

ALLEGATO C:

DOCUMENTAZIONE COMUNALE: TITOLI EDILIZI, STRALCIO DI P.R.G.

Teramo, 16.04.2024

**Il Coadiutore Tecnico
Geom. Osvaldo Reginelli**





Città di Teramo

4° Settore - Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Sportello Unico Edilizia

Cod. Fisc. N. 00174750679



PERMESSO DI COSTRUIRE

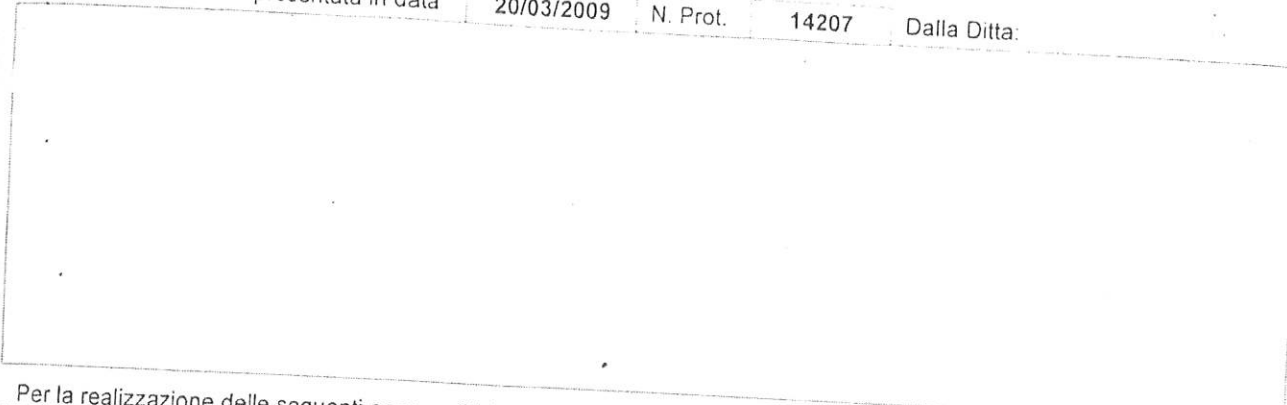
N° 10054

EB

IL DIRIGENTE

Data 09/04/2009

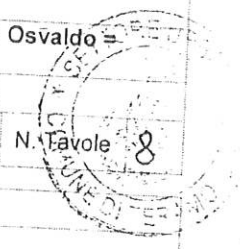
In esito alla domanda presentata in data 20/03/2009 N. Prot. 14207 Dalla Ditta:



Per la realizzazione delle seguenti opere edilizie:

Demolizione dei capannoni industriali e bonifica superficiale delle aree a quota pavimento. Mc. esistenti = 227.068

Sull'area/immobile distinta in Catasto al Foglio: 63
 Particelle: 119 - 374 - 210 - 122 - 121 - 343
 Sita in: Via Aeroporto - Teramo
 Visto il progetto redatto da: Geom. VILLANOVA Valter = Ing. CIUTTI Lorenzo = Geom. REGINELLI Osvaldo = Arch. PROCACCINI Sergio
 Nato a: Teramo il 01/01/1950 = Campli il 02/01/1948 = Teramo il 18/08/1955 = Teramo il 27/01/1972
 Codice Fiscale: VLL VTR 50°01 L103F = CTT LNZ 48°02 B515P = RGN SLD 55M18 L103D = PRC SRG 72A27 L103K



Vista l'autocertificazione sostitutiva del parere ASL; Visto il parere dell'Ufficiale sanitario datato _____
 Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale N° _____ Data 7
 Vista la proposta favorevole del Responsabile del Procedimento N. _____ Data 30/03/2008
 Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380; Visto la Legge n. 10/77;
 Visto:

RILASCIA

Alla Ditta sopraindicata, il permesso di costruire per le opere descritte, in conformità al progetto approvato che si allega in copia quale parte integrante del presente atto.

Trattandosi di intervento/opera previsto dall'art. 3, lettera _____, della L.R. n. 89/98, il presente Permesso viene rilasciato a titolo gratuito.

Il Titolare al rilascio del presente Permesso versa la somma di Euro 0 per gli oneri di urbanizzazione, quietanza N. _____ del _____ Il Titolare, deve corrispondere / ha corrisposto la quota di Euro _____ giusta quietanza N. _____ del _____ commisurata al costo di costruzione.

La quota deve esser corrisposta per 1/3 entro 30 gg. dalla data di Inizio lavori e per 2/3 all'atto della richiesta di agibilità, e comunque entro tre anni.

Il Titolare, all'atto del ritiro del presente Permesso versa la somma di Euro _____ giusta quietanza N. _____ del _____ quale sanzione amministrativa di cui all'art. 42 del D.P.R. n. 380/01 per ritardato

Versamento degli oneri di urbanizzazione. Per garantire l'esatto adempimento del pagamento rateizzato, il Titolare, contestualmente al ritiro del presente Permesso, presta una garanzia a mezzo polizza fideiussoria N. _____ di Euro _____ data _____ rilasciata da _____

corrispondenti all'importo delle 2 rate residue semestrali di Euro _____ di Euro _____

Il Titolare versa la somma di Euro _____ giusta quietanza N. _____ di Euro _____

quale sanzione amministrativa prevista dall'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. _____ del _____

Prescrizioni di carattere generale:

- ⇒ I lavori devono iniziare entro un anno dalla data del Permesso di Costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori;
- ⇒ L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare del Permesso di costruire a mezzo dell'apposito modulo, dovrà essere denunciata l'avvenuta ultimazione degli stessi;
- ⇒ Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le leggi ed i regolamenti locali in vigore ed in particolare: 1) depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente Permesso a costruire; 2) affiggere, nel cantiere, in vista al pubblico, un cartello, chiaramente leggibile, contenente le indicazioni: del titolare, del progettista e direttore dei lavori, della ditta esecutrice delle opere, degli estremi del presente Permesso a costruire;
- ⇒ In caso di volturazione del presente Permesso, la nuova Ditta intestataria è tenuta al rispetto di tutti i vincoli, oneri e clausole prescritti al primitivo titolare;
- ⇒ Nel caso di Permessi di varianti, si intendono ribadite tutte le prescrizioni contenute nel Permesso originario;
- ⇒ Alla richiesta di Agibilità, va allegata l'Autorizzazione agli scarichi nella pubblica rete fognaria rilasciata dalla Ruzzo Servizi S.p.A.; (D.Lgs. 3-04-2006, n. 152 e L.R. 22-11-2001, n. 60)

Prescrizioni particolari: Prima dell'inizio lavori. La Ditta titolare, dovrà:

- Effettuare il deposito del progetto presso l'ufficio ex Genio Civile ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, D.M. 16/1/96 e L.R. n. 138/96;
- Depositare la relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge n. 10 del 9 Gennaio 1991, D.Lgs. 192/2005 e 311/2006;
- Chiedere l'assegno di linee e quote a questo Ufficio;
- Produrre il parere preventivo dei VV.F.;
- Trasmettere allo Sportello Unico per L'Edilizia il nominativo delle imprese esecutrici dei lavori unitamente alla documentazione di cui alle lettere a) e b) del comma 9, art. 90 del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81,
-

Prescrizioni per la zona agricola:

- ⇒ Ai fini dell'edificazione, l'intera superficie dell'unità aziendale di riferimento dovrà essere asservita alla costruzione con atto notarile d'obbligo da trascriversi nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale il richiedente si impegna a mantenere l'intera unità aziendale a servizio degli edifici previsti nel titolo abilitativo e quindi a non operare alcun tipo di frazionamento sullo stesso, né alienarlo separatamente da dette costruzione, poterlo utilizzare per successive iniziative edilizie salvo quelle consentibili sulla base della potenzialità edificatoria ammessa dalle presenti norme sulla medesima unità aziendale e vincola la destinazione d'uso delle costruzioni per la durata di venti anni per i fabbricati destinati ad abitazione agricola e per i fabbricati destinati ad annessi o ad altre attività connesse, e comunque fino a quando il terreno conservi la destinazione urbanistica di tipo agricolo.
- ⇒ Prima del rilascio dell'abitabilità, dovrà essere impiantato un albero di alto fusto per ogni 10 mt. di perimetro dei fabbricati;

Altre prescrizioni:

- I locali accessori al piano terra ed a quelli interrati, anche se parzialmente, esclusi dal computo della Su destinati a locali condominiali, cantine, fondaci, garages, centrali tecnologiche, dovranno essere separatamente censiti e, alla richiesta di agibilità, dovranno essere vincolati ad accessori pertinenziali dell'edificio con atto di vincolo permanente d'uso da trascriversi nei registri immobiliari;
- Entro il prescritto termine di 30 giorni dall'inizio dell'occupazione o conduzione dell'immobile si dovrà presentare la denuncia agli effetti del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani (T.I.A.).
-

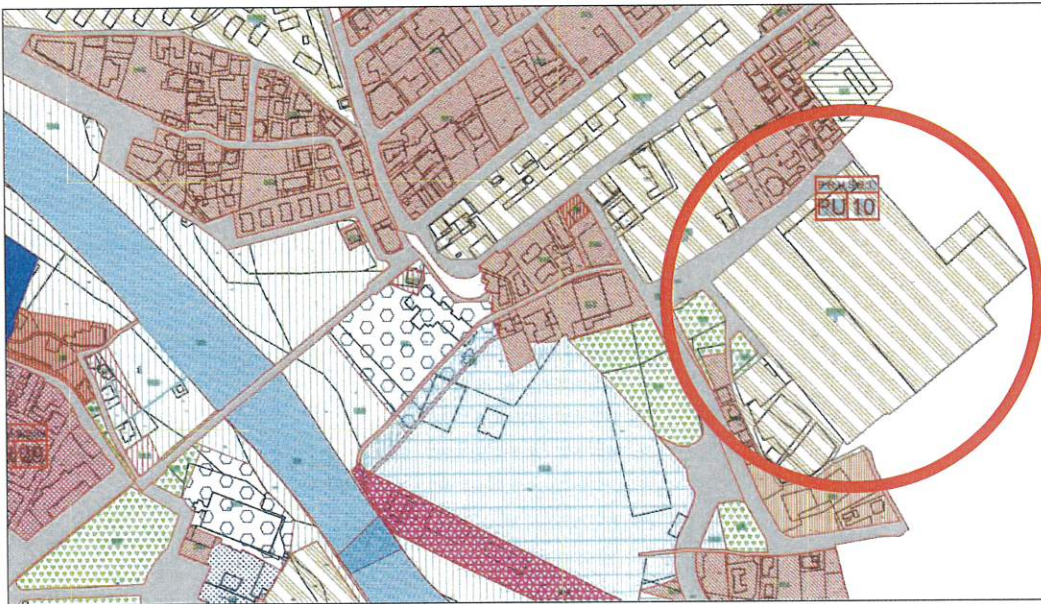
IL DIRIGENTE

(Arch. Stefano Mariotti)



70 APR 2008

STRALCIO DI P.R.G. E N.T.A.
Comune di Teramo (TE)



ZONE EDIFICATE URBANE

- B0 ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO
- B11 ZONE EDIFICATE SATURE
- B12 ZONE EDIFICATE SATURE
- B13 ZONE EDIFICATE SATURE
- B2 ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE
- B3 ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE URBANA
- B* PORZIONE EDIFICABILE NELLE ZONE DI INTEGRAZIONE
- B3(N) ZONE PARZIALMENTE EDIFICATE DI INTEGRAZIONE URBANA CON PROGRAMMA

TRIBUNALE DI TERAMO

PROCEDURA FALLIMENTARE - R.F. n° 2548/1999

COMUNE di TERAMO (TE)

Orientamento

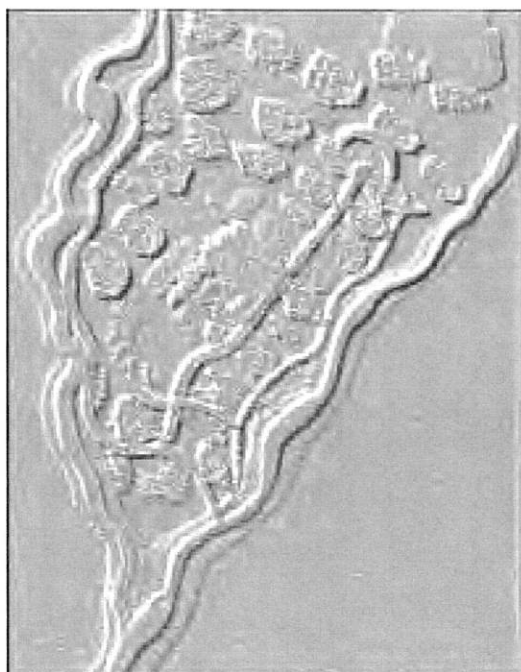
Il Coadiutore Tecnico
(Cav. Geom. Osvaldo Reginelli)



Collegio Provinciali
Geometri e Geometri Laureati
di Teramo

Osvaldo Reginelli

Prodotto Elettronico
n° 059
Verifica e
Chiusura Elettronica



Comune di Teramo

**PIANO
REGOLATORE
GENERALE**

VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE

(Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n°59 del 06/08/2010)

PER REINTRODURRE LE AREE OGGETTO DI STRALCIO PER LE QUALI SONO VENUTE MENO LE RAGIONI DI TUTELA AMBIENTALE E BIOLOGICHE E PER LA RIDESTINAZIONE DI ALCUNE AREE EDIFICABILI E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE INDIVIDUATO CON LA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 15 FEBBRAIO 2010.

Il Sindaco

L'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Il Dirigente della Ripartizione Urbanistica

Il Responsabile dell'Ufficio di Piano

Dott. Maurizio Brucchi

Arch. Massimo Tassoni

Arch. Stefano Mariotti

Arch. Gianni Cimini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

All.

02

Adeguito alla prescrizioni della Provincia

(varianti approvate definitivamente con delib di C.C. n. 4 del 30.01.14)

ART. VII.6 - 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 1150/1942 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 166/2002 per costituire il consorzio basterà il concorso dei 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 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 59, 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. 179/92.

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

(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:

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

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

distanza dalle strade: minimo di m.5

$V_l = 1$

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

$R_c = 40\%$; 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 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.

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

ART. VII.7 - ZONE B0F - ZONE CONSOLIDATE DI VALORE MORFOLOGICO NELLE FRAZIONI

(c1) Nelle zone B0F sono consentiti gli interventi di restauro, conservazione, ristrutturazione edilizia con vincoli morfologici. Tali vincoli sono definiti sulla base del rilievo degli edifici da presentarsi in sede di progetto, che dovrà documentare tutti gli elementi rilevanti sotto il profilo storico, architettonico, tipologico, secondo la scheda delle tipologie e dei materiali che viene allegata alle norme del PRG.

(c2) Con esclusione degli edifici di particolare valore, indicati con apposito simbolo nella tavole del PRG, nelle zone B0F è consentito, nel rispetto dei vincoli di cui al comma precedente, e solo per comprovate esigenze di adeguamento delle abitazioni alle normative tecniche ed igieniche vigenti, l'ampliamento una tantum della volumetria esistente, con un massimo del 10%; in alternativa, in caso di intervento esteso a più edifici è ammessa la ricomposizione dei volumi esistenti, senza aumento della volumetria e comunque sempre nel rispetto dei vincoli morfologici. In presenza di più proprietà, gli interventi ammessi possono non riguardare l'intero edificio, purché al progetto sia allegata una dichiarazione di assenso di tutti i proprietari dell'edificio.

(c3) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente art. VII.2, purché compatibili con i vincoli di cui al primo comma.

Le zone B0F individuano anche la perimetrazione ai sensi degli art. 27 e seguenti della Legge 457/1978.

ART. VII.8 - ZONE B1F - ZONE EDIFICATE SATURE NELLE FRAZIONI

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

- $I_f = 1,3 \text{ mc/mq.}$

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

CAPITOLO XIII - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. XIII.1 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PRG

(c1) Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti gli interventi previsti dal PRG si attuano mediante permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, DIA, asseverazione quando riguardano zone già urbanizzate, altre zone assimilabili indicate dalle presenti norme, e operazioni di recupero e trasformazione di edifici esistenti; negli altri casi si attuano invece mediante strumenti urbanisti preventivi, di iniziativa pubblica e privata.

(c2) Gli interventi urbanistici preventivi sono costituiti da:

- piani particolareggiati;
- piani di recupero di iniziativa pubblica e privata;
- piani di zona per l'edilizia economica e popolare;
- piani per gli insediamenti produttivi;
- piani di lottizzazione;
- programmi integrati di intervento, di iniziativa pubblica e privata;
- programmi di recupero urbano;
- programmi di riqualificazione urbana.

Nel rispetto delle leggi nazionali e regionali che definiscono i contenuti e le modalità di approvazione ed attuazione di tali strumenti, ed in particolare delle prescrizioni della L.R. n. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni, nei seguenti articoli vengono specificati alcune particolari modalità di attuazione.

ART. XIII.2 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO, DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

(c1) I programmi integrati di intervento, di iniziativa pubblica e privata, di cui all'Art.16 della L. n°179/1992, ed agli articoli 30bis e 30ter della L.R.n.18/1983 nel testo vigente, hanno come scopo la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale e sono caratterizzati da pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal concorso di più operatori pubblici e privati.

(c2) Nella cartografia del presente PRG sono indicate le aree e le zone o sottozone che, rispondendo ai requisiti di cui al precedente comma 1, possono essere oggetto di programmi integrati.

L'Amministrazione Comunale potrà invitare i proprietari interessati a presentare proposte, sulla base di una convenzione tipo che prevede la definizione degli apporti finanziari e/o patrimoniali, pubblici e privati, i costi previsti per l'intervento (costi delle aree e/o dei fabbricati, costi degli interventi edilizi, costi di urbanizzazione primaria e secondaria), le modalità e i tempi di intervento.

(c3) Ogni programma dovrà essere formulata nel rispetto dei contenuti, dei criteri e delle modalità di attuazione di cui al Documento di Inquadramento approvato con delib. C.C. n°81/05 e successive modifiche della stessa.

(c4) In sede di osservazioni al PRG adottato, gli operatori privati interessati potranno proporre Programmi integrati sia sulle aree, zone o sottozone indicate dal PRG, sia su altre aree che possano rispondere ai requisiti di cui al precedente comma 1; le osservazioni presentate dovranno essere corredate da uno schema di convenzione secondo quanto sopra prescritto, e potranno proporre variazioni alle previsioni del PRG adottato per quanto riguarda le quantità edificabili, le destinazioni d'uso, le localizzazioni delle diverse funzioni previste all'interno del perimetro delle aree o zone interessate. L'accettazione di tali proposte di Programma Integrato di Intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni alle osservazioni, costituisce adozione degli stessi, e dalla pubblicazione sul B.U.R.A. della deliberazione di approvazione definitiva del P.R.G. decorreranno i termini per le osservazioni relative ai suddetti Programmi integrati previsti dall'art.20 della L.R.n.18/1983 nel testo vigente.

ART. XIII.3 - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

(c1) I programmi di recupero urbano sono regolati dalle norme di cui al D.M.LL.PP. 1.12.1994, e sono specificamente destinati alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, con il concorso di risorse pubbliche e private.

(c2) Il Programma di recupero urbano definito dall'Amministrazione Comunale può essere integrato dalle proposte avanzate da operatori privati, su aree ed edifici di proprietà, o su cui abbiano ricevuto mandato dai proprietari mediante atto d'obbligo.

(c3) Nella cartografia del presente PRG sono indicate le aree e le zone o sottozone che, rispondendo ai requisiti di cui al precedente comma 1, possono essere oggetto di programmi di recupero urbano. Per la proposta di altri interventi, valgono le indicazioni di cui al comma 4 del precedente Art.XIII.2.

ART. XIII.4 - PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

(c1) I programmi di riqualificazione urbana sono regolati dalle norme di cui al D.M.LL.PP. 21.12.1994, e sono specificamente destinati al recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani particolarmente significativi, con il concorso finanziario dello Stato.

(c2) Il quadro dei Programmi di riqualificazione urbana definito dalla Amministrazione Comunale può essere integrato dalle proposte avanzate da operatori privati, su aree ed edifici di proprietà, o su cui abbiano ricevuto mandato dai proprietari mediante atto d'obbligo. Le proposte avanzate dagli operatori privati dovranno essere corredate da tutti gli elementi previsti dal citato DM, ed in