

Regione  
**MARCHE**

Provincia  
**FERMO**

Comune  
**PORTO SAN GIORGIO**

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

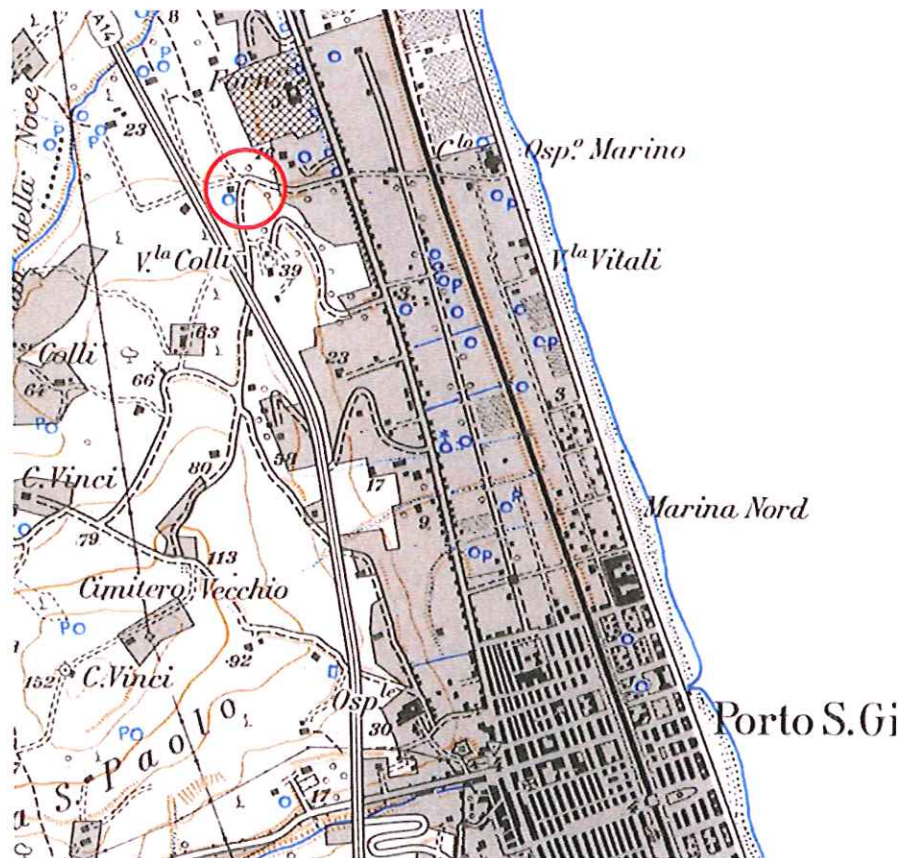
**RICHIEDENTE:**

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

**Elaborato 1  
RELAZIONE E NTA**



Data 18.11.2016

Il Tecnico:  
Arch. Gianfilippo Macchiati,  
Via degli Assalti n° 5, 63900 Fermo FM

Stamp: CIRCOLO PROFESSIONALE ARCHITETTI Fermo (FM) - GIANFILIPPO MACCHIATI n° 013

# **VARIANTE specifica al PRG**

## **Comparto di Intervento Coordinato “a” Villa Colli**

*(modifica alle destinazioni d’uso delle aree all’interno del perimetro del Piano Attuativo del Comparto di intervento “a” Villa Colli)*

### **Relazione Tecnica Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione**

#### **INQUADRAMENTO**

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 nei lavori di realizzazione del parco.

La presente variante viene proposta a seguito della comunicazione del comune prot. 2.237 del 28/01/2016 che invita i lottizzanti a predisporre la modifica del Comparto di intervento per migliorare la situazione urbanistica della zona, ed anche 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 (PA) 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 fondamentalmente 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.

#### **MODIFICHE E CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE**

Il piano attuativo prevede cartograficamente all’interno del comparto gli ambiti E2, R, FD1 ed un ambito comprensivo di fabbricato, con specifico perimetro A2/2 (intervento interamente realizzato a seguito della Concessione Edilizia n° 4.657 del 25.07.2002).

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 sua dimensione viene rivista in funzione di quella reale e catastale, che nel vigente PRG viene indicata in modo evidentemente e macroscopicamente impreciso, ed eccessiva rispetto alla realtà.
- 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 del Tribunale di Fermo n. 461 del 12/07/2012 fermi restando



tutti gli altri parametri urbanistico – edilizi dell’area edificabile e senza aumenti della SUL assentita.

- Conseguentemente alle modifiche di cui sopra viene ridotta la zona FD1 adeguandola alla realtà ed al PA approvato
- E’ prevista una nuova area da sistemare a Parcheggio sul lato a confine con via Nibbi, in aggiunta al parcheggio già realizzato in conformità al PA approvato.

Nella sostanza la variazione della zona FD1 prevista per la realizzazione del parco pubblico, in corso di completamento, pur se ridotta supera ampiamente gli standard minimi di legge a verde pubblico attrezzato.

## **CRONOLOGIA DEL PIANO ATTUATIVO E DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1 - Il Piano Attuativo (PA) è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 88 del 03.10.2001 e con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 08.08.2002;

2 – Il PA è stato approvato in via definitiva con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 10.12.2002 mentre la Convenzione tra il Comune di Porto San Giorgio e la Società “Residenza Il Parco S.a.s.” è stata stipulata in data 06.02.2003 (*Atto Notaio Dott. Enrico Marchetti, Repertorio n. 6798, Raccolta n. 1595, Registrato a Fermo il 26.2.2003 al n. 326 serie I*);

3 – Il PA è stato modificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 30.11.2005 con nuova stipula della Convenzione tra il Comune di Porto San Giorgio e la Società “Residenza Il Parco S.a.s.” in data 22.06.2005 (*Atti Notaio Dott. Alessandro Rocchetti, Repertorio nn. 7737 & 7738, Raccolta nn. 1718 & 1719, Registrati a Fermo il 05.07.2007 ai nn. 2813 & 2816 serie 1T*);

4 – Il PA è stato interessato alle varie e successive determinazioni del Consiglio Comunale in merito alle previsioni di insediamento residenziale pubblico all’interno dei comparti attuativi (*Delibera n° 44 del 08.08.2002 “Adozione variante specifica Art. 17, Comma 4, N.T.A. del P.R.G. Rideterminazione quota E.R.P.”; Delibera n° 89 del 13.11.2003 “Adozione variante specifica all’Art. 17 delle N.T.A. del P.R.G. vigente; Delibera n° 86 del 06.12.2004 “Proposta di deliberazione ... ed adozione variante parziale normativa comma 4 Art. 17 NTA del P.R.G.; Delibera n° 39 del 16.09.2005 “Esame delle osservazioni alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 06.12.2004 e adozione definitiva variante parziale normativa all’Art. 17 delle NTA del PRG; Delibera n° 35 del 06.06.2006 “Approvazione definitiva variante parziale normativa all’Art. 17 delle NTA del PRG ai sensi dell’Art. 26 della legge regionale n. 34/92”*);

5 – Il PA è stato attuato, per quanto riguarda la sua parte edilizia, a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 49 del 17.09.2003;

6 - Il PA è stato ulteriormente definito, sempre per quanto riguarda la sua parte edilizia, con successive domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria (richiesta del 18.06.2007, e successive integrazioni e dalla richiesta di Accertamento di Conformità per opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire n. 49 del 17.09.2003 pratica edilizia n° 360/2008, perfezionatosi con il permesso di costruire n. 69 del 27.06.2011.

7 – Il PA, e la sua complessa struttura e coerenza amministrativa, è stata analizzato, oltre che dagli Organi ed Uffici e Settori del Comune di Porto San Giorgio, anche nella Relazione Tecnica



del Consulente Tecnico d'Ufficio (Prof. Michele Agostinacchio) relativa al Procedimento Penale 1373/08 R.G., e Osservazioni del Consulente Tecnico di Parte (Prof. Ing. Samuele Biondi) alla Relazione Tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (Prof. Michele Agostinacchio)

8 – Con la Sentenza del Tribunale di Fermo n. 461/12 del 12/7 - 14/08/2012 di piena assoluzione degli imputati da tutte le contestate irregolarità lottizzatorie, nella quale il Giudice, ribadita, tra l'altro, la sussistenza della validità degli atti nel pieno affidamento, acclarava pure l'inesistenza di difformità del PdL rispetto al PRG, neppure riconducibili all'art.44 lett a) del cit. TUEd. anche per la loro modestia.

9 – Le opere di urbanizzazione sono state realizzate a seguito di Permesso di Costruire n. 48 del 17.09.2003, tralasciando le modifiche di cui al precedente punto 4, sono state completate a seguito dell'ultima variazione approvata con delibera della Giunta Comunale n. 122 del 02.07.2013, l'ultimazione dei lavori per quanto concerne il parco da cedere al comune è stata depositata in comune in data 29.07.2016 e collaudate dal comune con det. Dir. N. 1628 del 20.09.2016.

#### **VERIFICA RISPONDENZA ALLA NORMATIVA IN MATERIA AMBIENTALE - VAS**

Occorre preliminarmente affrontare se sussiste la necessità di procedere a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) esaminando la seguente normativa di riferimento

- Direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001 *“Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”*.

- D.Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 *“Norme in materia ambientale”*;

- D.Lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008 *“Ulteriori disposizioni correttive e integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante norme in materia ambientale”*;

- D.Lgs n. 128 del 29 giugno 2010 *“Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69”*;

- L.R. n. 6 del 12 giugno 2007 *“Modifiche ed integrazioni alle leggi regionali 14 aprile 2004, n. 7, 5 agosto 1992, n. 34, 28 ottobre 1999, n. 28, 23 febbraio 2005, n. 16 e 17 maggio 1999, n. 10. Disposizioni in materia ambientale e rete natura 2000”*.

- Delibera della Giunta Regionale n. 1813 del 21/12/2010 *“Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010”*.

#### **Esenzioni e procedimento**

La variante urbanistica al PRG in oggetto non comporta un incremento del carico urbanistico, non comporta trasferimenti di capacità edificatoria in aree diverse e non contiene la previsione di opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa.

Pertanto la stessa variante urbanistica, ritenuta per tali motivi priva di impatti significativi sull'ambiente e del patrimonio culturale, non risulta soggetta a Valutazione di Impatto Ambientale secondo le disposizioni contenute alla **lettera k), comma 8, punto 1.3 Ambito di applicazione** dell' ALLEGATO 1 alla D.G.R. Marche n. 1813 del 21/12/2010 avente ad oggetto *“Aggiornamento delle linee guida regionali per la Valutazione Ambientale Strategica di cui alla DGR 1400/2008 e adeguamento al D.Lgs. 152/2006 così come modificato dal D.Lgs. 128/2010.”*

Conseguentemente, in conformità a quanto disposto al comma 10 punto 1.3 *Ambito di applicazione* dell' ALLEGATO 1 alla citata D.G.R. Marche n. 1813/2010, l'Autorità Procedente (Amministrazione Comunale), prima dell'avvio della procedura, comunica all'Autorità Competente (Ufficio Urbanistica della Provincia di Fermo) le motivazioni di esclusione allegando idonea documentazione; decorsi 30 giorni dal ricevimento della comunicazione, qualora non vi siano provvedimenti da parte dell'Autorità Competente, la variante urbanistica deve intendersi esclusa dalle procedure di VAS.

### **ESAME QUANTITATIVO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI**

Già dalla lettura della convenzione, e degli elaborati grafici originali del piano attuativo era evidente un errore nelle quantità del Piano attuativo, se confrontato con il PRG; si evidenzia come a pag 3 della stessa convenzione la superficie interessata dalla stessa convenzione è dichiarata in **22.820 mq**, mentre nella scheda del PRG risulta essere di **25.060**.

Tenuto conto come le superfici in gioco sono logicamente definite (ad Est ci sono le abitazioni sottostanti, a Sud il Parco di Villa Colli, ad Ovest la sede autostradale, a Nord la via pubblica - via Nibbi -) **si può affermare chiaramente come la scheda del PRG, riepilogo delle superfici contenute nel Comparto "a" Villa Colli sia errata.**

Si riportano di seguito le diverse ripartizioni dell'area interessata con riferimento al PRG

#### **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. <b>1.760 di S.U.L.</b>
E2	mq. 2.900	

#### **Stralcio della scheda del PRG variante**

S.t. di riferimento	mq. 23.250	
FD 1	mq. 16.020	(di cui 2.100 per strada e parcheggi)
R (s.f. di riferimento)	mq. 5.159	I.f. 0,35 mq. <b>1.760 di S.U.L.</b>
E2	mq. 2.071	

Già dalle semplice lettura delle tabelle di cui sopra si evidenziano i seguenti aspetti:

- il PRG vigente fa riferimento ad una superficie territoriale non riscontrabile nella realtà, quindi si rende necessaria la rettifica
- sono incluse nel piano attuativo alcune aree che non hanno alcuna connessione con lo stesso piano, in particolare
  - la zona A2.2,
  - le proprietà diverse dal sottoscrittore della convenzione che seppure molto modeste oltre che marginali, non rivestono alcun interesse per il comune: esse sono le proprietà di Amici e della Società Autostrade
- La variante al PRG non modifica le quantità edificatorie previste e convenzionate.

### **CONCLUSIONI RISPETTO ALL'ESAME QUANTITATIVO DELLA VARIANTE**

Le innegabili discrasie formali emerse e sopra esposte, debbono essere opportunamente regolarizzate mediante un procedimento con il quale l'Amministrazione Comunale le riconduca alla sostanzialità della situazione.



In particolare accertata la congruenza di quanto realizzato con quanto, occorre procedere ad eliminare le incongruenze meramente formali, visto che in alcun modo è stata vulnerata la potestà programmatrice della Pubblica Amministrazione.

Si voleva un'area di pregio, a ridosso di un immobile storico con parco secolare, area di pregio dotata di standard ampiamente superiore al minimo di legge e questo si è ottenuto, con in più consistenti risorse per realizzare il Centro Sociale, ed un parcheggio pubblico nettamente più grande e più costoso del percorso ciclo-pedonale previsto dal Piano Regolatore Generale, oltre alle ulteriori opere richieste dall'Amministrazione Comunale di cui al punto successivo.

### **OPERE A CARICO DEL PRIVATO**

In linea con quanto richiesto dal comune restano a carico del privato alcune opere in più rispetto a quanto precedentemente convenzionato e realizzato, in particolare:

la realizzazione di un parcheggio in adiacenza a via Nibbi, sia per migliorare la dotazione della zona, sia in vista del completamento del parco.

La realizzazione della recinzione della zona FD

Realizzare una migliore fruibilità delle strutture pubbliche esistenti, nella zona con il comparto in oggetto in particolare il campo di calcetto esistente verrà adeguato e migliorato secondo gli elaborati ed il computo metrico allegato.

### **DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO LA VARIANTE AL PRG**

Tav. 1	Relazione tecnica illustrativa e NTA.
Tav. 2.1	PRG vigente (Sc. 1:1.000) redatto sulla base della cartografia comunale in dwg.
Tav. 2.2	PRG Variante (Sc. 1:1.000) sulla base catastale, unendo i fogli catastali.
Tav. 2.3	Sovrapposizione tra PRG vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale.
Tav. 3.1	PA vigente (Sc. 1:1.000) sulla base catastale.
Tav. 3.2	PA adeguamento del PA alla variante al PRG su base catastale (Sc. 1:1.000).
Tav. 3.3	Sovrapposizione tra PA vigente e Variante (Sc. 1:1.000) su base catastale. contenente il quadro di raffronto tra gli standard di progetti e quelli del DM 2.4.68.
Tav. 4.1	Planimetria di individuazione delle opere in compensazione scala 1:2000
Tav. 4.2	Particolare A, planimetria ed esecutivi area di sosta.
Tav. 4.3a	Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato attuale.
Tav. 4.3b	Particolare B, planimetria ed esecutivi campo polivalente stato modificato.
Tav. 4.4	Computo metrico delle opere a carico del privato da prezzario regionale
Tav. 5	Relazione Paesaggistica.
Tav. 6	Indagine geologica
Tav. 7	Schema di convenzione

Il tecnico Arch. Gianfilippo Macchiati

## VARIANTE specifica al PRG

### Comparto di Intervento Coordinato "a" Villa Colli

*(modifica alle destinazioni d'uso delle aree all'interno del perimetro del Piano Attuativo del Comparto di intervento "a" Villa Colli)*

#### Art. 1 NTA vigenti

##### a. VILLA COLLI – P.E.E.P. PIAN DELLA NOCE

Il comparto interessa un vasto pianoro di pregio dal punto di vista panoramico e ambientale e di particolare interesse dal punto di vista urbanistico. L'attuazione del comparto è finalizzata alla realizzazione di una vasta zona (oggi area agricola) da organizzare a parco pubblico con nuove piantumazioni. Il nuovo parco è situato lungo uno dei principali percorsi pedonali e ciclabili di connessione fra il centro abitato e il futuro parco territoriale del Fosso Vallescura (FF), e inoltre, è direttamente confinante con l'insediamento PEEP di Pian della Noce. A sud del parco si trova il complesso storico di Villa Colli, ricco di essenze monumentali e rare, che sarà ulteriormente valorizzato dalla realizzazione del nuovo parco di uso pubblico situato in continuità con esso. All'interno del comparto di intervento coordinato è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale da localizzare sul versante est della zona perimetrata R, contestualmente alla cessione all'Amministrazione comunale del nuovo parco pubblico attrezzato.

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	

#### Art. 2 NTA di variante:

##### a. VILLA COLLI – P.E.E.P. PIAN DELLA NOCE

Il comparto interessa un vasto pianoro di pregio dal punto di vista panoramico e ambientale e di particolare interesse dal punto di vista urbanistico. L'attuazione del comparto è finalizzata alla realizzazione di una vasta zona da organizzare a parco pubblico con nuove piantumazioni. Il nuovo parco è situato lungo uno dei principali percorsi pedonali e ciclabili di connessione fra il centro abitato e il futuro parco territoriale del Fosso Vallescura (FF), e inoltre, è direttamente confinante con l'insediamento PEEP di Pian della Noce. A sud del parco si trova il complesso storico di Villa Colli, ricco di essenze monumentali e rare, che sarà ulteriormente valorizzato dalla realizzazione del nuovo parco di uso pubblico situato in continuità con esso. All'interno del comparto di intervento coordinato è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale da localizzare sul versante est della zona perimetrata R, contestualmente alla cessione all'Amministrazione comunale del nuovo parco pubblico attrezzato.

S.t. di riferimento	mq. 23.250	
FD 1	mq. 16.020	di cui mq. 2.100 per SM
R (s.f. di riferimento)	mq. 5.159	I.f. 0,35 mq. 1.760 di S.U.L.
E2	mq. 2.071	

Il tecnico Arch Gianfilippo Macchiati