



CITTA' DI TERAMO

Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Marca

AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE REGIONALE ABRUZZO E MOLISE
SEDE DI PESCARA

Data 11 APR 2017
Prot. n° 4308

Esente dall'imposta di bollo ai sensi del D.P.R. 26/10/1972, n. 642 tabella B, punto 16.

I dati catastali utilizzati per la stampa del certificato sono aggiornati al 22/03/2017.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CERTIFICATO N. 42/2017

DATA 31/03/2017

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prodotta da **AGENZIA DEL DEMANIO** attraverso il sistema online per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica di questo Comune in data 31/03/2017 alle ore 10:31

Vista la Legge 28/02/1985 n. 47;

Vista la L.R. n°18 del 12/04/83 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. n°380 del 06/06/2001;

Vista l'approvazione definitiva della Variante Generale al P.R.G. avvenuta in data 13/08/2008 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75, pubblicata sul B.U.R.A. Ordinario n. 53 del 12/09/2008;

Vista la Variante al nuovo P.R.G. adottata in data 22/11/2011 con deliberazione consiliare n. 73, pubblicata sul B.U.R.A. Ordinario n. 3 del 18/01/2012;

Vista la Variante al nuovo P.R.G. adottata in data 8/05/2012 con deliberazione n. 24, pubblicata sul B.U.R.A. Ordinario n. 40 del 25/07/2012;

Vista la definitiva approvazione delle Varianti al Nuovo P.R.G. avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 30/01/2014, pubblicata sul B.U.R.A. Ordinario n. 13 del 2/04/2014,

CERTIFICA

che il terreno sotto indicato ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	NUMERO	RICADE	STRUMENTO	NORMA
50	567	100,0%	PRG	G7
50	567	100,0%	FRISP	FR
50	567	100,0%	PTP	5
50	567	100,0%	VIF	VIF
50	568	100,0%	PRG	D41*
50	568	100,0%	FRISP	FR
50	568	100,0%	VIF	VIF
50	569	100,0%	PRG	G7
50	569	100,0%	FRISP	FR
50	569	100,0%	PTP	5
50	569	100,0%	VIF	VIF
60	721	100,0%	PRG	B13
60	721	100,0%	FRISP	FR
60	721	100,0%	VIF	VIF

STRUMENTO: PRG - Piano Regolatore Generale

STRUMENTO: FRISP - Aree di rispetto fluviale - D.Lgs 42/2004

STRUMENTO: VIF - Vincolo idrogeologico forestale

STRUMENTO: PTP - Piano Territoriale Provinciale



CITTA' DI TERAMO

Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Marca

In merito si riportano le seguenti indicazioni in ordine a prescrizioni e modalità d'intervento:

NORMA: B13

ART. VII.4 - ZONE B11, B12, B13 - ZONE EDIFICATE SATURE IN AREA URBANA

(c1) In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi, con:

- If = 3,1 mc/mq. per le zone B11,
- If = 1,7 mc/mq. per le zone B12,
- If = 1,3 mc/mq. per le zone B13,

distanze dai confini = 0,5 H del fronte con un minimo di m.5

distanze dalle strade: minimo m.5. E' consentito l'adeguamento all'allineamento preesistente, con un minimo assoluto di m.3.

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica.

V1 = 0,5

Hmax delle fronti: zone B11 = m.16,50; zone B12 = m.12,50; zone B13 = m.10,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima Hmax = m. 7,50

Rc = 40%; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile

(c2) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti prima dell'adozione del nuovo PRG e con l'esclusione di eventuali porzioni oggetto di condono edilizio, è ammesso un incremento una tantum fino al 20%, con un massimo di 200 mc; per gli edifici con volume superiore a 2.000 mc

l'incremento è fino al 10%; in ogni caso l'incremento è ammesso nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme. In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra. Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti e limitatamente alla porzione legittimata da titolo edilizio per gli edifici oggetto di condono parziale prima dell'adozione del nuovo PRG, costituiti dal solo piano terra ed eventuale piano interrato o seminterrato, è consentita la sopraelevazione di un ulteriore piano non superiore a 130 mq. di superficie utile, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e fabbricati previste dalle presenti norme, anche superando, in tal caso, i limiti precedentemente indicati.

(c3) In luogo del pagamento degli oneri di urbanizzazione possono essere cedute al Comune quote delle aree per servizi pubblici (piazze, parcheggi, etc.) previste dal PRG, preferibilmente nell'ambito delle stesse zone omogenee B1.

(c4) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art. VII.2.

NORMA: D41*

ART. IX.5 - ZONE D4, ZONE TERZIARIE, COMMERCIALI E DI SERVIZIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO;

(c1) Le zone D4 comprendono le aree destinate ad attività terziarie che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante piani attuativi. Tali aree sono indicate nelle tavole del PRG con apposita simbologia, e possono anche essere inserite all'interno delle zone di integrazione urbana di tipo B3, B3F, C3, C3F di cui ai precedenti Articoli VII.6, VII.10, VIII.5, VIII.8.

(c2) Le zone D4 si articolano nelle seguenti sottozone:

- D41, Direzionale, complessi terziari
- D42, Centri commerciali integrati
- D43, Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, fiere
- D44, Artigianato di servizio
- D45, Attrezzature per lo spettacolo
- D46, Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:
- D47, Autorimesse, autosili
- D48, Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

(c3) Per tutte le sottozone D4 è ammesso il cambio d'uso degli edifici esistenti; il nuovo uso dovrà comunque essere compreso fra quelli non classificabili come funzioni abitative ai sensi dell'art. IV.2 numero 1 ammessi nella zona B, o C, o D, in cui è inserita la sottozona oggetto di intervento, o fra quelli relativi alle altre sottozone D4.

Il cambiamento d'uso è regolato dalle prescrizioni dell'Art.III.8; se il nuovo uso è costituito da centri commerciali integrati, commercio all'ingrosso, fiere, discoteche ed altri grandi attrezzature per lo spettacolo, la domanda di permesso di costruire o DIA deve essere accompagnata da uno Studio di Impatto Ambientale semplificato, che dimostri la compatibilità della nuova destinazione d'uso rispetto agli insediamenti in cui viene inserita, con particolare riguardo agli aspetti funzionali, all'accessibilità, agli eventuali danni alle attività già insediate. Per i casi di particolare complessità, su richiesta degli Uffici potrà anche essere tenuta un'udienza conoscitiva con i cittadini e gli operatori interessati.

(c4) Per gli edifici compresi in tutte le sottozone D4, con esclusione delle sottozone D48 specificamente regolate dal successivo comma 5, sono ammessi, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento una tantum con incremento di Su fino al 10% della Su complessiva, purché non venga superata la densità fondiaria massima prevista, anche nei casi di ampliamento, nella zona B, o C, o D in cui è inserita la sottozona D4 oggetto di intervento.



CITTA' DI TERAMO

Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Marca

Per i lotti residui non edificati valgono le norme per le omologhe sottozone D5, con i limiti di cui sopra.

(c5) Nel rispetto di quanto stabilito dal precedente Art.IV.2, per le diverse sottozone D4 valgono le seguenti prescrizioni:

- D41, Direzionale, complessi terziari (Art.IV.2, punto 3.1)

queste zone sono destinate ad uffici (pubblici e privati) di grande dimensione, attività direzionali e sedi di rappresentanza di interesse generale, attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, sedi di istituti di ricerca, servizi di informatica e di elaborazione dati, e a tutte le attività, con esclusione di quelle artigianali, rientranti nel precedente Art.IV.2, punto 2, qualora occupino una Su superiore a mq. 200. Sono compresi anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici. E' ammessa altresì la presenza di alloggi per il personale di custodia con un massimo di 200 mq. di Su, e comunque di non più del 10% della Su destinata alle attività insediate.

Per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione deve essere garantita la disponibilità di parcheggi privati e pubblici (o privati di uso pubblico) in misura pari alla superficie maggiore scaturente dall'applicazione dei seguenti indici:

1. 10 mq /10 mq di Su;
2. 10 mq /10 mq di Sv per le medie superfici di vendita;
3. 20 mq /10 mq di Sv per le grandi superfici di vendita.

Nella zona D41* posta a ridosso del fosso Rio Maiano, in località Ponte Vezzola, la nuova edificazione o la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione deve garantire una fascia di rispetto inedificabile di m. 10,00 dal margine del fosso.

NORMA: G7

ART. XI.6 - ZONE G: SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE E ALTRE AREE DI INTERESSE PUBBLICO

(c1) Tali zone sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti, salvo le zone G3, per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori etc.), le zone G6, che possono anche essere attuate da privati, e le zone G7 (a verde privato), che, pur essendo di proprietà privata, rivestono interesse pubblico per la tutela dell'ambiente. Per tali zone, individuate nelle planimetrie di P.R.G. con apposita simbologia, valgono le seguenti prescrizioni:

- G7, di tutela ambientale, a verde privato

(c1) Tali zone, di proprietà privata, sono destinate a tutela ambientale, e pertanto non sono utilizzabili per nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste zone valgono le seguenti prescrizioni;

- qualora siano compresi fra le "abitazioni rurali di potenziale valore storico e/o ambientale" di cui all'Art.X.3, comma 12, o fra gli "Edifici e/o complessi isolati di interesse storico - artistico e/o documentario di cui all'Art.VI.3 (sottozona A-E), gli interventi dovranno seguire le prescrizioni dettate da tali Articoli;

- negli altri casi potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia, con un incremento una tantum non superiore al 20% della Su nel rispetto delle distanze minime dalle strade, dai confini, e dai fabbricati previste dalle presenti norme. Nel caso di sopraelevazione è ammessa la deroga di detta distanza minima sul fronte strada, limitatamente ad un piano e fatto comunque salvo il rispetto della normativa sismica, delle disposizioni del Codice della Strada e del D.M. 1444/68.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- esercizi pubblici (bar, trattorie, ristoranti, etc.)
- alberghi e attrezzature ricettive
- attrezzature sportive private e relativi servizi igienici con incremento massimo di mq. 70,00 della Su
- usi vari di tipo diffusivo

Per gli edifici di cui agli Artt.X.3 comma 12 e VI.3 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi se compatibili con le prescrizioni dettate da tali Articoli, e con le modalità previste dal precedente Art.III.8.

Secondo quanto previsto nei precedenti Articoli VII.6, VIII.10, VIII.5, VIII.8, le aree G7 comprese all'interno dei perimetri delle sottozone B3, B3F, C3, C3F, contribuiscono al calcolo della Su complessiva realizzabile in tali sottozone, detratta l'eventuale Su relativa ad edifici già esistenti nelle stesse aree G7.

Le altre zone G7 possono essere computate ai fini dell'edificabilità in territorio agricolo nel caso in cui concorrano con terreni già ricadenti in zona E alla definizione dell'unità minima aziendale prevista dalla norme del precedente Capitolo X.75 L'eventuale nuova edificazione dovrà comunque essere realizzata in aree all'esterno della zona G7, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio così come definite nelle tavole B04 allegate al presente piano.

(c2). Qualora l'azienda dimostri di avere tutti i terreni ricadenti all'interno della zona G7, l'ubicazione degli edifici ammessi va definita sulla base di uno "Studio di Compatibilità Ambientale" redatto ai sensi dell'Art. 8 delle N.T.C. del vigente P.R.P., in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e dell'Unità di Paesaggio, in luoghi non in contrasto con le stesse, rispettando le visuali sulle emergenze paesaggistiche e storico-documentali, e la disciplina per la tutela dei crinali e dei con visuali prevista dal PTP.

Nella suddetta evenienza la superficie aziendale minima dovrà essere pari a 3,0 ha..

L'accorpamento di superfici per il raggiungimento della superficie minima e per il calcolo della volumetria ammissibile stabilite, sarà consentito solo per particelle catastali contigue e potrà praticarsi esclusivamente sulla base di positiva verifica dello "Studio di Compatibilità Ambientale". I manufatti edilizi, in ciascuna azienda agricola, dovranno essere localizzati in maniera aggregata al fine di realizzare la massima concentrazione possibile.

Le superfici utili complessive consentite per i nuovi interventi si intendono al lordo delle cubature e delle superfici di eventuali edifici già destinati



CITTA' DI TERAMO

Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Marca

ad uso residenziale di proprietà del richiedente, già realizzati entro l'area dell'unità aziendale di riferimento, o per la cui realizzazione siano già stati asserviti i terreni oggetto del nuovo intervento, nonché degli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 23.03.2006 ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento o cambiamento di destinazione d'uso.

(c3). Per la viabilità che attraversa le aree G7, non classificata come al Titolo III delle Norme del PTP, si dovrà in generale evitare di modificarne le caratteristiche del tracciato. La viabilità vicinale e poderale esistente, non dovrà essere, modificata nelle caratteristiche del tracciato e della sezione, negli elementi di arredo residui. Dovrà essere evitata la pavimentazione delle stesse con conglomerati bituminosi o cementati, e del caso rimossa e sostituita, limitatamente alla viabilità con utilizzo carrabile a servizio di insediamenti non diversamente accessibili, con l'impiego di bitumi a basso impatto, contenimento di sterri e riporti.

(c4) Nella zona G7 è ammessa la realizzazione di modesti manufatti connessi alla conduzione del fondo anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Tali manufatti potranno essere realizzati esclusivamente su fondo della superficie uguale o superiore a mq. 3.000, se integralmente ricadente nella zona G7 e posseduto dai soggetti richiedenti alla data del 16/07/2003. E' consentita la realizzazione di un unico annesso per ogni fondo, con superficie utile uguale o inferiore a 25 mq. ed altezza interna massima e/o media pari a m. 3,50 realizzato con strutture murarie in pietra locale o intonacate e/o prefabbricate in legno e copertura a capanna in coppi. Detto intervento sarà subordinato alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ventennale, registrato e trascritto.

STRUMENTO: FRISP - Aree di rispetto fluviale - D.Lgs 42/2004

NORMA: FR

"Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", D.lvo n. 42 del 22/01/2004, Parte III (Aree di rispetto dei fiumi).

STRUMENTO: PTP - Piano Territoriale Provinciale

NORMA: 5

Art. 5, Aree ed oggetti ad interesse biologico

Alla fine della conservazione dei caratteri strutturanti naturali, non sono ammesse trasformazioni dello stato di fatto dei luoghi se non finalizzate al risanamento e restauro ambientale, alla difesa idrogeologica, alla salvaguardia e corretto uso delle risorse e dei valori biologici, ambientali e paesaggistici; viene, quindi, escluso l'intervento dedotto da modalità di tutela ed uso comportante trasformazione insediativa.

Per quanto non riportato si fa riferimento alle N.T.A. del suddetto P.T.P.

Le previsioni e le prescrizioni urbanistiche degli strumenti attuativi (PdL, PP, PEEP e PIP) approvati prevalgono, in caso di contrasto, sulle previsioni e norme del PRG.

Per quanto non riportato si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G. ed alle normative vigenti.

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'interessato, per l'acquisizione d'ufficio.

Teramo, 31/03/2017

Timbro digitale di sicurezza. Per eventuali verifiche, <http://www.comune.teramo.it>, download del software Decoder 2D-Plus.

Il documento fotocopiato perde il suo valore legale.

