



# CIVITAVECCHIA

Comune della città metropolitana di Roma Capitale

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



# PlanningArea

by Silvio Dionisi Consultant

Titolo Tavola

**"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: aprile 2024

Rev:0.1

**Oggetto:  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## ELABORATO B

**Tecnico:  
Ing. Gian Paolo Venturini**

Procuratore, e a.u. planningarea srls  
Silvio Dionisi



L'Amministratore Unico  
Silvio Dionisi

**Geom. Fabio Gatti**



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

## CAPO I

### Premesse

Nelle aree del piano da completare si dovranno distinguere tre principali destinazioni d'uso funzionali

***a-aree per la costituzione dei lotti da destinarsi agli insediamenti produttivi;***

***b-aree per servizi collettivi da attuarsi dal Comune.***

***c -aree per la viabilità destinate alla realizzazione delle sedi viarie dei marciapiedi e parcheggi;***

***d -aree di uso pubblico e di interesse generale.***

Il 50% delle aree della destinazione B dovrà essere comunque e sempre, destinato a parcheggi in relazione alla superficie delle strutture realizzabili.

Le previsioni di piano e le destinazioni funzionali delle aree tengono conto dei vincoli e delle zone di rispetto riportate nelle tavole.

Le disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche dovranno essere integralmente recepite nella progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle costruzioni riguardanti specificatamente gli edifici e impianti da destinarsi agli usi produttivi.

Dovranno essere altresì sempre verificate nelle progettazioni ed esecuzione delle opere del piano la conformità di queste con le norme delle Leggi 10/91, 46/90, 319/76, L.R. 41/82, DPCM 1/3/91, del G.R. 151, DPR 577/82, L. 818/84, RD 1775/33, L. 339/86, DM 449/88, dell'art. 23 c. 3 della L. 1150/1942 dell'art. 17 della L. 1150/1942, dalla L.R. N. 36 ART. 1 BIS C. 2 d). dpr 380/2001 Art. 89 (L) - Parere sugli strumenti urbanistici (Legge 3 febbraio 1974, n. 64, art. 13) D.P.R. N. 327 DEL 0.8.06.2001 ART. 6 COMMA 8 loro modificazioni, integrazioni e relativi regolamenti di attuazione.

Il piano si attua mediante progetto unico o progetti singoli, in presenza del lotto di competenza, ovvero mediante studio del comparto, così come definito nelle tavole di zonizzazione, ad iniziativa del soggetto privato attuatore.

La determinazione del comparto ha valore indicativo e potrà essere variata, durante l'attuazione del piano in relazione alle mutate esigenze.

I criteri per la determinazione delle caratteristiche edilizie della zona del piano sono precisati non con tipi edilizi specifici, di difficile predeterminazione, bensì con la definizione degli indici e parametri edilizi ed urbanistici di seguito indicati, i progetti per le zone a destinazione pubblica dovranno avere caratteristiche unitarie e dovranno prevedere la definitiva sistemazione dell'area interessata dall'intervento.

I progetti esecutivi delle sistemazioni delle predette aree saranno redatti esclusivamente dai privati.

## CAPO 2

### Definizioni e termini

Ai fini dell'applicazione delle norme valgono le seguenti definizioni:

Rc.f. = Rapporto di copertura fondiario: espresso in percentuale di area coperta dalle costruzioni rispetto alla superficie costituente il lotto edificabile.

R.C.C.= Rapporto di copertura di comparto: espresso in percentuale di area coperta dagli edifici rispetto alla superficie dell'intero comparto considerato.

Ls.f. = Indice superficario fondiario: espresso dal rapporto tra la superficie lorda dell'edificio e quella del lotto edificabile.

I.p.= Indice di piantumazione: espresso dal rapporto tra numero di essenze e la superficie del lotto considerato.

I.s.c. = Indice superficario di comparto: espresso dal rapporto tra superficie lorda degli edifici e quella dell'intero comparto considerato.

D.c.= Distacco dai confini dei lotti: misura espressa in metri, indicante la minima distanza della sagoma dell'edificio, comprese le parti in aggetto proiettate a terra.

D.s. = Distacco dal filo strada: misura espressa in metri, indicante la minima distanza della sagoma dell'edificio, comprese le parti in aggetto, proiettate a terra.

H. = Altezza massima dell'edificio: misura espressa in metri, indicante la misura massima dei fronti dell'edificio compresa tra la quota del terreno circostante la costruzione in ogni sua parte e l'estradosso della copertura piana o della quota di colmo per coperture a tetto.

A.f.= Arretramento rispetto a linea ideale: misura minima di arretramento dello edificio rispetto ad una linea delimitante strade, ferrovie, elettrodotti, corsi d'acqua aree monumentali, aree di tutela ambientale, aree archeologiche, gasdotti, oleodotti, infrastrutture varie.

N.p. = Numero dei piani fuori terra: indica il numero dei piani fuori terra costituenti l'edificio

S.l. = Superficie del lotto edificabile: superficie minima del lotto edificabile espressa in metri quadrati.

S.e. = Superficie coperta dall'edificio: superficie coperta dall'edificio espressa in metri quadrati considerata la proiezione a terra di tutti gli aggetti chiusi.

S.l.p. = Superficie lorda di pavimenti: indica la misura espressa in mq determinata dalla somma

delle superfici lorde del piano o dei piani dell'edificio.

S.p.s. = Superficie parcheggi: indica la misura minima espressa in metri quadrati della superficie destinata a parcheggio di servizio.

S.p.pr. = Superficie parcheggi privati: indica la misura minima espressa in mq della superficie destinata a parcheggio privato riservato.

S.p.pu.= Superficie- parcheggi pubblici: indica la misura minima espressa in metri quadrati della superficie destinata a parcheggio pubblico.

S.l.o. = Superficie minima per addetto: indica la misura minima espressa in metri quadrati della superficie lorda dell'edificio afferente ogni singolo occupato addetto all'attività produttiva specifica.

## **CAPO 3**

### **Composizione del piano**

Il piano, oltre alla relazione tecnica col preventivo sommario di spesa per la realizzazione OO.UU., si compone dei seguenti elaborati:

- Elaborato A – RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
- Elaborato B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- Elaborato C – ELENCO DITTE CATASTALI - Elenco ditte catastali preliminare, salvo verifica strumentale, in quanto riguarda anche porzioni di particelle e strada vicinale interna al Comparto
- TAVOLA 1 – INQUADRAMENTO GENERALE – su base PRG vigente, elaborato d0.1 PRG/VG.2004 Piano regolatore Generale del 1968 e successive varianti approvate al 2004, PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DELLE ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, ZONA INDUSTRIALE DI P.R.G. “Loc. Case Turci” ora inefficace, FOTOPIANO DIGITALE, PTPG TAVOLA TP2, catastale, aerofotogrammetrico- CTR, PAI, PTPR approvato Tavole A-B, sistema informativo geografico – carta uso e copertura del suolo, CTR Regione Lazio.
- TAVOLA 2 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO
- TAVOLA 3 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE CATASTALE
- TAVOLA 4 – COMPARTO UNITARIO DI ATTUAZIONE
- TAVOLA 5 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO VIABILITA’ E STATO DI ATTUAZIONE
- TAVOLA 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FOGNATURE, ILLUMINAZIONE, CONDOTTE IDRICHE

## **CAPO 4**

### **Compendio delle norme per l'attuazione del piano**

#### **Premesse**

Tutti gli interventi dovranno risultare conformi alle previsioni riportate negli elaborati componenti il piano e alle prescrizioni del presente strumento ove queste, espressamente, avranno valore vincolante.

#### **A) ZONE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRIVATI CONVENZIONATI**

##### ***Art. 1 Lotto minimo***

Il lotto minimo prescritto per la realizzazione dell'insediamento sarà determinato, eventualmente in sede di assegnazione delle aree agli aventi diritto, il COMPARTO UNITARIO ora individuato necessita per la logistica.

Non saranno ammesse, comunque, assegnazioni aventi consistenza inferiore a mq 1.250.

Il valore della presente non è vincolante e prescrittivo.

##### ***Art. 2 - Determinazione della sagoma di massimo ingombro***

Determinata per assegnazione di diritto l'area costituente il lotto, l'edificio dovrà, nel rispetto della maglia ortogonale di riferimento così come riportata sulle tavole di zonizzazione, essere progettato determinando la sagoma di massimo ingombro orizzontalmente e verticalmente secondo i seguenti parametri :

2.1 - Sul piano orizzontale la sagoma, con tutti gli elementi aggettanti proiettati a terra e giacenti nel piano predetto, dovrà avere un distacco minimo, D.C., di ml 7,50 dai confini di altri lotti e distacco, D.s., di ml. 10 dal filo stradale e dalle aree a destinazione pubblica o di uso pubblico fatta salva ogni diversa indicazione risultante dal rispetto del Parametro A.f

2.2 - Sul piano verticale la sagoma sarà determinata in ogni punto del perimetro da porzioni di piani ortogonali che dovranno essere contenute in una altezza massima, H, di mt. 15,00 da terra.

Il valore della presente norma è vincolante e prescrittivo.

##### ***Art. 3 - Ubicazione***

La sagoma determinata con i parametri dell'art. 2 dovrà essere ubicata facendo coincidere il piano verticale del fronte principale che lo contiene con la linea di arretramento A.f. indicata negli elaborati grafici, per le norme di rispetto, e dal distacco minimo prescritto, D.s., per le strade e aree pubbliche o di uso pubblico, salvo casi particolari che richiedono spazi antistanti di manovra per mezzi eccezionali.

Tale criterio costituirà norma di riferimento per gli allineamenti principali e ha valore vincolante e prescrittivo.

#### **Art 4 - Consistenza e dimensioni degli edifici**

All'interno delle sagome di massimo ingombro determinate e ubicate ai sensi degli articoli precedenti sarà possibile realizzare edifici che rispettino la sagoma e gli allineamenti obbligatori ai lati di strade e spazi pubblici applicando i seguenti indici :

4.1 Massima superficie coperta  $Se = Rcf \times SI$  ove Rcf può assumere il valore massimo di 0,50. La norma ha valore vincolante e prescrittivo.

4.2 Nel rispetto dei limiti della sagoma di massimo ingombro verso le aree e strade pubbliche è possibile realizzare costruzioni in aderenza sul confine in modo tale che gli accorpamenti configurino un solo edificio.

4.3 L'indice superficario fondiario - ISF - dovrà sempre essere inferiore al limite dello 0,5 ( $S.I.p./S.I.<0,5$ )

#### **i Art. 5 - Aree da destinarsi a parcheggi di servizio Sps interni al lotto**

Le aree a parcheggio di servizio, Sps, da assicurare sono determinate in funzione della superficie per singolo addetto, Slo, al quale si faranno corrispondere mq 100 di Slp.

In aggiunta a quella di cui sopra dovrà essere assicurata la superficie a parcheggio privato, S.p.pr., e pubblica, S.p.pu., limitatamente alle porzioni di edificio utilizzate per attività direzionali al servizio dell'insediamento produttivo.

5.1 Determinazione della superficie a parcheggio di servizio

Si esprime il valore di S.p.s. in posti auto (stalli da m 2,50x5,00 =mq 12,50)

$S.p.s.=S.I.p./100$

5.2 Determinazione della superficie a parcheggio privato

$S.p.pr. =V/10$

(facendo corrispondere un posto auto ogni mq 12,50 e con l'arrotondamento al posto auto della frazione inferiore a tale valore)

5.3 Determinazione della superficie a parcheggio pubblico

$S.p.pu. = S.I.uffici \times 0,80$

(facendo corrispondere un posto auto ogni mq 12,50 e con l'arrotondamento al posto auto della frazione inferiore a tale valore).

Il valore delle norme del presente articolo è vincolante e prescrittivo.

5.4 per quanto riguarda la parte commerciale 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 come meglio specificato all'art. 9.

#### **Art. 6 - Composizione degli edifici, loro accessori e pertinenze**

6.1 Gli edifici potranno essere realizzati con massimo 3 piani fuori terra  $N.p < 3$

6.2 Sono consentiti interpiani parziali da destinarsi ad uffici e servizi igienici. Le altezze libere interne da pavimenti a soffitto dei predetti locali, non potrà essere inferiore a mt. 3,00; stessa

altezza dovrà essere garantita per la superficie sovrastante sottostante detti locali.

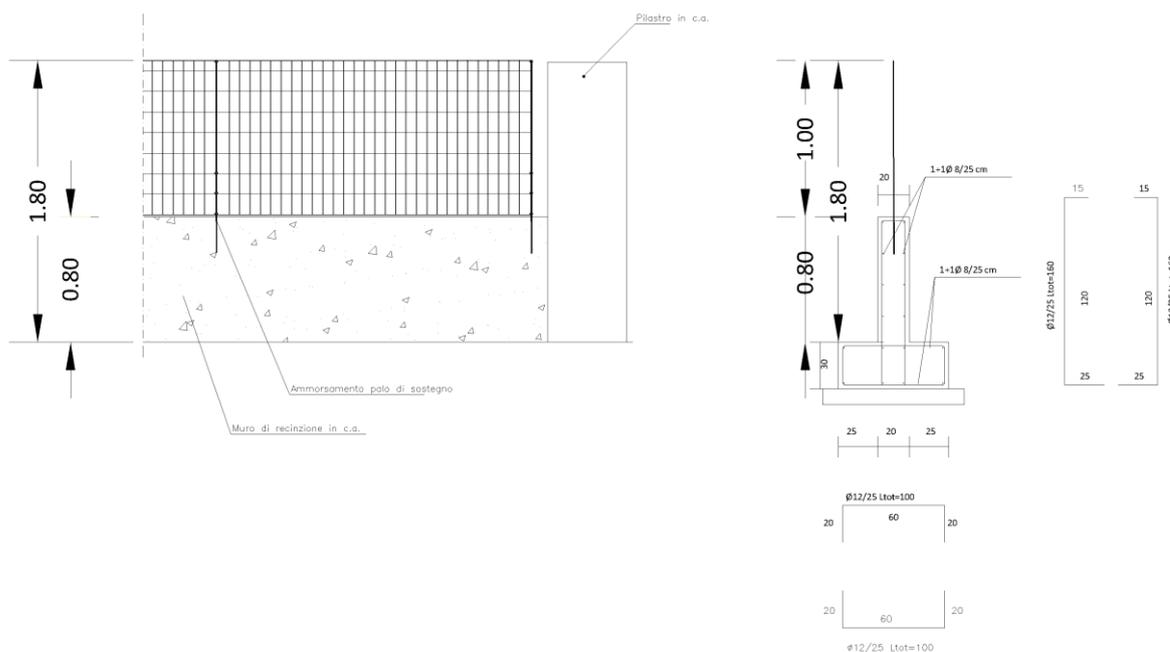
6.3 Gli edifici dovranno avere copertura piana in linea generale. Sono comunque ammesse, previa dimostrazione delle necessità dell'attività specifica, coperture a tetto. Gli accessori quali volumi tecnologici, piccoli depositi, cabine di sorveglianza non [potranno avere altezze superiori a mt. 4,00 e dovranno essere distaccati dai confini dei lotti di mt. 3. Alla stessa distanza dovranno risultare rispetto al filo strada e limiti delle aree pubbliche e/o di uso pubblico. Non saranno comunque consentiti nelle fasce di rispetto come precedentemente elencate. Le loro dimensioni dovranno essere strettamente contenute in relazione alla costruzione principale di cui costituiscono accessorio e pertinenza, in ogni caso non potranno avere una superficie coperta superiore a mq 20,00 in totale complessivo.

6.4 Cabine di trasformazione e manufatti relativi agli allacci idrici e del gas. Le cabine per la trasformazione della tensione e la distribuzione dell'energia elettrica dovranno essere realizzate all'interno del filo della recinzione a distanza minima di mt 3 al confine dei lotti.

Qualora le stesse dovessero essere realizzate sul lato del lotto a confine di strade e spazi pubblici dovranno essere sistemate all'interno del filo della recinzione la quale dovrà confinare il manufatto discostandosene per mi 1,50. Tale criterio dovrà essere seguito anche per gli altri manufatti ospitanti derivazioni di impianti eroganti pubbliche forniture.

6.5 Le recinzioni dovranno sorgere sul conforme del lotto assegnato. Le recinzioni interne potranno essere realizzate con muratura di altezza non superiore a Mt. 5 e rete metallica non ossidabile. Le recinzioni ai lati delle strade e di spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere realizzate con zoccolo di muratura-calcestruzzo faccia a vista, di H= m 0,80 con la superiore a pendenza 0 ed eventuali salti di quote per compensare le pendenze del terreno, la parte superiore della recinzione fino ad una H totale e massima di mt. 1,80 dovrà essere realizzata a giorno con elementi metallici inossidabili lineari verticali o a griglia

Si riporta alla fig. 1 schema tipo:



**Fig. 1 – Schema tipo**

Le norme riportate nel presente articolo hanno valore vincolante e prescrittivo.

**6.6** Gli edifici commerciali dovranno avere un'altezza interna minima di mt. 3.50

**Art.7 - Aree scoperte- sistemazioni e piantumazioni**

7.1 Le aree scoperte, oltre quelle sistemate a parcheggio e viabilità interna del lotto edificabile dovrà avere pendenza regolare al fine di contenere e disperdere per le acque meteoriche evitando accumuli e deflussi sulle strade, spazi pubblici e sulle aree dei lotti confinanti.

Dovranno essere sistemate a manto erboso e con piantumazioni di essenze medio fusto autoctono sempreverdi disposte, anche su più file, lungo le recinzioni a distanza di mt. 3 dai confini, in ragione di una pianta ogni 10 mt. e in numero complessivo non inferiore ad una ogni 100 mq di superficie del lotto - indice minimo di piantumazione -  $I_p$  - = 1/100

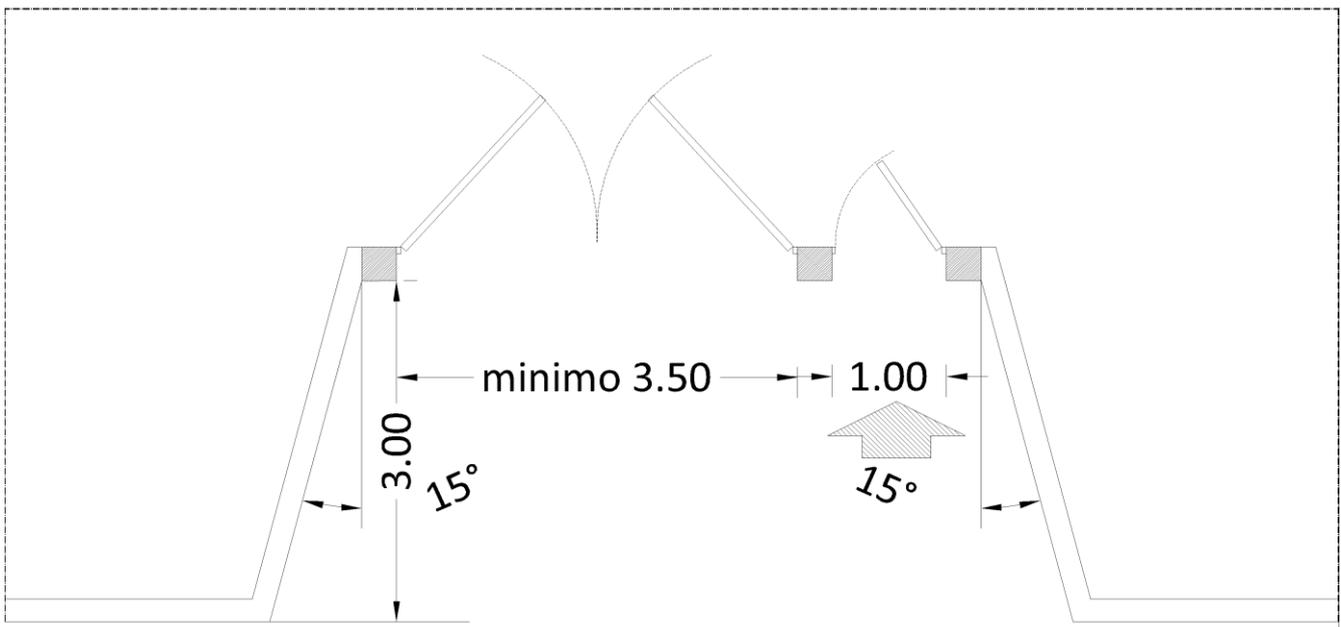
7.2 Tutti gli accessi veicolari e passi carrabili: Tutti gli accessi veicolari e passi carrabili dovranno essere realizzati mediante interruzione del marciapiedi raccordando le sedi carrabili con questi ultimi secondo i lati di un trapezio che formino con la base, rappresentata dal varco nella recinzione, angoli interni di 15°.

Il cancello dell'accesso carrabile dovrà essere arretrato di m 3 rispetto alla recinzione posta a filo strada.

Per motivi di sicurezza non saranno consentite pensiline sugli accessi veicolari dei lotti.

La realizzazione dei passi carrabili sarà subordinata alla acquisizione del previo parere del Comando di Polizia Municipale e all'attuazione delle relative prescrizioni in merito alla segnalazione con appositi cartelli stradali.

Si riporta alla fig. 2 schema tipo:



**Fig. 2 – Schema tipo**

7.3 Tettoie e similari: Le tettoie a protezione di spazi esterni potranno essere consentite per le sole aree destinate a parcheggio. Eccezionalmente per altri scopi in aderenza agli edifici, purché la loro superficie non superi quella di 1/3 dell'intero edificio e con i limiti di distacco previsti dalle precedenti norme relative alle sagome e agli edifici principali ed accessori sulla disposizione più restrittiva.

7.4 Gli edifici di lotti contigui ove abbiano necessità di essere realizzati, per un massimo di due lotti, o di tre quando uno di questi sia lotto d'angolo, potranno essere realizzati anche nel confine e in aderenza, come dall'art. 4 comma 2, affinché risulti formalmente un corpo unitario, ancorché di diversa titolarità. Al fine della soluzione formale di cui al precedente periodo è ammessa la realizzazione di pensiline e di raccordo tra i corpi chiusi di edifici da realizzare contemporaneamente su lotti contigui.

Tale soluzione dovrà essere recepita nei progetti previo concorde parere dei titolari dei interessati assicurando, in ogni caso, i distacchi dai confini dei lotti paralleli a quelli strade, spazi pubblici e di uso pubblico. La soluzione predetta potrà essere adottata anche in sede di redazione dello studio di comparto.

Le norme riportate nel presente articolo hanno valore vincolante e prescrittivo.

### ***Art. 8 Illuminazione e manutenzione delle aree, decoro degli edifici, materiali e tinteggiature***

8.1 le aree costituenti i lotti, ove si decida di realizzarne più di uno come da comparto unitario, gli edifici e manufatti realizzati dovranno essere mantenuti nelle condizioni d'uso per le quali fu rilasciata l'agibilità. Qualora il Sindaco accerti le condizioni di degrado dell'insediamento, previa diffida potrà ordinare l'esecuzione delle opere necessarie e in caso di inerzia sostituirsi ai titolari ponendo a loro carico le spese sostenute per l'intervento.

8.2 Illuminazione: Le aree esterne dovranno essere costantemente illuminate. Il sistema di illuminazione sarà obbligatorio e dovrà essere realizzato con corpi illuminanti al sodio a bassa pressione al fine del contenimento dei consumi energetici e della propagazione dell'inquinamento luminoso della volta celeste.

8.3 I progetti di edifici che ospiteranno attività rumorose dovranno essere redatti tenendo conto delle soluzioni da adottarsi al fine del rispetto delle legislazioni vigenti in materia di emissioni sonore ed esposizione al rumore.

8.4 I materiali da utilizzare per gli edifici potranno essere quelli della produzione in serie e/o tradizionali. Tutte le superfici dovranno essere intonacate e tinteggiate

I colori da utilizzare saranno della seguente gamma:

- Bianco
- Sabbia
- Grigio chiaro

In sede di valutazione del progetto l'Ufficio Urbanistico e la Commissione Edilizia potranno apportare modifiche e prescrizioni vincolanti le soluzioni proposte.

Le norme riportate nel presente articolo hanno valore vincolante e prescrittivo.

### ***Art. 9 Parcheggi per eventuali edifici commerciali***

Si precisa che alle previsioni di piano risulti applicabile quanto disposto dalla LR 36 del

02.07.1987 all'art. 1bis comma D che si riporta di seguito:

*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 programmi urbanistici comunque denominati e sia contenuto, per ogni singola funzione prevista dal programma, entro il limite massimo del 10 per cento;*

Si prevede quindi, in caso di applicazione di tale possibilità di destinare una addizionale di superficie a standard. Si precisa che per quanto riguarda la parte commerciale 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.

Tale previsione risulta integrata e meglio specificata dal TUC come di seguito riportato.

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio di cui all'articolo 15, comma 1, lettere i), l), n), o) e p) del TUC si conformano ai seguenti criteri in tema di parcheggi:

- a) i parcheggi sono collocati all'interno dell'area di pertinenza delle strutture di vendita, in superficie, sotterranei o sopraelevati, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con la struttura stessa;
- b) per le zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, le aree di parcheggio sono individuate in sede di strumento attuativo;
- c) la localizzazione dei parcheggi è consentita anche in strutture multipiano o ad uso promiscuo, comunque non in sottrazione agli standard ordinari;
- d) i parcheggi di pertinenza di uso pubblico sono separati da ogni altro parcheggio mediante l'utilizzo di barriere fisiche o di contrassegni o colorazioni diverse tra le aree interessate in modo che i tracciati siano perfettamente riconoscibili e ben divisi;
- e) la localizzazione dei parcheggi deve essere coordinata con il piano del traffico ove esistente;
- f) per le medie, le grandi strutture di vendita e i centri commerciali, il numero dei posti auto di cui al comma 2 è individuato in relazione ad una superficie minima di mq. 25 per ciascun parcheggio, da intendersi quale superficie comprensiva della quota parte relativa agli spazi di manovra e di entrata e uscita, interni alla struttura;
- g) per le grandi strutture di vendita, una quota non inferiore al 1% dei parcheggi deve essere dotata di infrastrutture di ricarica elettrica, anche fornita da soggetti terzi operanti nel settore;
- h) per le medie, le grandi strutture e i centri commerciali deve essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 60 mq di parcheggio a raso comprensivo dello spazio dedicato al carico e scarico merci.

2. La dotazione minima di parcheggi di uso pubblico di pertinenza della struttura commerciale, destinati esclusivamente alla clientela, è pari alla superficie che risulterà maggiore tra quella determinata ai sensi degli standard urbanistici pubblici previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967) e quella calcolata come di seguito:

- a) relativamente alle medie strutture di vendita, i parcheggi sono dimensionati nella misura minima di mq 1 per ogni metro quadro di superficie di vendita;
- b) relativamente alle grandi strutture di vendita, i parcheggi sono dimensionati nella misura minima di mq 2 per ogni metro quadro di superficie di vendita.

3. Alla quota di parcheggi di uso pubblico di pertinenza della struttura commerciale, destinati esclusivamente alla clientela, di cui al comma 2, lettere b) e c), vanno aggiunti ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq 0,50, per le medie strutture di vendita, e di mq 1, per le grandi strutture di vendita, per ogni metro quadro di superficie relativa ad ulteriori spazi utili

coperti, aperti al pubblico, destinati ad altri servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente relativi alla vendita al dettaglio, oltre una quota aggiuntiva di spazi dedicati alle operazioni di carico e scarico delle merci e alla consegna dei rifiuti ingombranti, ove non sia diversamente organizzato, e di posti auto per i portatori di handicap nelle aree più vicine ai punti di ingresso e nel rispetto della normativa vigente.

4. I comuni che dispongano di elementi circostanziati sui flussi di utenza riferiti a particolari aree, ovvero riferibili all'impatto dovuto alla diversità di settore merceologico attivato, possono ridurre la quantità di parcheggi, fatto salvo il rispetto della dotazione minima di cui all'articolo 41 sexies della l. 1150/1942, per le seguenti quote:

a) la quota parte della domanda di parcheggi eliminabile tramite l'adozione di adeguate misure di mobilità collettiva;

b) la quota parte della domanda di parcheggi eliminabile inibendo la motorizzazione individuale, in funzione di specifici obiettivi urbanistico-ambientali riguardanti parti della città;

c) la quota parte della domanda di parcheggi che, in quanto originata da usi che coprono fasce orarie diverse, può essere soddisfatta dai medesimi parcheggi.

5. Negli esercizi commerciali di cui al comma 1 dotati di più di dieci posti auto si applica quanto previsto in materia di integrazione delle infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici di cui all'articolo 4 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

6. I sistemi di ricarica da installare presso le strutture commerciali sono finalizzati a soddisfare esigenze di ricarica "secondarie", quali il chilometraggio supplementare del veicolo durante il giorno e devono offrire almeno un servizio di ricarica a media potenza.

7. Per le zone a Traffico Limitato (ZTL), pedonalizzate o parzialmente pedonalizzate, può essere prevista la deroga fino al 100% degli standard relativi ai parcheggi di tutte le strutture di vendita.

8. Gli esercizi commerciali di cui al comma 1 realizzati in nuove costruzioni ovvero a seguito di demolizione e ricostruzione, devono prevedere aree di carico e scarico merci dedicate con almeno un varco carrabile autonomo per ingresso/uscita.

## **B) ZONE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PUBBLICI O ASSIMILATI**

### ***Art. 1***

Gli interventi pubblici su interi comparti o parte di essi quelli finalizzati alla completa urbanizzazione e realizzazione di edifici sono di esclusiva competenza del Comune.

1.1 In tal caso l'urbanizzazione primaria riguarderà tutta l'area interessata e le quantità edificabili saranno determinate con riferimento ai parametri e indici già indicati nel paragrafo A con la differenza per la determinazione della superficie coperta massima ammissibile che dovrà essere quantificata applicando l'indice di 0,30 -R.C.c.- alla complessiva superficie dell'intero comparto diminuita della superficie occupata da strade, aree di sosta interna. L'indice superficario di comparto- l.s.c.- non potrà assumere valori superiori a 0,30.

1.2 La progettazione sulle aree destinate a standards e su quelle destinate a servizi pubblici avverrà secondo progetti unitari redatti dall'Amministrazione Comunale.

1.3 La gestione delle opere realizzate potrà essere affidata a concessionari selezionati a norma delle leggi vigenti, previa stipula delle relative convenzioni per un tempo non inferiore a 60 anni e non superiore a 99.

L'attuazione dei progetti per i servizi ed impianti pubblici che successivamente verranno affidati in concessione ai privati convenzionati dovrà prevedere la contemporanea attuazione di tutte le opere riguardanti la sistemazione delle aree.

### ***Art. 2 - Rinvio alle norme generali e salvaguardia***

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme valgono le norme di legge, le norme di attuazione del P.R.G e di regolamento edilizio.

### ***Art. 3 - Salvaguardia***

Le norme si applicano alla zona considerata, pertanto tutti gli interventi e le trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno conformarsi ai contenuti delle stesse. Dalla data della deliberazione di adozione, per un periodo di anni tre e di cinque, in pendenza dell'approvazione del piano particolareggiato, si applicano le misure di salvaguardia con la sospensione delle richieste di concessione che siano in contrasto con il piano stesso.

### ***Art.4 - Durata ed effetti del piano***

Il presente piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della L. 15/08/1942 n° 1150, dovrà essere attuato entro 10 anni dalla data di approvazione.

Ai sensi dell'art. 17 della stessa legge decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano questo diverrà inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione rimanendo fermi a tempo indeterminato gli obblighi di legge.