

COMUNE DI MOSCIANO SANT'ANGELO  
Provincia di Teramo

committente

DI CARLO S.P.A.  
Zona industriale ovest - 66043 Casoli (CH)

progetto

RIMODULAZIONE ED AMPLIAMENTO  
UNITÀ DI TRASFORMAZIONE URBANA  
(U.T.U.) ESTENSIVA N. 3

il progettista

Dott. Ing. Domenico Merlino

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO LOGISTICO  
DI DEPOSITO E DISTRIBUZIONE



elaborato

SCHEDA NORMA

tavola n.

09

commessa n.

-----

livello progettuale

Preliminare

settore

ARC

particolare

--

scala:

--

project manager

DM

work manager

DM

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DISEGNATORE
01	Settembre 2021	Riferimento zonizzazione approvata con D.C.C. n. 18 del 25.03.2019	DV

## SCHEDA NORMA

### PREMESSE

Il Comune di Mosciano Sant'Angelo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con Variante Tecnica di Adeguamento approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 17/04/2005, esecutiva, pubblicata sul B.U.R.A. n. 29 del 01/06/2005.

L'Ente è altresì dotato di "Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture, servizi ed attrezzature di interesse pubblico" definitivamente approvata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26/01/2008, pubblicata sul B.U.R.A. n. 16 del 14/03/2008 e che la stessa prevede la redazione di un "Progetto Direttore" delle Opere di Urbanizzazione nonché di un progetto di dettaglio degli "Ambiti per la difesa e la tutela delle aree ed oggetti di interesse bio-ecologico" e degli "Ambiti di riordino urbano a pluridestinazione integrata".

Le azioni previste nel "Programma di Trasformazione" sono state suddivise in "Unità di Trasformazione Urbana" in base alle specificità e vocazioni delle aree al tal fine individuate. Le UTU sono state a loro volta divise in U.T.U. intensive ed estensive. Le prime riguardano le aree che il Piano Regolatore vigente perimetra come suoli edificabili, le seconde riguardano i suoli agricoli e le aree non edificabili. L'attivazione delle diverse U.T.U. e i progetti delle relative opere di urbanizzazione, da redigersi a carico dei privati proponenti per le singole Unità di Trasformazione Urbana, dovranno fare riferimento al Progetto Direttore delle opere di infrastrutturazione redatto dall'Ente.

**L'area di cui trattasi, secondo il P.R.G. attualmente vigente, ricade per circa due terzi all'interno dell'Unità di Trasformazione Urbanistica Estensiva n.3, già oggetto del progetto di dettaglio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 25/03/2019, mentre la restante parte ricade all'interno Unità di Trasformazione Urbanistica Estensiva n.2.**

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 08/04/2019 è stata quindi adottata la Variante Tecnica per l'adeguamento e l'aggiornamento del Piano Regolatore Generale. Nelle tavole di Piano sono state individuate con apposito perimetro gli ambiti disciplinati da Piani e Programmi urbanistici, adottati approvati, o in fase di attuazione in data anteriore all'adozione del P.R.G. Fanno quindi parte degli ambiti individuati anche le schede progetto UTU della "Variante per l'insediamento, lo sviluppo e la razionalizzazione di attività produttive, infrastrutture servizi ed attrezzature pubbliche" approvata con D.C.C. n.6 del 26.01.2008. Le previsioni e le modalità di attuazione della U.T.U. Estensiva n. sono recepite integralmente anche dalla variante al P.R.G., identificata con sigla e numero progressivo (PA\_11: Attivazione Scheda U.T.U. n.3).

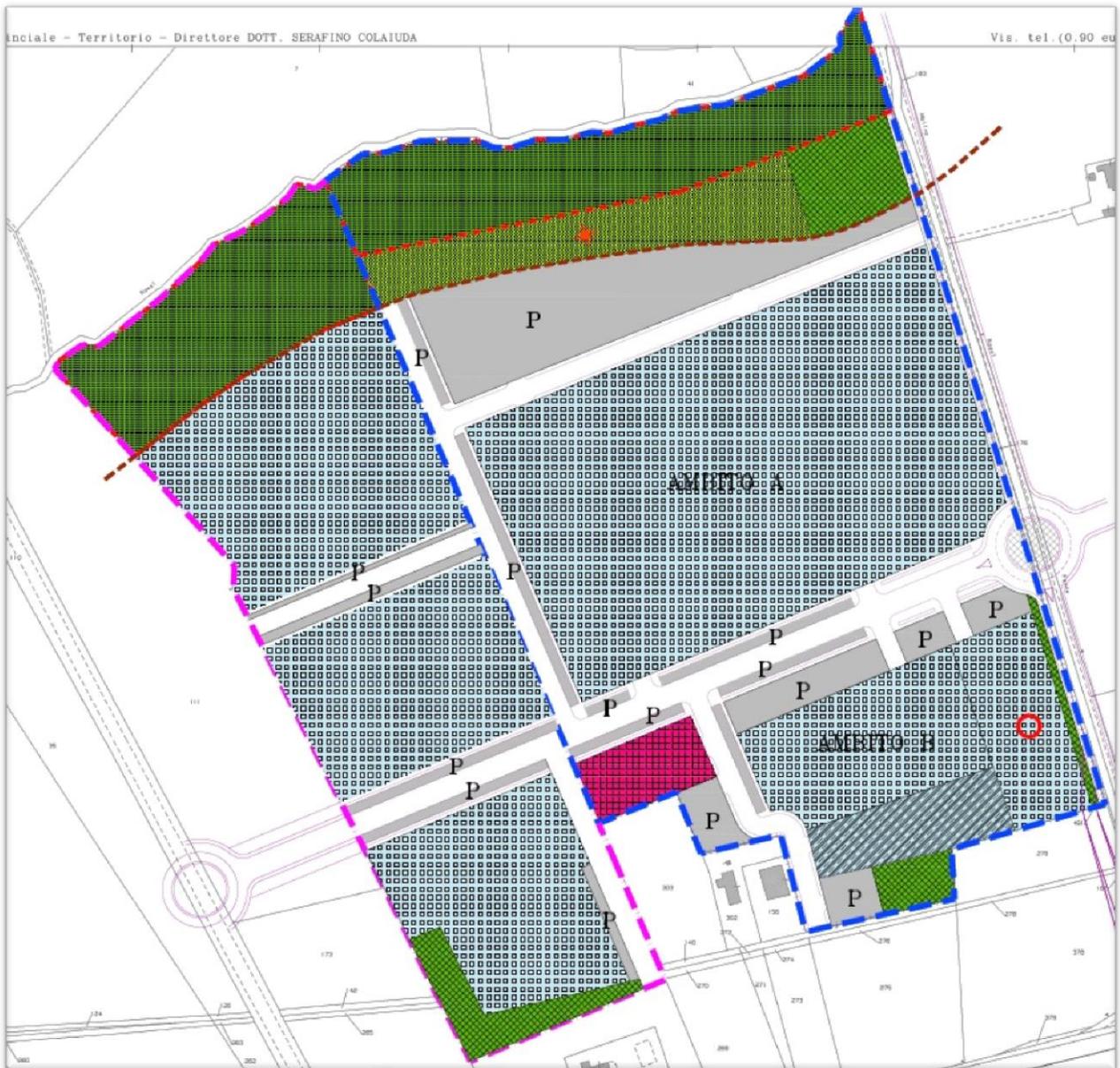
Al contempo il P.R.G. adottato, nel perseguire la qualità urbana e lo sviluppo sostenibile degli insediamenti, individua porzioni di territorio ai quali assegna un ruolo rilevante nei processi di trasformazione, anche attraverso la definizione di programmi strategici di iniziativa pubblica/privata finalizzati alla realizzazione di nuovi servizi ed attrezzature urbane. Ogni area di trasformazione è delimitata nelle tavole del PRG ed è individuata con una sigla alfanumerica che rimanda alle corrispondenti prescrizioni e parametri urbanistici o specifiche schede norma. Il P.R.G. perimetra quindi le "Aree di trasformazione - ambiti di Espansione", che 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. In tali ambiti il Piano ricerca intese e proposte da e con soggetti privati e/o Enti Pubblici in modo da pervenire all'attuazione delle previsioni del P.R.G. attraverso

specifici accordi finalizzati alla realizzazione integrata di opere pubbliche e interventi privati. Le AT.E 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\_(n) inoltre permettono di assolvere al reperimento di superfici da destinare a standard urbanistici per la riqualificazione e la razionalizzazione dei tessuti urbani. Le superfici destinate a standard urbanistico da cedere gratuitamente ed attrezzare da prevedere all'interno della perimetrazione delle AT.E nei casi in cui non siano individuate graficamente sugli elaborati grafici di piano, sono fissate in una percentuale minima riferita ai parametri dimensionali delle aree e delle destinazioni prevalenti, come disciplinato dall'Art.66 delle N.T.A. L'attuazione delle previsioni di Piano per le AT.E è subordinata all'approvazione dei programmi negoziati da parte del Consiglio Comunale. Al momento dell'attivazione del programma negoziale le quantità di superfici da destinare a standard saranno aumentate in rapporto alla capacità edificatoria contrattata e alle destinazioni d'uso richieste, e comunque non inferiori al 40% della superficie territoriale. Nei casi in cui non sia possibile reperire tali superfici all'interno delle perimetrazioni interessate, o che per particolari tipologie di insediamento non sia possibile sottrarre la superficie necessaria all'interno della perimetrazione delle AT\_E, le aree a standard non reperibili potranno essere monetizzate per concorrere alla formazione dei depositi verdi individuati negli elaborati grafici di PRG.

**L'area di cui trattasi quindi, secondo il P.R.G. adottato, ricade per circa due terzi all'interno della PA\_11: Attivazione Scheda U.T.U. n.3, mentre la restante parte ricade all'interno della AT.E\_08**

Di seguito si rappresenta lo stato urbanistico secondo il P.R.G. attualmente vigente, con relativi indici e parametri edilizi, e secondo il P.R.G. adottato.

# ZONIZZAZIONE SECONDO IL P.R.G.VIGENTE



## INDICI E PARAMETRI EDILIZI – U.T.U. ESTENSIVA n.3 di cui alla D.C.C. n.18 del 25/03/2019.

Perimetro Unita' di Trasformazione Urbana n.3  
ST - Superficie Territoriale = **mq 114.944**



SF - SUPERFICIE FONDIARIA

ZONA "D2":

SF - Superficie Fondiaria = **mq 47.644,38**



ZONA "D2\*\*"

SF - Superficie Fondiaria = **mq 4.790,00**



ZONA "D4"

SF - Superficie Fondiaria = **mq 3.390,00**



ZONA "F2"

SF - Superficie Fondiaria = **mq 6.408,60**



SVAR - SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO  
ATTREZZATO E SPAZI COLLETTIVI

Ambito difesa e tutela aree ed oggetti di interesse bioecologico

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 12.618,77**



ZONA "F1" - Verde Pubblico Attrezzato

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 4.451,73**



Area per Attrezzature e Spazi Collettivi

Superficie da cedere e attrezzare = mq 2.323,46



SSPR - SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

Viabilità pubblica

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 15.228,71**



Parcheggio Pubblico

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 18.088,35**



VIABILITA' PUBBLICA	15.228,71
PARCHEGGI PUBBLICI	18.088,35
ROTATORIA	760,84
ROTATORIA DA ATTREZZARE	1.136,77
TOTALE	<b>35.214,67</b>

## INDICI E PARAMETRI EDILIZI – U.T.U. ESTENSIVA n.2

Perimetro Unita' Trasformazione Urbana n.2 (Sottoambito 1A)  
ST - Superficie Territoriale = **mq 58.573**



SF - SUPERFICIE FONDIARIA

ZONA "D2":

SF - Superficie Fondiaria = **mq 38.266**



SVAR - SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO  
ATTREZZATO E SPAZI COLLETTIVI

Ambito difesa e tutela aree ed oggetti di interesse bioecologico

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 9.434**



ZONA "F1" - Verde Pubblico Attrezzato

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 2.300**



SSPR - SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

Viabilità pubblica

Superficie da cedere e attrezzare



Parcheggio Pubblico

Superficie da cedere e attrezzare



VIABILITA' PUBBLICA	5.526,00
PARCHEGGI PUBBLICI	2.397,00
TOTALE	<b>7.923</b>

Limite Area "A1" del P.R.P.

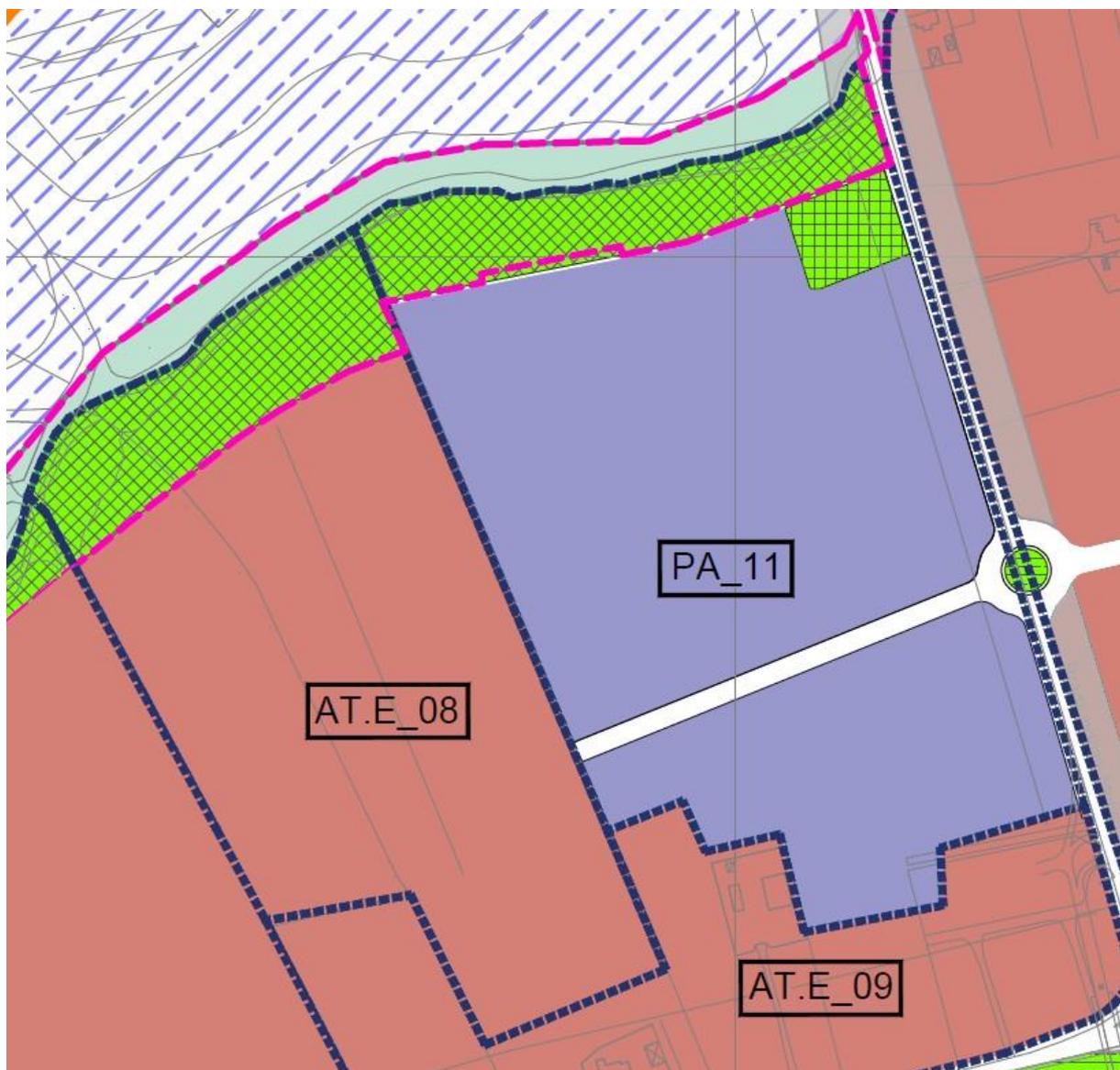


L'assetto urbanistico vigente, come sopra rappresentato, prevede quindi i dati urbanistici di seguito riepilogati, da utilizzare per le successive verifiche:

- Superficie Territoriale totale = (UTU n.3 + UTU n.2 parte) = mq 114.944 + mq 58.573 = **mq 173.517**
- Aree pubbliche di cessione tutte = (UTU n.3 + UTU n.2 parte) = mq 52.711 + mq 19.657 = **mq 72.368**
- Superficie Fondiaria totale = (UTU n.3 + UTU n.2 parte) = mq 62.233 + mq 38.916 = **mq 101.149**
- Superficie Edificabile totale = (UTU n.3 + UTU n.2 parte) = mq 31.302 + mq 19.458 = **mq 50.760**
- Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq;
- Altezza massima = 10,50 m

Ai dati urbanistici sopra ricapitolati vanno aggiunti i quantitativi extra comparto necessari per la realizzazione della rotatoria prevista, per ulteriori mq 761

### ZONIZZAZIONE SECONDO IL P.R.G. ADOTTATO



## INDICI E PARAMETRI EDILIZI – AT.E\_08

- IT = 0,05 mq/mq
- Superfici a standard di cui al DM n.1444/68 = 0,30 mq/mq
- Destinazione d'uso= Tipo c): prevalente destinazione produttivo: P 60%\_Td+S 40%
- 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 = 10 mt
- Altezze max.= H 10,50
- Intervento di tipo 3: Attuazione tramite formazione di Piano attuativo di iniziativa privata o pubblica;

Per la **PA\_11** restano validi gli Indici e i parametri urbanistici di cui al progetto di dettaglio già approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.18 del 25/03/2019.

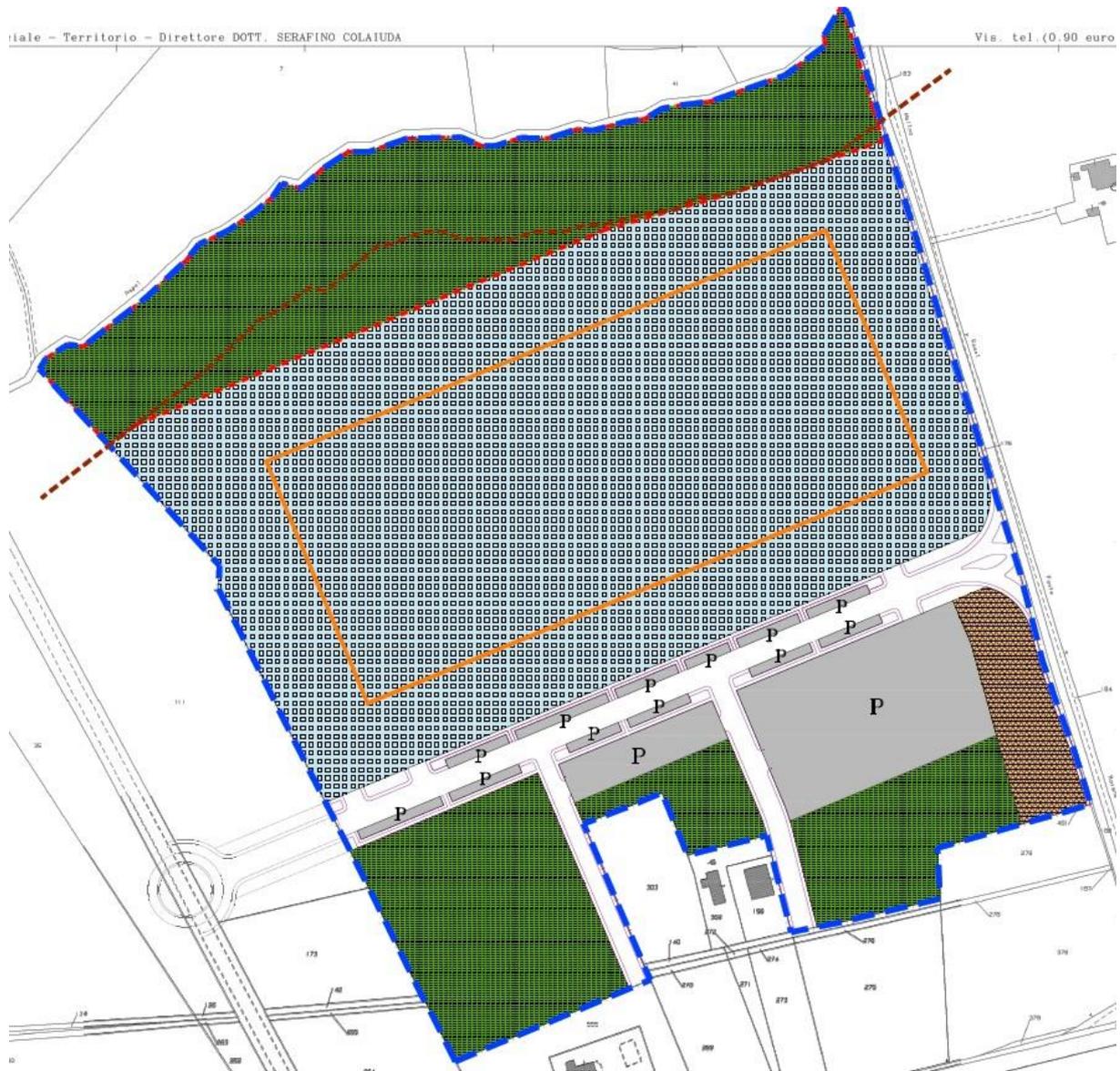
L'assetto urbanistico adottato, come sopra rappresentato, prevede quindi i dati urbanistici di seguito riepilogati, da utilizzare per le successive verifiche:

- Superficie Territoriale totale = (PA\_11 + AT.E\_08 parte) = mq 114.944 + mq 58.573 = **mq 173.517**
- Aree pubbliche di cessione tutte = (PA\_11 + AT.E\_08 parte) = mq 52.711 + mq 17.572 = **mq 70.283**
- Superficie Fondiaria totale = (PA\_11 + AT.E\_08 parte) = mq 62.233 + mq 41.001 = **mq 103.234**
- Superficie Edificabile totale = (PA\_11 + AT.E\_08 parte) = mq 31.302 + mq 2.928 = **mq 34.230**
- Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq;
- Altezza massima = 10,50 m

## VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA

Per l'intervento edilizio di cui trattasi risulta perciò necessaria la presentazione di un nuovo progetto di rimodulazione urbanistica rispetto assetto territoriale ad oggi vigente ed adottato, elaborato secondo le specifiche esigenze tecniche e funzionali all'insediamento produttivo – logistico.

## ZONIZZAZIONE IN VARIANTE



## INDICI E PARAMETRI EDILIZI – VARIANTE

Perimetro Unita' di Trasformazione Urbana come da Variante  
ST - Superficie Territoriale = **mq 173.517**



SF - SUPERFICIE FONDIARIA

ZONA "D2":

SF - Superficie Fondiaria = **mq 90.700,00**



SVAR - SUPERFICIE DESTINATA A VERDE PUBBLICO  
ATTREZZATO E SPAZI COLLETTIVI

Ambito difesa e tutela aree ed oggetti di interesse bioecologico  
Superficie da cedere e attrezzare = **mq 29.430,00**



ZONA "F1" - Verde Pubbico Attrezzato

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 22.625,00**



SSPR - SUPERFICIE DESTINATA A VIABILITA' E PARCHEGGI  
PUBBLICI

Viabilità pubblica (Carreggiate, marciapiedi, aiuole)  
Superficie da cedere e attrezzare = **mq 13.320,00**



Area per raccordo Viabilità pubblica extra comparto  
Superficie da cedere = **mq 4.082,00**



Parcheggio Pubbico

Superficie da cedere e attrezzare = **mq 13.360,00**



VIABILITA' PUBBLICA	13.320,00
PARCHEGGI PUBBLICI	13.360,00
TOTALE	<b>26.680,00</b>

Sagoma indicativa dell'edificio di progetto:

S.C. = mq 45.000

Distanza dai confini: 5,00 m;

Distanza dalla viabilità principale: 10,00 m;

Altezza massima fuori terra: 15 m



Limite Area "A1" del P.R.P.

Fascia di Rispetto  $\geq$  ml 50 dal Fosso Formale Rossi



L'assetto urbanistico proposto, come sopra rappresentato, prevede quindi i dati urbanistici di seguito riepilogati, da utilizzare per le successive verifiche:

- Superficie Territoriale = **mq 173.517**
- Aree pubbliche di cessione tutte = **mq 82.817**
- Superficie Fondiaria totale = **mq 90.700**
- Superficie Edificabile totale = **mq 45.350**
- Rapporto di copertura max = 0.50 mq/mq;
- Altezza massima = 15 m
- Altezza Utile sotto trave = 11,50 m (per esigenze di lavorazione è consentita la realizzazione di interpiani, purché nei limiti dell'altezza utile e massima fissata);
- Distanza dalla viabilità = 10 m

- Indice di permeabilità aree libere (Ip) = 15%
- Indice di piantumazione = n.1 albero di alto fusto ogni n.4 posti macchina e nelle aree a verde privato di pertinenza n.1 albero di medio fusto ogni 100 mq di superficie a verde;
- Destinazioni d'uso consentite in D2:
  - U 5.4 magazzini, deposito merci e logistica;
  - U 6.7 Parcheggio;
  - U1.1 Residenze e uffici, strettamente connesse alle suddette destinazioni d'uso.
- E' possibile realizzare cabine di trasformazione dell'energia elettrica, gas, impianti di protezione antincendio e accumulo idrico, al servizio dell'utenza ai limiti della proprietà, confinante con la viabilità stradale. Tali manufatti possono essere accorpati a strutture similari poste sui confini del lotto.
  - Parcheggi privati = 10 mq ogni 100 mq di S.U.L., comprensiva degli spazi di sosta e di manovra;

#### VERIFICA DELLE QUANTITA' URBANISTICHE ED EDILIZIE

	<b>P.R.G. vigente</b>	<b>P.R.G. adottato</b>	<b>Variante proposta</b>	<b>Differenze con P.R.G. vigente</b>	<b>Differenze con P.R.G. vigente</b>
Sup. Territoriale	mq 173.517	mq 173.517	mq 173.517	invariato	invariato
Aree di cessione	mq 72.368	mq 70.283	mq 82.817	+ mq 10.449	+ mq 12.534
Sup. Fondiaria	mq 101.149	mq 103.234	mq 90.700	- mq 10.449	- mq 12.534
Sup. Edificabile	mq 50.760	mq 34.230	mq 45.350	- mq 5.410	+ mq 11.120
Rapp. Copertura	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq	0,50 mq/mq	invariato	invariato
Altezza max	10,50 m	10,50 m	15,00 m	+ 4,50 m	+ 4,50 m

Il lotto così ricavato lascia inalterato l'asse viario principale, come previsto già nell'assetto urbanistico vigente. E' inoltre prevista la realizzazione delle aree a standard urbanistico per parcheggi e verde pubblico attrezzato secondo quantità ampiamente superiori ai quantitativi minimi di cui all'Art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Per quanto concerne invece i piani di natura sovracomunale, l'area non ricade in zona di Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.30/12/23 n.3267, né sottoposta a vincolo dal Piano Stralcio Difesa Alluvioni (P.S.D.A.) e dal Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della regione Abruzzo. Dal punto di vista paesaggistico, la maggior parte dell'area è ricompresa, secondo il vigente Piano Regionale Paesistico – 2004, in Zona "C1 – Trasformabilità Condizionata", mentre la restante parte, corrispondente alla fascia destra di rispetto del Fosso Formale Rossi, è classificata come Zona "A1 – Conservazione Integrale".

Il nuovo assetto urbanistico proposto, rispetto ai vincoli paesaggisti sopra definiti, non apporta modifiche sostanziali, lasciando inalterate le destinazioni urbanistiche già previste e garantendo ampiamente la fascia di rispetto di almeno 50 m dal Fosso Formale Rossi destinata di fatto ad "Ambito di difesa e tutela di aree ed oggetti di interesse bioecologico" per complessivi mq 29.430. Inoltre la previsione di destinare a spazi per verde pubblico attrezzato di complessivi mq 22.625 determina che ben il 30% della Superficie Territoriale viene di fatto destinata a verde pubblico e/o di salvaguardia delle valenze paesaggistiche del sito. Tali aree di verde pubblico saranno opportunamente piantumate con essenze arboree di alto fusto, tipiche della zona e da individuare con specifico studio vegetazionale, in modo da mitigare la struttura di progetto. Parte delle aree a verde saranno inoltre attrezzate con panchine lungo la pubblica viabilità e aree di sosta e relax con tavoli.

Al contempo, la necessità di accorpate in un unico lotto la superficie fondiaria determina un ulteriore fattore di mitigazione del potenziale impatto paesaggistico riducendo le superfici viarie di distribuzione precedentemente previste ed i relativi spazi per parcheggi pubblici. L'assetto urbanistico di progetto prevede infatti la realizzazione di 13.320 mq di viabilità pubblica e di mq 13.360 di parcheggi pubblici. Sia nelle area a parcheggio pubblico che in quelle a parcheggio privato di pertinenza saranno allestite apposite colonnine elettriche per la ricarica degli autoveicoli.

Per quanto concerne la viabilità pubblica è prevista la realizzazione dell'asse viario principale con andamento est/ovest. Questo avrà una sezione complessiva di 29 m, con carreggiata di 12 m, parcheggi a pettine di 5 m di profondità su entrambi i lati oltre a marciapiede di m 2 ed aiuola di m 1,5. Inoltre sono previsti due assi stradali con andamento nord/sud a servizio per la connessione con le aree degli altri comparti urbanistici già previsti.

Alla luce di quanto sopra descritto si evidenzia che la superficie destinata a spazi pubblici, per verde pubblico e parcheggi, esclusa la sede della viabilità principale e l'area lasciata inedificate in quanto destinata al futuro raccordo con la viabilità extracomparto, è pari a circa il 37,7% della Superficie Territoriale, quindi ampiamente superiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento produttivo, come previsto dal D.M. 1444/68.

Per quanto non riportato nella presente Scheda Norma, si rimanda agli elaborati grafici di progetto.

**MERLINO PROGETTI SRL**  
Il Tecnico  
**Ing. Domenico Merlino**