

COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO

Provincia di Teramo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 3925 del 28.07.2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3

URBANISTICA E GOVERNO DEL TERRITORIO

Vista la domanda presentata in data **21.07.2026**, prot. **16914** dalla **dott.ssa Pomponi Lara**, nata a Teramo (TE) il 01.12.1968 e residente in San Nicolò a Tordino - Teramo (TE), in qualità di professionista delegato e custode nella procedura esecutiva immobiliare n. 297/2016 R.G.E. del tribunale di Teramo;

Visto l'art. n. 30, secondo comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380;

Visto il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il Decreto Sindacale n.10 del 29/05/2025 di nomina del Responsabile dell'Area3;

Vista la Variante tecnica di adeguamento del vigente P.R.G. approvata con deliberazione di C.C. n. 16 del 27.04.2005 e pubblicata sul B.U.R.A. n. 29 del 01/06/2005;

Vista la Variante Parziale al P.R.G. per l'adeguamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico, approvata con deliberazione di C.C. n. 6 del 26/01/2008 e pubblicata sul B.U.R.A. n. 16 del 14/03/2008;

Visto l'Adeguamento e Aggiornamento del Piano Regolatore Generale – Variante Tecnica, adottato con deliberazione di C.C. n. 28 del 08/04/2019;

CERTIFICA

che le aree di seguito riportate, ubicate in questo Comune, ricadono nelle seguenti destinazioni urbanistiche:

FOGLIO	NUMERO	STRUMENTO	ZONA
36	726	PRG	B2

Bollo assolto

36	726	PCA	PCA
36	726	CMP	CA
36	727	PRG	B2
36	727	PRG	VB
36	727	PCA	PCA
36	730	PRG	B2
36	730	CMP	CA

Strumento PRG: Piano Regolatore Generale

Zona B2: Art. 32 - Sottozona B2 - Tessuto residenziale di completamento;

1. Comprende le aree residenziali con tipologie urbane aggregate, morfologicamente e funzionalmente connesse con i tessuti compatti dai quali si differenziano tipologicamente per la loro collocazione entro un contesto a minore densità, in via di completamento, adeguatamente dotate di opere di urbanizzazione. Si tratta di zone, che richiedono soprattutto azioni di qualificazione urbana.>

Modalità di intervento
 2 Le opere si attuano attraverso intervento diretto mediante le seguenti categorie di intervento di cui all'art.3 comma 1) DPR 380/01: - Interventi di manutenzione ordinaria; - Interventi di manutenzione straordinaria; - Interventi di restauro e di risanamento conservativo; - Interventi di ristrutturazione edilizia; - Interventi di nuova costruzione; - Variazione di destinazione d'uso; - Ampliamento volumetrico per gli edifici esistenti in deroga ai parametri urbanistici, ai sensi della L.R. 49/2012 e s.m.i. come recepito dalla deliberazione di Consiglio Comunale 11/2014

Parametri urbanistici

Superficie minima lotto **Sm** 500 mq; Indice di fabbricabilità fondiaria **IF** 0,55 mq/mq (capoluogo) 0,45 mq/mq (frazioni); Indice integrativo (superfici accessorie) **IF** Come da art.5 bis, comma 2; Rapporto di copertura **Rc** -; Altezza massima edifici **Hmax** 11,50 ml (capoluogo) 10,50 ml (frazioni); Altezza integrativa **H** Come da art.5 bis, comma 4; Distanza dai confini **Dc** H/2 con minimo

Bollo assolto

di ml. 5,00; Distanza dalla viabilità **Ds** Calcolata in base all'art. 9 DM 1444/68.

Ulteriori prescrizioni

3. Per i lotti di superficie inferiore al lotto minimo di intervento è consentita l'edificazione nel rispetto degli altri parametri delle destinazioni di zona, purché il lotto si sia formato in data antecedente al 30.12.1993.

4. Limitatamente agli edifici facenti parte della lottizzazione "Selva Piana" è consentito "una tantum", il tamponamento del portico al piano terra, a scopi residenziali e non, con l'annullamento di eventuali atti d'obbligo relativi alle destinazioni a garage e a parcheggio dei suddetti spazi. > **5.** Le superfici ricadenti in zona B2 ubicate in c.da Marina, contrassegnate con asterisco rosso, sono inibite alla edificazione a seguito dei processi franosi intervenuti nelle aree adiacenti perimetrate come "Aree e immobili oggetto di delocalizzazione per movimento franoso_D.C.C. 28 luglio 2016". La perimetrazione ha reso necessario la richiesta di aggiornamento del PAI da parte della regione Abruzzo, coinvolgendo ampie porzioni di superfici limitrofe. Per tali superfici è possibile il trasferimento della capacità edificatoria in tutte le zone del territorio comunale. L'edificazione è possibile solo a seguito di specifico studio di compatibilità idrogeologica che attesti l'idoneità del sito all'edificazione.

Strumento PCA:

Zona PCA: Art.4 D.Lgs. n.285 del 30/04/1992;

Strumento CMP: Piani e comparti attivati

Zona CA: Art. 18_ Comparto a progettazione unitaria:

1. Rappresenta l'unità di intervento urbanistico, graficamente individuato nelle planimetrie di P.R.G., costituita dalla superficie territoriale che comprende le superfici fondiarie e le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ove, per esigenze di interventi unitari nonché per una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, si impone il ricorso alla progettazione unitaria planivolumetrica di cui all'art. 26 della Legge Regionale 12.4.83 n.18 nel

testo vigente.> **2.** È altresì obbligatoria la formazione del comparto, ove non prevista la lottizzazione convenzionata, per ogni iniziativa che comporti nei suoli edificabili la divisione in più lotti di una proprietà fondiaria e/o la realizzazione di una pluralità di edifici, anche unifamiliari, interessanti una superficie superiore ad un ettaro ed una superficie edificabile superiore a mq 3.500.> **3.** Nel caso di una eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate o di complessa attuazione delle previsioni urbanistiche è facoltà del Consiglio Comunale, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici, individuare sub compartimenti nell'ambito dei compartimenti previsti nelle tavole di P.R.G. Fermo restando il mantenimento delle quantità complessive, e l'opportuno raccordo con le limitrofe previsioni urbanistiche e la salvaguardia della continuità ed estensione degli spazi a standard, è possibile apportare variazioni planimetriche che rendano più semplice l'attuazione di compartimenti e sub compartimenti senza che ciò comporti variante al P.R.G.> **4.** La formazione del comparto è necessaria per la predisposizione di nuove opere di urbanizzazione primarie e secondarie. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la cessione gratuita al Comune delle relative aree saranno assunte a cura e spese dei privati facenti parte del comparto, con apposito atto d'obbligo o convenzione, che disciplinerà anche le modalità ed i tempi di progettazione e approvazione, oltre che di esecuzione delle opere di urbanizzazione.> **5.** La formazione del comparto è altresì necessaria per la previsione di "Depositi verdi" come previsto dall'Art.21 bis delle NTA del PTCP della Provincia di Teramo.> **6.** I Compartimenti prevedono e individuano al proprio interno superfici destinate a standard urbanistici (parcheggi e Verde pubblico attrezzato, o strutture e attrezzature per servizi pubblici) e per la viabilità. Tali superfici dovranno essere cedute e/o attrezzate, in base alle tipologie di casi di seguito descritte: -Tipologia 1): comparto senza individuazione di superfici da cedere a standard da cedere: l'attivazione del comparto è subordinata alla monetizzazione equivalente alla ad una cessione e al costo di realizzazione pari al 30% della Superficie territoriale del comparto (in questo caso la $St=Sf$) -Tipologia 2): comparto con individuazione di superfici a standard fino al 30% della St: l'attivazione del comparto è subordinata alla cessione delle superfici a standard e alla

Bollo assolto

loro realizzazione, fatta eccezione per le superfici previste come viabilità comunale che vanno solo cedute. La quantità di superficie che occorre per raggiungere la quantità minima di cessione del 30% sarà monetizzata attraverso valori regolamentati al comma successivo. -Tipologia 3): comparto con individuazione di superfici a standard comprese tra il 30% e il 50%: l'attivazione del comparto è subordinata alla sola cessione delle superfici a standard. La quantità di superficie che occorre per raggiungere la quantità minima di cessione del 50% sarà monetizzata attraverso valori regolamentati al comma successivo. -Tipologia 4): comparto con individuazione di superfici a standard superiori al 50% della St: l'attivazione del comparto è subordinata alla sola cessione delle superfici a standard. La quantità di superficie superiore alla quantità minima di cessione del 50% sarà compensata attraverso valori regolamentati. >7. In riferimento alle tipologie di comparto individuati al comma precedente, le compensazioni e monetizzazioni delle superfici previste a standard, in difetto o in eccedenza rispetto ai valori percentuali previsti, saranno così calcolate (*): -Per i comparti di tipologia 1) si attiverà il seguente meccanismo: a) Monetizzazione equivalente alla cessione e al costo di realizzazione delle superfici a standard nella misura prevista del 30% della St, determinata in base ai parametri di costo stabiliti da apposito Regolamento comunale; l'importo sarà destinato ad acquisire altre superfici per il soddisfacimento degli standard nei comprensori individuati dal piano; b) In alternativa cessione all'Amministrazione Comunale della capacità edificatoria pari al 40% della totale espressa dal comparto, che sarà inserita in apposito registro per essere utilizzata e/o venduta su aree e ambiti previsti dal PRG o utilizzata negli accordi e programmi negoziati. -Per i comparti di tipologia 2) si attiverà il seguente meccanismo: a) Monetizzazione delle superfici a standard e costo di realizzazione per mq di superficie occorrente determinati in base ai parametri di costo stabiliti dai da apposito Regolamento comunale; l'importo sarà destinato ad acquisire altre superfici per il soddisfacimento degli standard nei comprensori individuati dal piano; -Per i comparti di tipologia 3,4) si attiverà il seguente meccanismo: a) Compenso supplementare, per cessioni previste fino al 50%, di una capacità edificatoria pari al 5% delle superfici utili

Bollo assolto

complessive realizzabili, per intervalli percentuali del 5% valutati in eccesso se è pari o superiore alla metà*; b)Compenso supplementare per cessioni previste fino al 50%, di una capacità edificatoria pari al 10% delle superfici utili complessive realizzabili per intervalli percentuali del 5% valutati in eccesso se è pari o superiore alla metà;(*)>8.Il rilascio dei singoli titoli edilizi è subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione.>9.Nel caso di una eccessiva polverizzazione delle proprietà interessate è facoltà del Consiglio Comunale, ferma restando l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici, individuare sub comparti nell'ambito dei comparti previsti nelle tavole di P.R.G.>10.Le superfici destinate alla viabilità individuate all'interno dei comparti a progettazione unitaria, vanno cedute e realizzate a carico degli attuatori per i soli tratti di competenza (tratti ricompresi nella perimetrazione di comparto) e sulla base della progettazione esecutiva predisposta dall'Amministrazione Comunale. Le superfici della viabilità concorreranno alla determinazione delle cessioni dovute per gli standard di cui al punto 6, mentre la loro realizzazione sarà sempre dovuta indipendentemente dalla tipologia di comparto entro il cui perimetro è ricompreso.>11.I comparti a progettazione unitaria, già attivati in vigore del precedente strumento urbanistico, eventualmente non individuati cartograficamente come tali nelle tavole del progetto di piano, sono fatti salvi ed il relativo adeguamento cartografico non costituisce variante urbanistico. In tali casi non sono assoggettabili ad ulteriori oneri ed obblighi oltre a quelli previsti e assolti all'epoca della loro attivazione. (*) Si riporta a titolo di esempio il seguente caso: per comparto con I.e.= 50% Sf; valore di cessione prevista 28% della St; l'8% viene valutato per due intervalli da 5%. Se invece fosse stato il 27% un solo intervallo. Il compenso supplementare vale dunque: i.e. = 55%);

Strumento PRG: Piano Regolatore Generale

Zona VB: Viabilità;

VINCOLI: =====

ALTRI VINCOLI E PRESCRIZIONI: Le aree sulle quali insistono costruzioni,

Bollo assolto

legittimamente realizzate prima dell'adozione del presente P.R.G. oppure sanate ai sensi delle leggi n. 47/1985, Legge n. 724/1994, Legge n.326/2003, possono essere eventualmente frazionate, a scopo edilizio, purché i nuovi lotti assegnati alle costruzioni preesistenti siano tali da rispettare le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed, in particolare, quelle riguardanti gli indici urbanistici ed edilizi; in alternativa è ammesso il vincolo di aree nella quantità stabilita dalle N.T.A. per la quantità di superficie utile esistente, compresa quella per eventuali ampliamenti. Le richieste dei titoli abilitativi, devono essere accompagnati in ogni caso dalla dichiarazione di un tecnico abilitato che asseveri il rispetto delle norme urbanistiche e che a partire dalla data di adozione del presente PRG l'area interessata non ha concorso all'espressione di altro potenziale edificatorio.

“Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi”.

Mosciano S. Angelo, li 28.07.2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3

Ing. Sante Scaringi

(firmato digitalmente)



Sante Scaringi
Comune di
Mosciano
Sant'Angelo (TE)
Responsabile Area
3 - Sviluppo del
Territorio
28.07.2026
15:47:21
GMT+02:00