

TRIBUNALE CIVILE DI TERAMO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: PROCEDURA N. R.G.E. 122/2024

Giudice Esecutivo :

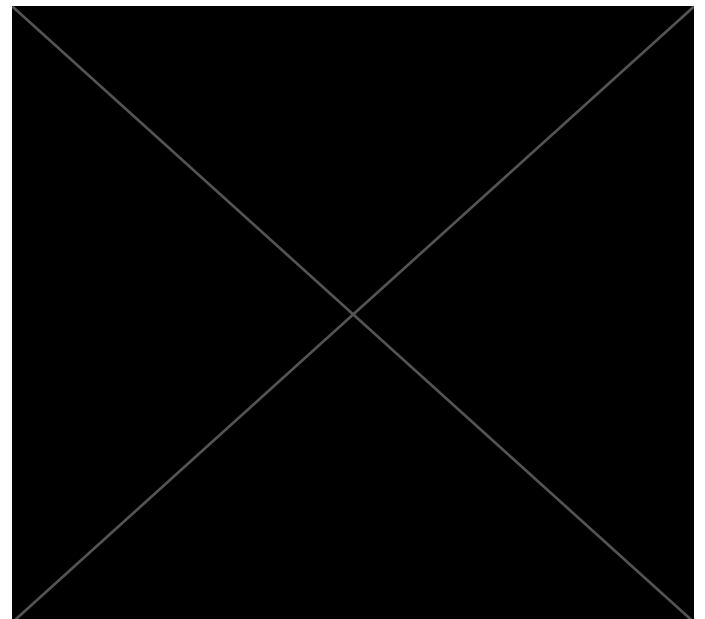
Dott. Flavio Conciatori

Esperto stimatore :

Dott. Ing. Stefano Marcelli

Fallimenti e

ALLEGATO N.7 – CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA





COMUNE DI ANCARANO

C.A.P. 64010 PROVINCIA DI TERAMO

Tel. 0861 870913 – Fax 0861 86356

E mail : info@comune.ancarano.te.it PEC: comune.ancarano.te@pec.it

P. IVA 00236620670

C. F. 820035000673

Prot. n. 8244
Del 11/12/2024

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA
EURO 16,00
IDENTIFICATIVO: 001240665574976
DATA: 04/12//2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

VISTA la richiesta dell'Ing. Marcelli Stefano nato ad Atri (TE) il 29/01/1985 C.F.: MRCSFN85A488M e residente a Roseto degli Abruzzi (TE) in via Napoleone n.33, in qualità di CTU per la procedura di esecuzione immobiliare 122/2024 del Tribunale di Teramo, presentata in data 02/12/2024 prot. n. 8012, tesa ad ottenere il rilascio del Certificato di destinazione Urbanistica dei terreni siti in questo Comune, di seguito specificati;

VISTO il regolamento per la tutela dell'Edilizia Rurale, approvato con Delibera C.C. n. 33 del 25.08.2006;

VISTO l'Approvazione Definitiva Variante al P.R.E. con Delibera C.C. n. 7 del 10/03/2006, successiva Variante Tecnica Parziale e di assestamento al P.R.E.- Esame ed approvazione delle osservazioni con Delibera C.C. n. 28 del 03/07/2008, e la Variante Tecnica Parziale e di Assestamento al P.R.E.- Approvazione Definitiva con Delibera C.C. n. 3 del 14.02.2009, Pubblicato sul Bura n. 27 del 27/05/2009;

VISTA la variante tecnica generale e di assestamento del P.R.E. approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 11/03/2019;

VISTO l'art. 30 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

C E R T I F I C A

- che la particella n. **427** del foglio di mappa n. **1** Catasto Terreni del Comune di Ancarano ricade in:
 - **ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 20 NTA) – Sottozona D2 “Industriale artigianale” in maggior parte (ART. 22 NTA);**
 - **ZONA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (art. 20 NTA) – Sottozona D1 “Commerciale” (ART. 21 NTA) in minor parte;**

NORMATIVA COMUNALE DI RIFERIMENTO

Art. 20 –ZONE D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Riguarda le aree destinate all'insediamento di impianti ed attrezzature per l'esercizio di attività a carattere commerciale, direzionale artigianale e industriale nonché alle abitazioni per i custodi ovvero per i titolari delle singole attività.

Sono escluse dalle zone le industrie esistenti e le attività inquinanti di prima classe.

L'edificazione nelle zone produttive esistenti è consentita tramite intervento edilizio esistente, è consentito l'accorpamento di due e più lotti seconde l'esigenze dell'azienda da insediare.

Le zone produttive si dividono in:

D1. Commerciale direzionale di completamento

D2. Industriale di completamento esistente

D3. Piano aree per insediamenti produttivi

Su tali sottozone è consentita, per le specifiche esigenze dell'Enel e degli edifici produttivi, la costruzione delle cabine elettriche all'interno dei singoli lotti. Tali manufatti, in deroga alle distanze stabilite nelle presenti norme, possono essere posizionati ad una distanza minima di ml 1.50 dai confini e dalle strade, ed in caso di accordo tra i proprietari, a confine.

Il rilascio dei permessi di costruire per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, sui lotti prospicienti la S.P. n° 1 "Bonifica del Tronto" è subordinato alla sottoscrizione, da parte del richiedente, di un atto d'obbligo che preveda la realizzazione, a cura e spese dei privati, dei parcheggi e della viabilità adiacente alla S.P. n° 1, per la quota ricadente nel lotto di proprietà del concessionario e comunque fino al ciglio stradale.

Nelle zone industriali, artigianali e commerciali, le fasce di rispetto stradale concorrono alla formazione della Uf.

Tutti i lotti attraversati, o in prossimità, del raccordo autostradale Ascoli-Mare dovranno rispettare il limite imposto dall'Anas di non edificabilità (costruzioni, ampliamenti e/o ricostruzioni) fino a 30mt dal confine stradale (da intendersi come limite della scarpata, fosso di guardia o recinzione stradale). Nella fascia di rispetto della strada le opere a servizio (strade, parcheggi, ecc.) dovranno essere realizzate a non meno di 20mt dal confine stradale, sempre dell'Anas.

Art. 21 - D.1- COMMERCIALE DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO

Nella zona sono consentite attività commerciali, direzionali e centri di esposizioni (supermarket, magazzini di distribuzione, centri commerciali, attrezzature per il commercio al servizio delle aziende localizzate nell'agglomerato, per il ristoro, quali bar, ristoranti, self-service, per il trasporto quali terminale autobus, per uffici centralizzati amministrativi, tecnici, di ricerca finanziaria delle aziende o al servizio delle stesse, centri di ricerca scientifica e tecnologica, centri di formazione, scuole private, banche, studi tecnici e di progettazione, studi commercialisti di consulenza finanziaria e del lavoro o strutture similari sia al servizio delle aziende insediate che di altre committenze, locali da ballo, discoteche, sale di ritrovo, centri congressuali, teatri, cinema, attività commerciali all'ingrosso, per queste ultime le superfici di vendita unitaria devono essere superiori a mq 400.00.

L'edificazione si attua applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (sono esclusi dal calcolo di utilizzazione fondiaria le superfici relative a locali interrati e seminterrati destinati a deposito e stoccaggio dei prodotti commercializzati nonché a servizi tecnologici)

$UF = 1 \text{ mq/mq}$

- Superficie coperta massima = 60 % di Sf

- Altezza massima dei fabbricati = 9.00 mt

- Distanza minima dai confini fronte strada = 7.50 ml

- Distanza minima dai confini dei lotti contigui o di proprietà = 6.00 ml

- Superficie edificabile residenziale max per ogni fabbricato commerciale (da calcolarsi nella Uf) = 110,00

- Parcheggi inerenti il lotto = mq 40/100 mq di Se

- Indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di medio - alto fusto per ogni 100 mq di Sf.

Nelle zone ricadenti all'interno delle aree a rischio di esondazione E2 è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Sono inoltre individuate fasce di tutela per i corsi d'acqua, in relazione al ruolo nel bacino idrografico ed alla classe dei medesimi.

In tali fasce vengono stabiliti ambiti di tutela in cui sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici, nonché l'accumulo o lo smaltimento di qualsiasi tipo di materiali e di rifiuti.

Vengono stabiliti i seguenti ambiti di tutela:

Fascia Subappenninica (S.A.)

_ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 75,00

_ CLASSE 2 - Fosso di Ancarani e Fosso Casa Monica - mt 30,00

_ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Fascia Pedepenninica (P.A.)

_ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 50,00

_ CLASSE 2 - Fosso di Ancarani e Fosso Casa Monica - mt 20,00

_ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Per i centri commerciali:

- Superficie coperta massima = 40% di Sf

- Distanza minima dai confini con aree private = 10.00 ml e comunque a distanze non inferiori all'altezza del fronte del manufatto;

- Superficie dei parcheggi riferita ai parcheggi di specifica pertinenza (esclusi quelli di servizio alla struttura – carico e scarico merci, personale etc. a quelli a destinazione pubblica previsti da atti convenzionali con l'Amministrazione);

- eguale alla superficie di vendita per interventi inferiori a mq. 1.000 di superficie;

- 1,1 mq di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi da 1.001 a mq. 1.500;

- 2,0 mq di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita per interventi superiori a mq. 1.500.

- Accessi alla viabilità principale lontani da incroci e da punti nevralgici della viabilità nel rispetto delle norme del Codice della Strada;

- Accessi ed uscite veicolari delle aree di parcheggio con lunghezza, prima dello sbocco su strade di primaria importanza, non inferiori a 15 m. per ogni 60 posti auto ricavati dalla superficie del parcheggio diviso per 14 mq. per auto.

In riferimento alle procedure ed al rilascio delle autorizzazioni, trovano applicazione le disposizioni di cui alla L.R. 62/99.

Art. 22- D.2 INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO

Nella zona oltre alle attività prettamente industriali e artigianali ed alla installazione di apparecchiature strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti, sono consentiti impianti per la lavorazione carni a carattere industriale, deposito e vendita attrezzature e macchinari industriali, magazzini di deposito, celle frigorifere, silos, rimesse automezzi, esposizione prodotti derivanti dall'attività svolta, uffici e strutture di servizio. Sono consentiti esercizi di vicinato per un massimo di mq 150 per ogni insediamento produttivo esistente o da realizzare.

L'edificazione si attua applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria (sono escluse dal calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria le superfici relative ai locali interrati e seminterrati destinati a magazzini, deposito merci, servizi tecnologici) $U_f = 1 \text{ mq/mq}$
- Superficie coperta massima = 60% di Sf
- Hmax = 9,00 mt.
- I distacchi dalle strade non devono essere inferiori a quelli indicati dall' art. 9 punto 3 del D.M. 02.04.68 n° 1444 qualora non esistono allineamenti preesistenti.
- Distanza dai confini di lotti contigui o di proprietà = 6.00 ml
- Superficie edificabile residenza massimo per ogni complesso produttivo (da calcolarsi nella U_f) = 110 mq
- Parcheggi inerenti al lotto in quantità proporzionale al numero degli addetti = 15 mq per addetto;
- Indice di piantumazione obbligatoria = 1 albero di medio - alto fusto ogni 100 mq di Sf.
- È consentito l'accorpamento.

È, inoltre, consentito l'utilizzo dell'indice di superficie coperta massima pari al 70% della Sf previa sottoscrizione di accordo sostitutivo di provvedimento da stipularsi da parte dei soggetti interessati, di concerto con l'amministrazione comunale.

Nelle zone ricadenti all'interno delle aree a rischio di esondazione E2 è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Sono inoltre individuate fasce di tutela per i corsi d'acqua, in relazione al ruolo nel bacino idrografico ed alla classe dei medesimi.

In tali fasce vengono stabiliti ambiti di tutela in cui sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici, nonché l'accumulo o lo smaltimento di qualsiasi tipo di materiali e di rifiuti.

Vengono stabiliti i seguenti ambiti di tutela:

Fascia Subappenninica (S.A.)

- _ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 75,00
- _ CLASSE 2 - Fosso di Ancarani e Fosso Casa Monica - mt 30,00
- _ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Fascia Pedepenninica (P.A.)

- _ CLASSE 1 - Fiume Tronto - mt 50,00
- _ CLASSE 2 - Fosso di Ancarani e Fosso Casa Monica - mt 20,00
- _ CLASSE 3 - Tutti gli altri corsi d'acqua non nominati - mt 15,00

Di seguito vengono individuate delle sottozone che nelle planimetrie di piano vengono identificate con la stessa campitura delle zone D2 e perimetrate con linea di colore rosso

SOTTOZONA D5

Si applicano le norme di cui all'articolo 22.

Nella zona è consentito il seguente indice di Superficie coperta massima = 70% di Sf.

SOTTOZONA D6

Si applicano le norme di cui all'articolo 22.

Nella zona è consentito il seguente indice di Superficie coperta massima = 70% di Sf.

È inoltre consentita l'installazione di impianti di betonaggio e l'edificazione si attua applicando gli indici di cui all'articolo 23.

SOTTOZONA D7

Si applicano le norme di cui all'articolo 22.

È inoltre consentito l'utilizzo dell'intera superficie dell'area tratteggiata al fine del calcolo della Superficie coperta massima = 60% di Sf.

Nell'area destinata a verde privato deve essere incrementata l'attuale dotazione di verde e di alberature e dovranno essere salvaguardate le caratteristiche morfologiche ambientali dei luoghi. Dovranno essere messe a dimora specie arboree e cespugliose autoctone quali roverella, olmo, acero, tiglio, ontano, ciliegio, sorbo, ligustro, viburno, piracanta o biancospino, in funzione dello sviluppo naturale delle piante stesse e dello spazio intorno ad esse disponibile.

Gli eventuali fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di restauro, ristrutturazione, di parziale o completo rifacimento.

Ai progetti presentati per richiedere il permesso di costruire e/o alla D.I.A.E. deve essere allegato il rilievo della sistemazione dei luoghi con l'elenco e la localizzazione delle alberature esistenti ed un programma d'incremento e sostituzione delle alberature.

La sottozona, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 18/83, deve essere oggetto di previsione di dettaglio, con la suddivisione in lotti, l'indicazione della tipologia e dei relativi parametri, la progettazione di massima della rete viaria, dei percorsi pedonali, degli spazi di sosta e di parcheggio, e le relative previsioni di spesa.

SOTTOZONA D8

Le previsioni urbanistiche si attuano secondo le modalità del PRUSST di cui al D.M. LL.PP. 8.10.1998 e pertanto, qualora i privati non effettueranno gli interventi così come approvati e secondo le modalità stabilite nel termine di dieci anni dalla data di approvazione definitiva delle schede di variante ai sensi del predetto PRUSST, la loro efficacia decadrà a tutti gli effetti.

Per tali sottozona vale solo e unicamente l'indicazione che proviene dalle schede come approvate senza la possibilità di mutare destinazioni, indici e parametri.

SOTTOZONA D9

Nella zona è preclusa ogni attività edilizia. Per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere ed interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento della superficie coperta.

Norme del P.T.P.

Sono fatte salve le norme del Piano Territoriale Provinciale approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 20 del 30.3.2001.

Il presente certificato, conserva la validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti, è stato redatto in conformità e per gli usi di cui all'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modificazioni e non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o privati gestori di pubblici servizi

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Capriotti Angelica

“Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2001 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa”