

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI MOSCIANO SANT'ANGELO
PROVINCIA DI TERAMO

ATTIVAZIONE AT.E 15 TRAMITE PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA. STRADA STATALE 80, MOSCIANO SANT'ANGELO (TE)

TAVOLA

A

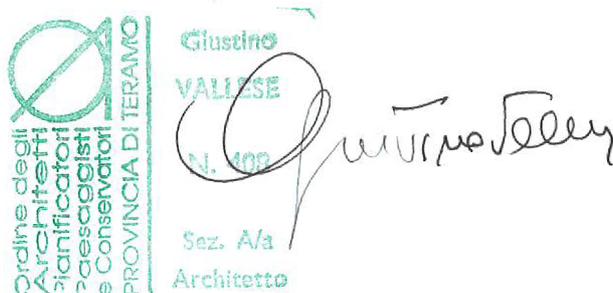
RELAZIONE GENERALE

COMMITTENTE:
SEFIN - S.R.L.

PROGETTISTA

Arch. Giustino Vallese

Arch. Francesca Di Benedictis



GIUGNO 2024

Amministrazione Comunale di Mosciano Sant'Angelo (TE)

Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attivazione della "ATE 15 - Complessi per attività di logistica, commerciale, terziario e direzionale"

- art.66 NTA del PRG - Ambiti sottoposti a piani e programmi strategici-

COMMITTENTE: SEFIN - S.R.L.

RELAZIONE GENERALE

1) PREMESSA

Lo sviluppo urbanistico del Territorio Comunale di Mosciano S. Angelo è attualmente regolato dalla "Variante Tecnica Generale al P.R.G.", approvata con D.C.C. n. 39 del 19/07/2022.

L'area interessata dalla attivazione del Piano Attuativo in oggetto è collocata nel comprensorio di Mosciano Stazione.

La Strumentazione urbanistica vigente, ha definito programmi e azioni per la trasformazione e per il riassetto delle aree produttive localizzate nei comprensori di Mosciano Stazione–Ripoli finalizzati ad ottenere il soddisfacimento di iniziative imprenditoriali e la richiesta di una maggiore integrazione delle destinazioni d'uso produttive con attività e servizi all'impresa di tipo terziario, direzionale e commerciale, dotando allo stesso tempo il comprensorio e il territorio comunale di attrezzature e servizi di interesse pubblico, realizzate in modo coordinato per mezzo di risorse pubbliche ed investimenti privati.

Il P.R.G. perimetra in tale ambito le "Aree di trasformazione - ambiti di Espansione", identificati con la sigla (AT.E_(n) seguita da un numero progressivo. Le AT.E potranno essere soggette a programmi negoziali con l'obiettivo di realizzare trasformazioni urbanistiche mirate ad accrescere la competitività territoriale attraverso il coordinamento delle istanze imprenditoriali e dell'Ente nell'ottica di uno sviluppo sostenibile.

Le AT.E_(n) sono essenzialmente individuate su aree che per particolari condizioni territoriali sono vocate allo sviluppo economico e all'espansione degli insediamenti e per le quali il Piano pone le precondizioni utili al prodursi degli investimenti. Le AT.E inoltre permetteranno di assolvere al reperimento di superfici da destinare a standard urbanistici per la riqualificazione e la razionalizzazione dei tessuti urbani.

2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'inquadramento territoriale evidenzia il ruolo strategico giocato dal comprensorio territoriale in cui è collocato l'ambito oggetto del Piano Attuativo. Il sistema produttivo presente nel territorio comunale di Mosciano Sant'Angelo è principalmente localizzato nelle zone di Mosciano Stazione e

Contrada Ripoli, a costituire uno dei maggiori insediamenti produttivi della Val Tordino. E' caratterizzato dalla presenza di stabilimenti di grandi e medie imprese esterne, prevalentemente nel settore agroalimentare (Mosciano Stazione), e da medie e piccole imprese artigianali ad imprenditoria locale nei settori produttivi "tradizionali" (Mosciano Stazione, Contrada Ripoli). L'attuale congiuntura economica ha però ridotto notevolmente il numero di aziende presenti sul territorio.

L'ambito di Mosciano Stazione è punto di intersezione e interconnessione di importanti assi infrastrutturali e trasportistici, infra regionali e provinciali: l'autostrada A14, la statale 80, importante asse di comunicazione tra la polarità urbana complessa di Teramo e la costa adriatica, la rete ferroviaria locale e quella nazionale, la superstrada "Teramo -Mare", e la riarticolazione e il potenziamento dell'attuale casello autostradale caratterizzano l'ambito come importante punto di snodo e di collegamento con l'autostrada A14.

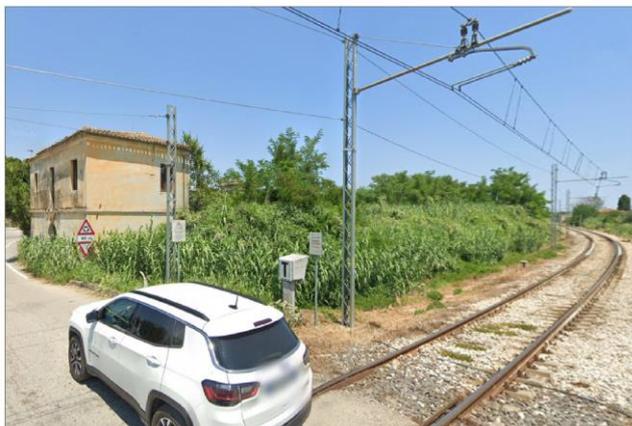
Sono stati inoltre localizzati in Mosciano Stazione alcune funzioni di livello provinciale quali il Centro per lo sviluppo tecnologico, il Centro di promozione commerciale e la sede distaccata dell'Università degli Studi di Teramo - Facoltà di Agraria – Corso di Scienze dell'Alimentazione.

Su istanza della SEFIN SRL, si intende promuovere l'attivazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata come previsto dall'art.66 delle NTA riferito ad **Ambiti sottoposti a piani e programmi strategici, riferito alla ATE n.15, per** l'insediamento di attività commerciali, attività e servizi all'impresa di tipo terziario, direzionale.

3) STATO DI FATTO AREA DI INTERVENTO

L'area in oggetto mostra una configurazione trapezoidale e ha un'estensione di circa 10.036,70 mq. Il terreno ha un andamento orografico sostanzialmente pianeggiante lungo l'asse longitudinale est ovest, parallelo alla viabilità della SS 80, ma una accentuata pendenza trasversale in direzione nord-sud (Strada Statale - Ferrovia).





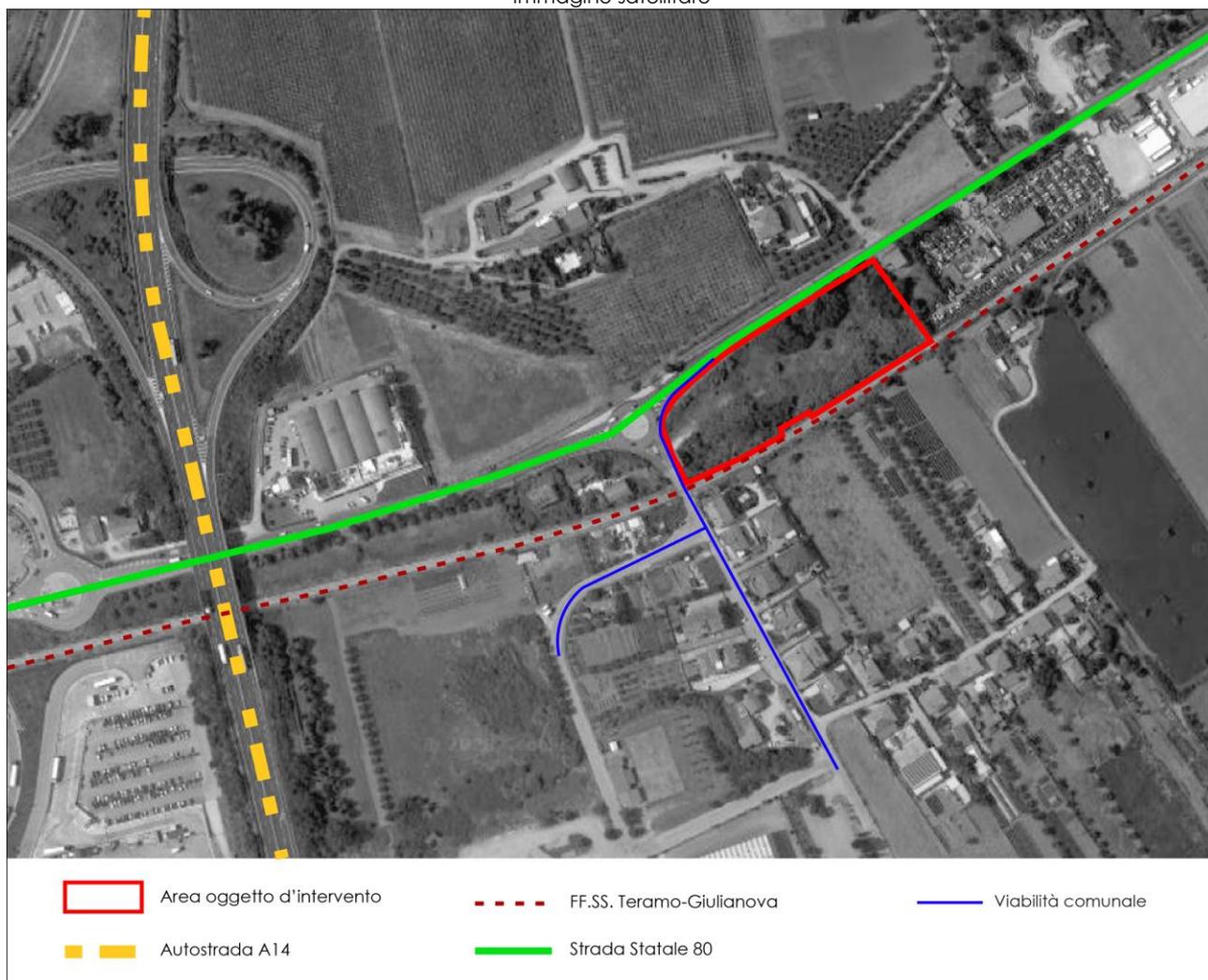
All'interno dell'ambito è ubicato un edificio a due livelli, il cui periodo di costruzione è antecedente al 1967, adibito a edificio per il controllo del passaggio a livello, attualmente è dismesso e per il quale si prevede la demolizione; l'accesso all'area avviene attualmente da nord, dalla Strada Statale 80 e da ovest tra il passaggio a livello e l'edificio esistente.

Planimetria rilievo stato di fatto



L'area risulta delimitata su tre lati da tracciati infrastrutturali; a nord dalla Strada Statale 80 che impone una fascia di rispetto di 10,00 mt, a sud il tracciato ferroviario ed infine ad ovest la viabilità comunale. Il lato est confina con altra proprietà privata.

Immagine satellitare



4) PRG VIGENTE

Il Piano Attuativo riguarda la superficie attualmente individuate dal P.R.G. Vigente come ATE n.15 facente parte degli *Ambiti sottoposti a piani e programmi strategici* come disciplinato dall'art.66, a destinazione prevalentemente commerciale. Nello specifico per l'ATE n.15 è previsto:

- ST = mq 10.036,70
- IT = 0,25 mq/mq
- Superfici a standard di cui al DM n.1444/68 = 0,15 mq/mq
- Tipo d): prevalente destinazione commerciale: C 50%_Td+S 50%
- Distacco dai fabbricati = deve essere garantito il rispetto delle disposizioni in materia di distacco tra fabbricati di cui al DM n.1444/68
- Distacco dai confini = 5,00 mt
- Distacco dalla viabilità: come disposto dal Codice della Strada
- Altezze max.= H 12,50
- Intervento di tipo 3: Attuazione tramite formazione di Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica.

L'area di intervento, di proprietà della SEFIM S.r.l. è censita al catasto terreni del Comune di Mosciano S. Angelo (TE) al Foglio n° 54, Particelle n° 19, 208, 570 ed occupano una Superficie Territoriale di circa mq 10.036,70.

PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo prevede di insediare un "Complesso per attività di logistica, commerciale, terziario e direzionale" individuando a tal fine:

- 1) La sagoma di massimo ingombro delle volumetrie realizzabili, entro la quale insediare uno o più manufatti, **con valenza prescrittiva**; (Tav. 3.a)
 - 2) i profili altimetrici, individuando l'altezza massima prevista all'estradosso delle coperture e i loro distacchi dalla Strada Statale e dalla ferrovia, **con valenza prescrittiva**; (Tav. 3.b)
 - 3) Planivolumetrico, con la definizione dell'assetto viario interno e dei parcheggi, degli accessi e delle uscite, e della ubicazione delle aree destinate a standard, **con valenza a carattere indicativa e non vincolante**; (Tav. 3.a)
 - 4) Schemi tipologici delle volumetrie realizzabili, e definizione di posizionamento dei parcheggi sugli estradossi piani delle coperture, e delle strutture di sostegno dei sistemi fotovoltaici, **con valenza a carattere indicativa e non vincolante**; (Tav. 3.c)
 - 5) Individuazione del sistema di raccolta e di evacuazione delle acque bianche, e delle acque reflue; (Tav. 3.d)
 - 6) Scheda norma che disciplina le trasformazioni previste dal PA ad integrazione delle NTA del PRG vigente, ivi comprese le destinazioni d'uso previste;
 - 7) Schema di convenzione per la cessione delle aree a standard e loro modalità di gestione;
- In riferimento al punto 1) e 2): la sagoma di massimo ingombro, all'interno della quale è possibile insediare le volumetrie di progetto, è definita dalla applicazione dei distacchi dai confini delle proprietà private (5mt), dei distacchi dalla Strada Statale n. 80 (10 mt, come da fascia di rispetto individuata negli elaborati di PRG per ambiti ricadenti all'interno del perimetro urbano), dai distacchi dalla ferrovia (20 mt);

LEGENDA

1. Accesso
2. Accesso di servizio
3. Area verde attrezzata
4. Parcheggi privati di uso pubblico
5. Parcheggi pubblici
6. Carico/Scarico
7. Recinzione
8. Punto di uscita



- In riferimento al punto 4): Gli schemi tipologici svolgono funzione di verifica sul posizionamento di una parte dei parcheggi in copertura, con le relative rampe di accesso e copertura a sostegno dei pannelli fotovoltaici;
- In riferimento al punto 5): La scheda progetto definisce gli interventi finalizzati alla raccolta, gestione e smaltimento delle acque meteoriche, e fognarie. L'ambito in oggetto non è servito da una rete di raccolta delle acque meteoriche, che allo stato attuale sono convogliate nella cunetta di delimitazione della SS.80 che funge da trincea drenante. Il progetto propone un sistema di raccolta e smaltimento finalizzato a salvaguardare l'invarianza idraulica. Le superfici destinate alla viabilità interna e agli stalli dei parcheggi sono previste con materiali drenanti, quali masselli autobloccanti, asfalti e calcestruzzi drenanti, mentre per la raccolta delle acque delle coperture e di quelle in eccesso non drenate dalle pavimentazioni si prevede un sistema delle trincee drenanti posizionate lungo i bordi del lotto di intervento, e dei bacini di dispersione posizionate all'interno delle aree di verde pubblico attrezzate. Nei bacini sono inoltre previsti un serbatoio di raccolta dell'acqua, dotato di una batteria di filtri, che permetterà di alimentare il sistema di irrigazione delle aree verdi.

Il sistema di drenaggio previsto sui bordi dei parcheggi e della viabilità interna è progettato con accorgimenti tecnici finalizzati a contenere i costi di gestione e manutenzione. Sarà

costituito da una trincea drenante perimetrale costituita da uno scavo di larghezza variabile da 50 a 150 cm, e da una profondità del cavo disperdente ad altezza variabile riempita con materiali inerti naturali (ghiaia o spezzato di cava) ad elevata permeabilità. Per evitare l'intasamento del corpo drenante da materiali terrosi o vegetali che nel tempo potrebbero accumularsi, viene completamente rivestito da strati di tessuto non tessuto. La trincea è inoltre dotata di una tubazione microforata che con adeguate pendenze convoglierà l'acqua in eccesso nei due ambiti di testata organizzati come bacini di dispersione utilizzando superfici drenanti più ampie, ma anche come accumulo come nel caso del bacino posto all'interno delle aree verdi, tramite l'utilizzo di elementi componibili ad alta capacità, tipo Drening che grazie alla sua forma permette di convogliare le acque piovane, con una capacità di ben 310 litri per mq, e di disperderle nel sottosuolo rimettendole nel loro ciclo naturale, oppure di accumularle prima di evacuarle a portata regolata nel serbatoio di raccolta per l'irrigazione. L'elemento Drening è realizzato in PE HD rigenerato ed è quindi resistente a qualsiasi prodotto chimico, e dunque garantendo una elevata durabilità. Per quanto concerne lo scarico delle acque fognarie si prevede la realizzazione di un micro impianto di depurazione dedicato per il trattamento dei reflui, con successiva immissione al corpo recettore. Le caratteristiche dimensionali e tecniche del sistema di raccolta acque bianche ed acque nere saranno precisate in fase di richiesta del titolo unico con le relative progettazioni esecutive.



Il Piano Attuativo è conformato ai seguenti Parametri urbanistici:

Piano Attuativo – Parametri Urbanistici
ATE 15- Complessi per attività di logistica, commerciale, terziario e direzionale
It= 0,25 mq/mq
Hmax =12,50mt
Destinazioni d'uso consentite U. Te - USI DEL SETTORE TERZIARIO U. Co - USI COMMERCIALI, ad eccezione di: U.Co_5 - Centri Commerciali - U.Co_6 - Distribuzione di carburanti e gas per autotrazione U. Sr - USI SERVIZI ad eccezione di: U.Sr_14 - Servizi cimiteriali U.In_6 – PARCHEGGIO m.i.

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALI

Sono state integralmente restituite su scala grafica adeguata le previsioni della pianificazione sovraordinata P.R.P. e P.T.P. ed il Piano Assetto Idrogeologico, relative al territorio del Comune di Mosciano Sant'Angelo interessato dal Piano attuativo. La verifica della coerenza e valutazione dell'intervento proposto è già stato effettuato in sede di approvazione del PRG vigente, ma per completezza se ne ripropone i passaggi.

■ VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO REGIONALE PAESISTICO

Il piano, approvato dal Consiglio Regionale il 21 marzo 1990 con atto n. 141 -, suddivide il territorio abruzzese in tre grandi ambiti di tutela: montano, costiero e fluviale.

Prevede per ciascun ambito quattro zone di trasformazione: Conservazione (Zona A), Trasformabilità mirata (Zona B), Trasformazione condizionata (Zona C) e Trasformazione a regime ordinario (Zona D).

L'ambito in oggetto è disciplinato dal vigente PRP con Categoria di tutela e valorizzazione di tipo "C1-Trasformazione Condizionata", dove sono compatibili tutte le classi e gli usi: agricolo, silvo-forestale, pascolivo, uso turistico, uso residenziale, uso insediativo, uso tecnologico, uso estrattivo (Titolo V – Ambiti Paesistici Fluviali).

Per quanto sopra, le previsioni di PA risultano essere conformi al PRP.

■ VERIFICA DI NON CONTRASTO CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

L'ambito è ricompreso dal PTP all'interno di "insediamenti recenti consolidati (art.19 delle NTA)"; per tali aree il PTP prevede la precisazione da parte degli strumenti urbanistici comunali, in ragione della loro scala grafica, del perimetro e delle norme di uso e di intervento. Pertanto le NTA del Prg

vigente, stabiliscono in maniera dettagliata le seguenti destinazioni urbanistiche: Zona B – Sottozona B3 Completamento e Zona F – Sottozona F5* Attrezzature Ricettive, con attivazione diretta tramite la redazione, in conformità dell'art. 39 – Sottozona F5: Attrezzature ricettive, delle N.T.A., di un Progetto plani- volumetrico.

Per quanto sopra, le previsioni di PA risultano essere conformi al PRP.

■ VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

Il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico dei Bacini Idrografici di Rilievo Regionale Abruzzesi e del Bacino Interregionale del Fiume, denominato PAI, si colloca come “strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo, sulla base delle caratteristiche fisiche e ambientali del territorio interessato” (si veda l'art. 17 della L. 183/89, Legge Quadro in materia di difesa del suolo).

Tale piano classifica le aree a pericolosità molto elevata (P3), elevata (P2) e moderata (P1) e a rischio molto elevato (R4), rischio elevato (R3), rischio medio (R2), rischio moderato (R1).

Come si evince dallo stralcio della Carta del Rischio da Frana e dalla carta della Pericolosità l'area oggetto di trasformazione non ricade in aree ricomprese nel PAI.

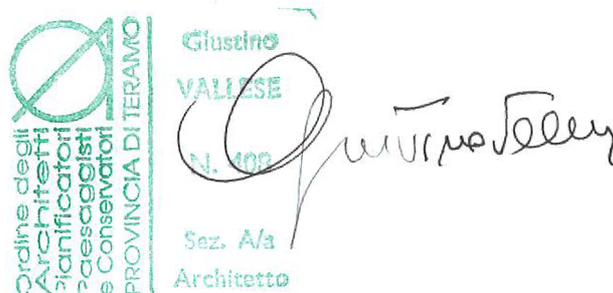
■ VERIFICA DI CONFORMITÀ CON IL PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

il PSDA perimetra aree a rischio idraulico di quattro livelli (molto elevato, elevato, medio e moderato) allo scopo di individuare ambiti speciali: a) di programmazione e di ordine di priorità degli interventi di riduzione o di eliminazione del rischio; b) di attenzione ai fini della pianificazione di protezione civile. L'articolo 3, comma 2, ha esattamente la funzione di qualificare il senso dell'impegno del piano sulle aree a rischio idraulico.

Per l'ambito in questione non sono da segnalare livelli di tutela da parte del PSDA, non essendo interessato da fenomeni di pericolosità idraulica.

Per quanto sopra esplicitato la previsione di trasformazione urbanistica relativa al Piano Attuativo di iniziativa privata per l'attivazione della “ATE 15 - Complessi per attività di logistica, commerciale, terziario e direzionale sito in Mosciano stazione (TE) risulta conforme e compatibile agli strumenti di pianificazione sovracomunali.

Mosciano S. Angelo lì 04.06.2024



I Tecnici
Arch. Giustino Vallese
Arch. Francesca Di Benedictis