



COMUNE DI MASCALUCIA

Codice Fiscale 80001190877

AREA URBANISTICA

Piazza Leonardo da Vinci - 95030 Mascalucia



Prot. n. 31541

del 11/10/2022

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Vista la richiesta avanzata dall'Ing. **Fonte Alberto**, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catania nella procedura fallimentare n. 254/2021 ([redacted] spa), pervenuta al protocollo di questo Comune in data 23/09/2022 prot. n. 29008, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. di Mascalucia per l'area individuata catastalmente al foglio n. 9 particelle nn. **259-975-966-1075-1077-1078**;

Visto il D.A. n. 51/DRU del 10/04/2000 con il quale è stato approvato e reso esecutivo il P.R.G. con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme d'Attuazione e le Prescrizioni Esecutive;

Visto l'art. 30 D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001;

Visti i seguenti atti d'Ufficio:

- Nota prot. n. 28603 del 09/08/2008 presentata da parte del Sig. [redacted] nella qualità di Presidente del [redacted] S.p.a., con sede in [redacted] presentava formale istanza di attivazione della procedura di cui all'art. 5 del DPR n. 447/98 di approvazione del "Progetto di un Centro Sportivo in Località Torre del Grifo in variante allo strumento urbanistico", con la convocazione di una Conferenza di Servizi, di cui all'art. 14 e seguenti della L.n. 241/1990 e s.m.e.i.;
- I verbali delle Conferenze dei Servizi dell'11/12/2008 e del 15/01/2009;
- La nota Prot. n. 1106 del 15/01/2009 (Relazione istruttoria e Parere Tecnico), che è parte integrante e sostanziale del Verbale della Conferenza dei Servizi del 15/01/2009 con la quale l'Area Pianificazione Territoriale e Servizio Urbanistica per l'area d'intervento che ricade in Catasto terreni al foglio 9 particelle 110-121-29-31-32-871-256-126-258-255-33-142-40-41-42 per una superficie complessiva di circa mq 104.476,00 esprimeva parere favorevole "all'approvazione del progetto de quo in Variante al P.R.G., accertato che il vigente PRG individuava aree compatibili, ma non sufficienti alle finalità del progetto, si rende necessaria un'approvazione del progetto in variante al PRG.

La zona F2* è disciplinata nell'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che prescrive:

"Vengono classificate "Zona F2*" le parti del territorio comunale destinate a verde privato di interesse collettivo. In questa zona sono consentiti interventi diretti volti al mantenimento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di edifici e attrezzature volte alla fruizione del verde e allo svolgimento di attività sportive, con l'osservanza delle prescrizioni per le zone F2, di cui al precedente Art. 24*..."

- Determinazione Dirigenziale proposta n. 485 del 25/02/2009 dell'Area Servizi Demografici Personale e Servizi Produttivi di "Provvedimento finale di conclusione del procedimento da parte dell'Amministrazione indicente ai sensi dell'art. 14 Ter, comma 9, della L.n. 241/1990 e s.m.e.i. avente per oggetto: Conferenza di Servizi volta all'approvazione del progetto di un Centro Sportivo in località Torre del Grifo in Variante al vigente Strumento Urbanistico".
- Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 04/04/2009 di "Approvazione Definitiva del Progetto del Centro Sportivo del [redacted] in località Torre del Grifo, in variante al vigente Strumento Urbanistico";

- Provvedimento Unico n. 01/2009 dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), prot. n. 17803 del 22/05/2009, autorizzativo per la realizzazione di un insediamento produttivo costituito da un centro sportivo con annesse strutture ricettive e di servizio da sorgere in località Torre del Grifo, via Magenta, s.n. su area in Catasto al Foglio 9 particelle 110-121-29-31-32-871-256-126-258-255-33-142-40-41-42 in z.t.o. E agricola del vigente P.R.G. in variante allo stesso strumento urbanistico;

CERTIFICA

che per effetto del D.A. n° 51/dru del 10/04/2000 di approvazione del P.R.G. con annessi Regolamento Edilizio Comunale, le Norme d'Attuazione e le Prescrizioni Esecutive e a seguito degli atti su citati di "Approvazione Definitiva del Progetto del Centro Sportivo del ██████████ Spa in località Torre del Grifo, in variante al vigente Strumento Urbanistico" l'area in oggetto viene classificata per come segue:

la Part.lla 975 per la maggior parte, precisamente per le ex part.lle interessate all'adozione del progetto de quo in variante, e la part.lla 966 per intero ricadono in Zona "F2*" VERDE PRIVATO DI INTERESSE COLLETTIVO- Art. 25 (N.T.A.), sottoriportato:

Vengono classificate "Zona F2*" le parti del territorio comunale destinate a verde privato di interesse collettivo.

In questa zona sono consentiti interventi diretti volti al mantenimento delle attrezzature esistenti o alla realizzazione di edifici e attrezzature volte alla fruizione del verde e allo svolgimento di attività sportive, con l'osservanza delle prescrizioni per le zone F2, di cui **all'Art. 24 (N.T.A.) sottoriportato:**

E' la parte di territorio destinata alla realizzazione del verde pubblico di quartiere, del verde di rispetto, del verde attrezzato per lo sport ed il gioco, e quelle da alberare per il loro rimboschimento. La realizzazione di tali attrezzature è demandata all'Amministrazione Comunale, o convenzionata a soggetti privati.

In questa zona è vietata qualsiasi nuova costruzione ad eccezione delle attrezzature per lo sport e di quelle dirette alla fruizione del verde, quali panchine, chioschi con strutture amovibili, muretti di recinzione. E' consentito il restauro conservativo e la ristrutturazione, senza aumento di volume, dei manufatti edilizi esistenti per utilizzarli quali attrezzature pubbliche a servizio del verde.

Nella sistemazione delle aree a verde vanno usati materiali tradizionali. In particolare i percorsi pedonali debbono essere realizzati in terra battuta e/o in basolato o selciato lavico ed i muri (paraterra, di sostegno, di recinzione, etc) con paramento in pietrame lavico. In generale, nelle singole aree a verde, la superficie coperta e/o pavimentata non può superare il 10% (dieci per cento) dell'area stessa.

Con apposita simbologia sono indicate le aree idonee alla protezione civile.

Esse devono avere punti di erogazione dell'acqua e dell'energia elettrica, nonché di scarico per le fognature.

In caso di calamità potranno essere utilizzate come aree di sgombero e per l'installazione di tende e prefabbricati.

In condizioni di normalità potranno accogliere le strutture temporanee delle fiere, degli spettacoli, dei circhi e luna parks viaggianti.

Nelle aree di verde attrezzato e per la protezione civile è inoltre consentita la costruzione di edifici ed attrezzature atti a garantire le attività sportive, ricreative e del tempo libero, con le seguenti caratteristiche:

- rapporto di copertura massimo del 10%;
- altezza massima di m. 4,00 per un solo piano fuori terra;
- distanza minima tra fabbricati e dai confini m. 10,00
- distanza degli edifici dai cigli stradali non inferiore a m. 10,00 salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;

In deroga all'altezza sopra stabilita nelle aree non destinate alla protezione civile è consentito realizzare la copertura di impianti sportivi pubblici fino al limite massimo di m. 12,00.

Nella aree da sottoporre a rimboschimento vanno messe a dimora alberature ed essenze di specie idonea in relazione alle caratteristiche del terreno e del clima. In queste aree sono consentiti soltanto gli interventi volti alla salvaguardia idrogeologica del terreno ed alla realizzazione di percorsi pedonali.

Inoltre sono necessarie le seguenti precisazioni:

- **La part.lla n. 975, nelle parti ricadenti nell'area delle ex part.lle nn. 944-120-872 non essendo le stesse ricadenti nell'area interessata al "Progetto del Centro Sportivo del [REDACTED] Spa in località Torre del Grifo, in variante al vigente Strumento Urbanistico", risulta in zona urbanistica "E" AGRICOLA, in atto disciplinata dall'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G. con l'integrazione dalle norme sottoriportate:**

Vengono classificate "ZONA E" tutte le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli. In questa zona è vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio ed il P.R.G. si attua con interventi edilizi diretti previo rilascio di concessione e/o autorizzazione edilizia.

Le nuove costruzioni potranno comprendere solamente edifici pertinenti- alla conduzione dei fondi rustici.

L'edificazione di tali edifici avverrà nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- 1) l'altezza massima degli edifici non può superare m. 4,00 per un piano fuori terra;
- 2) la distanza degli edifici dai confini del fondo rustico non può essere inferiore a m. 10,00;
- 3) la distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m. 20,00;
- 4) la distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m. 10,00 salvo le maggiori distanze fissate nel D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) l'indice di fabbricabilità fondiaria degli edifici non può superare m^3/m^2 0,03, ivi compresa la volumetria relativa ad eventuali destinazioni residenziali.

In questa zona, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 17/94 "Interventi produttivi nel verde agricolo" è consentita la realizzazione di impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali (modificato dall'art. 6 della L.R. n. 34/94, e integrato dall'art. 30, comma 2, della L.R. 2/2002 nel testo integrato dall'art. 40 della L.R. 9/2002 e modificato e integrato dall' art. 139, comma 65, della L.R. 4/2003); le concessioni edilizie saranno rilasciate nel rispetto delle seguenti norme:

- a) Nelle zone destinate a verde agricolo dai piani regolatori generali sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali tassativamente individuate nello strumento urbanistico.
- b) Le concessioni edilizie rilasciate ai sensi del comma 1 devono rispettare le seguenti condizioni:
 - Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
 - I distacchi tra fabbricati non possono essere inferiori a metri 20,00;
 - I distacchi dai cigli stradali non possono essere inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495;
 - I parcheggi devono essere in misura non inferiore ad 1/5 dell'area proposta per l'insediamento;
 - Devono essere rispettate le distanze stabilite dall'art. 15 delle L.R. 12.6.1976 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30.4.1991 n. 15.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 21.4.1995 n. 40, fermi restando i vincoli eventualmente apposti ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497, ad esclusione degli edifici di particolare valore storico ed architettonico individuati dal P.R.G., è ammessa la demolizione e la ricostruzione di fabbricati agricoli e ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura esistente e destinazione d'uso esistente e nel rispetto degli elementi tipologici e formali e

tradizionali.

Nell'ambito delle aziende agricole, che hanno i requisiti previsti dalla L.R. 9.6.1994 n. 25 recante "Norme sull'agriturismo", possono esercitarsi le attività ricettive, di vendita, ricreative e sportive.

Attività e destinazioni d'uso ammesse:

- residenza;
- attività connesse alla conduzione dell'azienda agricola;
- lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali;
- vendita di prodotti agricoli ed artigianali;
- attività ricreative e ricettive.

La zona E dovrà continuare ad essere segnata e contraddistinta dalla partitura del paesaggio agrario, i cui valori paesistici sono da riconoscere, salvaguardare e potenziare.

Dovranno quindi essere mantenuti:

- a) i terrazzamenti esistenti e i muri e muretti di pietrame lavico che connotano la trama paesaggistica;
- b) il sistema di canalette (le saje, le chiusure, ecc.) che rappresenta un'antica testimonianza di irrigazione consolidata nella nostra cultura;
- c) le scalette, le rampe e i percorsi di raccordo (rasole);
- d) gli esemplari arborei di alto fusto appartenenti alla vegetazione originaria e cioè alla fascia del 'Quercion Ilicis - Oleo Ceraton'. Ogni trasformazione dettata da esigenze funzionali e produttive dovrà in ogni modo tenere conto degli elementi costitutivi sopradetti al fine di proporre modelli in analogia e non in dissonanza. Le recinzioni dovranno utilizzare la tipologia tradizionale, con muri in pietrame lavico non squadrate a faccia vista e rete metallica su paletti in ferro o castagno. Le superfici di servizio (stradelle, piazzuole, ecc.) non dovranno in alcun modo essere "pavimentate con materiali impermeabilizzanti (asfalto, cemento, ecc.), ma dovranno essere in terra battuta, prato, inerti vulcanici o pietra.

I criteri per la determinazione dei parametri edilizi sono indicati dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle eventuali norme di leggi sovraordinate o con questo compatibili, nonché, ove occorra, da questa Amministrazione a mezzo del proprio Ufficio Tecnico.

L'area individuata al foglio n. 9 part.lla nn. 259-1075-1077-1078 ricadono in sede e/o previsione stradale di P.R.G..

Inoltre l'area ricade in anche in "AREE AD INTENSA ATTIVITA' GEODINAMICA" in atto disciplinata dall'art. 36 delle N.T.A. del vigente P.R.G. con le norme sottoriportate:

Nelle aree caratterizzate da fenomeni geodinamici manifesti, indicate come zone 4a e 4b o contornate con linea rossa nello studio geologico che correda il P.R.G. sono consentiti:

- opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo con relativi interventi strutturali, secondo le normative vigenti, per gli edifici esistenti;
- nuovi edifici se il terreno di fondazione abbia caratteristiche strutturali, geotecniche e quindi meccaniche da resistere a sollecitazioni dinamiche associabili ad intensità macrosismiche almeno pari al settimo grado della scala MSK, accertabili con indagini geognostiche, dirette ed indirette, di dettaglio.

In queste aree è vietata altresì la creazione di reti di gas metano, distributori di benzina, depositi di materiali infiammabili, depositi di prodotti volatili tossici.

In particolare nelle aree in cui sono stati individuati (tav. 6 dello studio geologico) "elementi strutturali e/o litologici (faglie, fratture eruttive, terreni incoerenti) che determinano condizioni potenziali di instabilità", con sviluppo strettamente lineare, dovranno essere eseguiti, in fase esecutiva, idonei studi ed indagini geognostiche al fine di accertare la traccia in superficie della faglia o frattura.

Rispetto all'asse mediano di tale traccia e posto un vincolo di "inedificabilità assoluta" per una fascia di larghezza pari a 10 metri. Lateralmente a questa fascia, da ambo i lati, sono poste

ulteriori zone di rispetto ad "edificabilità vincolata ad ulteriori indagini geognostiche", dirette ed indirette, atte ad accertare con un buon livello di attendibilità la situazione geologico-strutturale.

L'ampiezza di queste due zone contigue a quella di inedificabilità assoluta è di 15 metri.

Inoltre nelle aree delimitate in rosso nella Tav. 6 dello studio geologico e sulle quali è riportato nelle tavole di piano il vincolo di inedificabilità assoluta, aventi forma irregolare e comprese tra la contrada Ombra e la contrada Pizzo Carammo, è posto il vincolo di "inedificabilità assoluta", con una fascia di "edificabilità vincolata ad ulteriori indagini geognostiche", di ampiezza pari a 5 metri che borda il limite dell'area.

Si certifica, inoltre, che il territorio comunale è sottoposto:

- Vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 per il quale dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. ;
- Vincolo sismico ai sensi della legge 64/74 per il quale per le opere strutturali dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania.

Restano salvi ulteriori provvedimenti adottati da altri Enti preposti alla tutela di vincoli specifici gravanti sul territorio.

Il presente certificato conserva validità fino a quando non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'articolo 40 comma 02 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi".

Si rilascia il presente certificato in carta legale per tutti gli usi consentiti dalla Legge.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Stralcio unione Tav. n. 4-7 del vigente PRG (non in scala)



COMUNE DI MASCALUCIA

SPA
COMUNE DI MASCALUCIA
Prov. di Catanzaro
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
(S.E.L.A.P.)

IL PRESENTE ELABORATO COSTITUISCE ALLEGATO
N. 3 DEL PROVVEDIMENTO UNICO N. 109
DEL 22 MAG. 2009

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA "STANCANELLI - RUSSO"
EMANUELE STANCANELLI - ANNA STANCANELLI - IGNAZIO STANCANELLI - ANTONIO RUSSO
9505 CATANZARO (CA) - TEL. 096/309141 - FAX 096/712361 P.F.A. 007636815
E-MAIL: INFO@STANCANELLI.IT - WEB: WWW.STANCANELLI.IT

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE
1	09/08/2008	Emissione

ARCHIVIO:	N° cartelle:	N° pagine:	E PROGETTISTA:
NON FILE: 0705CCTSP0	0705CCTSP0	1	INGEGNERI EMANUELE STANCANELLI ANNA STANCANELLI IGNAZIO STANCANELLI ANTONIO RUSSO <i>[Signature]</i>
ORIENTAMENTO:	SCALA STRADA:		COLLABORATORI:
	1:2000; 1:5000		ARCH. ALESSANDRO MARZI ARCH. ALDO PETRALIA ARCH. ALESSIA LO BLANCO
DESCRIZIONE OPERA:	PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO SPORTIVO IN LOCALITÀ TORRE DEL GRIFO (MASCALUCIA)		E CONSTATANTE:
ASSERZIONE DISCIPLINARE:	COROGRAFIA, STRALCIO DI P.R.G. E CATASTALE		

COMUNE DI MASCALUCIA
Prov. di Catanzaro
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE
(S.E.L.A.P.)
Visto con riferimento al verbale
di servizi del
15 GEN 2009

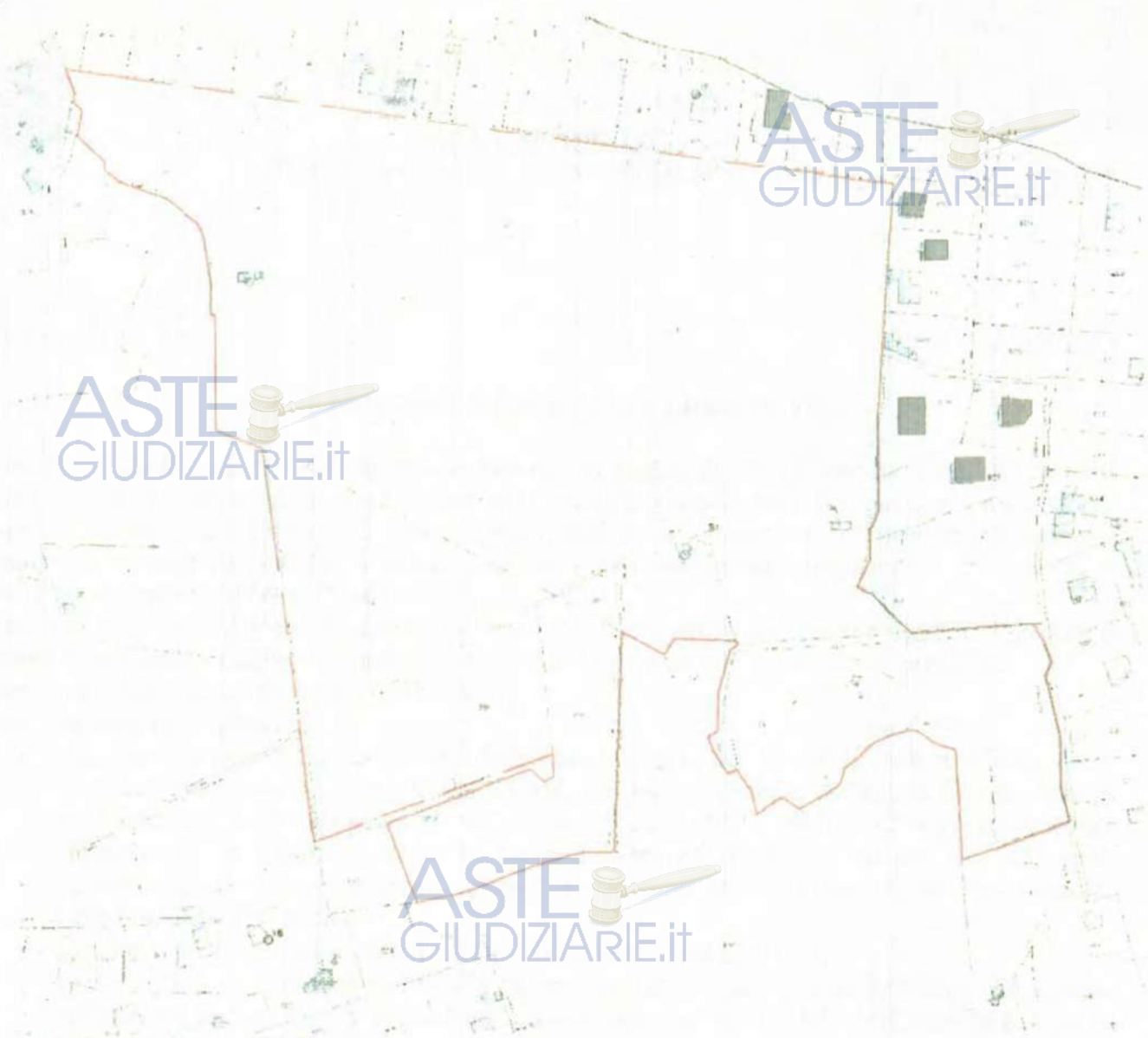
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

Stralcio allegato n. 3 del Provvedimento Unico n. 1/09 del 22 Mag. 2009 (Testata e Planimetria catastale)

Il Resp.le U.O. Ed. Privata
Dott. Ing. R. Barcellona

Il Resp.le U.O. P.R.G.
Dott.ssa A. Di Marco

Il Resp.le Area Urbanistica
Dott. A.R. Gibilisco

ASTE
GIUDIZIARIE.IT