



COMUNE DI TORRENOVA

CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

Via B. Caputo tel. 0941/785060 fax 0941/785314
sito internet : www.comune.torrenova.me.it
pec. protocollo@pec.comune.torrenova.me.it

Comune di Torrenova
Data 15/10/2024
N. Prot. 0015944 / 2024
Tit. VI Cl. 1
UDR Resp. Settore Gestione del
patrimonio

Spett.le Ing. Vincenzo Andronaco

pec: [redacted]

OGGETTO : RILASCIO CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.

RESP. DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista l'istanza presentata in data 25.09.2024 prot. 14736 dall' Ing. Vincenzo Andronaco, nella qualità di CTU nella causa fallimento N. 4/2022 R.G.F. presso il tribunale di Patti;

Visti gli atti d'Ufficio;

Visto il P.R.G. approvato con D.D.G. n° 62 del 24.05.2017 dell' Ass. Terr. ed Ambiente;

CERTIFICA

Che la particella n° 365 del foglio di mappa 1 ricade per mq. 128,00 in zona B2 di cui mq. 96 gravata dal vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art. 15 Legge 78/76 e s.m.i. (mt. 150 dalla battigia) il resto in zona E agricola;

Che la particella n° 366 del foglio di mappa 1 ricade per mq. 128,00 in zona B2 di cui mq. 96 gravata dal vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art. 15 Legge 78/76 e s.m.i. (mt. 150 dalla battigia) il resto in zona E agricola;

Che la particella n° 367 del foglio di mappa 1 ricade per mq. 128,00 in zona B2 di cui mq. 96 gravata dal vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art. 15 Legge 78/76 e s.m.i. (mt. 150 dalla battigia) il resto in zona E agricola;

Che la particella n° 369 del foglio di mappa 1 ricade in zona E (agricola) gravata in parte dal vincolo fascia di rispetto strada "Via del Mare";

Che la particella n° 379 del foglio di mappa 1 ricade in zona E (agricola) gravata in parte dal vincolo fascia di rispetto strada "Via del Mare";

Che la particella n° 378 del foglio di mappa 1 ricade in zona E (agricola) gravata in parte dal vincolo fascia di rispetto strada "Via del Mare";

Che la particella n° 373 del foglio di mappa 1 ricade in zona E (agricola) gravata in parte dal vincolo fascia di rispetto strada "Via del Mare";

Che la particella n° 370 del foglio di mappa 1 ricade in zona E (agricola) gravata in parte dal vincolo fascia di rispetto strada "Via del Mare";

Che la particella n° 190 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che la particella n° 207 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che la particella n° 383 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che la particella n° 384 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che la particella n° 386 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che la particella n° 212 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che la particella n° 71 del foglio di mappa 1 ricade in Zona E gravata dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che le particelle nn° 203 e 205 del foglio di mappa 1 ricadono in zona E (agricola) gravate dal vincolo fascia rispetto ferrovia ME-PA;

Che le particelle nn° 61, 62, 63, 64, 65, 66, 74, 75, 318, 320 e 325 ricadono in zona E agricola gravate dal vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art. 15 Legge 78/76 e s.m.i. (mt. 150 dalla battigia);

Che la particella n° 79 del foglio di mappa 1 ricade in zona E agricola gravata dal vincolo zona di impluvio torrente schiavo;

Che le particelle nn° 6, 59 e 331 del foglio di mappa 1 ricadono in zona E agricola gravata in parte dal vincolo zona di impluvio torrente schiavo;

Che la particella n° 187, 189, 194, 200, 202, 204, 206, 209, 211 del foglio di mappa 1 ricade a strada di piano via del mare;

Che la particella n° 188, 201 del foglio di mappa 1 ricade in zona E agricola gravata dal vincolo fascia rispetto stradale ;

Che la particella n° 307 del foglio di mappa 1 ricade in zona E agricola;

Che le particelle nn° 329, 360, 361, 362, 363 e 364 del foglio di mappa 1 ricadono in zona B2;

Che la particelle nn° 329 del foglio di mappa 1 ricade in zona B2 gravata dal vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art. 15 Legge 78/76 e s.m.i. (mt. 150 dalla battigia);

Che la particella n° 368 del foglio di mappa 1 ricade per mq. 168 in zona B2 gravata in parte dal vincolo di inedificabilità assoluta ai sensi art. 15 Legge 78/76 e s.m.i. (mt. 150 dalla battigia) il resto in zona E agricola;

Che la particella n° 371 e 380 del foglio di mappa 1 ricadono in zona E agricola;

Che la particella n° 76 del foglio di mappa 3 ricade in zona B1;

per tutte le sopra richiamate particelle si applicano le seguenti prescrizioni:

Zona B1 – Completamento residenziale delle Nuclei e delle Frazioni .-

Art. 15 N.T.A.

Definizione: Si tratta delle aree comprese nelle contrade (Rosmarino, Serro Coniglio, Fragale, etc..) delle restanti aree già urbanizzate ed organizzate, contraddistinte da una struttura urbanistica totalmente definita.

Attività edilizia consentita:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica;

b) demolizione e ricostruzione, nuova costruzione in lotti non edificati. Nel caso di edificazione in aree libere e per interventi che comportino aumento di cubatura, ai fini dell'applicazione dell'indice fondiario, si terrà conto solamente della volumetria derivante da aree non interamente asservite precedentemente ad altre costruzioni.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

E' consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili, purché compatibile con il carattere residenziale della zona così come definito al precedente capoverso.

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

Indici di zona:

- indice di fabbricabilità fondiaria massimo: 3,00 mc/mq;
- altezza massima consentita: 11,00 m.;
- numero massimo di piani fuori terra: n. 3;
- distanza tra fabbricati: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dai confini: vds art. 9 delle presenti N.T.A.;
- distanza dal ciglio stradale: m. 3,00, fatti salvi i casi in cui è consentita la costruzione nel rispetto del preesistente allineamento stradale ai sensi dell'art. 9 delle presenti N.T.A..

Parcheggi privati: Si applicano le disposizioni di cui all'art. 40 della L. R. 31/3/82 n. 19 e successive modifiche, e agli artt. 2 e 9 della Legge 24/3/89, n. 122.

Prescrizioni particolari:

e) fermo restando il limite massimo di altezza previsto nei succitati indici di zona, l'altezza massima dei fabbricati prospicienti strade pubbliche non può superare il rapporto di 1,50 in relazione alla larghezza degli spazi pubblici antistanti. Nel caso di edificazione in ritiro rispetto al ciglio stradale, lo spazio privato di arretramento è cumulabile con la larghezza dello spazio pubblico ai fini della determinazione dell'altezza massima ammissibile. E' comunque sempre consentito realizzare costruzioni a due piani fuori terra per una altezza massima di 6,50 m, qualunque sia la larghezza stradale;

f) nei casi di edificazione in aree libere ed in caso di demolizione ricostruzione, in adiacenza a strade prive di marciapiede, le costruzioni e le recinzioni delle relative aree di pertinenza devono essere arretrate dal ciglio stradale lasciando una fascia di m 1,50 destinata a marciapiede di uso pubblico;

g) l'edificazione nei lotti interclusi con superficie non superiore a 200,00 mq può avvenire con le modalità stabilite dall'art. 28 della L.R. 21/73 e successive modifiche. La formazione dei lotti deve essere privatamente anteriore alla data di approvazione del precedente PRG (D.A. n. 469/2003).

h) per le medie strutture di vendita, relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali e di aree di sosta, si applicano le norme di cui all'art. 16 del Decreto Presidenziale 11/luglio/2000.

Zona B2 – Mantenimento dello stato di fatto-

ART. 16 N.T.A.

Definizione: Si tratta di aree di più o meno recente edificazione che, anche non possedendo i requisiti di cui al p.to B) dell'art.2 del D.M.1444/68, hanno esaurito la loro capacità edificatoria e pertanto sono da considerarsi come sature.

Attività edilizia consentita:

- ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo,

ristrutturazione edilizia;

- demolizione e ricostruzione nel rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti:

le aree libere si intendono inedificabili e potranno essere destinate a verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport.

Destinazione di zona: Residenziale ai sensi dell'art. 8 delle presenti N.T.A comprensiva delle medie strutture di vendita come definite dall'art. 3 del Decreto Presidenziale 11 luglio 2000 recante: "Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale".

Strumento di attuazione: Concessione edilizia, autorizzazione edilizia, D.I.A. o S.C.I.A. nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71.

Zone E (Agricola)

art. 28 N.T.A.: definizione e caratteri generali degli interventi:

Comprendono tutto il territorio agricolo comunale non destinato diversamente dalle presenti N.T.A., nel quale l'attività costruttiva è consentita mediante singole concessioni nel rispetto delle norme appresso indicate.

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati a tutelare l'ambiente rurale, il paesaggio agrario e la sua economia e indirizzati a promuovere l'integrazione di tutte le attività agricole esistenti con le altre attività compatibili con la tutela delle risorse territoriali, come quelle agrituristiche, turistico-ricettive, piccolo commercio e artigianato di supporto all'agricoltura, sportive o del tempo libero, residenziali a presidio dell'ambiente.

art. 29. Definizione delle attività:

Le attività che interessano la presente disciplina d'uso degli edifici e delle aree agricole, nonché delle destinazioni prevalenti, sono raggruppate nelle seguenti categorie:

- agricole;
- connesse e complementari a quelle agricole;
- integrative di quelle agricole e compatibili con il territorio rurale.

Le attività agricole sono quelle dell'art. 2135 del Codice Civile, così come indicate all'art. 44 della Costituzione e definite da successive norme comunitarie e nazionali.

Le attività connesse e complementari a quelle agricole, sono quelle:

- di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- faunistico-venatorie;
- agrituristiche (comprese l'attività ippica, i maneggi e la ristorazione tipica della campagna locale);
- per la valorizzazione e la vendita dei prodotti agricoli locali;
- definite tali da disposizioni normative comunitarie e nazionali.

Le attività integrative compatibili con il territorio rurale sono tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse territoriali legate a nuovi modelli di sviluppo e strettamente correlate ai valori di ruralità e ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi del territorio rurale nel suo complesso.

Esse comprendono le seguenti funzioni:

- commerciali di supporto alle precedenti attività, vendita di prodotti aziendali tipici, ecc.;
- produttive (lavorazione artigianale di prodotti aziendali e della cultura locale, ecc.);
- turistiche, ricettive e di ristorazione tipiche della campagna locale (case vacanze, affittacamere, servizi, ristoro-bar, ecc.);
- di servizio e di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica;
- residenze con caratteri rurali permanenti di presidio ambientale e loro accessori.

All'interno della zona omogenea "E" sono consentite - anche per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli - tutte le attività e funzioni integrative sopra indicate, in quanto costituiscono il supporto economico di sostegno all'agricoltura e alla conservazione del patrimonio ambientale locale.

In particolare quelle legate al turismo, all'artigianato, al commercio, alla residenza di presidio dell'ambiente.

Tali attività sono di norma consentite attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

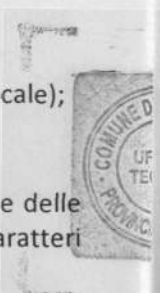
art. 30. Interventi ammessi:

Gli interventi ammessi nel territorio agricolo riguardano:

- le nuove costruzioni secondo i criteri sotto elencati;
- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- la ristrutturazione edilizia;
- la demolizione e la ricostruzione di fabbricati nei limiti della cubatura consentita;
- il restauro e il risanamento conservativo.

Sono ammesse:

- costruzioni ad esclusivo carattere agricolo come serre, stalle, fienili silos, impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli in relazione ai fabbisogni delle singole aziende, con superficie massima coperta pari al 10% della superficie complessiva con un massimo 100,00 mq;



- magazzini per il ricovero di attrezzi agricoli nel rispetto dei seguenti parametri: superficie massima coperta pari al 10% della superficie complessiva con un massimo 100,00 mq; altezza massima: 4,50; distanze tra i fabbricati di almeno 10,00 m; distacco dai confini di almeno m 5,00; distanze dal ciglio strada come da DPR 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.; non sono ammesse costruzioni al confine;
- l'ubicazione di infrastrutture viarie e di impianti speciali, ancorché non previste dal PRG, ivi compresi quelli per lo smaltimento dei rifiuti, serbatoi dell'acquedotto, depurazione delle acque nere, ecc..., nel rispetto delle distanze dagli agglomerati urbani dettate dalle norme sanitarie vigenti;
- fabbricati per uso residenziale nei limiti dell'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq. L'altezza massima consentita è di m 7,50 con un numero massimo di piani pari a 2 più seminterrato o interrato; sono prescritte distanze tra i fabbricati di almeno 10,00 m; distacco dai confini di almeno m 5,00; distanze dal ciglio strada come da DPR 16/12/1992 n. 495 e s.m.i.; non sono ammesse costruzioni al confine;
- interventi produttivi nel verde agricolo come disciplinati dall'art. 22 della L.R. 27/12/78 n. 71 e successive modifiche ed integrazioni;
- interventi per l'agriturismo nel rispetto delle norme previste dall'art. 23 della L.R. 27/12/78, n. 71 e della L.R. 25 del 9/6/94 e successive modifiche. E' altresì consentito, in caso di demolizione di fabbricati esistenti la loro ricostruzione nei limiti del volume del fabbricato già esistente e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

In ogni caso sono vietati:

- gli impianti che provocano emissioni aeree inquinanti, fumi e di evidente impatto ambientale;
- i depositi di materiali, di veicoli ed immagazzinamento merci di qualsiasi tipo non congruenti ed utili all'attività agricola;
- la discarica di materiale qualsiasi;
- il prelievo ed il riporto di inerti e di terra quando non necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Infine nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale potranno destinare parte dei fabbricati adibiti a residenza ad uso turistico stagionale avendo facoltà - per questa finalità - di ampliare i predetti fabbricati fino ad un massimo del 30% e comunque per non più di 300 mc.

Fasce di rispetto

art. 39. N.T.A.

Definizione: Rientrano in questa fattispecie: a) le aree comprese entro le fasce di rispetto dei boschi; b) le aree comprese entro fasce di rispetto seguenti: - area di protezione assoluta delle opere di captazione delle acque; - aree di protezione dei corsi d'acqua; - aree contenute entro la fascia di rispetto delle linee ad alta tensione; - aree comprese entro la fascia di rispetto del depuratore; - aree comprese entro fasce di rispetto di infrastrutture di trasporto; c) le aree interessate da rischi naturali da assoggettare ad interventi di consolidamento e/o di difesa ambientale (aree a rischio idrogeologico).

In tali fasce di rispetto in cui qualsiasi attività di trasformazione del suolo è vietata o è disciplinata ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Si hanno le seguenti fasce di rispetto:

- Fasce di rispetto del bosco: pari a 90 mt lineari;
- Fasce di rispetto cimiteriali: m. 100,00 su ciascun lato;
- Fasce di rispetto stradali fuori dal centro abitato: m. 20,00 per strade di tipo E e di tipo F e m. 60,00 per strade di tipo A (autostrade);
- Fasce di rispetto delle opere di captazione delle acque per il consumo umano (area di protezione assoluta: m. 10,00 di raggio dal punto di captazione; area di rispetto: m 200,00 di raggio dal punto di captazione);
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua: m. 10,00 dai relativi argini;
- Fasce di rispetto delle linee ad alta tensione;
- Fasce di rispetto dei depuratori.

Prescrizioni particolari:

1) Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale, indicate nelle cartografie di PRG, sono ammesse attrezzature tecnologiche, pubbliche o di interesse pubblico, allacciamenti ai servizi tecnologici, parcheggi scoperti, sistemazione a verde, allagamenti ed allacciamenti stradali, percorsi pedonali e ciclabili ed il mantenimento dell'attività agricola con esclusione di qualunque tipo di edificazione.

2) Le attrezzature emergenti dal suolo nelle fasce di rispetto stradale, quali distributori di carburante, cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni e simili, dovranno essere poste ad almeno 5,00 m. dal ciglio della strada. Le fasce di rispetto dovranno essere curate e mantenute a cura dei proprietari dei terreni. E' ammessa anche la ristrutturazione degli edifici esistenti.

3) In deroga a quanto disposto ai commi 1 e 2 dell'art. 10 della L.R. 6/4/96, n. 16, come sostituito dall'art. 3 della L.R. 13/99, nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali, è ammessa la realizzazione di costruzioni con una densità edilizia territoriale massima di 0,03 mc/mq fermo restando che la cubatura realizzabile deriva dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale assegnato alla destinazione di zona dell'intero lotto asservito. Il comparto territoriale di riferimento per il calcolo della densità di 0,03 mc/mq è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.

4) Nelle fasce di rispetto delle opere di captazione delle acque per il consumo umano (raggio 10,00 m dalla captazione) è prescritta la tutela assoluta al fine di garantire l'integrità delle medesime acque.

5) All'interno delle fasce dei 10,00 metri dagli argini dei numerosi torrenti e corsi d'acqua presenti in tutto il territorio comunale, ancorché non specificatamente individuate nella cartografia, è vietata qualsiasi nuova costruzione comprese quelle interrato. Gli edifici esistenti ricompresi nella fascia dei 10,00 m potranno essere ampliati del 10% del volume esistente al fine esclusivo di garantirne la funzionalità ove una perizia geologico-geotecnica lo consenta. Nelle fasce di protezione sono vietate le discariche, i depositi di materiali, la pubblicità commerciale e la segnaletica ridondante. Inoltre, sono da evitare opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, gli interventi di canalizzazione e derivazione di acque, l'ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non strettamente finalizzati alla regimazione dei corsi d'acqua, al loro impiego per fini produttivi e potabili, al recupero ambientale delle rive o alla creazione di parchi fluviali.

6) Per le fasce di rispetto delle linee ad alta tensione si applica il D.M. LL.PP. del 16/1/1991 che prescrive distanze di rispetto dei conduttori delle linee elettriche, dai fabbricati, finalizzate a non assoggettare l'uomo al rischio di scarica ed ai possibili effetti provocati dall'esposizione ai campi elettrici e magnetici. Negli elaborati grafici è evidenziata una fascia di 10,00 per ogni lato di ciascun gruppo di linee ad alta tensione, intendendo con essa definire la porzione di territorio soggetta all'applicazione della succitata normativa. Si rinvia alla legge quadro di riferimento L. n°36 del 22.02.2001;

7) Attorno agli impianti di depurazione è prevista una fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità assoluta di 100,00 m.

8) Il vincolo di rispetto, e quindi di inedificabilità in sito, quale che sia la zona su cui incide, non annulla né pregiudica l'indice di fabbricazione specifico della zona. Il volume edilizio non realizzabile nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità può essere trasferito nelle parti attigue non vincolate della stessa zona omogenea o sottozona.

SI ATTESTA altresì che le superiori particelle non sono state percorse da incendi e/o fuochi.-
Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato Ing. Vincenzo Andronaco per uso Tribunale.-

Torrenova li 15.10.2024

Il Resp. del Procedimento
geom. Giuseppe Occhiuto

IL RESP. DELL'AREA TECNICA
Gestione del territorio
Ing. Basilio Sanseverino