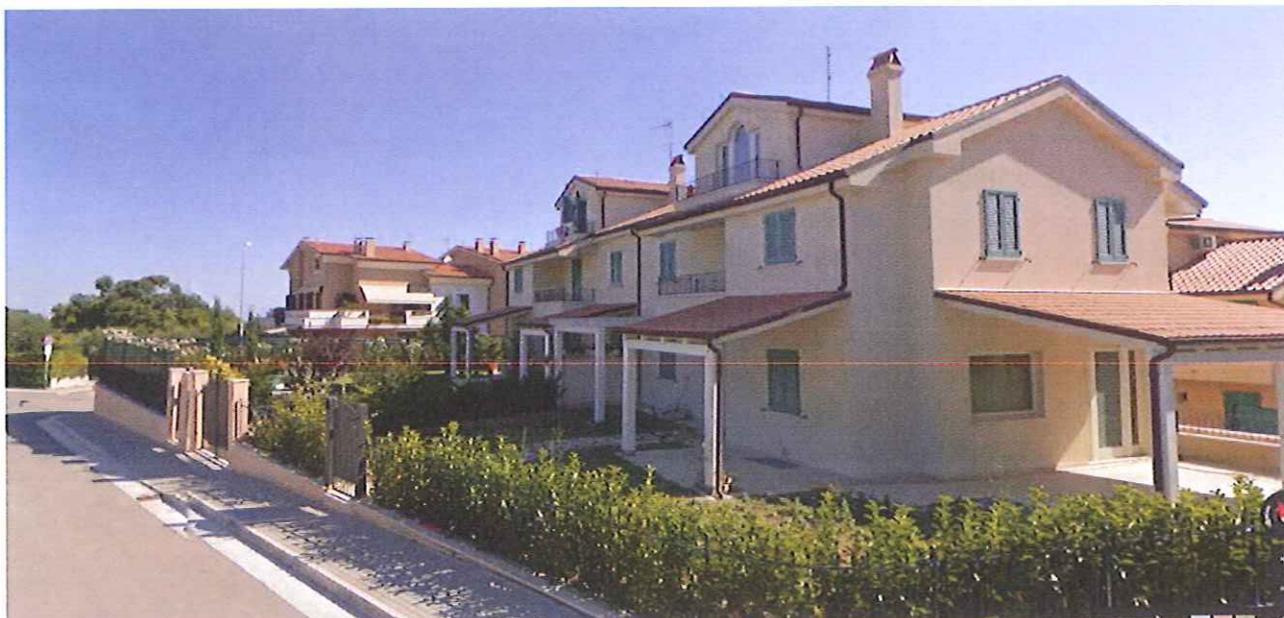
8.b) Stralcio cartografia comunale scala 1:2.000



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
strade consolari |
| <input type="checkbox"/> Art.32-litorali marini | <input type="checkbox"/> Art.37-elementi diffusi del
paesaggio agrario | <input type="checkbox"/> Art.42-luoghi di memoria
storica |
| | | <input type="checkbox"/> Art.43-punti panoramici e
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

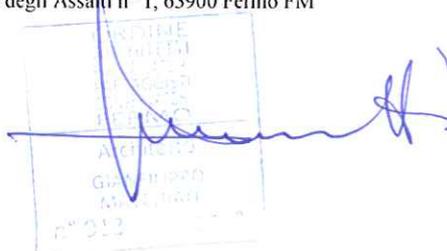
ALLEGATI

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

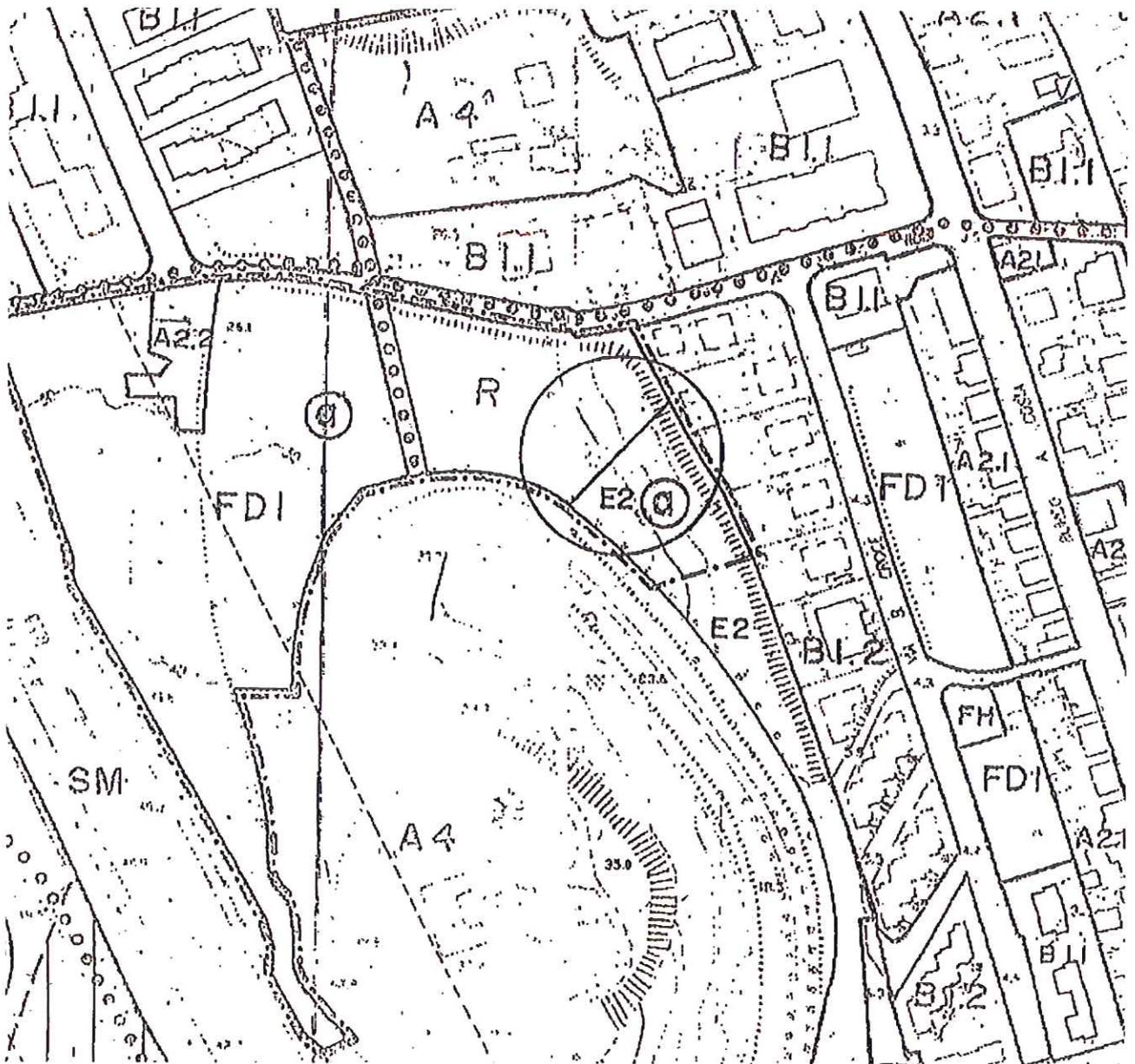
Data 08.10.2016

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°

TRASPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TUTELA PROVVISORI E PERMANENTI CON PREVISIONI URBANISTICHE		TP2A
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 (classe3=75m)

 Ambito di tutela permanente (Tutela speciale) Fiume Ete Vivo, Rio Petronilla (classe 2=50m)
Fosso Vallescura (classe3=35m)

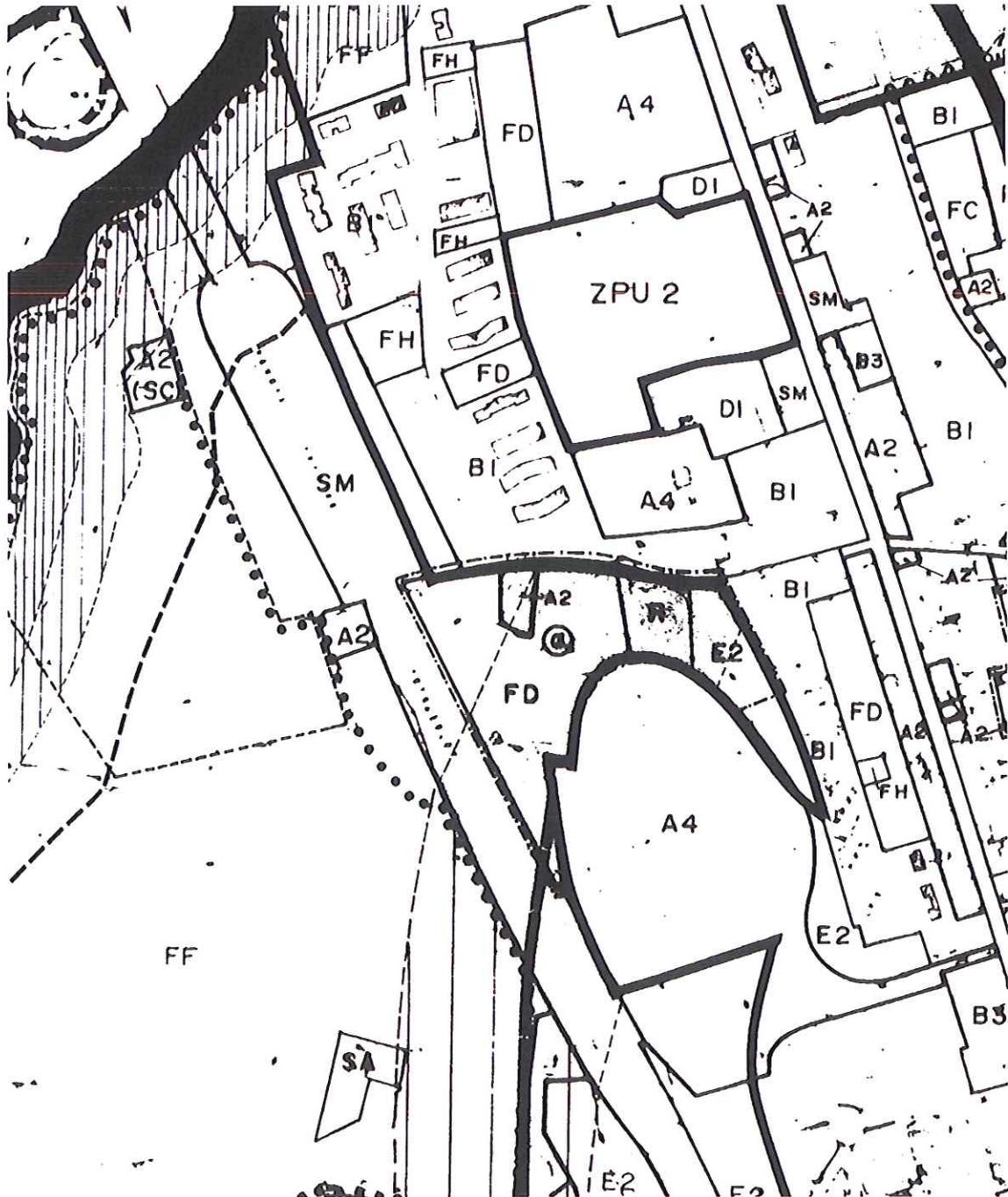
--- Limite 150m ex L. 431/85

CRINALI

 Classe 1 fascia SA

 Classe 3 fascia SA

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



TRASPOSIZIONE DEGLI AMBITI DI TUTELA PROVVISORI E PERMANENTI CON PREVISIONI URBANISTICHE		TP2B
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 sottoposta a tutela integrale (150m)

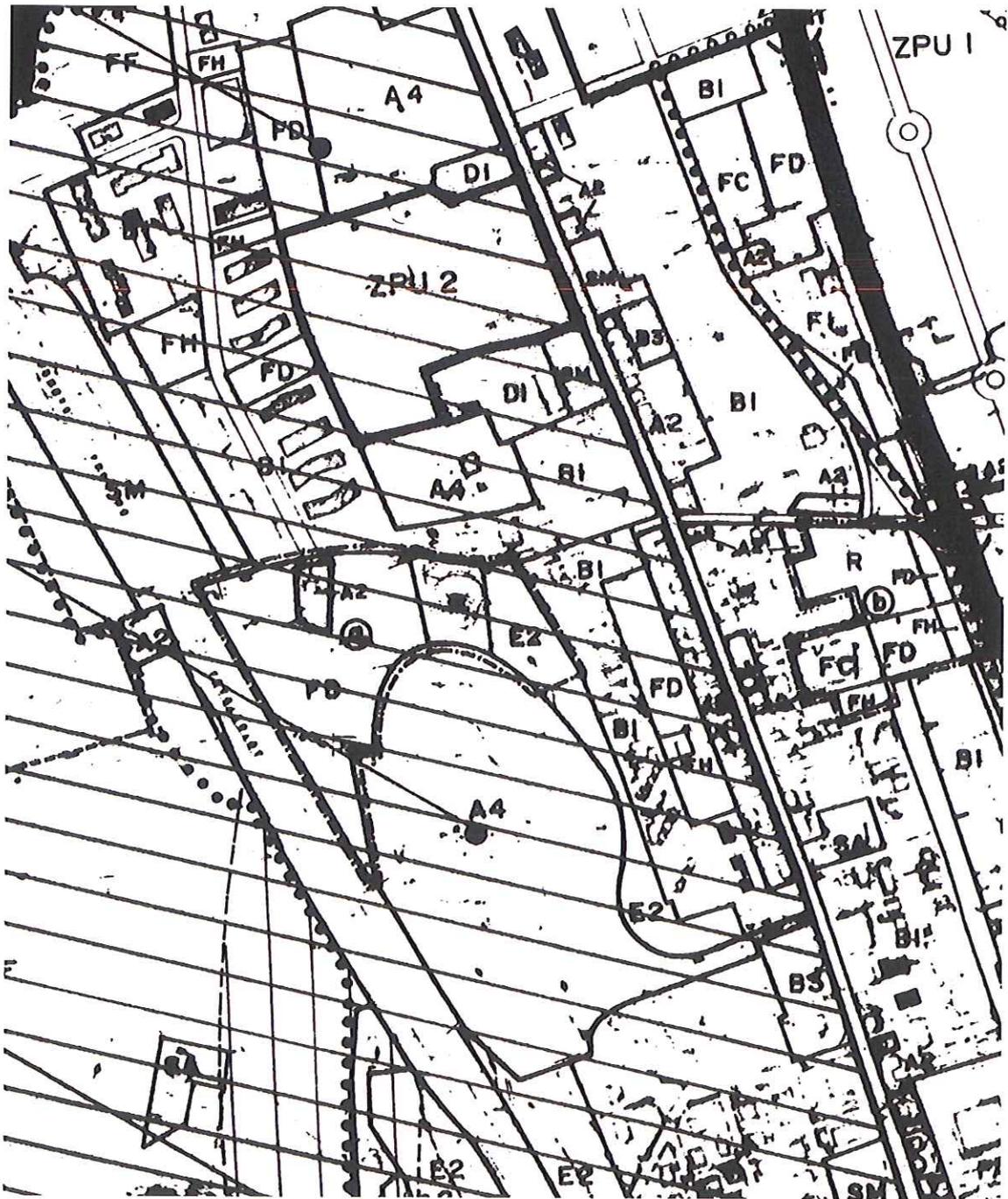
- A Villa Pelagallo
- B Premiata Fabbrica Anisina Francesco Olivieri
- C Stazione della vecchia ferrovia AFA
- D Casello

 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 Penzola (classe 2=135m)
Fosso Valescura (classe 3=75m)

 Ambito di tutela permanente (Tutela speciale) Fiume Ete Vivo - Rio Penzola (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

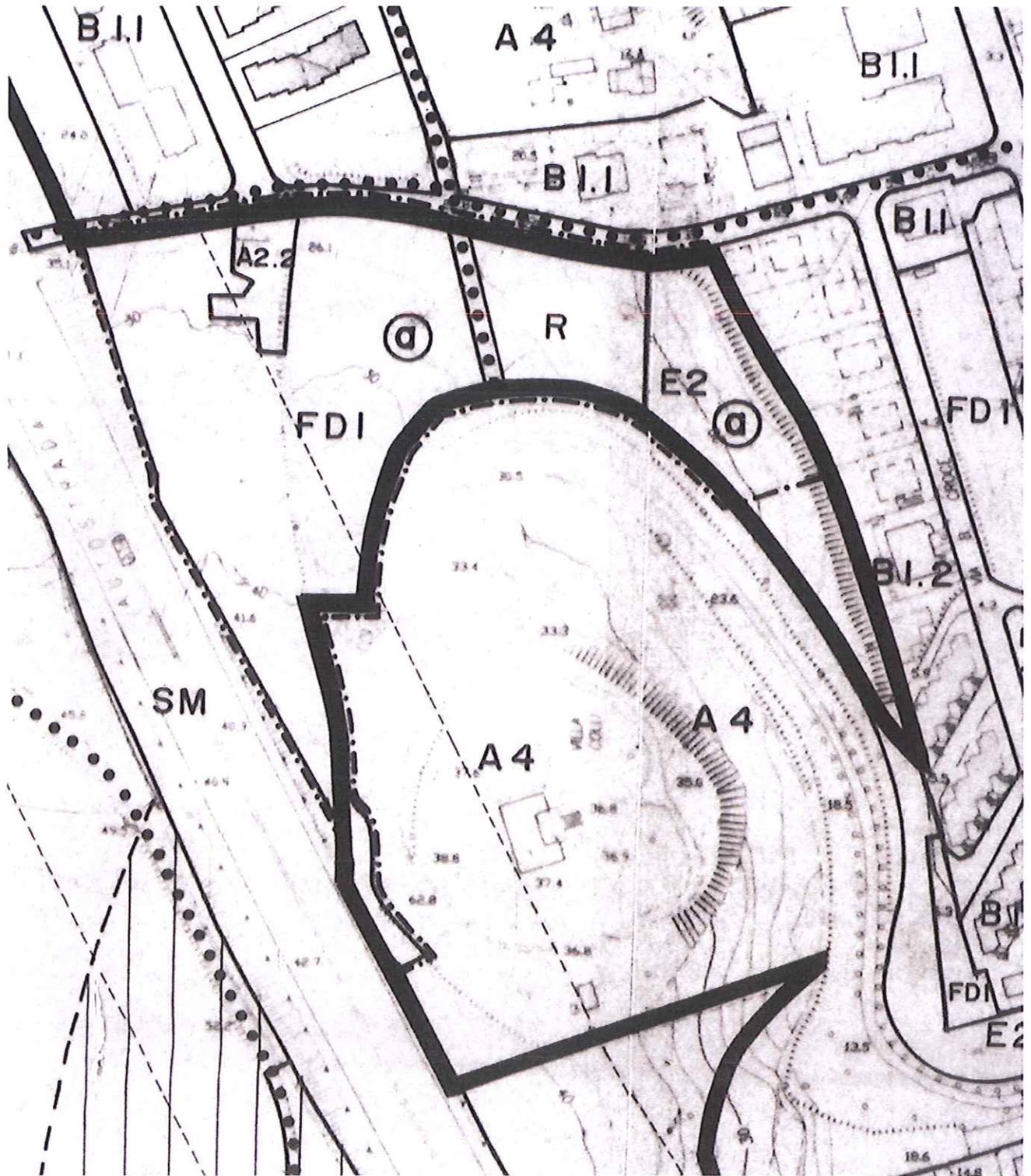
SCALA 1:2.000

ADOTTATO IL 21/02/1997

CONTRODEDOTTO IL

APPROVATO IL

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

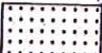


LEGENDA

 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

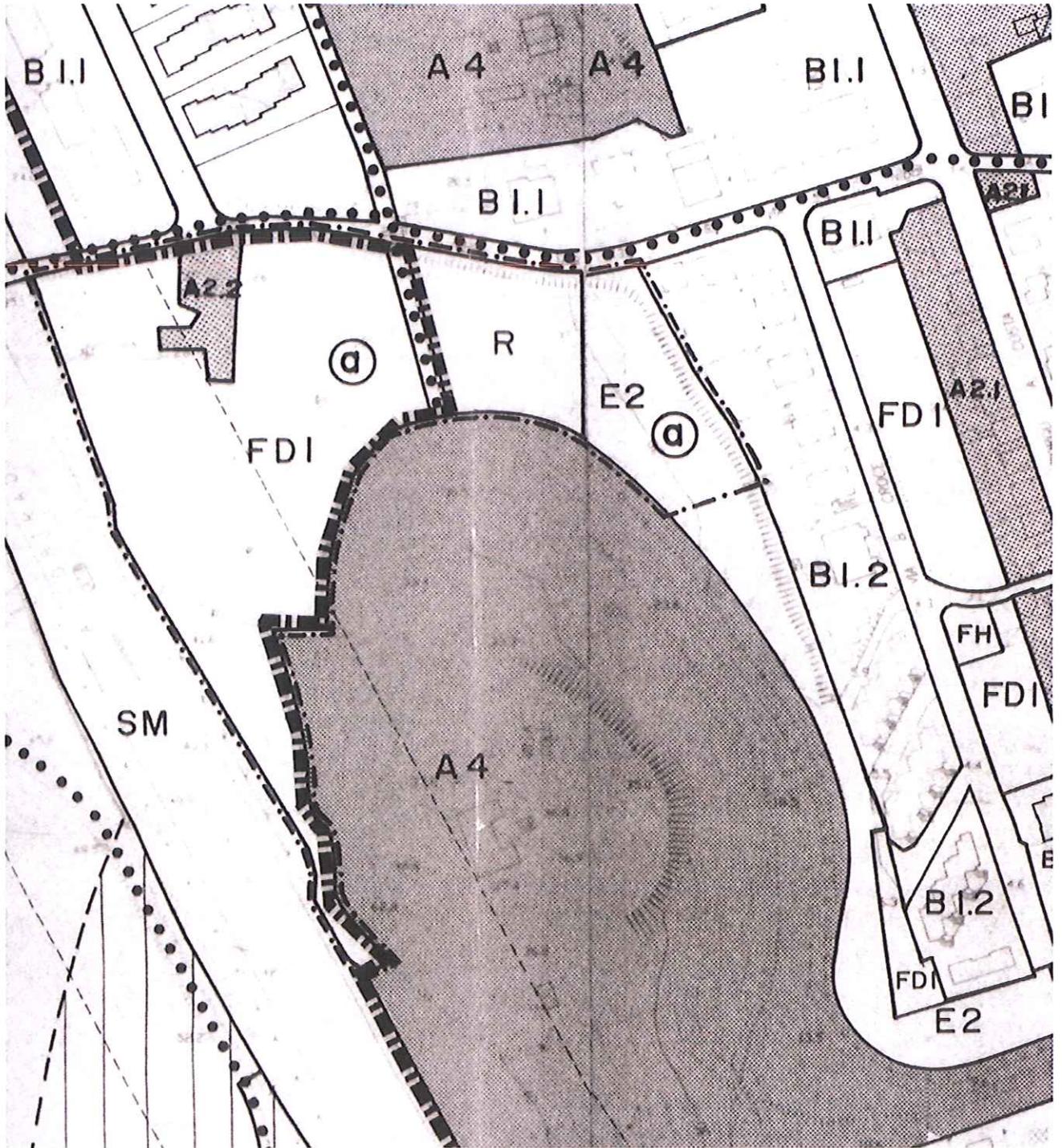
 Ambiti del paesaggio storico (Tutela integrale) Artt. 95 - 98.

 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.

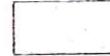
AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA: CARATTERI STORICO-CULTURALI DEL TERRITORIO URBANIZZATO		AD2a
SCALA	1:2.000	
ADOTTATO IL 21/02/1997	CONTRODEDOTTO IL	APPROVATO IL



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.

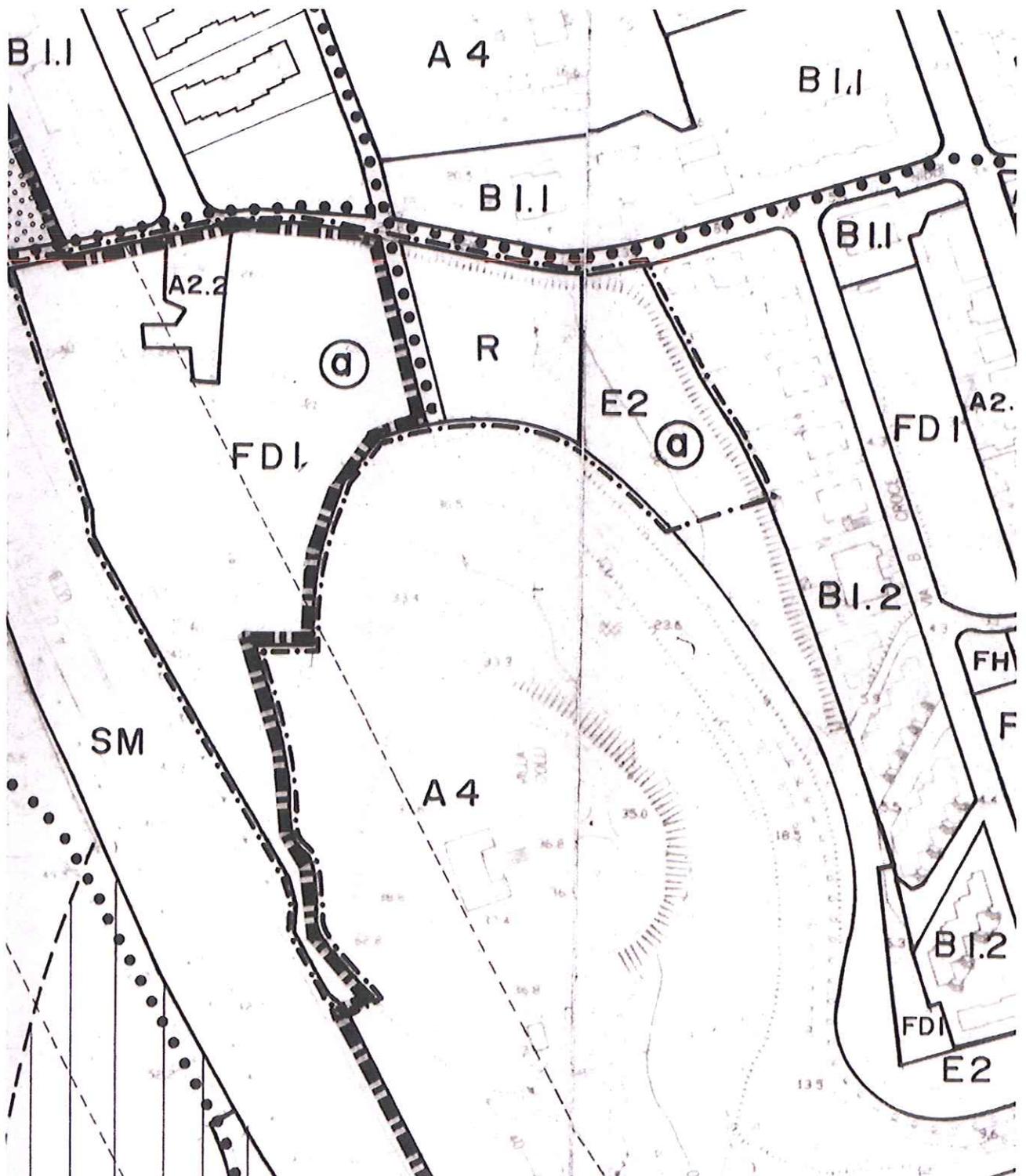
-  Crinali (Tutela integrale) art. 126.

-  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 Vallescura (Tutela speciale) art. 111.

AMBITI DEFINITIVI DI TUTELA: CARATTERI PERCETTIVI ED ECOLOGICI DEL TERRITORIO URBANIZZATO		AD4a
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.

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

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

