

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

B

SCHEMA NORMA

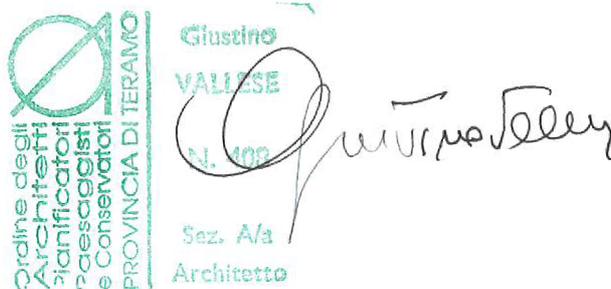
COMMITTENTE:

SEFIN - S.R.L.

PROGETTISTA

Arch. Giustino Vallese

Arch. Francesca Di Benedictis



VALLESE
ARCHITETTI

GIUGNO 2024

Scheda Norma

ATE 15 - Complessi per attività di logistica e commerciale.

La scheda norma si propone come integrazione alle NTA del PRG per la disciplina delle trasformazioni previste dal Piano attuativo di iniziativa privata dell'ATE n.15 come disposto dall'art.66_ *Ambiti sottoposti a piani e programmi strategici* delle NTA.

Per quanto non espressamente regolamentato nella presente scheda norma si rimanda alle NTA del PRG vigente sia per le specifiche destinazioni di zona D, sottozona D3 e D4, sia per le definizioni e disposizioni di carattere generale della zona D.

Nello specifico il Piano attuativo perimetra l'area come sottozona denominata "ATE 15 - *Complessi per attività di logistica, commerciale, terziario e direzionale*".

All'interno della perimetrazione dell'ATE 15 sono previste le seguenti destinazioni d'uso:

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*

E' possibile anche la realizzazione di Residenze, strettamente connesse alle suddette destinazioni d'uso per una superficie massima di 200 mq.

Le destinazioni d'uso commerciali che potranno essere insediate nella ATE 15 sono disciplinate dalla L.R. n°23/2018- Testo unico in materia di commercio, art.21 lettera a), b), d), e).

Parametri urbanistici:

1. Superficie Territoriale: **St** **10.036,70 mq**

2. Indice Territoriale **IT= 0,25** **2.509,17 mq**

E' consentito l'applicazione dell'Indice integrativo (superfici accessorie) IF come da art.5 bis, comma 2 delle NTA del PRG.

3. Rapporto di copertura su St: **R.C** **0,40 mq/mq**

4. Altezza massima fuori terra : **Hmax 12,50 mq**

E' consentita l'applicazione dell'Altezza Integrativa H come da art.5 bis, comma 5 e 6, delle NTA del PRG.

E' consentita la realizzazione di più livelli fuori terra entro l'altezza massima prevista ed entro le sagome di massimo ingombro, e nei limiti delle superfici massime realizzabili. E' altresì possibile realizzare ambienti soppalcati per uno sviluppo massimo del 40% delle superfici complessive del piano terra. Le superfici eccedenti da questo rapporto saranno computate nelle superfici massime realizzabili.

I volumi tecnici posizionati sulle coperture (pompe di calore, condizionatori, etc) potranno essere schermati tramite pannelli a reti metalliche o similari (lamiere striate o microforate). I sistemi di schermature non incideranno sulla determinazione della altezza massima, che sarà riferita all'estradosso del solaio di copertura dell'immobile.

E' consentita l'installazione di strutture e/o pensiline per il sostegno di sistemi fotovoltaici sugli estradossi dei piani di copertura. Tali strutture non concorreranno alla determinazione della altezza massima se lo stacco tra l'estradosso del solaio di copertura dell'immobile e l'intradosso della struttura di sostegno della pensilina a sostegno dei pannelli non supera l'altezza di 2,40 mt.

E' consentita la realizzazione di livelli interrati, anche in funzione di aspetti tecnici costruttivi legati alle scelte tecniche dei sistemi fondali. Le superfici interrate che svilupperanno una altezza netta fino a 4 mt non determineranno incrementi alla superficie coperta ammissibile.

5. Distanza dai confini e dalla viabilità:

| | |
|---|---------------------------|
| Distanza minima dai confini dei lotti contigui | 5,00 mt |
| Distanza minima dalla viabilità statale (come da fascia di rispetto del PRG): | 10 mt |
| Distanza dagli edifici: | art.9 D.M. 1444/68 |
| Distanza dalla Ferrovia: | 20 mt |

6. Parcheggi

I parcheggi di pertinenza per le superfici di vendita saranno determinati secondo quanto disposto dall'art. 32 LR 23/2018.

I parcheggi riferiti a quelli di servizio alla struttura, per carico e scarico merci, per il personale dipendente: **15 mq ogni 100 mq di superficie di vendita**

Per i parcheggi di pertinenza delle attività terziarie e direzionali e degli Usi Servizi si fa riferimento all'art.9 _Disciplina dei parcheggi delle NTA del PRG.

E' consentito anche la realizzazione dei parcheggi sulle coperture delle volumetrie realizzabili, nel rispetto delle normative di settore.

7. Standard urbanistici

Le aree a standard sono quantificate in rispondenza a quanto disciplinato dall'art.66 delle NTA di PRG in 0,15 mq/mq della ST, e come individuate quantitativamente e graficamente dagli elaborati del PA. Le aree saranno destinate a verde pubblico attrezzate e parcheggi pubblici. Le aree potranno essere anche affidate in gestione tramite apposito atto convenzionato al privato.

La realizzazione delle opere e delle attrezzature previste per le aree a standard sono a carico del privato proponente, anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Cessione delle aree a standard e loro realizzazione dovranno essere perfezionate e completate entro la richiesta di agibilità dei manufatti realizzati.

Su tali aree sono ammesse le utilizzazioni previste dall'art.56 "Sottozona F1_ Verde pubblico" delle NTA:

- U.Sr_5 - Attrezzature pubbliche per il verde, il tempo libero e spazi urbani;
- U.Sr_4 - Sport di base.

8. Modalità di Attuazione:

L'ATE n.15 è sottoposta a intervento di tipo 3: Attuazione tramite Piano Attuativo di Iniziativa privata.

Il Piano attuativo disciplina le trasformazioni dell'ATE 15, ed il rilascio del titolo unico è subordinato alla stipula di una convenzione deliberata tramite atto giuntale tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente inerente la cessione e la realizzazione delle aree destinate a Standard urbanistici.

La realizzazione dei manufatti dovrà essere contenuta all'interno della sagoma di massimo ingombro individuata nella scheda progetto parte integrante del PA (tav 3a); La Scheda progetto (tav 3a) ha funzione prescrittiva per le sagome di massimo ingombro, mentre è puramente indicativa la definizione dell'assetto della viabilità, degli accessi e delle uscite, l'ubicazione e la configurazione delle volumetrie. In sede di richiesta del PDC tali assetti possono essere modificati e variati senza costituire Variante al PA.

Le superfici di intervento riportate nella scheda Norma sono rilevate graficamente e/o derivate da visure catastali.

Eventuali scostamenti delle superfici rilevati a seguito di misurazioni reali e/o frazionamenti catastali, contenute in uno scarto percentuale massimo del 5%, possono essere considerate per un adeguamento dei contenuti della scheda norma.

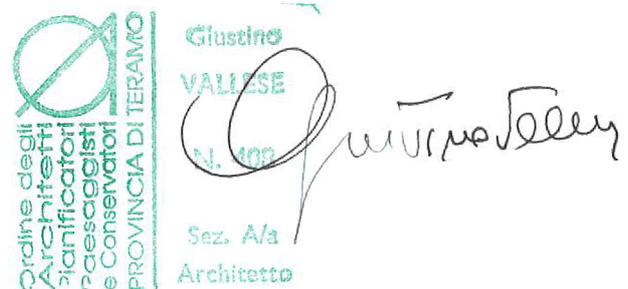
In fase di richiesta del titolo unico dovrà essere prodotto il progetto esecutivo delle opere inerenti la raccolta delle acque bianche e delle acque nere, e delle aree a verde pubblico attrezzate, al completo dei bacini di raccolta e del sistema di irrigazione.

Mosciano S. Angelo lì 04.06.2024

I Tecnici

Arch. Giustino Vallese

Arch. Francesca Di Benedictis



Giustino
VALLESE
N. 409
Sez. A/a
Architetto

Ordine degli
Architetti
Pianificatori
Paesaggisti
e Conservatori
PROVINCIA DI TERAMO

Giustino Vallese