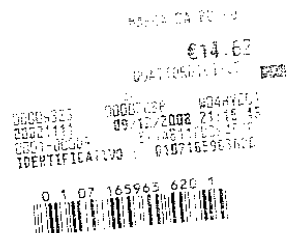




CITTA' DI TERAMO

4° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sezione 4.1 - Piani e Progetti Territoriali ed Urbanistici



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CERTIFICATO N. 53554

DATA 20/10/2008

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza prodotta dalla ditta **DI PROVVIDO MAURIZIO** recepita al protocollo di questo Comune in data **17/10/2008** al n. **53554** del **20/10/2008**;
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'adozione della Variante Generale del nuovo P.R.G. con deliberazione di C.C. n. 52 del 16/07/2003 così come modificato ed emendato con deliberazione di C.C. n. 28 del 21/03/2006 e s.m.i;
Vista l'Approvazione definitiva della Variante Generale del nuovo P.R.G. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 13/08/2008;
Vista la pubblicazione sul B.U.R.A. Ordinario n. 53 del 12/09/2008 dell'avviso di approvazione definitiva della Variante Generale al nuovo P.R.G.;
Sentito il Settore Urbanistica,

CERTIFICA

che il terreno sottoindicato, ubicato in questo Comune, ha la seguente destinazione urbanistica:

FOGLIO	NUMERO	STRUMENTO	NORMA
64	461	PRG	B3(11)

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

ZONE B3 - ZONE DI COMPLETAMENTO E DI INTEGRAZIONE URBANA, IN AREA URBANA

(c1) In queste zone il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte dei proprietari interessati, contenente l'impegno a cedere le aree pubbliche previste dal PRG all'interno del perimetro della zona B3. Qualora entro cinque anni dall'entrata in vigore del presente Piano non sia stata stipulata la suddetta convenzione, il Comune, entro il termine di durata del piano stesso, può procedere alla formazione del comparto edificatorio ai sensi dell'art. 23 della Legge n° 1150/42 commi 1, 2 e 4, mediante atto di notifica ai proprietari nel quale il Sindaco deve invitare gli stessi a dichiarare entro il termine di novanta giorni, se intendano procedere da soli, se proprietari dell'intero comparto, o riuniti in consorzio, all'edificazione dell'area e alle trasformazioni degli immobili in esso compresi secondo le prescrizioni del Piano. Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge n° 166/02 per costituire il consorzio basterà il concorso dei

721



CITTA' DI TERAMO

4° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sezione 4.1 - Piani e Progetti Territoriali ed Urbanistici

proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta (non qualificata) del valore in base all'imponibile catastale degli immobili ricompresi nel perimetro della zona B3. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. Qualora sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica il Comune potrà procedere all'espropriazione del comparto ed all'assegnazione dello stesso mediante gara fra i proprietari espropriati sulla base di un prezzo corrispondente all'indennità di espropriazione come di seguito definita, con l'obbligo di provvedere ai lavori di edificazione o di trasformazione a norma PRG. In caso di diserzione della gara, il Comune potrà procedere all'assegnazione mediante gara aperta a tutti e successivamente, nel caso di ulteriore diserzione, mediante vendita a trattativa privata, a prezzo non inferiore a quello posto a base della gara fra i proprietari espropriati.

Ai sensi dell'art. 27 comma 5 della Legge n° 166/2002 la formazione del comparto e la costituzione del consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione può essere promossa ed attuata, nel rispetto dei termini temporali sopra stabiliti, anche mediante l'autonomo concorso dei proprietari rappresentanti la suddetta maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. In tal caso, successivamente, il sindaco mediante apposito atto di notifica diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio, assegnando un termine di novanta giorni, ad attuare le indicazioni della predetta proposta attuativa sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio sia nel caso di costituzione promossa dal comune che dai singoli proprietari, anche in deroga al D.P. R. 8 giugno 2001, n° 327 come modificato dal DLgs. 27 dicembre 2002 n° 302, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

(c2) Tutte le aree comprese all'interno di tale perimetro contribuiscono al calcolo del volume edificabile, con esclusione delle aree di proprietà pubblica (piazze, strade, servizi) eventualmente incluse nel suddetto perimetro. La volumetria risultante dal calcolo delle superfici dovrà essere utilizzata solo nell'ambito delle zone contrassegnate nelle tavole con la simbologia B*.

(c3) Nelle zone B3 i privati interessati possono proporre modifiche alle indicazioni del piano, a parità di volumi complessivi e purché le destinazioni d'uso siano compatibili con quelle ammesse nella zona, eventualmente richiedendo l'attuazione parziale delle previsioni di zona; possono inoltre proporre modifiche ulteriori, mediante presentazione di un Programma Integrato, di cui alla L. n° 179/92.

(c4) Nei casi di attuazione parziale, l'Amministrazione comunale potrà concedere la monetizzazione ove sia impossibile procedere alle cessioni.



CITTA' DI TERAMO

4° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sezione 4.1 - Piani e Progetti Territoriali ed Urbanistici

(c5) In caso di ricorso al Programma Integrato, l'Amministrazione potrà anche ricorrere, oltre che alla monetizzazione, anche alla procedura di cui all'art. III.8, comma 4

(c6) L'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici e parametri:

$H = 0,9 \text{ mc/mq.}$

distanze dai confini = $0,5 H \text{ max}$ con un minimo di m. 5,

distanza dalle strade: minimo di m. 5,

$Vl = 1.$

H_{max} delle fronti = m.12,50; per le zone contrassegnate con il simbolo (H) l'altezza massima $H_{\text{max}} = \text{m. } 7,50,$

$R_c = 40\%$; almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere permeabile.

(c7) Per le zone indicate in apposito elenco allegato alle presenti norme, e contrassegnate da numero d'ordine B3(n°...) nelle Tavole di PRG, i privati interessati possono inoltre avvalersi delle possibilità previste dall'art.XIII.2, comma 2 delle presenti norme, sulla scorta delle indicazioni fornite da apposite schede allegate al Piano. Il Comune, scaduto il termine quinquennale stabilito al precedente comma (c1) e comunque entro il termine di durata del piano stesso, potrà avviare, previa concertazione con i proprietari, una procedura concorsuale mediante bando per la proposizione e realizzazione del Programma Integrato in attuazione delle previsioni di Piano, sulla base di valori concordati (costi di cessione delle aree, oneri di urbanizzazione, valori immobiliari di trasformazione, ecc.) in relazione alle previsioni della scheda B3(n°..).

(c8) Per gli edifici esistenti, legittimamente costruiti o condonati prima dell'adozione del nuovo PRG, 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 o condonati 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 mq. 130 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.

(c9) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2.

SCHEDA B3(11)

ZONE DI INTEGRAZIONE URBANA CON PROGRAMMA

1/13

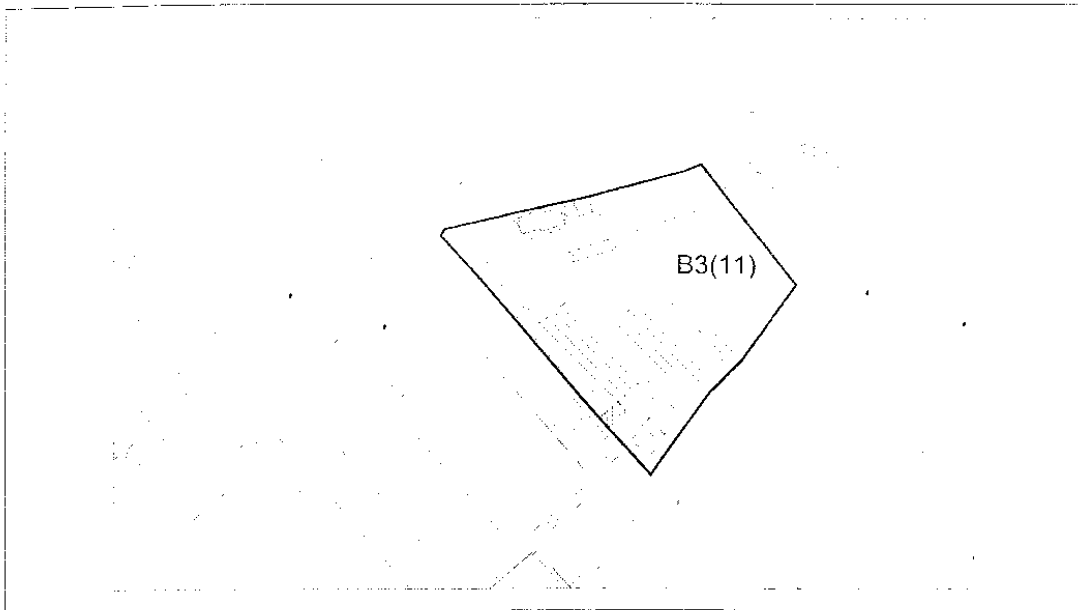


CITTA' DI TERAMO

2° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sezione 4.1 - Piani e Progetti Territoriali ed Urbanistici

AREA VIA GAMMARANA



Identificativi catastali

Fg.

64 all. B

Superficie complessiva

mq

9.925,24

Descrizione sintetica dei luoghi:

Area produttiva dismessa in zona Gammarana.

Obiettivi strategici:

- integrazione urbana dell'area;
- dotazione di servizi pubblici;
- integrazione con le altre aree integrate limitrofe



CITTA' DI TERAMO

4° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sezione 4.1 - Piani e Progetti Territoriali ed Urbanistici

segue SCHEDA B3(11)

Indicazioni generali:

- devono essere realizzate eventuali opere infrastrutturali di rete;
- deve essere realizzata quota di parcheggi ad uso pubblico.

Destinazioni ammissibili (art. IV.2 N.T.A.):

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| - funzioni abitative | 1.1 - 1.2; |
| - attività di servizio | 2.1 - 2.2 - 2.3; |
| - attività terziarie | 3.1 - 3.3 |
| - servizi culturali e sociali | 5.3 - 5.7; |
| - verde attrezzato | 5.8; |
| - parcheggi | 8.5 (vds. Tabella art. IV.3 N.T.A.). |

Indici e parametri edilizi:

- | | |
|-----------------------------|---|
| - volumetria massima | pari al volume esistente |
| - altezza massima | 14.5 m |
| - altri parametri ed indici | come zona B12 (vds. art. VII.4 N.T.A.); |
| - parcheggi | vds. Tabella art. IV.3 N.T.A.. |

Ripartizione delle superfici:

Andranno concordate con l'Amministrazione in fase di perfezionamento del programma integrato.

Obblighi particolari:

- il 40 % della quota residenziale dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata e/o sovvenzionata;
- gli standards funzionali dovranno essere reperiti all'interno dell'area;
- dovrà preliminarmente essere redatto studio di impatto ambientale con particolare riferimento al sistema della mobilità;
- dovranno essere effettuate le cessioni pubbliche.

Cessioni:

- opere di urbanizzazione primaria (allargamenti sedi stradali etc.);
- parcheggi di uso pubblico;
- verde pubblico (compreso gli oneri per l'attrezzatura).

Modalità e quantitativi andranno concordati con l'Amministrazione in fase di perfezionamento del programma integrato.

65



CITTA' DI TERAMO

4° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sezione 4.1 - Piani e Progetti Territoriali ed Urbanistici

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

Il presente certificato, composto da numero sei pagine, si rilascia su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Teramo,

[Handwritten signature]

