

Tribunale di Teramo
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 128/2020 R.G.E.

Perizia di stima beni immobili

ALLEGATI
NORMATIVA URBANISTICA
Lotti 2-3



COMUNE DI TORRICELLA SICURA

Provincia di Teramo

C.F. 80003050673 – P. IVA 00216190678

Piazza M. Capuani, snc – Tel. 0861/554727 – Fax 0861/554037

e-mail: info@comune.torricellasicura.te.it - web: www.comune.torricellasicura.te.it
comune.torricellasicura@legalmail.it

Ufficio: Sportello Unico per l'Edilizia

Cert.n.19/23

Prot. n.5746

Il Responsabile del Servizio

- visti gli atti d'ufficio;
- vista la variante al Piano Regolatore Esecutivo approvata con delibera di C.C. n.9 del 27.06.2011;
- visto l'art.30 comma 2° del D.P.R. n.380 del 06.06.2001, nel testo vigente;
- visto l'art.3 comma 2 del D.M. 10.11.2011;

CERTIFICA

- il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 36 p.lle nn.104, 146, 41, 42, 51, 52, 69, 72, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 102, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica:

Zona E: Zone Destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;

- che il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 49 p.la n. 271 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica :

Zona E: Zone Destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del P.R.E. Vigente;

- che il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 50 p.lle nn. 2, 8 e 167 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica :

Zona E: Zone Destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente;

- che il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 47 p.lle nn.12, 13, 15, 16, 20, 23, 24, 25, 32, 33, 84, 85, 329, 143, 148, 149, 155, 156, 162, 163, 166, 167, 180, 181, 196, 389 e 364 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica :

Zona E: Zone Destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del P.R.E.vigente;

- che il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 47 p.la n. 384 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica :

Zona E: Territorio Agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione, ai sensi dell'art.XII.5 delle N.T.A. del PRE vigente;

- che il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 47 p.la n. 387 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica :

parte Zona E: Territorio Agricolo. E.1.3 ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione, parte ZONE B.2.1: Perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'ART.IX.5 del PRE vigente, parte ZONE G: pubbliche e di uso pubblico di interesse locale - G.1.6, zone per parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. XIV delle NTA del PRE vigente;

- che il terreno ubicato in questo Comune e distinto in Catasto al Foglio n. 47 p.la n. 388 è compreso nel Piano Regionale Paesistico ed ha la seguente destinazione urbanistica :

parte Zona E: Zone Destinate all'agricoltura ai sensi dell'Art. XII delle N.T.A. del P.R.E. vigente, , parte ZONE B.2.1: Perimetro zone edificate dei nuclei rurali ai sensi dell'ART.IX.5 del PRE vigente;

Indici urbanistici del P.R.E. vigente APPROVATO con delibera di C.C. n.9 del 27.06.2011;

E1: ZONE AGRICOLE

Per tali zone agricole si applicano tutte le previsioni definite dalla Legge Regionale 18/ 83 e successive modificazioni ed integrazioni, come esse risultano applicabili alla luce del Piano Territoriale Provinciale di coordinamento, approvato dal Consiglio Provinciale con Deliberazione n. 20 del 30.03.2001, del Piano Regionale Paesistico e del Piano - difesa dalle alluvioni e fenomeni gravitativi e processo

erosivo.

CAPITOLO XII - ZONE E: ZONE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

ART. XII.1 - ARTICOLAZIONE IN SOTTOZONE

1. Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole o connesse all'agricoltura. Le zone agricole si suddividono in:

- E.1.1: zone agricole di rilevante interesse economico;
- E.1.2: zone agricole normali;
- E.1.3: ambito agricolo soggetto a Piano di Riqualificazione;

ART. XII.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NELLE ZONE E

1. Nelle zone E, in generale, sono consentiti gli usi agricoli e cioè:

1.a. Abitazioni agricole

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio e di trasformazione di prodotti agricoli, purché non moleste ed inquinanti, che non superino la dimensione massima di 30 mq.

1.b. Edifici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione.

1.c. Fabbricati di servizio

Tale uso comprende depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, serre con strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili al servizio di aziende.

1.d. Allevamenti zootecnici

Tale uso comprende allevamenti zootecnici secondo le prescrizioni della L.R. n.70/1995. Sono compresi nell'uso anche gli edifici di servizio, depositi, uffici ed eventuali alloggi per il personale.

1.e. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici

Tale uso comprende gli spazi per le attività produttive di trasformazione e conservazione a carattere locale e le relative strutture complementari.

1.f. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo

In tale uso sono comprese le strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola.

1.g. Altre opere di trasformazione del territorio agricolo

In tale uso sono comprese opere di trasformazione del territorio finalizzate all'attività agricola.

1.h. Agriturismo

In tale uso sono comprese le attività definite dalle norme nazionali e regionali in materia;

ART. XII.3 - EDIFICABILITÀ NELLE ZONE AGRICOLE

1. Tutte le trasformazioni degli edifici esistenti ed quelli di nuova costruzione ricadenti in zona agricola e destinate alla residenza hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine" attenendosi alle disposizioni di quanto previsto nell'art. 1.10 delle presenti N.T.A.;

2. Nelle zone agricole E.1.1 e E.1.2 i richiedenti debbono dimostrare il possesso di una superficie aziendale minima d'intervento che nelle zone E.1.1 è pari a 3,0 ha e nelle zone E.1.2 è pari a 1,0 ha.

3. Per il computo della superficie aziendale minima, nel caso la richiesta provenga da un imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di fondi rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa azienda agricola e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune. Per chi non possiede tale requisito dovrà avere il possesso delle unità sopra specificate in un unico corpo.

4. Potrà essere realizzata una sola unità abitativa per ogni "unità aziendale", così come definita dal Titolo VII della L.R. 18/83.

Abrogato parte del comma a seguito rilievi della S.U.P.

5. Nei casi in cui è ammessa la nuova edificazione, la demolizione e ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti, si applicano i seguenti indici e parametri e comunque, per gli edifici destinati a residenza, entro un massimo consentito di 800 mc:

Zone E.1.1 punti 1.a e 1.b Art. XII.2	
Superficie minima	30.000 mq
If	0,03 mc/mq (max 800 mc)
Hmax	7,50 m
D confini	m. 5,00
D strade	min. m. 10,00
Zone E.1.2 punti 1.a e 1.b Art. XII.2	
Superficie minima	10.000 mq
If	0,03 mc/mq (max 800 mc)
Hmax	7,50 m
D confini	m. 5,00
D strade	min. m. 10,00
Zone E punti 1.c e successivi	
Superficie minima	10.000 mq
Uf per i punti 1.c Art. XII.2	150 mq/ha
Uf per i rimanenti punti Art. XII.2	75 mq/ha
Hmax	7,50 m ad eccezione di silos ed impianti tecnologici
D confini	min. m. 5,00
D strade	min. m. 20,00

E' esclusa da tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali.

6. Gli allevamenti e i ricoveri di animali con Su superiore a 150 mq e le relative concimaie, dovranno osservare una distanza minima dalle strade pubbliche di m 50,00, salvo più restrittive prescrizioni del Codice della Strada, oltre che rispettare le disposizioni del Regolamento d'Igiene.

7. Nelle zone agricole E.1.1 (Zone agricole di rilevante interesse economico) non saranno ammesse impianti produttivi agricoli e zootecnici di tipo industriale così come definiti all'art. 72 della L.R. 18/83 né allevamenti di tipo intensivo e relative strutture.

8. Abrogato a seguito rilievi della S.U.P.

9. Nelle zone agricole sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo; ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova costruzione all'interno della stessa particella;

ART. XII.5 - Ambito agricolo soggetto a piano di riqualificazione

1. I proprietari dei manufatti esistenti ricadenti in tale perimetrazione, nel caso di interventi di trasformazione, dovranno presentare un Piano di Riqualificazione, avente valore di Piano di riqualificazione edilizia-urbanistica, che interessi l'intera area di pertinenza del fabbricato, o dei fabbricati interessati, che abbia come fine l'eliminazione degli elementi di degrado ambientale ed il successivo recupero dei valori formali tesi al riconoscimento della tradizione locale sulla base di tipologie e materiali tipici delle zone adiacenti agli interventi interessati.

2. Per gli interventi legittimamente realizzati prima del 06 febbraio 2001 e individuati come sopra sono ammesse i seguenti ampliamenti Una Tantum sempre e comunque formalizzati tramite quanto sopra stabilito, *fatto salvo quanto previsto dall'art. 1.11 delle presenti N.T.A.*:

- Ampliamento del 20% del volume esistente nel caso la trasformazione destinata alla realizzazione di edifici destinati alla residenza o altri usi ammessi nella zona.
- Ampliamento del 30% del volume esistente nel caso la trasformazione è destinata alla realizzazione di edifici destinati ad attività produttiva agricola o connessa alla conduzione di fondo agricolo.

3. Nel caso risulti più favorevole l'applicazione dell'Una Tantum secondo quanto previsto nel precedente art. XII.4, è facoltà del richiedente calcolare l'ampliamento concesso nei modi e termini in esso previsti.

4. Il Piano di Riqualificazione può anche prevedere una serie di interventi che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente con modifica del volume e dell'altezza dei fronti e dovrà essere comunque approvato dalla Consiglio Comunale;

5. Tutti gli incrementi volumetrici derivanti dall'Una tantum come sopra specificato saranno consentiti in deroga agli indici di fabbricabilità della zona interessata ma comunque nel rispetto degli altri indici di zona (Hmax, D, ecc). In particolare è consentito, entro tali limiti, il recupero a fini abitativi dei sottotetti ed il tamponamento dei portici al piano terra.

6. *Tutte le trasformazioni degli edifici esistenti ed quelli di nuova costruzione ricadenti in tale ambito hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine" attenendosi alle disposizioni di quanto previsto nell'art 1.10 delle presenti N.T.A.;*

ART. IX.5. - ZONE B.2.1 – PERIMETRO ZONE EDIFICATE DEI NUCLEI RURALI

1. In queste zone oltre alla ristrutturazione edilizia sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione sui lotti liberi non interessati da diversa destinazione, con i seguenti indici e comunque entro un massimo consentito di **800 mc** complessivi :

Zone B.2.1	
If	0,60 mc/mq
Rc	40%
Hmax	7,50 m
D confini	0,5 Hmax con un minimo di m. 5,00
D strade	Allineamento preesistente o. m. 5,00

2. Tutte le trasformazioni degli edifici esistenti ed quelli di nuova costruzione ricadenti in zona B.2.1 hanno l'obbligo di attenersi alle tipologie proprie delle "caratteristiche contadine" attenendosi alle disposizioni di quanto previsto all' Art.I.10 delle presenti N.T.A.

3. All'interno delle zone B.2.1 potranno essere localizzate e individuate, anche successivamente all'adozione e/o approvazione del presente strumento urbanistico, mediante approvazione da parte del C.C. , tutte le aree di interesse pubblico (strade, parcheggi, attrezzature sociali, verde, ecc.) senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente

4. L'imprenditore agricolo a titolo principale che realizza all'interno di dette zone la propria abitazione connessa alla conduzione di fondo agricolo, ai fini degli oneri concessori viene assoggettato alle vigenti normative di riferimento.

ART. XIV.8 - ZONE G.1.6 – Zone per parcheggi pubblici

1. Sono destinate ai parcheggi di urbanizzazione secondaria a livello locale, e possono essere realizzati sia a livello stradale sia a più piani.

2. La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione o a soggetti privati, mediante stipula di convenzione che regoli la durata della concessione in uso della superficie pubblica.

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge su richiesta del CTU Ing. Gramenzi Antonio.

Torricella Sicura li 05.07.2023

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Raniero Bilanzola)

