



CIVITAVECCHIA

Comune della città metropolitana di Roma Capitale

PlanningArea SRLS
Sede legale: Via del Casaleto
Rosso 26/a Civitavecchia (RM)
info + 39 3279520877
email: planningareaarls@gmail.com
pec: planningarea@legalamail.it



PlanningArea

by Silvio Dionisi Consultant

Titolo Tavola

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA "P.I.P. PODERE COLTELLACCI"
AI SENSI DELLA DELLA L.R. 36/87 N. 36 ART. 1 BIS E SS.MM.II
NELL'AMBITO PIANO PARTICOLAREGGIATO
"LOC. CASE TURCI" DUE VOLTE DECADUTO
CONFORME AL P.R.G. VIGENTE
CON EVENTUALE DELEGA ALL'ESPROPRIO AI SENSI DEL D.P.R.
N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E SS.MM.II.**

Data: MAGGIO 2024

Rev:0.5

Oggetto:
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA E
PREVENTIVO DI SPESQA - CON RISPOSTA
ALL'UFFICIO URBANISTICO PRECISAMENTE
SUL PARERE ESPRESSO CON NOTA N.
27277 DEL 15.03.2024

ELABORATO A

Tecnico:
Ing. Gian Paolo Venturini

Procuratore, e a.u. planningarea srls
Silvio Dionisi



L'Amministratore Unico
Silvio Dionisi

Geom. Fabio Gatti



**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA PRELIMINARE - PREVENTIVO DI SPESA
– CON RISPOSTA ALL’UFFICIO URBANISTICO PRECISAMENTE SUL PARERE
ESPRESSO CON NOTA N.27277 DEL 15.03.2024, PER IL PREDETTO ATTO VI
PREGO VERIFICARE QUANTO IN CALCE**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRIVATA PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI “PODERE
COLTELLACCI” AI SENSI DELLA DELLA L.R. 36/87 N. 36 ART. 1 BIS E SS.MM.II
NELL'AMBITO PIANO PARTICOLAREGGIATO "LOC. CASE TURCI" DUE VOLTE
DECADUTO E COMUNQUE CONFORME AL P.R.G. VIGENTE CON EVENTUALE DELEGA
ALL'ESPROPRIO AI SENSI DEL D.P.R. N. 327 DEL 08.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E
SS.MM.II.**

Sommario

Premessa – OSSERVAZIONI ALL’UFFICIO URBANISTICO PRECISAMENTE SUL PARERE ESPRESSO CON NOTA N.27277 DEL 15.03.2024	3
Previsione del Piano Regolatore Generale	5
Attuazione del piano.....	9
Schemi tipologici.....	10
Organizzazione dell’insediamento.....	10
Preventivo sommario delle spese di urbanizzazione e di esproprio	11
Oneri di urbanizzazione ed OOUU primarie a carico del proponente.....	11
Espropriazioni	12
Quadro economico di spesa	12
Vincolistica presente sulle aree	13
Elenco elaborati	15

Premessa- OSSERVAZIONI ALL'UFFICIO URBANISTICO PRECISAMENTE SUL
PARERE ESPRESSO CON NOTA N.27277 DEL 15.03.2024, PER IL PREDETTO
ATTO VI PREGO VERIFICARE QUANTO SEGUE:

Il testo di riferimento per le osservazione della sopracitata nota è il seguente:

“ Visti

- l'art.14 bis della L.241/90 e s.m.i.;

- l'art 20 della L. 241/90 e s.m.i.

- il D.lvo 267/2000 s.m.i.;

- legge 1150/42

- l'esito della Conferenza dei Servizi e dei pareri acquisiti;

D E T E R M I N A

in conformità alle premesse che formano parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. condividere la proposta formulata dal RUP arch. Anthony Scalise e dichiarare conclusa la Conferenza dei Servizi preliminare indetta ai sensi dell'art. 14 comma 3) della Legge 241/90 con esito POSITIVO fermo restando il rispetto delle condizioni di ammissibilità riportate al comma 3) dell'art. 17 della legge 1150/42, così come esplicitate nel parere prot. 27277 del 15.03.24 emesso dal Servizio 3, che di seguito si riportano:

- titolarità da parte del proponente della disponibilità/proprietà di tutte le aree costituenti il sub-comparto;

- accertamento da parte dell'organo competente dell'Amministrazione Comunale dell'interesse improcrastinabile di dotare le aree di infrastrutture e servizi;

- la proposta non deve recare pregiudizio alla futura attuazione dei comparti, sub-comparti ricadenti nello stesso comprensorio urbanistico;

- la proposta non deve essere modificativa della destinazione delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto

OSSERVAZIONI

1. Riguardo “il rispetto delle condizioni di ammissibilità riportate al comma 3) dell'art. 17 della legge 1150/42” La condizione risulta non conferente in quanto il sopracitato art. 17 così riporta 3.” Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato non abbia trovato applicazione il secondo comma nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture

e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduti. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16 " Inconferente in quanto il piano particolareggiato di esecuzione delle zone per insediamenti produttivi, zona industriale di P.R.G. "Loc. Case Turci", non è stato attuato neanche in parte, tantomeno le opere di urbanizzazione, per le quali non fu redatto il progetto esecutivo di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale, opere marginali sono state eseguite nel 2005, senza progetto delle opere di urbanizzazione e in spregio dell'art. 12. C.3 del DPR 380/2001 "In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione" . – SI RICORDA CHE Con deliberazione n. 9 del C.C. del 18.03.2004 viene adottato piano particolareggiato di esecuzione delle zone per insediamenti produttivi, zona industriale di P.R.G. "Loc. Case Turci", SI RICORDA CHE "Gli illeciti in materia urbanistica edilizia e paesistica, infatti, ove consistano nella realizzazione di opere senza le prescritte concessioni e autorizzazioni, hanno carattere di illeciti permanenti, di talché la commissione degli illeciti medesimi si protrae nel tempo, e viene meno solo con il cessare della situazione di illecità, vale a dire con il conseguimento delle prescritte autorizzazioni; in materia di decorrenza della prescrizione dell'illecito amministrativo permanente, deve trovare applicazione il principio penalistico dettato per il reato permanente, secondo cui il termine della prescrizione decorre dal giorno in cui è cessata la permanenza (art. 158, comma 1, cod. pen.); pertanto, per gli illeciti amministrativi in materia paesistica-urbanistica-edilizia la prescrizione quinquennale di cui all'art. 28 L. n. 689 del 1981 inizia a decorrere solo dalla cessazione della permanenza, con la conseguenza che, vertendosi in materia di illeciti permanenti, il potere amministrativo repressivo può essere esercitato senza limiti di tempo e senza necessità di motivazione in ordine al ritardo nell'esercizio del potere (Cons. Stato, sez. VI, 19 ottobre 1995, n. 1162; sez. V, 8 giugno 1994, n. 614). Per quanto concerne il momento in cui può dirsi cessata la permanenza per gli illeciti amministrativi in materia urbanistica edilizia e paesistica, questo Consiglio ha evidenziato che, mentre per il diritto penale rileva la condotta commissiva (sicché la prescrizione del reato inizia a decorrere dalla ultimazione dell'abuso), per il diritto amministrativo si è in presenza di un illecito di carattere permanente, caratterizzato dall'omissione dell'obbligo, perdurante nel tempo, di ripristinare secundum jus lo stato dei luoghi, con l'ulteriore conclusione che se l'Autorità emana un provvedimento repressivo (di demolizione, ovvero di irrogazione di una sanzione pecuniaria), non emana un atto "a distanza di tempo" dall'abuso, ma reprime una situazione anti-giuridica ancora in atto (Cons. Stato, sez. IV, n. 7025/2003 cit.). La cessazione dell'abuso si ha, quindi, soltanto quando l'Amministrazione abbia rilasciato la necessaria autorizzazione, di guisa che, non essendo tale evenienza verificatasi nel caso di specie, non può ritenersi giammai decorso il termine prescrizionale".

2. Riguardo - titolarità da parte del proponente della disponibilità/proprietà di tutte le aree costituenti il sub-comparto; non necessita la dimostrazione adesso in quanto non è conferente il rispetto del comma 3) dell'art. 17 della legge 1150/42 e comunque al momento alla fine dell'iter sarà garantita la totalità degli aderenti. All'esito della sottoscrizione della convenzione che rende efficace l'attuazione del Piano.

3. *RIGUARDO l'accertamento da parte dell'organo competente dell'Amministrazione Comunale dell'interesse improcrastinabile di dotare le aree di infrastrutture e servizi; è stata già garantita mediante nota del RUP, la medesima segnalazione è pleonastica in quanto l'attuazione delle previsioni di PRG si sostanziano in questa condizione.*
4. *RIGUARDO la proposta non deve essere modificativa della destinazione delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto, IL PIP "PODERE COLTELLACCI" SEGUE LA NORMATIVA VIGENTE DELLA LEGGE 36/1987 DELLA REGIONE LAZIO ART. 36 1BIS E SS.MM.II.*

Il progetto del piano per Insedimenti produttivi di che trattasi ricade su di un'area posta a nord del comune di Civitavecchia, delimitata a nord al Piano insediamenti produttivi Monna Felicita, a sud in prossimità del fosso della Fiumaretta, a est dalla trasversale Nord VT-TR ed a ovest dalla ferrovia Roma – Pisa.

L'iniziativa, integrandosi con le previsioni di pianificazione urbanistica, affronta organicamente il processo di sviluppo edilizio per il completamento urbano della zona, destinata da PRG ad insediamenti industriali.

Le aree oggetto di questa trattazione sono di diversi proprietari con accordi e procure a favore dello scrivente Silvio Dionisi A.U. della Planning Area srl per oltre il tre quarti del valore dell'intero comparto individuato.

Previsione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Civitavecchia è stato approvato con D.P.R 02.10.1967 registrato alla Corte dei Conti il 31.01.1968. e successive varianti.

Le aree in oggetto ricadono nel perimetro del "Piano per insediamenti produttivi – Nuove zone – Delibera di C.C. 200/74, approvato con DGR 428/75 e variante con DGR 6354/80. Le stesse sono disciplinate dall'art. 22 delle NTA del PRG.

L'area oggetto del presente piano particolareggiato "Case Turci" è stata oggetto di un precedente strumento urbanistico attuativo, approvato con delibera di C.C. 271 del 07.06.1976 decaduta per decorso termine decennale.

Al fine di attuare lo strumento urbanistico generale il comune di Civitavecchia definisce un successivo e conseguente strumento attuativo che permetta di salvaguardare gli interessi e le necessità del pubblico e di sviluppare in un contesto omogeneo la trasformazione industriale delle aree monitorando il rispetto delle dotazioni di standard delle aree ed il corretto sviluppo delle opere di urbanizzazione.

Il piano attuativo denominato **piano particolareggiato di esecuzione delle zone per insediamenti produttivi, zona industriale di P.R.G. "Loc. Case Turci"** viene quindi approvato con delibera del consiglio Comunale n. 85 del 13.07.2009.

Il piano suddetto alla data attuale non risulta attuato nemmeno parzialmente, nel decennio successivo all'approvazione e quindi dalla data del 14.07.2019 risulta giuridicamente inefficace.

Si verifica altresì come alla data attuale risulti trascorso anche l'ulteriore biennio nel quale il prefetto, ai sensi del comma 2 dell'art. 17 della L. 1150/1942 può sostituirsi al comune nell'attuazione del piano suddetto.

Ai sensi dell'art. 23 c. 3 della L. 1150/1942 basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto, per conseguire la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. L'urbanistica così individuata risulta conforme alle prescrizioni delle NTA di PRG per la condizione di funzionalità

Nella perimetrazione del PIP PODERE COLTELLACCI si deve tenere conto comunque dell'AREA VARIANTE PRG DCC N.607/1985, DGR N. 4569/1990 RIPORTATA NEGLI ELABORATI GRAFICI MA NON CONSIDERATA COME CAPACITA' EDIFICATORIA, NELLA DISPONIBILITA' DEL PROPONENTE, SARA' UTILIZZATA PER VIABILITA' CON ALTRA PROCEDURA "AREA DELLA FASCIA DI RISPETTO DELLA TRASVERSALE NORD", come non è stata considerata come capacità edificatoria e quindi come superficie territoriale neanche l'area inclusa nel PTPR Tavola B come: beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto"

A i sensi della L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 art. 1 e ART. 1 BIS C. 2 d)

Al fine di consentire la corretta definizione degli interessi pubblici e la trasformazione coerente ed omogenea delle aree permettendo lo sviluppo delle stesse in armonia alle necessità comunali si individua come strumento dell'iniziativa privata prima definita il permesso di costruire convenzionato introdotto dal Decreto "Sblocca Italia" n. 133/2014.

Questo strumento, inquadrato ai sensi della L.R. 36/87 N. 36 ART. 1 BIS E SS.MM.II con eventuale delega all'esproprio ai sensi del D.P.R. N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 E SS.MM.II risulta funzionale alla individuazione del Comparto.

Il soggetto attuatore può quindi stipulare una convenzione con l'ente pubblico da approvare mediante delibera di giunta comunale. In tale convenzione il soggetto privato si impegna alla cessione delle aree ed alla realizzazione di opere di urbanizzazione delle stesse ai sensi del DPR 380 del 2001 e SS.MM.II. Art. 16 comma 2-bis. ***"Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163" - ed al "comma 7. Gli oneri di urbanizzazione***

primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato". CHE SIANO DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA COMUNITARIA CHE ORA E' DI EURO 5.382.000 COME STABILITO

Si precisa che per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le prescrizioni del D.lgs. 50/2016 all'art. verranno realizzate dal soggetto proponente e consegnate alla pubblica amministrazione pronte all'uso.

La suddetta convenzione può essere eseguita anche per stralci funzionali connettendo in proporzione ad ognuno di essi gli oneri e le opere previste oltre alle relative garanzie.

Si precisa come l'area, come meglio individuata nella cartografia catastale e l'elenco ditte (elab. C) ha una superficie territoriale di mq. 218.113.

DATI DI PROGETTO:

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 218.113

SUPERFICIE PER SERVIZI COLLETTIVI E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO MQ. 23.000 (OLTRE 10% S.T.)

NUOVA VIABILITA' INTERNA MQ. 12.800

(NON è STATA VARIATA ALCUNA VIABILITA' ESTERNA AL PIANO)

RIEPILOGO:

MQ 218.113 S.T. -

MQ. 23.000 (SERV.COLLETTIVI) -

MQ, 12.800 (NUOVA VIABILITA') =

MQ. 182.313 SUPERFICIE FONDIARIA EQUIVALENTE AL COMPARTO UNITARIO

SUPERFICIE MASSIMA COPERTA MQ. 91.156 (Rc.f.) (50% S.F.)

di cui il 10% può variare la destinazione di uso con approvazione giunta comunale, purchè come da L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 art. 1 bis c. 2 d) il mutamento delle destinazioni d'uso che non comporti diminuzione nella dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico prevista dai piani attuativi e [ndr dai] programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento;

previsione parcheggi aggiuntivi secondo dm 1444 art 5 e legge regionale 22.....art. 5.

.....2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

SUPERFICIE MASSIMA TETTOIE E SIMILARI 33% DI MQ. 90.156 (MQ. 30.081) La superficie di piano totale è di mq. 218.113.

SI PRECISA CHE TUTTE LE ABITAZIONI PRESENTI NEL PIANO DOVRANNO ESSERE DEMOLITE IN QUANTO INCOMPATIBILI CON L'AREA INDUSTRIALE, SE EVENTUALMENTE QUALCUNA DOVRA' RIMANERE SARA' AD UTILIZZO CONFERENTE COL PIANO MEDESIMO E LE SUPERICI SARANNO COMPUTATE NELLA SUPERFICIE COPERTA. previsione parcheggi aggiuntivi secondo dm 1444 art 5 e legge regionale 22.....art. 5.

.....2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

L'edificazione è consentita in conformità alla norme tecniche di attuazione del presente piano (elab. B) di cui si riportano di seguito i dati principali:

- *Rapporto massimo di superficie coperta 0,50% del lotto edificabile;*
- *Altezza massima ml. 15,00 (salvo che per particolari volumi tecnici come torri, camini, silos, ecc.);*
- *Distanze dai confini: minimo assoluto di ml. 7,50 dai confini del lotto, tranne lungo il ciglio delle strade di accesso per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10,00;*
- *Gli standards urbanistici in quantità non inferiore al 10% della St per servizi collettivi e verde pubblico attrezzato, con esclusione delle sedi viarie*
- *La zona sarà servita da una rete fognante, collegata con il vicino depuratore, tale da poter raggiungere la capacità di smaltimento sufficiente sia per l'agglomerato esistente sia per l'insediamento del presente Piano;*
- *L'edificazione nel lotto sarà consentita soltanto nel rispetto delle NTA del presente Piano;*
- *Il Piano prevede un unico lotto edificabile, unico Comparto collegabile a raso alla ferrovia prospiciente per circa 150 metri facilmente collegabile alla Stazione Marittima per ogni direzione, alla viabilità Civitavecchia-Orte-Porto, alla strada Mediana a 4 corsie, un complesso organico di strutture e servizi integrati e finalizzati allo scambio di merci tra le diverse modalità di trasporto, comunque potrà*

comprendere uno scalo ferroviario idoneo a formare o ricevere treni completi e in collegamento con porti, aeroporti e viabilità di grande comunicazione

Attuazione del piano – secondo il progetto preliminare

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, consistono nella realizzazione della rete idrica, telefonica, acque nere, elettrica e di pubblica illuminazione, verde pubblico attrezzato, strade e parcheggi.

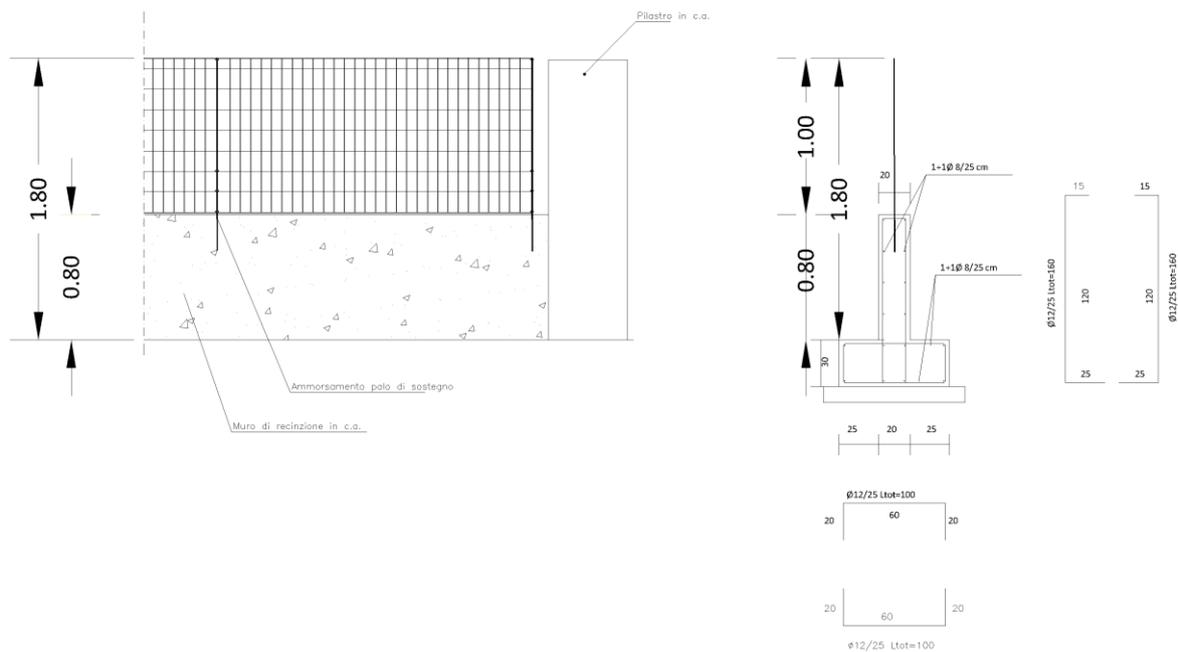
Le strade interne sono state dimensionate di mt. 20,00 con parcheggi disposti su ambi i lati delle carreggiate di mt 4,50, sufficienti a sopportare un medio traffico, tranne l'asse principale di mt. 22,00.

Nelle loro sedi vengono ubicate le reti dei servizi necessari quali: impianto elettrico e di illuminazione, rete idrica, rete fognante, rete telefonica ed eventuale impianto di distribuzione del gas metano.

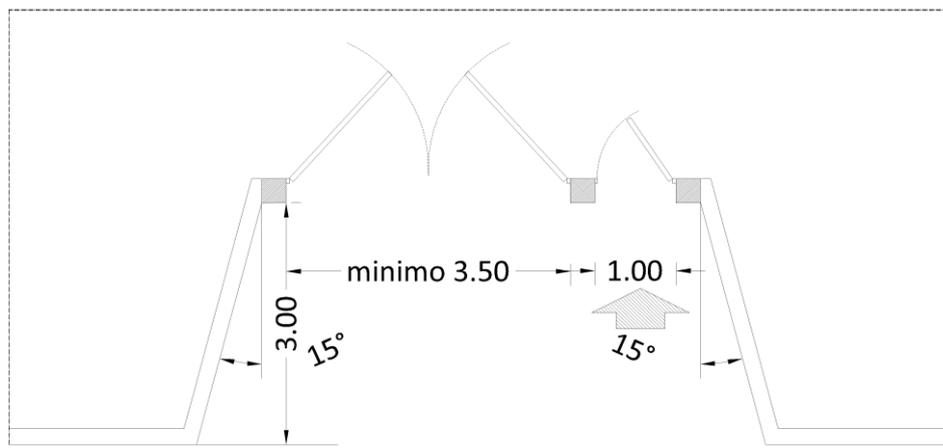
Per l'impianto di distribuzione di energia elettrica, sono stati previsti solo il tracciato, di tipo interrato e l'ubicazione dei punti luminosi sulle strade, lasciando all'Ente erogatore la facoltà di scegliere il punto di attacco e la ubicazione delle cabine e dei trasformatori.

Tutti i marciapiedi saranno interrotti in corrispondenza degli accessi e dovranno prevedere scivoli e tutti gli altri accorgimenti di carattere obbligatorio previsti dalla legge 9 gennaio 1989, n. 13, relativa alle disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici.

Schemi tipologici



- *Schema delle recinzioni*



- *Schema degli accessi carrabili e pedonali – dimensioni ampliabili secondo necessità*

Organizzazione dell'insediamento

Superficie territoriale:

- mq. 218.113

Superficie per servizi collettivi e verde pubblico attrezzato:

- mq. 23.000 (oltre 10% s.t.)

Nuova viabilità:

- mq. 12.800 (TUTTA INCLUSA ALL'INTERNO DEL PIANO, NON ESISTE NUOVA VIABILITA' ESTERNA)

Superficie fondiaria:

- mq. 182.313

Il Comparto è stato dimensionato per ottimizzarlo ad unica richiesta di operatore di logistica.

Preventivo sommario delle spese di urbanizzazione e di esproprio

I costi di urbanizzazione e quelli legati alle procedure di esproprio sono meglio dettagliati ai seguenti capitoli.

Oneri di urbanizzazione ed OOUU primarie a carico del proponente

Si procede alla stima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della superficie di mq. 218.313 di cui ai paragrafi precedenti si ha il prospetto dei dati superficiali anche del comparto attuativo.

Per la determinazione del costo delle stesse è stato assunto il valore unitario attuale di euro 8,38 al mq conseguente la rivalutazione monetaria ISTAT dal 2004 con valore unitario euro 5,83, usato come riferimento nell'anno di adozione del piano particolareggiato di esecuzione delle zone per insediamenti produttivi, zona industriale di P.R.G. "Loc. Case Turci".

Per la corrispondente area di mq. 218.313 viene determinato in euro 1.829.462,94.

Si procederà alla realizzazione delle reti stradali e degli impianti a rete. Sono esclusi dalla presente stima gli oneri per le altre urbanizzazioni.

Si considera come superficie d'opera la misura di 12800 mq per viabilità e parcheggi prima menzionata.

Per la determinazione dell'onere per la rete stradale si è assunto a base di analisi la stima parametrica redatta dalla DEI nel prezzario delle tipologie edilizie edizione 2024. Alla voce I4 è valutata la realizzazione di un tratto di via pubblica simile per tipologia e caratteristiche al costo parametrico di €116.00 al mq. Si evidenzia alla voce DEI la presenza di un collettore misto per cui si procede ad incrementare tale valore del 20% per coprire la maggiore complessità dell'opera con la rete fognaria separata da quella delle acque chiare e la distribuzione dell'acqua potabile oltre che ad opere di livellamento generale mediamente modeste ma con locali concentrazioni per un totale di 139.20 €/mq.

Moltiplicando il costo unitario per la superficie interessata si indica una quota di euro 1'781'760.00 per le opere di urbanizzazione primaria.

Per le opere di urbanizzazione secondaria si prevede un importo di € 348'586.84. Gli importi indicati saranno determinati in fase di progetto esecutivo delle oo.uu. da allegare alla convenzione.

Espropriazioni

Le aree interessate ad esproprio riguardano una superficie pari a circa 52.867 mq. ma comunque si cercherà di arrivare preventivamente ad accordi bonari con i proprietari per acquisizione dei diritti da dimostrare giuridicamente nell'atto convenzionale.

Il costo unitario posto a base di stima è stato dedotto in base alla delibera di CC. 14 del 22.02.2019. In tale delibera si indica il prezzo di cessione di aree produttive e terziarie. Secondo tale documento il prezzo assunto nel 2018 per l'area di case Turci risulta pari a 26.70 €/mq. Tale valore verrà attualizzato per i coefficienti di inflazione determinati dall'ISTAT che per il periodo gennaio 2018 - gennaio 2024 risulta pari a 1.175. si procederà quindi a porre a base di esproprio un valore di 31.37 €/mq.

L'importo destinato a tali scopi viene quindi quantificato in € 1.658.437,79, si precisa che tale costo è al netto di eventuali spese di ripristino dei luoghi per abusi, sanatorie o presenza di rifiuti che andranno valutate in sede di esecuzione.

Quadro economico di spesa

Si riporta di seguito il quadro economico di spesa.

Espropriazioni	€ 1.658.437,79
Opere di urbanizzazioni primarie	€ 1'781'760.00
Opere di urbanizzazione secondarie	€ 348'586.84
<u>Totale</u>	<u>€ 3.788.784,63</u>

Vincolistica presente sulle aree

1. Il PIP non necessita di VAS perché espletata già nel precedente Piano Particolareggiato “Loc: Case Turci” e ne è ricompreso per la totalità delle aree. Si precisa che comunque ai sensi della delibera di giunta regionale n. 169 del 2010 come da articoli:

5 :Non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto, per dimensioni e tipologia si ritiene che possano non avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale: comma h) i piani attuativi e i programmi complessi comunque denominati, previsti da norme vigenti, nonché gli interventi relativi ad accordi di programma, conferenze di servizi, intese ed altri atti, in base alla legislazione vigente, che non comportino varianti ai relativi PRG, ivi comprese quelle elencate all'art. 1 bis, della L.R. 36/1987 recante “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure”, così come modificato dall'art. 26 della L.R. 21/2009, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA e Verifica di Assoggettabilità), o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa ;

6. Non sono soggetti a Valutazione Ambientale Strategica, in quanto le scelte pianificatorie sono state già effettuate con i rispettivi Piani sovraordinati dai quali discendano direttamente: m) i piani attuativi derivanti da piani sovraordinati già assoggettati alla procedura di VAS, nel cui parere motivato ne sia esplicitamente dichiarata l'esclusione o che detaglino scelte progettuali su localizzazioni già individuate dal piano di settore; n) I programmi di intervento regionali e degli Enti Locali in generale, che costituiscano mera distribuzione di finanziamenti, bandi di gara e procedure della cd. programmazione concertata, ad esclusione degli Accordi di Programma che costituiscano variante agli strumenti urbanistici;

2. Il PIP PODERI COLTELLACCI non utilizza **PERENTORIAMENTE** a fini edificatori e di viabilità, alcuna area sottoposta a vincolo archeologico.. Si evidenzia come la viabilità di bordo e di collegamento interno alle strutture che verranno realizzate, comunque nuova viabilità in progetto, ricade all'esterno delle aree vincolate, ponendosi anche a distanza adeguata, come evidenziato nelle tavole allegate. E no riguarda aree all'esterno del Piano medesimo.
3. Il PIP PODERI COLTELLACCI non è soggetto ad usi civici, come già evidenziato nel precedente Piano Particolareggiato “Loc: Case Turci”, che si invita il RUP a produrre a corredo per la parte di competenza di questa pratica;
4. Si rileva come nella parte ovest del lotto via sia una porzione interessata da servitù a favore di oleodotto ENI ora LUDOIL. Per tale area secondo indicazioni di servitù risulta prevista una fascia di rispetto di 5 metri per lato. Si evidenzia come per tale area sarà mantenuta la finitura a verde esistente mantenendo un franco di rispetto superiore a 20 metri e quindi cautelativo. Si evidenzia come in assenza di previsioni del regolamento edilizio, delle NTA del PRG del comune di Civitavecchia, e della normativa in campo di prevenzione incendi tale fascia sia superiore ai 10 metri previsti per i metanodotti come paragone ancora più restrittivo, e quindi risulti cautelativa ed a favore di sicurezza.
5. Riguardo la particella n. 24 foglio 13, è stata individuata come verde pubblico anche per meglio contestualizzarla, come pertinenza di un casale risalente almeno al 1876 come da carta tecnica allegata della Regione Lazio e da foto attuale, andranno effettuate le apposite procedure per la

verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art.12 D.LGS, 42/2004 ove occorra .



Figura 1- CASALE PROPRIETA' PIERINI

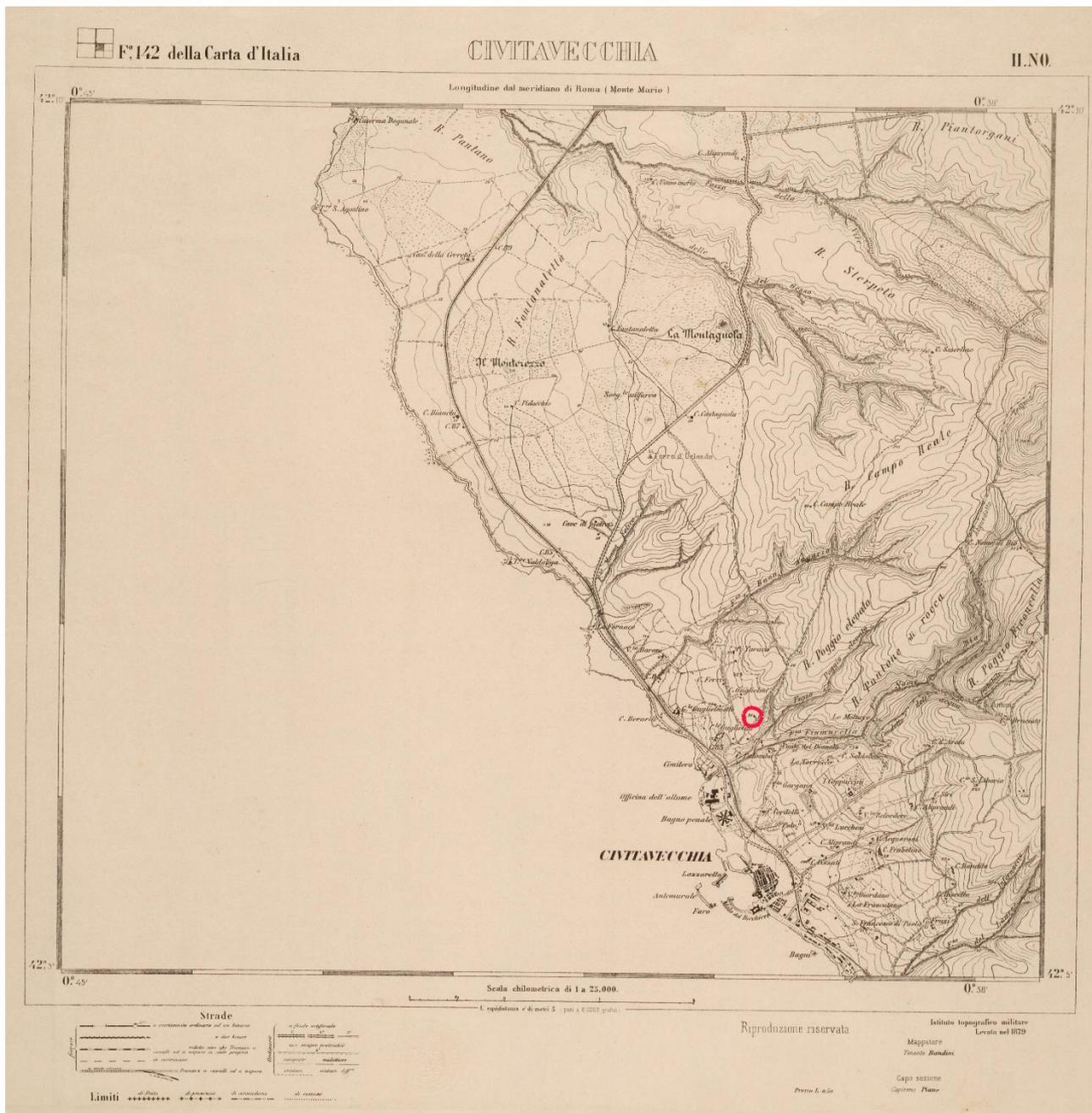


Figura 2-CARTA TECNICA CERTIFICATA REGIONE LAZIO DEL 1876 CON EVIDENZIATO CASALE PIERINI

Elenco elaborati

Il presente piano è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico illustrativa preliminare e preventivo di spesa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Elenco ditte catastali preliminare, salvo verifica strumentale, in quanto riguarda anche porzioni di particelle e strada vicinale interna al comparto;
- Schema di convenzione;
- Tav. 1 – INQUADRAMENTO GENERALE

- Tav. 2 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO
- Tav. 3– PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO
- Tav. 4- COMPARTO UNITARIO DI ATTUAZIONE
- Tav. 5– PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO – VIABILITA' E STATO DI ATTUAZIONE
- Tav. 6-OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FOGNATURE, ILLUMINAZIONE, CONDOTTE IDRICHE