

E.I. 25/2016 – Tribunale di Fermo

In riferimento alla procedura esecutiva sopra richiamata, relativa ad un terreno nel Comune di Fermo, censito al catasto dei terreni del comune di Fermo con i seguenti dati:

- Foglio 46, Particella 765, seminativo arborato, Classe 3, Mq 5070, Reddito dominicale Euro 20,95 agrario Euro 28,80,

come evincibile al punto 5) della perizia depositata, che di seguito si riporta integralmente

Si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fermo, nel quale si attesta che il terreno in oggetto da vigente PRG approvato con Delibera C.P. n.52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti ha destinazione urbanistica “*Area progetto n.12/A*”, come da art. 87 delle vigenti N.T.A. allegate al PRG.

L’area ricade inoltre all’interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

- art. 34 – *Aree a rischio archeologico*

- DCR 116/21-01-2004 *Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico* dei bacini di rilievo regionale (PAI)

Oltre al certificato di destinazione urbanistica (*Allegato 03*) si allega a titolo esplicativo anche stralcio del PRG e delle NTA.

L’area in oggetto è edificabile, in quanto Area Progetto n.12, di cui si richiama la relativa norma tecnica con indici territoriali e volumetria edificabile:

stralcio NTA del PRG del Comune di Fermo

Art. 87 - Area progetto n. 12 - Centro urbano

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione.

L'intervento ha come obiettivi:

Espansione del tessuto urbano esistente e miglioramento paesaggistico del margine tra città e campagna

Incremento della dotazione di quartiere di aree destinate a verde pubblico e parcheggio;

Schermatura con filari di alberi;

Completamento razionale della maglia stradale;

2. Modo d’intervento

Intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IT = 0,60 mc/mq

H max = 10,00 ml

4. Destinazioni d’uso

Destinazioni d’uso previste: **U3 - Terziarie** U3/1 Commercio al dettaglio;

U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

U4 - Residenziali

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate: globalmente max 35% della SUL totale

U3 – Terziarie U3/1 Commercio al dettaglio;
U3/5 Pubblici esercizi per ristoro e svago;
U3/7 Studi professionali;
U3/10 Artigianato di servizio;

5. Tipo edilizio

Edificio a volumetria elementare senza terrazzi aggettanti e scale esterne, come da tipologia allegata in apposita scheda.

Villini isolati, alloggi individuali, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni.

6. Prescrizioni particolari

Murature esterne di mattoni pieni a facciavista di colore e tipologia analoghi a quelli utilizzati nel Centro Storico.

E' prevista la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare nella misura pari a IT = 0,10 mc/mq; la sua attuazione è regolata dal precedente articolo 75 "Aree progetto: disposizioni generali";

Recinzioni di altezza costante in mattoni pieni a facciavista, cancelli semplici.

7. Tabella riassuntiva

Sup. territoriale - fondiaria	Aree pubbliche		Aree private	Nuovi Edifici
-------------------------------	----------------	--	--------------	---------------

ST (mq)	SF (mq)	V (mq)	P (p.m. e mq)	Str e Vr (mq)	Vp (mq)	Vol (mc)
69.400	34.400	3.900	2.100		2.800	41.000

Oltre alle norme tecniche specifiche appena illustrate, il terreno in oggetto deve anche sottostare alle disposizioni generali che interessano le Aree Progetto, di cui all'art.75 delle NTA, sotto riportato. In sintesi l'Area Progetto si attua attraverso intervento urbanistico preventivo, subordinato alla stipula di apposita convenzione disciplinare. Essa deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate dal PRG (nuova viabilità e parcheggi, salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante che si impegna alla cessione gratuita delle relative aree necessarie). La convenzione deve altresì prevedere l'impegno alla sistemazione del terreno e alla piantumazione degli spazi

di verde pubblico (che debbono essere effettuati preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti), nonché l'impegno alla manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di dieci anni dalla avvenuta esecuzione delle opere stesse.

Art. 75 - Aree progetto: disposizioni generali

Negli elaborati "Carta uso del suolo" in scala 1/10.000, 1/5.000 e in scala 1/2.000, sono individuate con specifica numerazione progressiva le "Aree Progetto".

L'Amministrazione ha comunque facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per le parti pubbliche e di interesse pubblico contenute nelle "Aree progetto", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso espropriazione delle aree per pubblica utilità.

L'Amministrazione ha altresì facoltà di dare attuazione alle previsioni di PRG per l'intera previsione delle "Aree progetto", nel caso di inerzia dei proprietari o per motivi di interesse generale, attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

Ciascuna zona oggetto di "Area progetto" è regolata dalle seguenti disposizioni generali e da una normativa specifica illustrata in apposita scheda normativa relativa a ciascuno di esse; qualora la normativa specifica prescriva norme diverse da quelle contenute nelle disposizioni generali, valgono, ove in contrasto, le norme specifiche.

Le "Aree progetto" sono ordinate in maniera progressiva nel "Progetto di riqualificazione urbanistica".

Gli elaborati "Progetto di riqualificazione urbanistica" contengono, per ciascuna area oggetto di trasformazione urbanistica, quanto segue:

scheda normativa;

planimetria di azionamento;

schema progettuale (nei casi in cui risulti significativo fornire un indirizzo progettuale).

La scheda normativa contiene informazioni:

sul tipo di intervento previsto, con riferimento al TITOLO III, CAPO I ed al 4° comma dell'Art. 22 delle presenti norme tecniche;

sugli obiettivi generali che il PRG si prefigge;

sui modi di intervento previsti con riferimento al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;

sui parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nell'intervento, espressi con riferimento al TITOLO II, CAPO II delle presenti norme tecniche;

sulle destinazioni d'uso consentite; talvolta vengono individuate alcune destinazioni d'uso regolate ovvero vengono definiti parametri quantitativi da rispettare sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo; lo strumento urbanistico attuativo indicherà la localizzazione delle destinazioni d'uso regolate; tali localizzazioni potranno essere flessibili, ovvero i piani attuativi potranno prevedere criteri che, nel rispetto dei limiti di "destinazioni d'uso regolate" e degli standard urbanistici, consentano variazioni nel tempo degli usi previsti;

sulle prescrizioni particolari da rispettare nell'attuazione dell'intervento.

La scheda normativa è corredata infine di una tabella riassuntiva dei dati quantitativi, ove determinati, relativi alla superficie territoriale (ST) oggetto dell'intervento, alla superficie fondiaria (SF), alla quantità di verde pubblico e/o servizi pubblici (V), verde sportivo (VS), alla superficie per attrezzature socio assistenziali amministrative (ASA), attrezzature religiose (AR), aree per lo spettacolo e la cultura (ASC) ai parcheggi (P) quantificati come numero di posti macchina effettivi (p.m.) e/o come corrispondente superficie (mq), alle superfici per strade, marciapiedi e verde di rispetto (Str e Vr), alle superfici a verde privato (Vp) e al massimo volume (Vol) o massima superficie utile lorda (SUL) realizzabili.

La planimetria di azionamento contiene le regole urbanistiche relative all'intervento; esse sono prescrittive, salvo quanto di seguito meglio specificato.

Lo schema progettuale contiene le soluzioni progettuali proposte; esse hanno valore indicativo salvo specifica indicazione contenuta nelle prescrizioni particolari.

L'elaborato "Vocazionalità delle aree ai fini edificatori" contiene informazioni sulla pericolosità geologica e sismica delle aree oggetto di trasformazione; le informazioni sono rivolte alla definizione dei livelli di edificabilità delle aree e tengono conto delle condizioni geologiche, geomorfologiche e geotecniche locali.

Per tutte le "Aree progetto" valgono le seguenti disposizioni generali:

Elementi quantitativi

la superficie territoriale (ST) è quella complessivamente interessata dall'intervento; la superficie indicata in tabella è misurata sulla base del rilievo aerofotogrammetrico; essa deve essere verificata attraverso specifico rilievo topografico del terreno; sono ammissibili variazioni della superficie territoriale, nei limiti di $\pm 10\%$ della superficie territoriale indicata nella tabella riassuntiva, anche in relazione ad aggiustamenti marginali del perimetro di comparto, esclusivamente nei seguenti casi:

variazioni in aumento che tengano conto della struttura proprietaria;

variazioni in diminuzione nei casi di rinuncia scritta, di parte dei proprietari, a partecipare all'attuazione dell'intervento regolato dall'"Area Progetto" in questione; in tal caso alla porzione di territorio escluso viene attribuita la destinazione di "Verde privato (Vp)";

all'interno di ciascuna area è fissata in maniera invariabile la superficie minima per verde pubblico e attrezzature collettive per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444; essa è individuata nella tabella riassuntiva di ciascun "Area progetto", ed è indipendente dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST);

sono altresì fissati in maniera invariabile il massimo volume (Vol) e/o la massima superficie utile lorda (SUL) consentiti; essi sono individuati nella tabella riassuntiva di ciascuna "Area progetto", e sono indipendenti dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST);

la superficie minima per parcheggi, per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444, è anch'essa fissata in maniera invariabile, salvo quanto di seguito precisato in merito a situazioni di destinazioni d'uso miste; essa è individuata nella tabella riassuntiva di ciascuna "Area progetto", ed è indipendente dalle eventuali variazioni della superficie territoriale (ST); tale superficie è in aggiunta alla superficie a parcheggi prevista dall'Art. 18 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 e successive modificazioni e integrazioni;

lo strumento urbanistico attuativo può invece prevedere variazioni delle superfici fondiaria (SF), per strade, verde di rispetto e verde privato (Str, Vr, Vp), riportate nella tabella riassuntiva, sia a seguito di variazioni della superficie territoriale (ST), sia per far posto agli spazi a parcheggio, nei casi in cui questi non siano planimetricamente individuati, sia per effetto di piccole variazioni della nuova viabilità, che sono consentite in sede di progettazione esecutiva;

la superficie fondiaria (SF) costituisce l'ambito all'interno del quale devono essere concentrate le volumetrie realizzabili;

in caso di non corrispondenza tra il volume massimo realizzabile o superficie utile lorda ammissibile scaturente dall'applicazione dell'indice territoriale e quello riportato nella tabella riassuntiva di ciascuna area progetto, è stabilito quest'ultimo come prevalente.

Standard urbanistici

nelle aree oggetto di "Area progetto" le superfici per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ferme restando eventuali maggiori quantità riportate nelle tabelle riassuntive, sono fissate, ai sensi del D.M. 02 Aprile 1968 n. 1444, nonché dall'art. 21 della L.R. n. 35/92, nella misura minima di mq. 21 per abitante, per le aree residenziali, del 10% della superficie territoriale per le Aree Progetto artigianali-industriali e di mq. 80 ogni 100 mq. di SUL per le Aree Progetto con destinazioni commerciali e direzionali, per le quali dovrà comunque essere assicurato il rispetto delle dotazioni di parcheggi previsti dalla L.R. n. 19/02, da cedere gratuitamente in maniera obbligatoria;

Il Consiglio Comunale , in applicazione dell'art. 51 del Regolamento Edilizio Comunale, potrà, di volta in volta, valutare i casi in cui ricorrere ed in quale misura, alla monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, fermo restando che la dotazione complessiva non potrà mai scendere al disotto dei limiti di legge;

i parcheggi non sono monetizzabili e di norma devono essere sempre reperiti all'interno dell'area oggetto di "Area progetto" nella misura minima di un posto macchina effettivo (ml 2.40 x ml 5.00 = mq 12), più i necessari spazi di manovra (corselli), ogni quattro abitanti equivalenti (3 mq/ab) e del 40% della superficie utile lorda (SUL) nel caso di attività di commercio, turistiche e direzionali; nel caso di attività di commercio, turistiche e direzionali la superficie a parcheggi è comprensiva sia dello spazio di sosta che degli spazi di manovra (corselli); qualora i parcheggi non siano individuati planimetricamente negli elaborati di PRG, devono essere posizionati in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo ed essere di norma dislocati in maniera diffusa in adiacenza alla viabilità, salvo situazioni particolari e soluzioni diverse, tecnicamente motivate, tendenti a migliorare la fruibilità degli stessi; qualora la quantità di parcheggi sia espressa soltanto in termini di superficie essa è comprensiva anche degli spazi di manovra;

nelle aree a destinazione prevalentemente residenziale nelle quali le "Aree progetto" consentono "destinazioni d'uso regolate" di commercio, turistiche e direzionali, e qualora lo strumento urbanistico attuativo ne preveda la presenza, nel rispetto dei limiti fissati, i parcheggi indicati nella "tabella riassuntiva" vanno ricalcolati reperendoli nella misura minima del 40% della superficie utile lorda (SUL) a destinazione di commercio, turistica e direzionale, prevista, oltre a quelli commisurati agli abitanti insediabili, calcolati sul totale dei volumi restanti non destinati a tali usi.

Modalità attuative

nelle "parti in trasformazione" il PRG si attua per mezzo di piani urbanistici preventivi, secondo le modalità di cui al TITOLO III, CAPO III delle presenti norme tecniche;

i piani urbanistici preventivi di norma devono essere conformi alla zonizzazione di piano e agli schemi progettuali di PRG, e devono rispettarne gli obiettivi dati e gli elementi quantitativi, secondo i criteri fissati nel presente articolo;

parziali aggiustamenti delle indicazioni di piano e agli schemi progettuali di PRG, derivanti, ad esempio, dalla progettazione esecutiva della nuova viabilità o da modeste variazioni nella conformazione e dislocazione delle aree di concentrazione degli edifici o di servizio, ancorché riportati nelle tavole di PRG, adeguatamente giustificati, possono essere autorizzati dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del piano attuativo in quanto non costituiscono variante al PRG;³⁴¹

gli interventi, salvo quanto precisato al precedente comma "elementi quantitativi" del presente articolo e salvo diverse modalità precisate nella scheda normativa, devono essere estesi all'intera zona oggetto di "Area progetto";

il perimetro dell'"Area Progetto", costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell'Art. 32 della Legge Regionale 5 Agosto 1992 n. 34.

Devono essere rispettate le prescrizioni e raccomandazioni riportate nella valutazione di ogni singola area eseguita nelle indagini geologico-geomorfologiche ed idrogeologiche.

Edilizia economica e popolare

Per alcune Aree Progetto, all'interno delle "prescrizioni particolari", è prevista la realizzazione di edifici di edilizia economica e popolare, nella misura fissata nella scheda relativa alla singola Area Progetto. La volumetria prevista è in aggiunta a quella indicata nella tabella riassuntiva della stessa Area Progetto.

per tutte le altre "Aree progetto" relative a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale con volumi previsti superiori a 6.000 mc., si deve prevedere una volumetria, in percentuale del 15% di quella massima prevista nelle schede, da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare così come definiti dalla legge 18 aprile 1962, n.167;³⁵²

1

2

lo strumento urbanistico attuativo deve prevedere gli spazi riservati alla realizzazione di questa volumetria; tali spazi che comprendono sia l'area di sedime degli edifici che le aree di pertinenza ad essi riservate in maniera proporzionale al resto dell'intervento, sono ceduti al Comune insieme agli spazi pubblici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal PRG e dal piano attuativo;

le aree per la costruzione degli alloggi a carattere economico e popolare, nonché la quota di competenza di spazi pubblici (determinata proporzionalmente ai volumi complessivamente realizzabili), sono indennizzate dal Comune alla proprietà al valore di espropriazione;

il Comune riconoscerà al lottizzante anche la somma corrispondente alla quota parte relativa ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, le quali sono complessivamente realizzate a cura e spese del lottizzante;

l'Amministrazione definisce nel dettaglio le procedure, e fissa, aggiornandoli periodicamente, il valore di espropriazione e i costi parametrici delle opere di urbanizzazione necessari a determinare le indennità;

nella convenzione disciplinare di attuazione dell'intervento viene fissato in via definitiva l'ammontare delle indennità di cui sopra;

l'Amministrazione ha facoltà di non avvalersi di tale procedura per dotarsi di aree per l'edilizia economica e popolare ed in tal caso la volumetria prevista dal PRG a tal fine non viene realizzata ed il piano attuativo sarà redatto di conseguenza;

Prescrizioni particolari

tutti gli interventi di trasformazione urbanistica sulle "Aree progetto" che si attuano attraverso intervento urbanistico preventivo, sono subordinati alla stipula di apposita convenzione disciplinare;

la convenzione deve prevedere la cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come individuate dal PRG;

la convenzione deve prevedere l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita, entro termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

la sistemazione del terreno e la piantumazione degli spazi di verde pubblico debbono essere effettuate preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti; la piantumazione prevista lungo la viabilità e la sistemazione del verde di rispetto stradale e del verde privato debbono essere eseguite non appena ciò risulti tecnicamente possibile, compatibilmente con l'esecuzione dei lavori e con la realizzazione delle altre opere di urbanizzazione; le opere in verde previste nella sistemazione degli spazi di pertinenza dei nuovi edifici debbono essere effettuate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità;

le opere in verde e le sistemazioni del suolo debbono essere effettuate nel rispetto di quanto stabilito al precedente Art. 16 delle presenti norme;

la convenzione deve prevedere l'impegno di manutenzione di tutte le opere in verde, comprensivo della sostituzione delle fallanze, per un periodo di dieci anni dalla avvenuta esecuzione delle opere stesse;

all'interno delle "Aree progetto", nuova viabilità e parcheggi, salvo diversa specificazione contenuta nella apposita scheda normativa, sono da considerare opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'intervento e pertanto debbono essere realizzati a cura e spese del lottizzante;

il perimetro della zona oggetto di "Area progetto", costituisce ambito unitario di intervento per la formazione di comparto edificatorio ai sensi dell'Art. 32 della L.R. 34/92; l'Amministrazione può dare attuazione alle previsioni di PRG, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", anche raggruppandone più di una, attraverso piani particolareggiati, anche dove non esplicitato dalle presenti norme; in tal modo si confermano i comparti edificatori, ai sensi della citata L.R. 34/92, e si può procedere anche all'espropriazione ai sensi dell'Art. 32 della legge citata;

l'Amministrazione può altresì dare attuazione alle previsioni di PRG anche soltanto per le parti riguardanti servizi e viabilità, ovunque, ed in particolar modo all'interno delle aree oggetto di "Area progetto", attraverso le ordinarie

procedure espropriative; in tale caso nella successiva realizzazione dell'"Area progetto" la volumetria corrispondente alle aree espropriate resta di competenza dell'Amministrazione.

Le attrezzature religiose sono equiparate a servizi di pubblica utilità e, in caso di inerzia dei proprietari delle aree, potranno essere realizzate tramite esproprio delle aree interessate;
Nelle Aree Progetto interessate dalla riduzione delle fasce di rispetto stradale di cui al D.L. 30/4/1992 n. 285 ed al D.P.R. 16/12/1992, n. 495 (Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione) e successive integrazioni e modificazioni, e del D.M. n. 1404/68, preventivamente all'approvazione dei piani attuativi, venga acquisito il parere dell'Ente gestore della strada.

³⁴Variante parziale alle NTA di PRG per chiarimenti interpretativi e adeguamenti delle norme, approvata con delibera di C.C. n. 130 del 27/11/2008.

³⁵Idem come sopra.

Di seguito si inserisce l'immagine, stralciata dal PRG online del Comune di Fermo, con il perimetro dell'Area Progetto 12A, contrassegnato dalla linea puntinata rossa.



Fermo, 22/01/2024

**il CTU designato
arch. Giovanna Paci**

