



CITTA' DI FERMO

Settore Lavori Pubblici, Protezione Civile, Ambiente
Urbanistica, Contratti e Appalti
Servizio Governo del Territorio

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo (FM) – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.284293
PEC: sportellourbanistica@pec.comune.fermo.it – Sito web: www.comune.fermo.it
Codice fiscale e partita iva 00334990447

VARIANTE AL VIGENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 6 SAN MICHELE ai sensi dell' art. 15 comma 5 della L.R. 34/92 e s.m.i.



<i>Oggetto</i> RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA CONTRODEDUZIONI		<i>Allegato</i> A
<i>Scala</i>	<i>Data</i> settembre 2018	<i>Aggiornamento</i>
<i>Elaborazione</i> <i>Arch. Marina Rita Marcantoni Geom. Stefano Santini Dis. Patrizia Rogante Arch. Andrea Lanfranchi</i>	<i>Il Dirigente</i> <i>Dott. Alessandro Paccapelo</i>	<i>Prot. Archivio</i> ID 531 – Disegnato da: SS – Path: z:\...\variante_id_531

INDICE

1..PREMESSA.....	pag. 2
2..ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	pag. 6
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE:	
rapporti con gli strumenti urbanistici sovraordinati.....	pag. 7
4.. PARERI DEGLI ENTI e CONSULTAZIONI PUBBLICHE.....	pag. 10
5.. IL PROGETTO.....	pag. 14
6.. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO.....	pag. 16
7.. TABELLE RIEPILOGATIVE GENERALI E PER SINGOLI	
COMPARTI.....	pag. 17

1..PREMESSA

Con decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 3 del 15/01/08, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 26 bis della Legge Regionale n. 34/92 e smi, è stato approvato l'Accordo di Programma per l'attuazione del Piano Particolareggiato San Michele Terra – PP6, in variante al vigente P.R.G., sottoscritto in data 03/01/2008 dal Sindaco pro-tempore del Comune di Fermo e dal Presidente della Provincia. L'amministrazione comunale, in data 12/02/08 con deliberazione di Consiglio comunale n. 4, ha ratificato l'Accordo di Programma sottoscritto tra il Sindaco del Comune di Fermo e il Presidente della Provincia di Ascoli Piceno in data 03/01/08, per l'approvazione del Piano Particolareggiato. L'estratto della Deliberazione di Consiglio comunale n. 4/08 è stato pubblicato sul BUR Marche in data 20/03/08; Sotto il profilo urbanistico detto accordo di programma, come confermato dall'art. 5 delle N.T.A. allegate allo stesso, ha comportato la variante al vigente PRG e l'approvazione del PPE; e dispone testualmente: *“Il presente Accordo di Programma determina, ai sensi dell'art. 34 del D.L. 267/00 e dell'art. 26/bis delle L.R. nel suo testo vigente, la variante al PRG vigente, finalizzata alla definizione urbanistica omogenea dell'area e l'approvazione del Piano Particolareggiato esecutivo in località San Michele Terra”*; Il Piano Particolareggiato di cui trattasi, suddiviso in singoli comparti, prevedeva la realizzazione di interventi edificatori privati con destinazione residenziale e commerciale, ponendo interamente a carico dei soggetti attuatori la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di interesse pubblico generale; Nella fase di attuazione dei comparti ricompresi all'interno del suddetto Piano Particolareggiato, sono emerse diverse problematiche di natura tecnico-giuridica, che ne hanno impedito l'avvio, legate in particolare alla complessità del progetto; Dall'approvazione definitiva ad oggi nessuna convenzione del Piano Particolareggiato San Michele Terra è stata sottoscritta con i soggetti attuatori, pur avendo il Comune di Fermo avviato, in qualche caso, le procedure espropriative per l'attuazione dei comparti edificatori; La crisi economica che ha colpito l'edilizia ha reso ancor più difficile la già complessa situazione. In tal modo, venendo a mancare la compartecipazione dei privati nella realizzazione degli standards e delle opere di interesse generale, per il Comune è emerso un onere economicamente molto gravoso, pur in permanenza dell'interesse pubblico legato alla necessità di risolvere la carenza dei servizi essenziali. Allo stato attuale, ai sensi delle norme vigenti, non è possibile dare avvio ai lavori previsti per

l'attuazione delle opere di interesse generale. E' emersa in particolare la difficoltà oggettiva causata da oneri compensativi in molti casi eccessivi rispetto alle possibilità edificatorie. Inoltre i previsti meccanismi di perequazione contenuti nelle NTA sono risultati inattuabili anche e soprattutto a causa della forte interdipendenza fra i diversi comparti, privi dunque della necessaria autonomia;

Sotto il profilo temporale: - l'art. 3 dell'Accordo di Programma prevede che: *“I tempi di attuazione del presente programma sono quelli di validità del Piano stesso secondo quanto in proposito è previsto dalla legge e nel rispetto delle procedure imposte dalla normativa tecnica”*. In base a quanto stabilito dall'Accordo troverebbe applicazione quanto disposto dall'art. 5 delle NTA di seguito riportato:” Trascorsi cinque anni dall'approvazione definitiva, per quei comparti non ancora attuati o che comunque non sia avvenuta la stipula della convenzione, l'Amministrazione Comunale procede all'esproprio delle aree pubbliche di cessione ed attua direttamente gli interventi pubblici previsti. Le prescrizioni urbanistiche per le restanti aree private, assumono la destinazione di “verde privato” all'interno delle quali, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi edilizi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume.” (Omissis...) A sua volta l'art. 10 dell'Accordo di Programma dispone quanto segue: *“Il mancato rispetto dei termini stabiliti dal presente Accordo di Programma, formalmente contestato dal Collegio di Vigilanza di cui al successivo art. 11, comporta l'automatica inefficacia della variante al vigente strumento urbanistico e dell'approvazione del relativo Piano Particolareggiato Esecutivo”*. Il Collegio di Vigilanza, previsto dall'art. 11 dell'Accordo di Programma e dall'art. 34 comma 7 del D.Lgs. 267/2000, con verbale della riunione del 05/02/16, non ha ravvisato alcun mancato rispetto dei termini, né attivato alcuna formale contestazione in tal senso ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 dell'Accordo di Programma. Il Collegio ha espresso la volontà di non stipulare un nuovo Accordo di Programma, ma di consentire una ripianificazione dell'area con le modalità indicate dalla L.R. n.34/92 e s.m.; Il parere legale fornito all'Ente, a seguito di formale richiesta al legale di fiducia, circa il problema giuridico relativo alla valutazione della vigenza o meno del PPE, evidenzia quanto segue: - In giurisprudenza vige il principio generale, più volte ribadito dai Giudici amministrativi, secondo il quale il termine di validità di un Piano Particolareggiato Esecutivo è decennale. (cfr. sent. Consiglio di Stato sez. IV n. 2109/2015); - Vige altresì il principio secondo il quale, anche in caso di scadenza del

Piano Particolareggiato, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di rispetto degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal Piano stesso; (Consiglio di Stato sez. V n. 1491/1996: *“In caso di scadenza del termine di efficacia di un piano particolareggiato ex art. 15, comma 4, l. n. 1150 del 1942, non possono trovare applicazione i ristretti limiti di edificabilità previsti dall'art. 4, comma ultimo, l. n. 10 del 1977, atteso che il decorso del termine per l'esecuzione del piano, diversamente da quanto accade in caso di scadenza dei vincoli espropriativi ex art. 2 l. n. 1187 del 1968, non rende l'area priva di regolamentazione urbanistica, in quanto, in forza dell'art. 17 l. n. 1150 resta fermo a tempo indeterminato, l'obbligo di rispetto degli allineamenti e delle prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.”* Inoltre, il T.A.R. Marche con sentenza n. 273/2012: *“L'imposizione del termine decennale di durata del piano attuativo, ai sensi degli artt. 16, 17 e 28, l. 17 agosto 1942 n. 1150, va intesa nel senso che le attività dirette alla realizzazione dello strumento urbanistico attuativo, sia convenzionali che autoritative, non possono essere attuate oltre un certo termine, scaduto il quale l'Autorità competente riacquista il potere-dovere di dare un nuovo assetto urbanistico alle parti non realizzate, fermo restando che, fino a quando tale potere non verrà esercitato, l'assetto urbanistico dell'area rimane definito dal piano particolareggiato o di lottizzazione.”* L'interpretazione da dare al suddetto art. 5 è quella di una prescrizione dal carattere sollecitatorio e sanzionatorio e la cui applicabilità in concreto è collegata e consequenziale a eventi e presupposti (espropri da parte del Comune di Fermo e realizzazione da parte dell'Ente comunale degli interventi pubblici) nella realtà non verificatesi.

Al fine di contemperare le esigenze legate sia all'interesse pubblico sia all'interesse del privato, l'amministrazione comunale ha ritenuto di individuare, nell'ambito del vigente contesto normativo, e a seguito della presa d'atto da parte del Collegio di vigilanza (verbale del 5/02/2016), della impossibilità di dare attuazione all'A.d.P., i seguenti percorsi:

- Necessità di raggiungere l'obiettivo di interesse generale alla base della stipula dell'A.d.P. confermando i contenuti della pianificazione finalizzati a garantire il reperimento degli standards; - In fase di redazione di una variante al PRG si dovrà tenere conto delle problematiche emerse, che fino ad ora ne hanno impedito l'avvio, ed apportare le modifiche necessarie finalizzate al superamento delle stesse, con particolare riferimento alla semplificazione ed alla razionalizzazione delle modalità attuative;

- Autonomia dei singoli comparti con l'individuazione di tutte le possibili soluzioni all'interno dell'area finalizzate a rendere ogni comparto autonomo nella propria attuazione, evitando per quanto possibile interconnessioni e condizioni di dipendenza funzionale tra diversi comparti nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'Amministrazione Comunale, ha manifestato dunque la volontà di procedere all'attuazione del piano particolareggiato e ha confermato l'intenzione di proseguire con la pianificazione di previsione, la cui espressa volontà prioritaria è quella di dotare la zona dei servizi necessari, attualmente carenti, perseguendo dunque le finalità originarie alla base dell'Accordo di Programma.

La Provincia, pur riconoscendo l'interesse generale nell'attuazione dell'obiettivo principale alla base della stipula dell'Accordo conferma il venir meno dell'interesse alla stipula di un nuovo AdP, anche in ragione dell'assenza di opere di propria La riunione si conclude dunque prendendo atto della possibilità da parte del Comune di procedere ad una ripianificazione dell'area con le modalità indicate dalla Legge Urbanistica Regionale N. 34/92 e s.m.competenza.

In considerazione del fatto che: - Sussistono motivate ragioni d'interesse pubblico che giustificano la variante e viene tenuto prioritariamente conto degli indirizzi generali di tutela del PPAR e del PTC, quali riferimenti sia per i contenuti che per gli esiti urbanistico - architettonici della variante stessa. – La variante non contrasta con le norme urbanistiche generali vigenti ed è legittimata dal raggiungimento degli interessi pubblici perseguiti con la pianificazione; - All'Amministrazione Pubblica è consentito affrontare e risolvere, con il sistema delle varianti, specifici problemi di disciplina urbanistica come quello in esame; - La presente variante parziale al PRG vigente non incide sul suo dimensionamento globale e non comporta una sostanziale modificazione alla destinazione d'uso delle aree, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standards; il competente Servizio Pianificazione Urbanistica ha elaborato una proposta, che cerca di rispondere a quanto sopra evidenziato in merito alla soluzione delle problematiche emerse.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'area in esame è ubicata nel rilievo collinare che, con lieve pendio, sale da quota circa + 4.82 ml. in corrispondenza della S.S.16 Adriatica, a quota circa + 51.56 ml. in corrispondenza del rilevato dell'autostrada A14 (Bologna - Canosa).

Per le restanti parti, l'area interessata dal P.P.E. n. 6 viene delimitata nella zona a Sud dal Fosso Rio mentre il limite a Nord viene dettato dal proseguimento del Viale del Lido.

La trasformazione dell'area ha subito un medio processo di sviluppo, sopportando in breve tempo un incremento edilizio unitamente alla crescita di attività commerciali. L'aspetto del tessuto edilizio esistente, realizzato nel periodo intercorso dall'inizio degli anni '60 alla prima metà degli anni '70, è decisamente disorganico e di scarsa qualità.

Le aree sono occupate da edificazioni realizzate con diversa densità. Tali edificazioni comprendono:

- edifici per attività produttive: piccola industria ed artigianato con abitazioni annesse;
- edifici per attività terziarie: bar, trattorie, alberghi, negozi, magazzini con o senza abitazioni annesse;
- edifici per abitazione, sia permanente che temporanea.

Nell'insieme le aree suddette possono essere qualificate come quartieri residenziali misti, complementari ai nuclei urbani di Fermo e Porto San Giorgio.

Il quadro che ne risulta è quello di una caotica giustapposizione tra edificato e relazioni funzionali; in assenza di criteri regolatori l'ordine di relazioni ne è rimasto in gran parte sopraffatto.

Mancano spazi per la sosta, i tracciati della viabilità risultano spesso interrotti dalle linee di suddivisione delle proprietà, gli standard risultano carenti e mal distribuiti.

Pressoché totale è la mancanza di luoghi di aggregazione e di spazi pubblici per attrezzature di interesse comune, verde e parcheggi

Lo schema viario principale a servizio della zona è attualmente così costituito:

- in senso longitudinale (nord-sud), dalla S.S.16 Adriatica;
- in senso trasversale (est-ovest), dalla Strada Provinciale Capodarchese che collega la S.S.16 con il nucleo collinare della Frazione Capodarco.

La rete viaria secondaria è costituita da un insieme di strade di modesta sezione

INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE: rapporti con gli strumenti urbanistici sovraordinati.

Lo strumento urbanistico generale previgente, approvato con D.P.G.R. n. 23.473 del 7/7/1980, prevedeva, per l'area in argomento, una zona "B3 – residenziale misto di completamento" da assoggettare a piano particolareggiato per il completamento edilizio, l'integrazione dell'assetto viario e delle opere di urbanizzazione.

Il Piano Attuativo denominato " Piano Particolareggiato San Michele Terra – PP6", che comprende tutta l'area individuata nel P.R.G., è stato approvato con D.P.G.R. n. 26.590 del 8/11/1988.

Con delibera consiliare n. 84 del 4/10/1999, la Provincia ha approvato una variante parziale al PP6 con la quale è stata prevista una nuova articolazione planimetrica di un edificio previsto nella zona sud, parallelamente alla strada statale n. 16 e si ripropone la disposizione planimetrica di un percorso pedonale, come da PP originario, modificato a seguito di osservazione accolta.

Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25/5/2006, è stata approvata la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Fermo, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale, in vigore dal 6/7/2006.

Infine, con decreto del Presidente della Provincia di Ascoli Piceno n. 3 del 15/01/08, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000 e dell'art. 26 bis della Legge Regionale n. 34/92 e smi, è stato approvato l'Accordo di Programma per l'attuazione del Piano Particolareggiato San Michele Terra – PP6, in variante al vigente P.R.G., sottoscritto in data 03/01/2008, ratificato in data 12/02/08 con deliberazione di Consiglio comunale n. 4, il cui estratto è stato pubblicato sul BUR Marche in data 20/03/08;

Per quanto riguarda le relazioni con il **PPAR** si evidenzia che l'area è stata già oggetto di analisi e valutazioni in merito al Piano regionale per effetto dell'approvazione dell'Accordo di Programma. Inoltre l'area, con perimetrazione ridotta, era già stata individuata, in sede di adeguamento del vigente PRG, come area esente dagli ambiti di tutela e dalle prescrizioni di base del PPAR, in quanto area inserita nel PPA, già oggetto di un piano particolareggiato approvato nel 1988. E' evidente che essa si inserisce all'interno di un contesto già urbanizzato e antropizzato, dotato parzialmente delle infrastrutture necessarie, compresa la viabilità di accesso dalla viabilità principale. La porzione posta a sud dell'area, lungo il corso d'acqua, sulla

quale insiste l'ambito di tutela integrale di cui all'art.28 delle NTA del vigente PRG, rimane con destinazione V – verde pubblico.

Dalle tavole del PPAR risulta:

Sottosistema Territoriale Generale

- aree per rilevanza dei valori paesaggistici e ambientali, aree C di qualità diffuse art. 23 N.T.A. del PPAR;
- aree di alta percettività visiva ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico, aree V art. 23 N.T.A. del PPAR.

Sottosistema Tematico Storico Culturale

- paesaggio agrario di interesse storico-ambientale art. 38 N.T.A. del PPAR;

Sottosistema Geologico Geomorfologico e Idrogeologico

- corsi d'acqua ambito di tutela art. 29 N.T.A. del PPAR e art.28 delle NTA del vigente PRG;
- aree " GA " di eccezionale valore art. 6-9 N.T.A. del PPAR.

Per quanto riguarda la presenza del sottosistema territoriale "C" e "V", i contenuti del P.P.A.R. sono stati fatti propri dalla variante che prevede edifici con altezze massime che si inseriscono nel contesto circostante in modo omogeneo.

La variante risulta coerente con i risultati delle indagini di natura geologica-geomorfologica, botanico-vegetazionale, storico-culturale, paesaggistica e di morfologia urbana, effettuate sia in sede di nuovo P.R.G. in adeguamento al P.P.A.R. approvato nel 2006, sia con i risultati delle indagini effettuate in sede di approvazione dell'Accordo di Programma nel 2008. Il rispetto degli ambiti di tutela definitivi e permanenti con le relative prescrizioni di base permanenti individuate dal P.P.A.R. sull'area (corso d'acqua) risulta assicurato.

I vincoli ed ambiti di tutela che attualmente sussistono sono:

- vincolo di non edificabilità nella fascia di rispetto alla A14 per una profondità di ml. 30,00 e alla S.S. 16 per una profondità di ml. 10,00;
- Chiesa di S. Michele (D.Lgs. n. 42/2004);
- Villa Valeriani (Art. 136 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 – beni paesaggistici -);
- corsi d'acqua (Art. 142 lettera c D.L. 22/01/2004 n. 42);
- aree a rischio archeologico (art.34 del vigente PRG).

Per quanto concerne il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Fermo, di seguito denominato **PTC**, la variante persegue l'obiettivo prioritario che l'Amministrazione si è posta di ridurre l'espansione della città, non giustificata da reali e

concrete esigenze, e conseguendo una riduzione del consumo di suolo agricolo, in accordo con gli obiettivi del nuovo P.T.C., approvato con Delibera di C.P. n.11 del 31/032015.

In particolare vengono rispettate le prescrizioni relative allo sviluppo del sistema insediativo, di cui all'art.18, localizzando la previsione in un'area già perimetrata dal P.R.G., assicurando una stretta coerenza tra previsione insediativa e dislocazione di servizi, in un'ottica di rafforzamento della struttura urbana.

La variante è coerente con il piano di classificazione acustica del comune di Fermo, approvato con delibera di C.C. n. 80 dell'11/8/2005.

L'area non è interessata dalla perimetrazione del **P.A.I.**.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della **legge regionale 23 novembre 2011, N.22 e s.m.**, "Compatibilità idraulica delle trasformazioni territoriali" è necessario garantire il non aggravamento del livello di rischio idraulico, né pregiudicare la riduzione anche futura di tale livello. A tal fine è stata redatta la VCI (verifica di compatibilità idraulica) secondo i criteri indicati nella **D.G.R. n.53 del 27/01/2014**.

Si evidenzia infine che le perimetrazioni del PP6 S. Michele e del P.E.E.P. risultano modificate e che le stesse non costituiscono variante. Le differenze sono dovute ad aggiustamenti ed adeguamenti, fra l'altro già richiesti dalla Provincia in sede di approvazione del PRG in adeguamento al PPAR, con la prescrizione di cui al punto 36 della D.C.P. n. 52/2006.

PARERI DEGLI ENTI E CONSULTAZIONI PUBBLICHE

Sono stati richiesti i seguenti pareri obbligatori previsti prima dell'adozione:

REGIONE MARCHE, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile FERMO, con nota prot. n. 7538 del 6/02/2018, nella è stato rappresentato che per quanto concerne gli aspetti di microzonazione sismica il Comune di Fermo è stato oggetto di studi di primo livello ed è stato allegato uno stralcio cartografico dell'elaborato 5b in cui ricade il piano in oggetto. Inoltre con Decreto n.222 del 28/12/2017 del Dirigente del Servizio Protezione Civile della Regione Marche, il Comune di Fermo è stato ricompreso nell'elenco dei comuni interessati dalla microzonazione di secondo livello, i cui esiti saranno integralmente recepiti nelle NTA del PRG previa validazione del competente Servizio regionale.

Il parere prot. n. 187365, del 15/02/2018, REGIONE MARCHE, Servizio Tutela, Gestione e Assetto del Territorio, P.F. Tutela del Territorio - Genio Civile FERMO, è stato acquisito dal Comune in data 15/02/2018, prot.n. 9632, dal quale si evince che, per quanto concerne la compatibilità geologico-geomorfologica della previsione, ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001: "...(*omissis*) ai fini della compatibilità geomorfologica delle previsioni urbanistiche possano ritenersi validi i precedenti pareri espressi dal Genio Civile nel 2005, di cui al secondo capoverso."

Per quanto concerne il parere sulla Verifica di Compatibilità idraulica ed invarianza idraulica ai sensi della D.G.R. n.53 del 27/01/2014: "(...*omissis*) **Si esprime parere favorevole con le prescrizioni di seguito riportate:**

- 1. di attenersi strettamente, per le fasce di pericolosità individuate nella tavola 4 relativa allo scenario attuale, alle prescrizioni di cui alla tabella 2.4.4 della DGR n.53/2014.*
- 2. di acquisire in sede di progettazione esecutiva di ogni eventuale singolo intervento che lo richiede, di opportuno studio di carattere geologico e geotecnico necessario per la scelta ed il dimensionamento delle strutture di fondazione e/o altro, nonché per una puntuale valutazione della risposta sismica del terreno e della sua stabilità in relazione a possibili fenomeni di liquefazione; lo studio sia dunque redatto ai sensi delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni emanate con Decreto del 14 gennaio 2008 e Circolare 2 febbraio 2009 n. 617 C.S.LL.PP;*
- 3. sia fatto salvo l'art. 96 lettera f) del RD. 523/1904 che vieta sic... le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline, a distanza minore di metri*

quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.

In particolare gli ampliamenti e le sopraelevazioni siano realizzati fatta salva la fascia di rispetto del corso d'acqua. Per quanto posto a distanza inferiore ai 10 mt. sia consentita la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

4. gli enti competenti in materia di rilascio dei titoli abilitativi ad attività sul suolo che provocano variazioni di permeabilità superficiale. si accertino che siano applicate le previsioni del Titolo III della Deliberazione della Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante LR 23 novembre 2011-“Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico - Art.10. comma 4- Criteri, modalità e indicazioni tecnico operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”

5. di richiedere il nulla osta al competente ufficio del Genio Civile, per le eventuali aree ricadenti negli ambiti di tutela sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n.3627/23.”

Le valutazioni espresse e relative alla VCI di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n°53 del 27/01/2014 recante “LR23 novembre 2011 – Norme in materia di riqualificazione urbana sostenibile e assetto idrogeologico – Art.10, comma 4 – Criteri, modalità e indicazioni tecnico-operative per la redazione della verifica di compatibilità idraulica degli strumenti di pianificazione territoriale e per l'invarianza idraulica delle trasformazioni territoriali”, siano allegate al provvedimento di adozione dello strumento urbanistico.

ASUR Area Vasta n.4 - Servizio ISP –Fermo: per la natura della presente variante non si ritiene necessario richiedere un nuovo parere -, in quanto non sono previste modifiche che lo rendano necessario rispetto al parere igienico-sanitario già reso in data 13/12/2004, prot. n. 3837 sul Piano Particolareggiato di cui trattasi.

In sede di attivazione della procedura relativa all'Accordo di Programma, approvato nel 2008, è stata espletata nella sua interezza la fase di acquisizione di tutti i pareri necessari, così come di seguito riportato:

- Ufficio Polizia Municipale del Comune di Fermo, prot. 49591 del 29/11/2004;
- A.S.U.R. di Fermo, prot. 3837 del 13/12/2004;
- Settore Lavori Pubblici del Comune di Fermo, prot. 4416/UT del 14/12/2004;
- Asite di Fermo, prot. 688/04 del 16/12/2004;

- Soprintendenza per i Beni Archeologici delle Marche, prot. 16312 del 20/12/2004;
- ANAS s.p.a., prot. 16551 del 02/12/2004;
- Autostrade per l'Italia, prot. 000112/05 del 12/01/2005;
- Provincia di Ascoli Piceno Settore Viabilità, prot. 216 del 25/01/2005;
- CIIP s.p.a. Cicli Integrati Impianti Primari, prot. 3336 del 25/02/2005;
- ENEL, prot. 2005015876 del 17/03/2005;
- Ufficio Ambiente del Comune di Fermo, prot. 840/amb del 19/04/2005;
- TELECOM, prot. 2384/UT del 30/05/2005;
- Provincia di Ascoli Piceno Settore Genio Civile, prot. 5965 del 15/06/2005;
- Soprintendenza BB.AA., prot. 16093, acquisito con prot. n. 55780 del 30/12/2005.

Per quanto riguarda la richiesta di altri pareri necessari si rimanda alla fase di pubblicazione della variante, nella quale potrà eventualmente essere convocata apposita Conferenza dei Servizi, finalizzata all'acquisizione di alcuni pareri.

Infatti si ritiene non necessario richiederli nuovamente tutti, ma solo quelli per i quali è cambiata la normativa, così come avvenuto per il Genio Civile.

Inoltre per effetto dell'impostazione della variante, da attuarsi per comparti, per alcuni aspetti si potranno chiedere i pareri in fase di approvazione delle singole aree.

Consultazioni

Sono state tenute pubbliche riunioni presso la sede comunale invitando singolarmente tutti i residenti e proprietari delle aree oggetto di trasformazione, quelle cioè ubicate all'interno dei comparti che saranno, in parte cedute gratuitamente al comune.

In tali incontri è stata presentata la proposta redatta dal Servizio competente spiegando il meccanismo attuativo, le norme tecniche di attuazione e sono state date risposte ai quesiti posti dagli interessati.

La proposta è stata pubblicata on-line sul sito del Comune, al fine di individuare meglio le problematiche da affrontare nella successiva definizione della progettazione. Anche se non previsto dalla normativa è stata data la possibilità di formulare "osservazioni"

Inoltre nel Luglio 2016 si è tenuto un incontro pubblico, invitando tutti gli interessati e i residenti del quartiere nel Centro Sociale San Michele, sia per illustrare il progetto del PPE, sia per informare della fase consultiva sulla proposta invitando a consultare la proposta e a produrre idee e suggerimenti finalizzati al concreto raggiungimento degli obiettivi a fondamento della variante.

Sono pervenute diverse richieste che sono state analizzate e, per quanto possibile, accolte in sede di redazione del progetto.

Ai sensi del comma 5 dell'art.15 e dell'art.30 della Legge Regionale 34/92 e s.m., la variante al vigente P.P.E. denominato S.Michele Terra, adottata dal Consiglio comunale, sarà depositata a disposizione del pubblico, per trenta giorni, presso la sede del Comune; dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio del Comune. Durante tale periodo chiunque può prendere visione della variante adottata e, entro i successivi 30 giorni, formulare osservazioni e opposizioni. Contestualmente al deposito la variante sarà inviata alla Provincia di Fermo, la quale entro sessanta giorni (60 gg.) dalla ricezione della documentazione può formulare osservazioni ai sensi dell'art.24, comma 2, della L. 47/85

IL PROGETTO

La scarsa presenza dei più banali servizi, una scarsa qualità ambientale ed una mancanza di identità, necessitano di un riequilibrio urbano da realizzarsi attraverso la diffusione dei fattori che caratterizzano la qualità urbana e la moltiplicazione dei “ luoghi centrali “.

Gli obiettivi che il progetto persegue coinvolgono tutta l’area interessata dal vigente P.P.E., mirando in particolar modo all’autonomia dei singoli comparti, eliminando ogni forma di interdipendenza fra di essi, ma garantendo la riqualificazione dei caratteri ambientali, funzionali e formali.

Il progetto pertanto riordina i valori da consolidare e sottolinea le nuove relazioni da costruire.

Le infrastrutture diventano un’occasione per la riqualificazione urbana; vengono recuperate quelle esistenti, e spazi per la sosta, e quelle nuove di progetto mediante l’inserimento di percorsi pedonali e ciclabili, hanno lo scopo di integrare le varie funzioni a livello urbano che andranno ad insediarsi.

In tal senso il tema di progetto si è confrontato con il problema della riqualificazione delle parti residenziali e la loro integrazione con le attrezzature urbane.

Il piano prevede in questa parte di città la costruzione di nuove abitazioni che potranno rivestire un ruolo importante se viste nell’ottica di una razionalizzazione di tutta la zona in questione; un segno forte che definisce il disegno dell’area, mettendola in connessione con tutto il territorio circostante. Le aree strategiche individuate sono: il prolungamento di Viale del Lido, il sistema delle piazze e delle aree di sosta, lo spazio per la residenza, le aree verdi.

Vanno sottolineate le zone verdi che non sono pensate come parti residuali, ma cercano di instaurare un rapporto dialettico con il contesto. Le aree, di notevole consistenza, sono posizionate in modo da essere realmente fruibili e costituire dei veri punti di rigenerazione per lo svago e il tempo libero, da attrezzare con panchine, illuminazione, camminamenti e spazi di sosta all’ombra, costituite da essenze autoctone da progettare conformemente al nuovo regolamento comunale del verde.

Il progetto ha minuziosamente distinto il tipo di intervento a seconda che abbia a che fare con “ parti di conservazione “ o con “ parti in trasformazione “ indicando per ciascuna di esse quali siano le “ destinazioni d’uso previste “.

In particolar modo si sono individuate:

- zona per insediamenti residenziali di conservazione;

- zona per insediamenti residenziali di completamento
- zona per insediamenti residenziali di espansione;
- zona per servizi pubblici.

Poiché l'attuazione del Piano è avvenuta solamente per la parte privata e, in nessun caso, per la parte pubblica e non sono state espropriate neanche le aree previste a standards, ad oggi, ancora di proprietà privata, si è cercato il sistema per garantire tali servizi. Per ridistribuire i vantaggi derivanti da tali scelte progettuali sono stati riconfermati i sistemi sulle **plusvalenze create**, applicando alle stesse un indice di abbattimento per ogni mq. di superficie. Il meccanismo si basa sul binomio edificazione – opera pubblica, (si scambia la possibilità edificatoria con la cessione di aree destinate a servizi e/o con la realizzazione dell'opera pubblica, a seconda dell'ammontare delle plusvalenze determinate alle aree soggette a trasformazione. la valutazione economica delle aree trasformabili). La plusvalenza sarà riversata nelle casse comunali attraverso la cessione gratuita delle aree soggette a standards ed alla realizzazione di tutte le opere pubbliche previste all'interno del PPE.

Anche il **criterio di stima** relativo alle aree oggetto di trasformazione è stato mantenuto inalterato per la presente variante.

In definitiva il concetto che guida la strategia di attuazione del Piano, che è quello del recupero parziale della plusvalenza maturata, attraverso la cessione delle aree e la realizzazione delle opere pubbliche, viene mantenuto inalterato.

Il 67% del suddetto valore, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativi ai comparti soggetti a trasformazione, vengono "restituiti" alla Pubblica Amministrazione, obbligando i privati a cedere gratuitamente le aree necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche ed a realizzare le opere stesse.

Le tabelle riepilogative allegate alla presente, generali e per ogni singolo comparto evidenziano la ripartizione ed i pesi suddivisi e proporzionati in egual misura nelle diverse aree.

IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO P.E.

La presente variante ha modificato le volumetrie approvate in sede di AdP.

Nel ripianificare l'area e garantire il raggiungimento degli obiettivi voluti dall'Amm.ne com.le e contenuti nel verbale del Collegio di Vigilanza, ci si è resi conto della necessità di rivedere innanzitutto le destinazioni delle nuove aree, nonché le volumetrie assegnate. Sono state completamente eliminate le destinazioni commerciali pure, lasciando la possibilità delle percentuali ammissibili nelle zone residenziali, utili per le attività di servizio.

Oltre l'eliminazione della volumetria destinata al commerciale è stata eliminata completamente anche quella relativa ad edifici di interesse pubblico, lasciando spazio ad aree verdi per lo svago e il tempo libero, completamente mancanti nel quartiere.

Per le zone di completamento e per le zone di conservazione il calcolo degli standards necessari è stato effettuato assegnando 18 mq/ab. Per le nuove aree di espansione residenziale, corrispondenti ai comparti, il calcolo è stato effettuato ai sensi del D.M. 2/04/68, per le zone costiere, assegnando 27 mq/ab.

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
------	------------------	-------------	--------------------	--------------------	------------------	-----------------------------

Aree non interessate da comparto edificatorio

Zona per attrezzature sportive	4.886,40					
somme parziali	4.886,40		0,00			

Viabilità di prog.	225,45					
Viabilità di prog.	305,07					
Viabilità di prog.	268,05					
Viabilità di prog.	136,06					
Viabilità di prog.	461,98					
somme parziali	1.396,61		0,00			

Parcheggio pubbl.	746,78					
Parcheggio pubbl.	154,47					
somme parziali	901,25		0,00			

Verde pubbl.	2.391,87					
Verde pubbl.	19.224,38					
somme parziali	21.616,25		0,00			

Viabilità esistente	71,41					
Viabilità esistente	37,95					
Viabilità esistente	97,20					
Viabilità esistente	1.872,48					
Viabilità esistente	14,86					
Viabilità esistente	20,88					
Viabilità esistente	1.669,01					
Viabilità esistente	236,99					
Viabilità esistente	5,60					
Viabilità esistente	643,20					
Viabilità esistente	8,24					
Viabilità esistente	2,73					
Viabilità esistente	230,93					
Viabilità esistente	16.330,75					
somme parziali	21.242,22		0,00			

Zona di completamento	631,06	1,4	883,48			
Zona di completamento	634,02	1,4	887,63			
Zona di completamento	977,17	1,4	1.368,03			
Zona di completamento	722,56	1,4	1.011,59			
Zona di completamento	726,41	1,4	1.016,97			
Zona di completamento	529,82	1,4	741,75			
somme parziali	4.221,03		5.909,45			

Zona di conservazione	2.468,28					
Zona di conservazione	45.257,93					
Zona di conservazione	1.532,52					
Zona di conservazione	12.111,95					
Zona di conservazione	3.582,40					
Zona di conservazione	11.280,34					
Zona di conservazione	13.332,53					
Zona di conservazione	5.728,28					
Zona di conservazione	652,04					
Zona di conservazione	532,19					
Zona di conservazione	10.038,54					
Zona di conservazione	10.135,18					
Zona di conservazione	4.335,13					

Zona di conservazione	4.809,35					
Zona di conservazione	7.950,93					
Zona di conservazione	24.716,57					
somme parziali	158.464,17		0,00			

RIEPILOGO PARTE CONSOLIDATA

Vigente

IT (residenziale) mc/mq
Superficie Territoriale mq
Volume Residenz. di prog. mc
Volume Comm.le mc
Volume Turistico mc
Volume Edif. Pubbl. mc
Volume Attrez. Sport. mc
Standard necessari mq
Standard previsti mq

Progetto

IT mc/mq
Superficie Territoriale mq
Volume Residenz. di prog. mc 5.909,45
Volume Comm.le mc
Volume Turistico mc
Volume Edif. Pubbl. mc
Volume Attrez. Sport. mc
Standard necessari (18 mq/ab.) mq
Standard previsti mq

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)
Valore di progetto delle aree
Plusvalenza maturata
Plusvalenza da restituire (67%)
Costo oneri di urb. I e II (2004)
Totale costi
Valore standard mancanti/eccedenti
Valore aree per realizz. opere
Valore opere da realizzare
Importo perequativo
Contributo straordinario

Valore attuale delle aree (2004)
Valore di progetto delle aree
Plusvalenza maturata
Plusvalenza da restituire (67%)
Costo oneri di urb. I e II (2017)
Totale costi
Valore standard mancanti/eccedenti
Valore aree per realizz. opere
Valore opere da realizzare
Importo perequativo
Contributo straordinario

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto A						
Parcheggio pubbl.	2.711,20				86.758,54	
somme parziali	2.711,20		0,00		86.758,54	
Viabilità esistente	1.214,55					
somme parziali	1.214,55		0,00		0,00	
Zona di espans. a media densità	1.891,42	1,2	2.269,71			
somme parziali	1.891,42		2.269,71		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO A

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,62	IT mc/mq	0,39
Superficie Territoriale mq	9.963,17	Superficie Territoriale mq	5.817,18
Volume Residenz. di prog. mc	6.200,00	Volume Residenz. di prog. mc	2.269,71
Volume Comm.le mc	0,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	510,68
Standard previsti mq	3.328,42	Standard previsti mq	2.711,20

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 1.187.364,76	Valore attuale delle aree (2004)	€ 186.149,64
Valore di progetto delle aree	€ 1.521.530,32	Valore di progetto delle aree	€ 374.254,91
Plusvalenza maturata	€ 334.165,57	Plusvalenza maturata	€ 188.105,27
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 223.890,93	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 126.030,53
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 68.640,08	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 292.531,01	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 158.397,44	Valore aree per realizz. opere	€ 86.758,54
Valore opere da realizzare	€ 256.078,20	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	-€ 121.944,63	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 0,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: nessuna

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto C						
Parcheggio pubbl.	944,94				30.237,99	
somme parziali	944,94		0,00		30.237,99	
Viabilità esistente	3.364,71					
somme parziali	3.364,71		0,00		0,00	
Zona di espans. a media densità	2.041,74	1,2	2.450,08			
somme parziali	2.041,74		2.450,08		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO C

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,59	IT mc/mq	0,39
Superficie Territoriale mq	6.290,08	Superficie Territoriale mq	6.351,39
Volume Residenz. di prog. mc	3.700,00	Volume Residenz. di prog. mc	2.450,08
Volume Comm.le mc	0,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	551,27
Standard previsti mq	1.904,33	Standard previsti mq	944,94

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 339.401,26	Valore attuale delle aree (2004)	€ 203.244,42
Valore di progetto delle aree	€ 638.735,72	Valore di progetto delle aree	€ 340.582,05
Plusvalenza maturata	€ 299.334,46	Plusvalenza maturata	€ 137.337,62
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 200.554,09	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 92.016,21
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 52.944,04	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 253.498,13	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 83.058,00	Valore aree per realizz. opere	€ 30.237,99
Valore opere da realizzare	€ 139.527,05	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	€ 30.913,08	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 23.048,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: Oltre alle aree da cedere gratuitamente ed alle opere da realizzare, riportate nella tabella riassuntiva, i proprietari dovranno realizzare almeno mq 148,00 di piazza e mq 327,88 di verde pubblico nel comparto D, e almeno 157,00 mq di verde pubblico nel comparto N. Se al momento della firma della convenzione c'è già la disponibilità dell'area, i lavori saranno eseguiti contestualmente a quelli previsti nel proprio comparto e saranno regolamentati dalla convenzione stessa; se invece al momento della firma della convenzione, non c'è ancora la disponibilità dell'area, è necessario presentare una polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo di € 19.908,00 relativamente al comparto D, e € 3.140,00 relativamente al comparto N, da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT, ed inserire nella convenzione l'impegno ad eseguire le suddette opere. Trascorsi 5 anni dall'approvazione del P.P.E. senza la disponibilità delle aree, il Comune provvederà all'escussione della polizza utilizzando l'importo per la realizzazione, in proprio, delle opere sopra descritti.

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto D						
Parcheeggio pubbl.	749,61				23.987,53	
somme parziali	749,61		0,00		23.987,53	
Viabilità esistente	95,23					
somme parziali	95,23		0,00		0,00	
Zona di espans. a media densità	871,60	1,2	1.045,92			
Zona di espans. a media densità	1.654,99	1,2	1.985,98			
somme parziali	2.526,59		3.031,90		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO D

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,99	IT mc/mq	0,90
Superficie Territoriale mq	3.218,13	Superficie Territoriale mq	3.371,43
Volume Residenz. di prog. mc	3.200,00	Volume Residenz. di prog. mc	3.031,90
Volume Comm.le mc	0,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	682,18
Standard previsti mq	1.524,08	Standard previsti mq	749,61

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 200.172,30	Valore attuale delle aree (2004)	€ 107.885,68
Valore di progetto delle aree	€ 364.488,95	Valore di progetto delle aree	€ 408.028,72
Plusvalenza maturata	€ 164.316,66	Plusvalenza maturata	€ 300.143,04
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 110.092,16	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 201.095,83
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 42.080,00	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 152.172,16	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 57.086,08	Valore aree per realizz. opere	€ 23.987,53
Valore opere da realizzare	€ 114.994,25	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	-€ 19.908,17	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 0,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: nessuna

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
------	------------------	-------------	--------------------	--------------------	------------------	-----------------------------

Comparto F

Viabilità di prog.	1.703,37				54.507,74	
somme parziali	1.703,37		0,00		54.507,74	
Parcheggio pubbl.	2.369,76				75.832,32	
somme parziali	2.369,76		0,00		75.832,32	
Zona di espans. a bassa densità	8.831,34	0,7	6.181,94			
somme parziali	8.831,34		6.181,94		0,00	
Zona di espans. a media densità	10.902,59	1,2	13.083,11			
somme parziali	10.902,59		13.083,11		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO F

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,87	IT mc/mq	0,81
Superficie Territoriale mq	27.298,50	Superficie Territoriale mq	23.807,07
Volume Residenz. di prog. mc	23.858,00	Volume Residenz. di prog. mc	19.265,06
Volume Comm.le mc	3.628,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	4.334,64
Standard previsti mq	6.469,51	Standard previsti mq	2.369,76

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 838.971,00	Valore attuale delle aree (2004)	€ 761.826,13
Valore di progetto delle aree	€ 3.054.830,92	Valore di progetto delle aree	€ 2.688.331,65
Plusvalenza maturata	€ 2.215.859,93	Plusvalenza maturata	€ 1.926.505,52
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.484.626,15	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.290.758,70
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 366.205,15	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 1.850.831,30	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 295.726,40	Valore aree per realizz. opere	€ 130.340,06
Valore opere da realizzare	€ 336.781,65	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	€ 1.218.323,25	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 1.218.866,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: Oltre alle aree da cedere gratuitamente ed alle opere da realizzare, riportate nella tabella riassuntiva, i proprietari dovranno realizzare almeno mq 313,00 di piazza, il verde pubblico mq 1.873,78, il verde sportivo (SV 16) mq 1.082,55 nel comparto G. Inoltre i proprietari dovranno versare al comune la somma di € 642.600,00 per la costruzione dell'edificio pubblico previsto nel comparto H per una superficie utile pari a mq 714,00, e dovranno realizzare mq 671,00 di verde sportivo (SV 17) nel comparto P. Infine i proprietari dovranno realizzare mq 1.468,69 di marciapiedi, mq 1.361,00 di strade e mq 440,75 di parcheggi e mq 4.740,00 di verde pubblico nel comparto L. Se al momento della firma della convenzione c'è già la disponibilità dell'area, i lavori saranno eseguiti contestualmente a quelli previsti nel proprio comparto e saranno regolamentati dalla convenzione stessa; se invece al momento della firma della convenzione, non c'è ancora la disponibilità dell'area, è necessario presentare una polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo di € 195.530,00 relativamente al comparto G, di € 642.600,00 relativamente al comparto H, di € 80.556,00 relativamente al comparto P, e infine una polizza di importo pari a € 300.180,00 relativamente al comparto L, da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT, ed inserire nella convenzione l'impegno ad eseguire le suddette opere. Trascorsi 5 anni dall'approvazione del P.P.E. senza la disponibilità delle aree, il Comune provvederà all'escussione della polizza utilizzando l'importo per la realizzazione, in proprio, delle opere sopra descritte.

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto G						
Viabilità di prog.	904,04				28.929,19	
somme parziali	904,04		0,00		28.929,19	
Verde pubbl.	1.260,76				40.344,45	
somme parziali	1.260,76		0,00		40.344,45	
Zona di espans. a media densità	1.163,20	1,2	1.395,84			
somme parziali	1.163,20		1.395,84		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO G

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,40	IT mc/mq	0,42
Superficie Territoriale mq	10.073,16	Superficie Territoriale mq	3.328,00
Volume Residenz. di prog. mc	4.000,00	Volume Residenz. di prog. mc	1.395,84
Volume Comm.le mc	0,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	314,06
Standard previsti mq	4.360,10	Standard previsti mq	1.260,76

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 635.657,12	Valore attuale delle aree (2004)	€ 106.496,04
Valore di progetto delle aree	€ 1.107.951,52	Valore di progetto delle aree	€ 246.080,02
Plusvalenza maturata	€ 472.294,40	Plusvalenza maturata	€ 139.583,98
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 316.437,25	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 93.521,27
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 56.429,50	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 372.866,75	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 196.496,00	Valore aree per realizz. opere	€ 69.273,64
Valore opere da realizzare	€ 371.901,15	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	-€ 195.530,40	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 0,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni specifiche: Per l'edificio ricadente all'interno della particella 277, foglio 14 è possibile, mediante interramenti, adeguare la sistemazione dell'area di pertinenza alle quote dei fabbricati circostanti e della viabilità esistente. L'eventuale volumetria interrata potrà essere parimenti compensata mediante la sopraelevazione dello stesso edificio con le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e gli indici e parametri urbanistico-edilizi previsti dalla specifica norma di comparto. Il presente intervento non contribuisce alla trasformazione del Comparto G ed è attuato autonomamente mediante intervento edilizio diretto previa reperimento di parcheggi di uso pubblico da prevedere all'interno dell'area di sedime".

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto H						
Viabilità di prog.	1.864,99				59.679,65	
somme parziali	1.864,99		0,00		59.679,65	
Parcheggio pubbl.	3.162,22				101.191,08	
somme parziali	3.162,22		0,00		101.191,08	
Verde pubbl.	15.174,56				485.585,87	
somme parziali	15.174,56		0,00		485.585,87	
Viabilità esistente	1.639,51					
somme parziali	1.639,51		0,00		0,00	
Zona di espans. a bassa densità	1.079,74	0,7	755,82			
somme parziali	1.079,74		755,82		0,00	
Zona di espans. a media densità	12.611,77	1,2	15.134,12			
somme parziali	12.611,77		15.134,12		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO H

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,56	IT mc/mq	0,45
Superficie Territoriale mq	40.848,16	Superficie Territoriale mq	35.532,78
Volume Residenz. di prog. mc	22.794,00	Volume Residenz. di prog. mc	15.889,94
Volume Comm.le mc	11.330,72	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	5.595,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	3.575,24
Standard previsti mq	16.861,81	Standard previsti mq	18.336,78

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 1.500.085,98	Valore attuale delle aree (2004)	€ 1.137.049,04
Valore di progetto delle aree	€ 4.932.758,74	Valore di progetto delle aree	€ 2.673.578,69
Plusvalenza maturata	€ 3.432.672,76	Plusvalenza maturata	€ 1.536.529,65
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 2.299.890,75	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.029.474,86
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 467.259,63	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 2.767.150,38	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 660.285,12	Valore aree per realizz. opere	€ 646.456,60
Valore opere da realizzare	€ 3.528.922,15	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	-€ 1.422.056,89	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 797.400,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: Oltre alle aree da cedere gratuitamente, i proprietari delle aree dovranno realizzare gratuitamente tutte le opere riportate nella tabella riassuntiva. Inoltre i prpoprietri dovranno versare al comune la somma di € 797.400,00 per la costruzione dell'edificio pubblico previsto nel comparto H per una superficie utile pari a mq. 886,00. Se al momento della firma della convenzione c'è già la disponibilità dell'area, i lavori saranno eseguiti contestualmente a quelli previsti nel proprio comparto e saranno regolamentati dalla convenzione stessa; se invece al momento della firma della convenzione, non c'è ancora la disponibilità dell'area, è necessario presentare una polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo di € 797.400,00 relativamente al comparto H, da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT, ed inserire nella convenzione l'impegno ad eseguire le suddette opere. Trascorsi 5 anni dall'approvazione del P.P.E. senza la disponibilità delle aree, il Comune provvederà all'escussione della polizza utilizzando l'importo per la realizzazione, in proprio, delle opere sopra descritte.

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
------	------------------	-------------	--------------------	--------------------	------------------	-----------------------------

Comparto I

Viabilità di prog.	2.782,19				89.030,19	
somme parziali	2.782,19		0,00		89.030,19	
Parcheggio pubbl.	3.826,03				122.432,99	
somme parziali	3.826,03		0,00		122.432,99	
Verde pubbl.	3.087,71				98.806,82	
somme parziali	3.087,71		0,00		98.806,82	
Zona di espans. a bassa densità	10.151,04	0,7	7.105,73			
somme parziali	10.151,04		7.105,73		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO I

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,45	IT mc/mq	0,36
Superficie Territoriale mq	17.479,55	Superficie Territoriale mq	19.846,98
Volume Residenz. di prog. mc	7.900,00	Volume Residenz. di prog. mc	7.105,73
Volume Comm.le mc	6.500,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	0,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	1.598,79
Standard previsti mq	7.145,55	Standard previsti mq	6.913,74

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 500.472,50	Valore attuale delle aree (2004)	€ 635.103,34
Valore di progetto delle aree	€ 1.681.333,32	Valore di progetto delle aree	€ 1.345.676,27
Plusvalenza maturata	€ 1.180.860,82	Plusvalenza maturata	€ 710.572,92
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 791.176,75	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 476.083,86
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 197.875,00	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 989.051,75	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 321.351,68	Valore aree per realizz. opere	€ 310.270,01
Valore opere da realizzare	€ 415.162,45	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	€ 252.537,62	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 252.537,62	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: Oltre alle aree da cedere gratuitamente ed alle opere da realizzare, riportate nella tabella riassuntiva, i proprietari dovranno realizzare almeno mq 8.638,60 di verde pubblico nel comparto L, e acquistare e cedere al comune gratuitamente mq 2.492,00 di area necessaria alla realizzazione delle opere pubbliche ricadenti nel comparto L. Se al momento della firma della convenzione c'è già la disponibilità dell'area, i lavori saranno eseguiti contestualmente a quelli previsti nel proprio comparto e saranno regolamentati dalla convenzione stessa; se invece al momento della firma della convenzione, non c'è ancora la disponibilità dell'area, è necessario presentare una polizza fidejussoria a garanzia, per l'importo di € 252.537,62, da aggiornare annualmente sulla base degli indici ISTAT, ed inserire nella convenzione l'impegno ad eseguire le suddette opere.

Trascorsi 5 anni dall'approvazione del P.P.E. senza la disponibilità delle aree, il Comune provvederà all'escussione della polizza utilizzando l'importo per la realizzazione delle opere precedentemente descritte e per l'acquisizione della porzione di area sopra citata necessaria alla realizzazione delle opere pubbliche ricadenti nel comparto L.

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
------	---------------	----------	-----------------	-----------------	---------------	--------------------------

Comparto P

Viabilità di prog.	3.951,88				126.460,09	
somme parziali	3.951,88		0,00		126.460,09	

Parcheggio pubbl.	2.315,77				74.104,76	
Parcheggio pubbl.	2.909,75				93.112,06	
Parcheggio pubbl.	1.331,38				42.604,04	
somme parziali	6.556,90		0,00		209.820,86	

Viabilità esistente	250,65					
somme parziali	250,65		0,00		0,00	

Zona di espans. a bassa densità	13.606,53	0,7	9.524,57			
Zona di espans. a bassa densità	8.773,98	0,7	6.141,78			
Zona di espans. a bassa densità	5.476,20	0,7	3.833,34			
somme parziali	27.856,70		19.499,69		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO P

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
IT (residenziale) mc/mq	0,30	IT mc/mq	0,50
Superficie Territoriale mq	39.766,69	Superficie Territoriale mq	38.616,13
Volume Residenz. di prog. mc	12.000,00	Volume Residenz. di prog. mc	19.499,69
Volume Comm.le mc	0,00	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	3.450,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	0,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	0,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq		Standard necessari (27 mq/ab.) mq	4.387,43
Standard previsti mq	7.534,86	Standard previsti mq	6.556,90

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	€ 1.272.534,08	Valore attuale delle aree (2004)	€ 1.235.716,25
Valore di progetto delle aree	€ 2.382.864,96	Valore di progetto delle aree	€ 3.177.664,73
Plusvalenza maturata	€ 1.110.330,88	Plusvalenza maturata	€ 1.941.948,49
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 743.921,69	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 1.301.105,49
Costo oneri di urb. I e II (2004)	€ 275.361,00	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	€ 1.019.282,69	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	€ 377.493,44	Valore aree per realizz. opere	€ 336.280,95
Valore opere da realizzare	€ 722.344,90	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	-€ 80.555,65	Importo perequativo	
Contributo straordinario	€ 0,00	Contributo straordinario	

Prescrizioni particolari: Oltre alle aree da cedere gratuitamente, i proprietari delle aree dovranno realizzare gratuitamente tutte le opere riportate nella tabella riassuntiva.

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto S						
Verde pubbl.	1.902,83				60.890,41	
somme parziali	1.902,83		0,00		60.890,41	
Zona di espans. a media densità	1.214,73	1,2	1.457,68			
somme parziali	1.214,73		1.457,68		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO S

Vigente

Progetto

IT (residenziale) mc/mq	IT mc/mq	0,47
Superficie Territoriale mq	Superficie Territoriale mq	3.117,56
Volume Residenz. di prog. mc	Volume Residenz. di prog. mc	1.457,68
Volume Comm.le mc	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq	Standard necessari (27 mq/ab.) mq	327,98
Standard previsti mq	Standard previsti mq	1.902,83

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	Valore attuale delle aree (2004)	€ 99.761,80
Valore di progetto delle aree	Valore di progetto delle aree	€ 245.529,52
Plusvalenza maturata	Plusvalenza maturata	€ 145.767,72
Plusvalenza da restituire (67%)	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 97.664,37
Costo oneri di urb. I e II (2004)	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti	Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	Valore aree per realizz. opere	€ 60.890,41
Valore opere da realizzare	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	Importo perequativo	
Contributo straordinario	Contributo straordinario	

Zona	Superficie mq	IF mc/mq	Nuovi volumi mc	Valore OO.UU. €	Valore Aree €	Importo oneri UU. I e II
Comparto T						
Parcheggio pubbl.	105,45				3.374,52	
somme parziali	105,45		0,00		3.374,52	
Viabilità esistente	166,74					
somme parziali	166,74		0,00		0,00	
Zona di espans. a media densità	865,17	1,2	1.038,21			
somme parziali	865,17		1.038,21		0,00	

RIEPILOGO COMPARTO T

Vigente

Progetto

IT (residenziale) mc/mq	IT mc/mq	0,91
Superficie Territoriale mq	Superficie Territoriale mq	1.137,36
Volume Residenz. di prog. mc	Volume Residenz. di prog. mc	1.038,21
Volume Comm.le mc	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Standard necessari mq	Standard necessari (27 mq/ab.) mq	233,60
Standard previsti mq	Standard previsti mq	105,45

Valutazione economica

Valore attuale delle aree (2004)	Valore attuale delle aree (2004)	€ 36.395,59
Valore di progetto delle aree	Valore di progetto delle aree	€ 134.880,58
Plusvalenza maturata	Plusvalenza maturata	€ 98.484,99
Plusvalenza da restituire (67%)	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 65.984,94
Costo oneri di urb. I e II (2004)	Costo oneri di urb. I e II (2017)	
Totale costi	Totale costi	
Valore standard mancanti/eccedenti	Valore standard mancanti/eccedenti	
Valore aree per realizz. opere	Valore aree per realizz. opere	€ 3.374,52
Valore opere da realizzare	Valore opere da realizzare	
Importo perequativo	Importo perequativo	
Contributo straordinario	Contributo straordinario	

RIEPILOGO PARTE CONSOLIDATA

PROGETTO

Superficie Territoriale	mq	212.727,93
Volume Residenz. di prog.	mc	5.909,45
Standard necessari (18 mq/ab.)	mq	886,42
Standard previsti	mq	22.517,50

RIEPILOGO GENERALE DEI COMPARTI

<u>Vigente</u>		<u>Progetto</u>	
Superficie totale mq	209.234,34	Superficie totale mq	140.925,87
Volume totale (resid.) mc	105.689,00	Volume totale (resid.) mc	73.403,84
Standard necessari mq	18.495,58	Standard necessari mq	16.515,86
Standard previsti mq	61.132,15	Standard previsti mq	41.851,98
Valore attuale delle aree	€ 9.556.790,54	Valore attuale delle aree	€ 3.734.535,64
Valore di prog.delle aree dei comp.	€ 21.350.625,70	Valore di prog.delle aree dei comp.	€ 11.634.607,12
Plusvalenza maturata	€ 11.793.835,19	Plusvalenza maturata	€ 7.900.071,49
Plusvalenza da restituire (67%)	€ 7.901.869,58	Plusvalenza da restituire (67%)	€ 5.293.047,90
Costo oneri di urb. I e II (2007)	€ 1.879.575,53	Costo oneri di urb. I e II (2017)	€ 1.670.227,68
Totale costi	€ 9.781.445,11	Totale costi	€ 6.963.275,58
Valore standard mancanti/eccedenti		Valore standard mancanti/eccedenti	€ 533.984,02
Valore aree per realizz. opere	€ 2.996.489,92	Valore aree per realizz. opere	€ 1.697.870,26
Valore opere da realizzare	€ 6.776.655,05	Valore opere da realizzare	€ 2.785.584,02
Importo perequativo	€ 8.300,14	Importo perequativo	€ 1.945.837,28
Contributo straordinario	€ 2.291.851,62	Contributo straordinario	€ 0,00

RIEPILOGO GENERALE DEL P:P:E:

Vigente		Progetto	
Superficie Territoriale mq	360.675,00	Superficie Territoriale mq	353.653,81
Volume Residenz. di prog. mc	105.689,00	Volume Residenz. di prog. mc	79.313,28
Volume Residenz. esistente mc	247.250,00	Volume Residenz. esistente mc	247.250,00
Volume Comm.le mc	23.058,72	Volume Comm.le mc	0,00
Volume Turistico mc	3.450,00	Volume Turistico mc	0,00
Volume Edif. Pubbl. mc	5.595,00	Volume Edif. Pubbl. mc	0,00
Volume Attrez. Sport. mc	2.000,00	Volume Attrez. Sport. mc	0,00
Volume totale di prog. mc	139.792,72	Volume totale di prog. mc	79.313,28
Standard necessari mq	71.115,83	Standard necessari mq	54.932,99

Standard previsti mq 74.553,99

Standard previsti mq 64.369,48

RIEPILOGO PARAMETRI DI CALCOLO DI PROGETTO

INDICI FONDIARI PREVISTI mc/mq

zona di completamento 1,4 mc/mq

zona di espansione a bassa densità 0,7

zona di espansione a media densità 1,2 -

- -

CALCOLO ABITANTI mc/ab

residenziale 120-

VOLUMI ESISTENTI E DI PREVISIONE mc

residenziale esistente 247.250

previsione 79.313,28

COSTO UNITARIO OPERE DI URBANIZZ.

Parcheggio 45,00 + 43,74% €/mq

verde 20,00 + 5,38 % €/mq

strada 50,00 + 43,74 % €/mq

marciapiede e pista ciclabile 80,00 + 39,66% €/mq

CALCOLO STANDARDS

residenziale	esistente	18 mq/ab.
	previsione	27 mq/ab.

IMPORTI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DEL COSTO DELLE OO. UU. I E II D.G.C. 221 DEL 15/07/2014

ZONA	IF	PRIMARIE	SECONDARIE
zona di completamento	1,4	9,24 €/mc	8,38 €/mc
zona di espansione a media densità	1,2	11,10 €/mc	10,05 €/mc
zona di espansione a bassa densità	0,7	12,95 €/mc	11,71 €/mc
-	-	-	-

CALCOLO PLUSVALENZA

destinazione area: edificabile residenziale

valore attuale €/mq = € 32,00

valore di progetto (per IF=1) €/mq = € 132,0

plusvalenza maturata €/mq = 100,00

plusvalenza da restituire (67%) €/mq = € 67,00