

PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA “Compensorio PT.2 - località Boccelle”

(art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. - “Zona Portuale” - come sostituito dalla Variante n. 24 al P.R.G. approvata dalla G.R. Lazio con deliberazione del 13.07.1989, n. 6073)

NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1 – Generalità e contenuto del piano

1. Le presenti norme tecniche valgono per l’attuazione del Piano di Iniziativa Privata del “Compensorio TP.2 - località Boccelle” di cui all’art. 23 delle N.T.A. del P.R.G. come sostituito dalla Variante n. 24 al P.R.G.

2. La Variante n. 24 al P.R.G. di Civitavecchia, approvata dalla Regione Lazio con Deliberazione della G.R. n. 6073 del 13.07.1989, ha introdotto nel territorio cittadino una seconda “Zona Portuale”, così come disciplinata dall’art. 23 delle N.T.A. del P.R.G., che relativamente alla parte che interessa riporta, tra gli altri, quanto segue:

“3) la zona indicata con la sigla PT in località Torre Marangone e Boccella, destinata al porto turistico e alle attrezzature connesse alla nautica da diporto. Essa è suddivisa nelle seguenti sottozone:

PT.1) (porto turistico e servizi interni):

PT.2) (servizi complementari del porto turistico): costituita dall’area a monte del porto turistico (già zona residenziale 13.2 di P.R.G. originario), come delimitata dalla tavola di piano. In essa sono consentite, subordinatamente all’approvazione di un piano di iniziativa privata assistito da convenzione, costruzioni, attrezzature ed impianti di carattere turistico e commerciale, a servizio del porto e delle zone balneari limitrofe, con esclusione di edifici ad uso ricettivo. Il piano attuativo dovrà rispettare i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale: $I_t = 0,30 \text{ mc/mq}$;*
- Superficie massima coperta dagli edifici: 20% della sottozona PT.2;*
- Altezza massima degli edifici: $H = \text{m. } 7,50$.*

Il compensorio oggetto del piano di attuazione unitaria, sul quale si applica l’indice territoriale, è formato dalle aree a monte dell’attuale S.S. n.1 Aurelia, fino alla ferrovia, delimitate a sud dalla strada a confine col Villaggio del Fanciullo e comprendenti a nord quelle necessarie a realizzare lo snodo di raccordo tra la strada di attraversamento turistico e la viabilità interquartiere, con esclusione delle sedi viarie esistenti. (Aurelia e strada Boccelle Villaggio Fanciullo)

Nelle aree libere della sottozona PT.2, detratte quelle destinate a verde pubblico e parcheggi nel rapporto di cui all’art.5, n. 2), del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, possono essere realizzati, campi da gioco, piscine, spazi di deposito e mostra di imbarcazioni, spazi di servizi per attività di ristoro decorosamente sistemati ed alberati con essenze ornamentali, etc.

Il comprensorio descritto nel precedente comma è indicato, a maggior chiarimento, nell'allegato n. 8 (perimetri di applicazione degli indici) alle Norme della Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073."

3. Gli ambiti del piano sono individuati nella planimetria catastale riportata nell'Elaborato T2 "Planimetria Catastale con tabella proprietà, aderenti e non" del Piano Attuativo e la superficie del comprensorio, come indicato in detto elaborato, secondo il perimetro individuato nel citato allegato n. 8, misura **mq. 85.390**, al netto della part. 77 di mq.700, gravata da uso civico.

4. Il Piano Attuativo disciplinato dalle presenti Norme si compone dei seguenti elaborati:

Relazione Geologica e Indagine Vegetazionale

Analisi Territoriale Usi Civici

- **R1 – Relazione Illustrativa**
 - **R2 – Norme di Attuazione**
 - **R3 – Schema di Convenzione**
 - **R4 – Preventivo sommario di spesa delle OOUU**
 - **R5 – Relazione di calcolo OOUU**
 - **R6 – Conteggio oneri concessori**
 - **T01 – Rilievo plano-altimetrico**
 - **T02 – Catastale**
 - **T03 – Inquadramento, aerofoto, piano quotato, P.R.G., variante n° 24,SITAP**
 - **T04 – Zonizzazione non in variante ai sensi della L.R. 36/1987 Art.1bis**
 - **T05 – Zonizzazione di dettaglio e Planovolumetrico**
 - **T06 – Piano quotato. Profili. Aree da cedere al Comune art.23 NTA**
 - **T07 – Auditorium**
 - **T08a – Progetto preliminare OO.UU- Planimetria stradale Opere di urbanizzazione primaria**
 - **T08b – Progetto preliminare OO.UU- Profili stradali**
 - **T08-c1- Progetto preliminare OO.UU- Sezioni stradali**
 - **T08 c2-Progetto preliminare OO.UU – Sezione stradale tipo**
 - **T08-d- Progetto preliminare OO.UU- Planimetria fogne bianche**
 - **T08-e- Progetto preliminare OO.UU- Profilo acque bianche**
 - **T08-f- Progetto preliminare OO.UU- Planimetria fogne nere**
 - **T08- g- Progetto preliminare OO.UU- Profilo fogne nere**
 - **T08- h- Progetto preliminare OO.UU- Planimetria rete idrica**
 - **T08- i- Progetto preliminare OO.UU - Planimetria rete elettrica e telematica**
 - **T08- j- Progetto preliminare OO.UU -Planimetria pubblica illuminazione**
- T09- Zonizzazione**

L'area oggetto di studio ricade nel:

- *"Paesaggio Naturale di Continuità"*

che secondo il Piano risulta essere contraddistinto da un elevato valore di naturalità, anche se parzialmente edificato o infrastrutturato, ed è caratterizzato da azioni di tutela volte alla

valorizzazione della funzione di connessione.

L'art. 24 delle norme del PTPR nella tabella B (disciplina delle azioni/ trasformazioni e obiettivi di tutela prevede al punto 4.2.2 a proposito di **strutture commerciali e terziarie : nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%** quanto segue:

Non consentiti **salvo che per le attività che devono essere necessariamente localizzate sulle coste marine o lacuali ...**

Il **necessariamente localizzate** viene ad attuare quanto previsto dal PRG a seguito della variante 24/1989 di cui alla delibera di giunta regionale 6073/1989 la quale stabilisce la complementarità , all'interno della zona portuale PT, delle sottozone PT1 e PT2 e ne giustifica la localizzazione sull'area del PT2. Pertanto la realizzazione del Piano Attuativo PT2 è l'indispensabile completamento del PT.

ART. 2 Valore normativo del Piano

1. Hanno valore **prescrittivo** e quindi vincolante:

- a) I parametri e le destinazioni previste al successivo art. 3; in particolare la superficie massima coperta degli edifici pari al 20% della superficie della sottozona PT/2 mq.85.390 e cioè mq. **17.078** nonché l'indice territoriale 0,3 mc/mq che produce il volume $V=mc(85.390 \times 0,3) = mc \ 25.617$ ed una superficie pari a $mq. \ 25.617 / 3,8 = mq.6.741$ (secondo quanto previsto dall'art.43 comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale) da destinarsi a costruzioni, attrezzature ed impianti di carattere turistico e commerciale, a servizio del porto e delle zone balneari limitrofe, con esclusione di edifici ad uso ricettivo. La superficie residua di $mq \ (17.078-6.741) = mq \ 10.337$ sarà destinata alle costruzioni di cui al successivo art.8 conformemente a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. all'art.23 conformemente a quanto previsto dalla deliberazione G. R. n.6073 /1989. L'altezza interna utile dei locali non sarà inferiore a m. 3,50 (altezza minima interna), in relazione alle previsioni dell'art. 43,comma 4, del R.E.C. L'altezza di riferimento per il calcolo della volumetria sarà pari all'altezza convenzionale di m. 3,80, ossia l'altezza di m. 3,50 (altezza utile e libera interna) aumentata di uno spessore convenzionale di solaio pari a m. 0,30.
- b) Le modalità di misurazione e di calcolo delle volumetrie insediabili come indicate ai successivi articoli.

2. Hanno valore **indicativo** e pertanto possono essere modificate nell'ambito dei progetti che saranno presentati per il rilascio del titolo abilitativo edilizio nell'ambito delle SUAP che verranno richieste:

- a) Le sagome degli edifici indicati negli elaborati T05 e T09 (Zonizzazione); tali sagome potranno essere modificate nell'ambito dei progetti che saranno presentati per il rilascio del titolo abilitativo edilizio, il cui rilascio ne costituirà assenso, purché siano ricompresi all'interno del perimetro dell'area edificabile così come indicate nella tavola T05 (zona 2 - aree libere art.8 delle presenti norme) ove sono insediabili le superfici edificabili a destinazione turistico commerciali(e relativi accessori) della sottozona PT.2 meglio specificate nel successivo art. 4.2 ,nel rispetto della superficie massima edificabile di cui al precedente comma 1.
- b) Le destinazioni previste nel successivo art.8 ,fermo restando che le relative costruzioni potranno essere modificate sia per quanto riguarda la superficie sia la localizzazione purchè restino nella zona 2 e rispettino la superficie massima consentita determinata come sopra in **mq. 17.078**
- c) Le viabilità interne, carrabili o pedonali, i parcheggi e le aree di rispetto stradale, purché i loro valori complessivi non scendano al sotto dei valori indicati nell'Elaborato T4 e non vengano modificati i parametri di cui all'art. 1 bis, comma 2, della L.R. n. 36/1987;
- d) Tutte le altre specifiche indicazioni riportate nei successivi articoli delle presenti Norme e quelle del Piano Attuativo non ricomprese tra quelle prescrittive.

3. In tutte le aree del Piano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, è consentito realizzare brevi tratti di viabilità di servizio, rampe di accesso e spazi di parcheggio marginali, quando ciò sia

necessario per assicurare la funzionalità delle soluzioni progettuali anche in rapporto all'andamento altimetrico del terreno.

ART. 3 – Parametri di riferimento e destinazioni d'uso

Si fa riferimento ai parametri e alle destinazioni d'uso di cui all'art. 23 delle N.T.A. del P.R.G., il quale prevede che **nella sottozona PT/2**, costituita dall'area a monte del porto turistico (già zona residenziale 13.2 del P.R.G. originario), **sono consentite**, (nelle aree al netto della viabilità e di quelle destinate a verde pubblico e a parcheggi nel rapporto di cui all'art.5 n.2 del D.I. 2 aprile 1968 n.1444) subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata assistito da convenzione,

a) **costruzioni, attrezzature ed impianti di carattere turistico e commerciale.**

b) impianti sportivi, depositi ed esposizioni merci, attività di ristoro, spettacoli all'aperto etc.

Tali costruzioni ed attrezzature non potranno superare la superficie pari al 20% dell'area della sottozona PT/2 e cioè mq. $85390 \times 0,2 = \text{mq. } 17.078$

In relazione a quanto previsto dal citato art. 23 delle N.T.A. del P.R.G., il Piano Attuativo deve rispettare i seguenti parametri:

a) Indice di fabbricabilità territoriale: **It = 0,30 mc/mq;**

b) Superficie territoriale del comprensorio della sottozona PT.2 (in ossequio a quanto indicato nell'allegato n. 8 alle Norme della Variante n. 24 al P.R.G. - vedi elenco particellare nell'Elaborato T2): **St = mq. 85.390;**

c) Superficie massima coperta dagli edifici realizzabili: 20% della sottozona PT.2, pari **S_{cm} = mq. 85.390 x 0,20 = mq. 17.078** (si veda art. 4);

d) Altezza massima degli edifici: **H_m = m. 7,50.**

ART.4 - Classificazione d'uso delle aree

Le aree del Piano Attuativo sono classificate come segue:

1. Perimetro sottozona PT/2
2. Aree, al netto degli standard urbanistici, per costruzioni di carattere turistico e commerciale e per le destinazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme
3. Aree(indicative) nuove edificazione
4. Aree destinate alla viabilità pubblica e marciapiedi;
5. Aree a parcheggio per dotazione standard urbanistici (D.I. 1444/1968)
6. Aree a verde pubblico per dotazione standard urbanistici (D.I. 1444/1968)
7. Aree destinate a verde privato.

8. Aree conservazione volumi esistenti come da delibera G.R. 6073/1989 di approvazione alla variante 24 del P.R.G.

9. Aree gravate da Usi Civici

10. Aree Auditorium all'aperto

11. Aree Villaggio del Fanciullo di proprietà comunale.

Art. 4.1 – Perimetro sottozona PT/2 .

Il limite della sottozona PT/2 è quello indicato, nell'allegato n. 8 (parametri di applicazione degli indici) alle Norme della Variante n. 24, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 13.7.1989, n. 6073.

Art. 4.2 – Aree, al netto degli standard urbanistici , per costruzioni di carattere turistico e commerciale e per le destinazioni di cui all'art. 8 delle presenti Norme

Tenuto conto che, come previsto dalle Norme di P.R.G., la superficie massima coperta dagli edifici nella zona PT/2 è di mq. 17.078, gli stessi dovranno essere realizzati all'interno della zona indicata con il numero 2 all'interno delle tavole di zonizzazione T05 e T09 e dovranno rispettare i parametri definiti come vincolanti al precedente art.2

E' consentita la realizzazione di locali accessori ossia di locali di servizio a supporto/corredo delle attività turistico/commerciali che non potranno superare complessivamente il 20% della superficie massima turistico/commerciale ammissibile secondo quanto previsto dall'art. 34, comma 4 del Regolamento Edilizio Comunale.

Tali locali saranno destinati ad accogliere depositi/magazzini per le merci, attività di allestimento e assemblaggio, servizi igienici e sanitari; non saranno aperti al pubblico ma avranno solo una presenza saltuaria di persone connesse allo svolgimento delle funzioni a cui sono destinati; al fine di evitare interferenze tra il trasporto/deposito merci e gli utenti dei locali turistico/commerciali, tali locali saranno ubicati sul lato posteriore di questi ultimi (cioè sul lato ferrovia) e saranno serviti da una viabilità propria per lo scarico e il carico merci; saranno realizzati in aderenza dei locali turistico/commerciali, a cui saranno collegati attraverso un vano di accesso. I locali accessori avranno una altezza utile interna non superiore a m. 3,50; il piano di copertura di detti locali, per motivi estetici, potrà essere allineato con quello delle coperture dei locali a destinazione turistico/commerciali, fermo restando che, in tal caso, questi dovranno essere controsoffittati alla suddetta altezza massima di m. 3,50. Considerato che la superficie a destinazione turistico/commerciale realizzabile nel Piano è di mq. 6.741, come da comma 1, lettera a) che segue, sarà possibile realizzare locali accessori per una superficie massima pari a: $S_{am} = \text{mq. } 6.741 \times 0,20 = \text{mq. } 1.348$.

Sono inoltre consentiti, al di fuori della volumetria turistico/commerciale realizzabile di cui al comma 1, lettera a) che precede, anche volumi afferenti le superfici relative ai locali tecnici, cioè ai vani e agli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, antincendio, di condizionamento di sollevamento, elettrici, telefonici, telematici, fognari, di raccolta e sgombero dei rifiuti, etc.), comprese le superfici degli spazi di accesso.

Potranno essere realizzati, in aderenza alle costruzioni contenenti i locali a carattere turistico/commerciale, dei porticati destinati ad accogliere spazi espositivi temporanei per merci, mercatini e opere creative, non conteggiati nella volumetria turistico/commerciale realizzabile di cui al comma 1, lettera a) che precede.

La superficie a pavimento dei porticati non potrà comunque superare il 25% di quella delle unità turistico/commerciali di cui costituiscono pertinenza.

I porticati, non potranno avere un'altezza utile interna superiore a m. 5,00. Il piano di copertura di detti porticati, per motivi estetici, potrà essere allineato con quello delle coperture dei locali turistico/commerciali, fermo restando che, in tal caso, questi dovranno essere controsoffittati alla suddetta altezza massima di m. 5,00. Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni regionali sul commercio, dette superfici, in relazione alla possibile utilizzazione prevista al primo comma, saranno dotate di parcheggi nella misura di 0,50 mq/mq per la parte aperta al pubblico.

Le costruzioni e attrezzature a carattere turistico/commerciale, e quelle previste nelle aree libere tenuto conto di quanto previsto dai parametri di cui all'art. 3 che precede e dal Regolamento Edilizio Comunale - R.E.C. (artt. 34, 43, 44), dovranno rispettare i seguenti limiti:

Volumetria massima turistico/commerciale realizzabile:

$$V_{rm} = mq. 85.390 \times 0,30 mc/mq = mc. 25.617$$

La superficie massima coperta degli edifici realizzabili, comprensiva sia delle costruzioni a carattere turistico/commerciali sia di qualsiasi altro tipo di costruzione di servizio in relazione a quanto previsto dalla vigente Norma di Piano e ripreso all'art. 8 delle presenti Norme, relativamente alle aree libere della sottozona PT.2 è:

$$S_{cm} = mq. 85.390 \times 20\% = mq. 17.078$$

- a) **Superficie massima realizzabile turistico/commerciale** per la determinazione della quale, a prescindere dalla reale altezza interna dei locali, comunque non inferiore a m. 3,50 (altezza minima interna), in relazione alle previsioni dell'art. 43, comma 4, del R.E.C.,

l'altezza di riferimento per il calcolo della volumetria sarà pari all'altezza convenzionale di m. 3,80, ossia l'altezza di m. 3,50 (altezza utile e libera interna) aumentata di uno spessore convenzionale di solaio pari a m. 0,30:

○ $S_{r_m} = mc. 25.617 : m. 3,80 = mq. 6.741$

b) **Superficie massima coperta realizzabile per le destinazioni di cui al seguente art.8 nelle aree della sottozona PT/2 (detratte quelle da destinare a verde pubblico e a parcheggi nel rapporto di cui all'art.5 n.2 del decreto interministeriale 2aprile 1968,n. 1444) meglio di seguito specificate : mq 17.078-6741 = mq 10.337**

c) **Altezza massima insediabile: $H_i = m. 7,50$**

1. Il piano di copertura delle costruzioni a carattere turistico/commerciali potrà avere un'altezza massima di mt. 7,50 rispetto alla sistemazione esterna del terreno, mentre l'altezza utile e libera interna, conformemente a quanto indicato alla precedente lettera c), sarà di m. 3,50.

2. In relazione a quanto previsto alla lettera c) del comma che precede, non rientra nel calcolo della volumetria turistico/commerciale realizzabile, in quanto ininfluenza ai fini insediativi, la quota di volume posta al di sopra dell'altezza convenzionale di mt. 3,80 fino all'altezza massima di cui alla lettera d) che precede, la quale potrà accogliere solo le apparecchiature e le canalizzazioni degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, antincendio, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, telematici, fognari, etc.) con l'esclusione di scaffalature destinate a contenere merce in esposizione le quali non potranno superare l'altezza massima di m. 3,50.

3. Sono inoltre consentiti, al di fuori della volumetria turistico/commerciale realizzabile di cui al comma 1, lettera a) che precede, anche volumi afferenti le superfici relative ai locali tecnici, cioè ai vani e agli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, antincendio, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, telematici, fognari, di raccolta e sgombero dei rifiuti, etc.), comprese le superfici degli spazi di accesso.

4. Potranno essere realizzati, in aderenza alle costruzioni contenenti i locali a carattere turistico/commerciale, dei porticati destinati ad accogliere spazi espositivi temporanei per merci, mercatini e opere creative, **non conteggiati nella volumetria turistico/commerciale realizzabile di cui al comma 1, lettera a) che precede ma rientranti nel conteggio della superficie massima realizzabile di cui al precedente comma b).**

5. La superficie a pavimento dei porticati non potrà comunque superare il 25% di quella delle unità turistico/commerciali di cui costituiscono pertinenza.

6. Il piano di copertura di detti porticati, per motivi estetici, potrà essere allineato con quello delle coperture dei locali turistico/commerciali, fermo restando che, in tal caso, questi dovranno essere controsoffittati alla suddetta altezza massima di m. 5,00.

7. Conformemente a quanto previsto all'art. 84 del Regolamento Edilizio Comunale nelle costruzioni di cui al presente Piano Attuativo degli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui rispettivamente all'art.3, comma 1, lettere d), e) ed f) del DPR 6

giugno 2001, n. 380, è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 KW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 KW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

8. Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni regionali sul commercio, dette superfici, in relazione alla possibile utilizzazione prevista al primo comma, saranno dotate di parcheggi nella misura di 0,50 mq/mq per la parte aperta al pubblico.

9. Le nuove costruzioni prevederanno colonnine per la ricarica delle auto elettriche ai sensi del D.Lgs 257/2016

Art. 4.3 – Nuove edificazioni

Indicano gli ingombri delle edificazioni realizzabili all'interno delle aree indicate nella tavola T05 come zona 2- Aree libere. Tali sagome sono indicative ma soggette al limite massimo di superficie realizzabile pari a mq, 17.078 come indicato all'art.4.2 delle presenti norme. Prima della loro realizzazione dovrà essere richiesto alla Soprintendenza Archeologica di Stato un parere preventivo accompagnato da opere di scavo assistite da personale qualificato, concordato con la stessa Soprintendenza . anche al fine di concordare i movimenti di terra necessari.

Art. 4.4 – Viabilità pubblica

Verranno realizzate secondo il progetto delle OOUU preliminare di cui agli Elaborati T8. Potranno contenere al di sotto del loro piano: cavedi per servizi e relativi pozzetti. Al di sopra del piano potranno essere installate pensiline per fermate bus con altezza massima di m. 2,50, panchine, alberature, passaggi pedonali, anche di tipo traversante, parcheggi, nonché gli accessi agli immobili turistico/commerciali e a tutti i servizi consentiti all'interno e all'esterno dell'anello viario individuato dall'Aurelia e dalla strada parallela alla ferrovia Roma-Pisa. E' consentita la realizzazione di opere volte al miglioramento della circolazione stradale quali rotatorie, piazzole traversanti per strisce pedonali, etc., senza che ciò costituisca variante al Piano Attuativo.

Art. 4.5 e 6 – Aree standard urbanistici

1. Le aree a standard urbanistici sono quelle definite dall'art. 5 del D.L. n. 1444/1968 ***“Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”***

2. Il punto 2) del suddetto art. 5 prevede che i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: *“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);".

3. Tenuto conto che la superficie massima realizzabile (vedi art.23 delle NdA di PRG paragrafo PT2) deve essere pari al 20% della sottozona PT.2 che è pari a mq. 85.390 e quindi (vedi art.5 comma 1b delle presenti norme)

$$1. \quad S_{cm} = \text{mq. } 85.390 \times 20\% = \text{mq. } 17.078$$

le aree da cedere al comune per il rispetto degli standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 (Ss), di conseguenza, non dovranno essere inferiori a:

$$S_s = \text{mq. } 17.078 \times 80/100 = \text{mq. } 13.662 \text{ (valore minimo)}$$

2. Nelle aree a verde pubblico, destinate al soddisfacimento degli standard di cui sopra, secondo quanto previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G., potranno essere realizzate aree per il gioco dei bambini, per il riposo degli anziani, per attività ricreative e culturali; in tali zone potranno essere realizzate unicamente costruzioni che integrino la destinazione a verde in relazione alle attrezzature in esse previste e cioè chioschi, ritrovi, biblioteche e sale lettura, spogliatoi e servizi igienici, strutture per spettacoli all'aperto e simili. Il presente progetto, concordato con l'Amministrazione, prevede la realizzazione di un auditorium all'aperto, con strutture destinate a servizi igienici, magazzino e spogliatoio artisti, per una superficie di 100 mq. Saranno escluse tassativamente le essenze estranee all'ambiente alla tradizione locale e si ripristineranno di aree a macchia mediterranea, così da formare un sistema connettivo continuo tra le aree attrezzate

5. Le aree a parcheggio di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 di progetto (vedi Tav. 05) sono di mq. **7.001** superiori al valore di norma

$$S_{sp} = \text{mq } 13.662/2 = \text{mq. } 6.831$$

6. Le aree a verde pubblico di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 (vedi Tav.05) sono di mq. **8.548** superiori al valore di norma a

$$S_{sv} = \text{mq } 13.662/2 = \text{mq. } 6.831$$

Art. 4.7 – Aree a verde privato

Indicate nella tavola T.05 come zona 7 sono aree residuali inserite nel perimetro della sottozona PT/2. Non sono interessate né da standard urbanistici né da viabilità. Restano nella totale proprietà e disponibilità del titolare per essere conservate a verde, La volumetria realizzabile secondo le norme di P.R.G. pari a 187 mq (vedi art, XX) potrà essere realizzata nella zona destinata a nuova edificabilità qualora il proprietario voglia cederla.

Art. 4.8 – Conservazione volumi esistenti.

Relativamente alle aree già edificate, indicate nella tavola T05 con le lettere A e B pari a mq.605, nella delibera della Giunta Regionale del Lazio del 13.07.1989 n° 6073 (di approvazione della Variante n. 24 al P.R.G.) è indicato che “... **la civica amministrazione potrà ricercare, per quanto**

possibile, in sede di formazione degli strumenti attuativi una adeguata soluzione ai problemi sollevati dai ricorrenti ... in modo da conciliare gli interessi dei medesimi con le esigenze della collettività". In relazione a ciò, per i proprietari non aderenti al Piano Attuativo, come sopra esplicitati, è prevista l'applicazione della seguente disciplina:

- a) la destinazione in essere per gli immobili esistenti ed autorizzati, potrà essere mantenuta per un periodo pari alla durata della convenzione oppure, a richiesta dei proprietari interessati, essere riconvertita alle destinazioni previste dall'art. 23 delle NTA del P.R.G., secondo le previsioni delle presenti Norme, con possibilità di aggregazione ai blocchi commerciali di nuova edificazione ;*
- b) sugli edifici esistenti potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di risanamento conservativo, volti a mantenere l'efficienza delle costruzioni anche con modesti ampliamenti nella misura massima del 10% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario (bagni e cucine) e degli impianti;*
- c) qualora i proprietari, in corso di validità del Piano, decidano di aderire allo stesso e quindi alla convenzione attuativa, accollandosi la quota di competenza delle Opere di Urbanizzazione primaria, quale quota percentuale determinata sulla base della consistenza delle aree di relativa proprietà (si veda e l'Elaborato R8), avranno a disposizione la superficie turistico/commerciale di loro spettanza (determinata dalla superficie dell'area di proprietà moltiplicata per l'indice di fabbricabilità di 0,30 e divisa per 3,80), da realizzarsi in ossequio a quanto previsto dalle presenti Norme, potendosi in tal caso allacciare alle Opere di Urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore.*

1) Per quel che riguarda le aree dei proprietari che non aderenti al Piano si procederà come segue :

- a. Il volume di spettanza della proprietà degli eredi Gibbone (blocco A) , laddove ostacoli la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie o secondarie potrà essere aggregato ai blocchi di nuova edificazione , previa adesione alla convenzione allegata al piano; la superficie realizzabile turistico/commerciale di loro pertinenza , essendo la loro area di mq. 1537 sarà una pari a $Sr = mq. 1.537 \times 0,30 / 3,80 = mq. 121$;
- b. **Il Blocco B**, già edificato in quanto costituito dagli immobili esistenti, è di pertinenza dei Sigg. Cacciatori Fabrizio e Sandro, proprietari di un'area di mq. 2.184, ai quali compete, in relazione a quanto previsto dalle norme una superficie realizzabile turistico/commerciale pari a $Sr = mq. 2.184 \times 0,30 / 3,80 = mq. 172$; poiché detti proprietari non hanno aderito al Piano Attuativo, sugli immobili esistenti di loro proprietà, costituenti il **Blocco B**, potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e risanamento conservativo volti a mantenere l'efficienza delle costruzioni anche con modesti ampliamenti nella misura massima del 5% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario (bagni e

cucine) e degli impianti; qualora i proprietari Sigg. Cacciatori Fabrizio e Sandro, anche in corso di attuazione, decidano di aderire al Piano Attuativo e quindi alla convenzione attuativa, accollandosi la quota di spettanza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , avranno a disposizione la superficie turistico/commerciale di loro spettanza, come sopra determinata in **mq. 172**, da realizzarsi nel medesimo **Blocco B**, trovandosi l'area di proprietà

- c. La proprietà degli eredi Cacciatori Antonio, avendo una superficie di mq. 5.482, ha, in relazione a quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettere a) e c), una superficie realizzabile turistico/commerciale pari a $Sr = \text{mq. } 5.482 \times 0,30 / 3,80 = \text{mq. } 433$; poiché detti proprietari non hanno aderito al Piano Attuativo, sugli immobili esistenti di loro proprietà, regolarmente approvati, costituenti il **Blocco A**, potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria e risanamento conservativo volti a mantenere l'efficienza delle costruzioni anche con modesti ampliamenti nella misura massima del 5% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario (bagni e cucine) e degli impianti; qualora i proprietari Eredi Cacciatori Antonio, anche in corso di attuazione, decidano di aderire al Piano Attuativo e quindi alla convenzione attuativa, accollandosi la quota di spettanza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria , avranno a disposizione la superficie turistico/commerciale di loro spettanza, come sopra determinata in **mq. 433**, da realizzarsi in corrispondenza delle costruzioni esistenti (blocco B), previsto su area di loro proprietà, trovandosi questa all'interno del perimetro dell'area edificabile ove sono insediabili i volumi della sottozona PT.2 e potendosi allacciare alle opere di urbanizzazione primaria, unitamente ed eventuali spazi aggiuntivi per parcheggi, attraverso nuova edificazione, previa demolizione (o riconversione) dei volumi edificati costituenti il **Blocco A**.

Art. 4.9 – Aree gravate da Usi Civici

Le aree gravate da usi civici, come da Analisi Territoriale degli usi civici , esse sono state escluse dal perimetro del Piano PT/2 e non partecipano alla formazione dell'edificabilità prevista dalle norme. Esse,peraltro, sono già nella disponibilità del Comune essendo destinate a viabilità nel nodo stradale di collegamento ai quartieri San Gordiano e Boccelle.

Art. 4.10 – Auditorium

12. Per quanto attiene alle **aree di proprietà del Comune di Civitavecchia** inserite nel presente Piano Attuativo queste resteranno di proprietà comunale e saranno inserite tra le aree libere della sottozona PT.2 come disciplinate dal successivo articolo 9; il volume di pertinenza di tali aree verrà ceduto ai presentatori del Piano alla firma della convenzione allegata al Piano Attuativo;

13. L'importo dovuto dai soggetti attuatori al Comune di Civitavecchia per la cessione della quota di volumetria ovvero della superficie turistico/commerciale di spettanza comunale di **mq. 535** come

sopra, è quantificato nell'Elaborato R6 del Piano Attuativo e verrà monetizzato a favore del Comune, a richiesta dello stesso, dopo la sottoscrizione della Convenzione attuativa, ovvero, su richiesta del Comune, destinato alla realizzazione di un'opera pubblica di pari importo, compresa IVA, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune stesso, da eseguirsi a cura del soggetto attuatore e su progetto predisposto dallo stesso una somma pari a € 253.370,00 secondo la Determinazione dirigenziale n.18 del 3 marzo 2023 del Servizio 6

Nelle aree a verde pubblico, destinate al soddisfacimento degli standard di cui sopra, secondo quanto previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G., potranno essere realizzate aree per il gioco dei bambini, per il riposo degli anziani, per attività ricreative e culturali; in tali zone potranno essere realizzate unicamente costruzioni che integrino la destinazione a verde in relazione alle attrezzature in esse previste e cioè chioschi, ritrovi, biblioteche e sale lettura, spogliatoi e servizi igienici, strutture per spettacoli all'aperto e simili.

Il presente progetto, concordato con l'Amministrazione, prevede la realizzazione di un auditorium all'aperto, con strutture destinate a servizi igienici, magazzino e spogliatoio artisti, per una superficie di 100 mq. Saranno escluse tassativamente le essenze estranee all'ambiente ed alla tradizione locale e si ripristineranno di aree a macchia mediterranea, così da formare un sistema connettivo continuo tra le aree attrezzate

Art. 4.11 – Aree parcheggio visitatori

Saranno aree messe a disposizione dei visitatori; avranno un fondo erboso drenante sostenuto da strutture a scomparsa in cemento vibrato prefabbricato o in pvc.

Art. 4.12 – Immobili di proprietà comunale Villaggio del Fanciullo.

Nelle tavole T05 e T09 sono indicati, per una migliore visione del contesto in cui viene inserito il PT/2, gli immobili di proprietà comunale già utilizzati temporaneamente come sede universitaria. Gli stessi, col presente progetto, verranno dotati delle opere di urbanizzazione primaria di cui sono privi. Siccome abbisognano di urgenti interventi di ristrutturazione e consolidamento, il Comune potrebbe destinare il ricavato derivante dagli oneri concessori derivanti dal presente piano a opere di riconversione degli stessi.

ART. 5 – Disciplina delle aree edificabili

1. All'interno del perimetro dell'area edificabile della sottozona PT.2 (detratte le viabilità e gli standard), cioè nella zona 2 di cui alla tavola T05, verranno realizzati gli edifici previsti in progetto secondo gli schemi planovolumetrici di cui all'Elaborato T5 ovvero secondo le varianti ad essi apportate ai sensi dell'art. 2, comma 2, lettera a) delle presenti Norme.

2. ***In tali aree***, conformemente a quanto previsto dall'art. 23 delle NTA del vigente P.R.G., ***potranno essere consentite costruzioni, attrezzature ed impianti di carattere turistico e commerciale***, secondo i parametri di riferimento di cui all'art. 3 lettera a) delle presenti Norme, oltre a quanto

realizzabile nelle aree libere di cui al punto b) dello stesso art.3, come disciplinate dal successivo articolo 8 , comma 2.

3. Le strutture a carattere turistico/commerciali insediabili nelle aree di cui al presente paragrafo potranno utilizzare, secondo quanto previsto dall'art.28, comma 6 del Regolamento Edilizio Comunale, nella misura massima del 25 % della superficie di loro spettanza, gli spazi coperti dei porticati per attività da svolgersi all'aperto, tipo esposizioni merci, mercatini, etc., anche in relazione a quanto previsto all'art. 4, comma 9 e seguenti delle presenti Norme.

4. Ogni singolo esercizio non potrà superare la superficie di vendita prevista dalla normativa regionale vigente sul commercio per le medie strutture (art. 15, comma 1, lettera i) della L.R. n. 22/2019, abrogativa della L.R. n. 33/1999) ed avrà ingresso e parcheggi autonomi, questi ultimi nella misura prevista da detta normativa.

5. Ciascun esercizio potrà essere dotato di locali accessori ,locali tecnici e porticati aventi le caratteristiche di cui all'art. 4.2 precedente.

6. Le attività di natura commerciale insediabili nel PT2 potranno essere ,secondo l'art.22 della L.R. n.22/2019 esercizi di vicinato , medie strutture di vendita, outlet.

7. Le attività commerciali insediabili all'interno delle aree edificabili del Piano Attuativo potranno avere ciascuna un proprio titolo unico, inclusivo del titolo abilitativo edilizio, secondo le procedure previste dal S.U.A.P. di cui al D.P.R. n. 160/2010 e dall'art. 24 e 25 della L.R. n. 22/2019 ed in tal caso all'interno di uno stesso edificio (Blocco) ci potranno essere titoli abilitativi diversi per ognuna di esse. Saranno altresì soggetti alla stessa procedura le attività previste sulle aree libere di cui all'art.

8. I titoli edificatori potranno essere rilasciati contestualmente a quello relativo alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie , fermo restando che i titoli abilitativi potranno essere rilasciati solo dopo l'esecuzione ed la certificazione della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione secondo le procedure di cui all'art. 4 della Convenzione.

9. Come indicato all'art. 4, comma 1, lettera c) delle presenti Norme, la **Superficie realizzabile a destinazione turistico/commerciale** del Piano è pari a complessivi **mq. 6.741** e come ivi precisato, per il calcolo di detta superficie o, viceversa, per il calcolo della volumetria turistico/commerciale insediabile, l'altezza di riferimento sarà pari all'altezza convenzionale di m. 3,80, ossia l'altezza di m. 3,50 (altezza utile e libera interna) aumentata di uno spessore convenzionale di solaio pari a m. 0,30.

10. La suddetta **Superficie a destinazione turistico/commerciale**, come indicato nell'Elaborato T5 "Zonizzazione e Planovolumetrico" del Piano Attuativo, verrà suddivisa, tra le aree di pertinenza degli aderenti al Piano e quelle dei non aderenti, come segue:

a) Superfici di pertinenza degli aderenti al Piano

▪ Promotori del Piano:	mq 65.098 x 0,30 / 3,80 =	mq. 5.140
▪ Comune di Civitavecchia	mq 6.783 x 0,30 / 3,80 =	mq. 535
▪ Eredi Passerini (in via di adesione):	mq 1.940 x 0,30 / 3,80 =	mq. 153
▪ Eredi Gibbone(in via di adesione):	mq 1.537 x 0,30 / 3,80 =	mq. 121

Superficie complessiva

mq. 5.675

b) Superfici di pertinenza dei non aderenti al Piano

1. Amendola Silvia e Nicola: mq $2.366 \times 0,30 / 3,80 =$ **mq. 187**
(superficie aggregabile a uno qualsiasi dei corpi da edificare)

2. Eredi Gibbone(in via di adesione): mq $1.537 \times 0,30 / 3,80 =$ **mq. 121**
(superficie aggregabile a uno qualsiasi dei corpi da edificare)
3. Eredi Cacciatori Antonio: mq $5.482 \times 0,30 / 3,80 =$ **mq. 433**
(superficie del **Blocco C**)
4. Cacciatori Sandro e Fabrizio: mq $2.184 \times 0,30 / 3,80 =$ **mq. 172**
(superficie del **Blocco B**)
5. Eredi Passerini (in via di adesione): mq $1.940 \times 0,30 / 3,80 =$ **mq. 153**
(superficie aggregabile a uno qualsiasi dei corpi da edificare)

Superficie complessiva **mq 1.066**

Per un totale di mq. 6.741 corrispondente al volume realizzabile commerciale e turistico conseguente all'indice territoriale previsto dalle norme pari a 0,3 mc/mq.

Nel blocco 1 può pertanto essere realizzata, in caso di adesione dei proprietari di cui al punto 1., 2., 5, una superficie complessiva di mq $(5.675+187+121+153) =$ mq. 6.136

11. Relativamente alle aree già edificate(lettera b punto 3 e 4 pari a mq. 605) nella delibera della Giunta Regionale del Lazio del 13.07.1989 n° 6073 (di approvazione della Variante n. 24 al P.R.G.) è indicato che **"... la civica amministrazione potrà ricercare, per quanto possibile, in sede di formazione degli strumenti attuativi una adeguata soluzione ai problemi sollevati dai ricorrenti ... in modo da conciliare gli interessi dei medesimi con le esigenze della collettività"**. In relazione a ciò, per i proprietari non aderenti al Piano Attuativo, come sopra esplicitati, è prevista l'applicazione della seguente disciplina:

- a) la destinazione in essere per gli immobili esistenti ed autorizzati, potrà essere mantenuta per un periodo pari alla durata della convenzione oppure, a richiesta dei proprietari interessati, essere riconvertita alle destinazioni previste dall'art. 23 delle NTA del P.R.G., secondo le previsioni delle presenti Norme, con possibilità di aggregazione ai blocchi commerciali di nuova edificazione ;*
- b) sugli edifici esistenti potranno essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di risanamento conservativo, volti a mantenere l'efficienza delle costruzioni anche con modesti ampliamenti nella misura massima del 10% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario (bagni e cucine) e degli impianti;*
- c) qualora i proprietari, in corso di validità del Piano, decidano di aderire allo stesso e quindi alla convenzione attuativa, accollandosi la quota di competenza delle Opere di*

Urbanizzazione primaria, quale quota percentuale determinata sulla base della consistenza delle aree di relativa proprietà (si veda e l'Elaborato R8), avranno a disposizione la superficie turistico/commerciale di loro spettanza (determinata dalla superficie dell'area di proprietà moltiplicata per l'indice di fabbricabilità di 0,30 e divisa per 3,80), da realizzarsi in ossequio a quanto previsto dalle presenti Norme, potendosi in tal caso allacciare alle Opere di Urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore.

12. Per quanto attiene alle **aree di proprietà del Comune di Civitavecchia** inserite nel presente Piano Attuativo queste resteranno di proprietà comunale e saranno inserite tra le aree libere della sottozona PT.2 come disciplinate dal successivo articolo 9; il volume di pertinenza di tali aree verrà ceduto ai presentatori del Piano alla firma della convenzione allegata al Piano Attuativo;

13. L'importo dovuto dai soggetti attuatori al Comune di Civitavecchia per la cessione della quota di volumetria ovvero della superficie turistico/commerciale di spettanza comunale di **mq. 535** come sopra, è quantificato nell'Elaborato R8 del Piano Attuativo e verrà monetizzato a favore del Comune, a richiesta dello stesso, dopo la sottoscrizione della Convenzione attuativa, ovvero, su richiesta del Comune, destinato alla realizzazione di un'opera pubblica di pari importo, compresa IVA, secondo le indicazioni che saranno fornite dal Comune stesso, da eseguirsi a cura del soggetto attuatore e su progetto predisposto dallo stesso una somma pari a € 253.370,00 secondo la Determinazione dirigenziale n.18 del 3 marzo 2023 del Servizio 6

ART. 6 – Disciplina delle aree non edificate e non aderenti al piano

Per quel che riguarda le aree dei proprietari che non aderenti al Piano si procederà come segue :

- a. La proprietà dei Sigg. Amendola Silvia e Nicola, ancorché inserita nel perimetro della Variante n. 24 al P.R.G. (come riportato nell'allegato 8 delle relative NTA), non ha aree da cedere al Comune in quanto non interessata alla rete viaria a seguito del progetto predisposto dalla Pubblica Amministrazione per lo svincolo viario sud (Bocelle e San Gordiano), pertanto le aree del lotto resteranno interamente nella proprietà/disponibilità dei proprietari secondo la destinazione prevista dal Piano Attuativo; le aree inserite dalla Variante n. 24 nel Perimetro del comprensorio PT.2, e quindi nel Piano Attuativo, di proprietà dei Sigg. Amendola Silvia e Nicola hanno una superficie di mq. 2.366 a cui compete, in relazione a quanto previsto all'art. 4, comma 1, lettere a) e c), una superficie realizzabile turistico/commerciale pari a **Sr = mq. 2.366 x 0,30 / 3,80 = mq 187** che potrà essere aggregata ai blocchi di nuova edificazione.

ART. 7 - Aree di rispetto stradale

Si tratta delle aree (o fasce), poste a protezione della SS 1 Aurelia e della trasversale interna che congiunge il Villaggio del Fanciullo allo svincolo di ingresso ai quartieri Boccelle e San Gordiano, sono riservate a:

- verde con alberature ornamentali lungo la trasversale interna che costeggia la ferrovia ed essenze fiorescenti lungo il tratto attuale della SS 1 Aurelia;
- marciapiedi;
- passaggi pedonali e carrabili per il raggiungimento delle strutture commerciali e non previste dal Piano Attuativo;
- parcheggi all'aperto;
- fermate di autobus e autolinee intercomunali con installazione di pensilina h max = m. 2,50;
- cartelloni pubblicitari disposti in direzione est-ovest in modo da non ostacolare la visuale dalla strada pedonale che costeggia la ferrovia; lungo le altre strade saranno disposti sempre perpendicolarmente al senso di marcia o con una inclinazione max. di 15° rispetto allo stesso. Avranno dimensione massima di mt(6,00x3,00) ed una distanza di almeno 15 mt. tra loro;
- totem porta insegne nel numero massimo di tre aventi altezza massima di mt. 7,50 a partire dal piano di posa degli edifici turistico/commerciali;

ART.8 - Aree libere della sottozona PT.2 (come definite dall'art. 23 delle NTA del P.R.G.)

1. L'art. 23 delle NTA del P.R.G., per il comprensorio PT.2, prevede inoltre che ***"... nelle aree libere della sottozona PT.2, detratte quelle destinate a verde pubblico e parcheggi nel rapporto di cui all'art.5, n. 2), del D.l. 2 aprile 1968, n. 1444, possono essere realizzati, decorosamente sistemati ed alberati con essenze ornamentali,"***.
2. Tali aree saranno destinate a:
 - a) Impianti sportivi***
 - b) Strutture destinate a depositi e mostre;***
 - c) Strutture destinate ad attività di ristoro***
 - d) Strutture destinate a spettacoli all'aperto***
 - e) Porticati (come indicati al comma 10, art.5 delle presenti norme)***
 - f) Strutture destinate ad accessori*** (come disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale art.34,comma 4 e art. 43 comma 1 , lettera a)
 - g) stazioni di servizio con erogazione carburante***
 - h) parcheggi lunga sosta e spazi espositivi per automobili e/o imbarcazioni spazi di servizi per attività di ristoro***
 - i) verde di piano da destinarsi ad attività ludiche ,esercizi fisici all'aperto,***

j) Aree soggette al mantenimento della permeabilità del terreno

3. Tenuto conto che secondo le norme di P.R.G. art. 23 come modificato dalla variante 24 la superficie massima coperta realizzabile è di mq. $Mq(85.390 \times 0,20) = \text{mq. } 17.078$ e che:

- A) La superficie a destinazione commerciale è di mq. 6.741
- B) La superficie a destinazioni accessori è di mq. 1.348
- C) La superficie per le destinazioni di cui all'art. 8 sarà di mq $(17.078 - 6741 - 1348) = \text{mq } 8.989$

Le nuove costruzioni da realizzarsi nella zona 2 come definita nella tavola T05 saranno costituite dalla sommatoria delle superfici di cui ai precedenti punti A), B), C) purchè complessivamente non superino la superficie massima coperta di mq. 17.078 di cui all'art. 3 lettera c) delle presenti norme. Le strutture, e le aree sopra elencate potranno essere definite in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento dei titoli autorizzativi, nel limite della superficie massima di cui al precedente capoverso.

Ogni singolo esercizio non potrà superare la superficie di vendita prevista dalla normativa regionale vigente sul commercio per le medie strutture (art. 15, comma 1, lettera i) della L.R. n. 22/2019, abrogativa della L.R. n. 33/1999) ed avrà ingresso e parcheggi autonomi, questi ultimi nella misura prevista da detta normativa.

4. Nelle aree in questione potranno essere realizzati anche servizi complementari a quelli espressamente previsti dall'art. 23 delle NTA del P.R.G., quali "spazi a servizio della viabilità e dell'automobilista" e installati cartelloni pubblicitari.

5. Specificatamente nelle aree libere in questione il Piano Attuativo, sempre nel limite di superficie di cui sopra, prevede quanto segue:

- a) Zone per impianti sportivi:** Potranno realizzarvisi campi per attività sportive (quali campi da tennis, padel, calcetto, pallavolo e simili) con relativi servizi.; All'interno di dette aree dovranno essere previsti idonei spazi a parcheggio conformi alla normativa .
- b) Strutture espositive destinate a depositi e mostre:** Le strutture di cui al presente comma avranno, al fine di evitare interferenze con le visuali, una altezza interna m.3,5 al di sopra della quale si potranno realizzare accogliere solo le apparecchiature e le canalizzazioni degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, antincendio, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, telematici, fognari, etc.). Dette strutture saranno destinate a esposizione e vendita di veicoli, barche, merci varie, arredi, strumentazioni elettroniche, elementi di arredo, e simili, anche per esposizioni temporanee, con servizi annessi. Le strutture di cui al presente comma e quelle delle loro pertinenze potranno essere messe a disposizione anche del commercio locale per esposizione e vendita di proprie merci o per ospitare mercati ambulanti per l'esposizione e vendita di merci e prodotti e per ospitare prodotti delle regioni italiane e dei paesi europei

e del bacino del mediterraneo. Sulle aree potranno essere installati cartelloni pubblicitari , anche a doppia facciata, nella misura di uno ogni 500 mq. di area.

- c) Strutture destinate ad attività di ristoro:** le strutture non potranno avere una superficie coperta superiore a mq. **1.000** dotata di cucine dispense,frigo ,spogliatoi per il personale, servizi igienici per gli addetti e per gli utenti ; saranno previsti spazi per il consumo all'interno o all'aperto e sarà dotato di propri parcheggi. Il piano di copertura delle costruzione potrà avere un'altezza massima di mt. 7,50 rispetto alla sistemazione esterna del terreno, mentre l'altezza utile e libera interna, sarà di mt.3,50 . Lo spazio al di sopra dell'altezza utile di mt.3,50 sarà destinato ad accogliere solo le apparecchiature e le canalizzazioni degli impianti tecnici al servizio della costruzione (impianti idrici, termici, antincendio, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, telematici, fognari, etc.) con l'esclusione di scaffalature destinate a contenere merce in esposizione le quali non potranno superare l'altezza massima di m. 3,50.
- d) Spazi destinati a spettacoli all'aperto:** all'interno dell'area di proprietà comunale destinata a verde pubblico è previsto uno spazio di circa mq. 3.900, quale quello relativo alla particella 1444 del foglio 30 di proprietà comunale, ove sarà realizzato un auditorium all'aperto destinato ad ospitare arena cinematografica, concerti, spettacoli teatrali, esibizioni di scuole di danza, etc., con previsione di circa 200 posti a sedere, ma che sfruttando l'acclività naturale del terreno potrà ospitare oltre 1000 persone; detto spazio sarà dotato di volumi di servizio destinati ad accogliere spogliatoi e servizi igienici, per una superficie lorda complessiva di mq. **120**, i quali dovranno avere altezza utile interna non superiore a mt. 2,70 (si veda schema progettuale dell'Elaborato T9);
- e) Stazioni di servizio con erogazione carburante:** si potrà realizzare una stazione di servizio su cui andranno ubicate anche le infrastrutture elettriche per la ricarica di autovetture in conformità a quanto previsto dall'art. 4, comma 1-ter del DPR n. 380/2001, di recepimento della Direttiva Europea 2014/94/UE; in relazione alle previsioni dell'art. 11 bis della L.R. n. 8/2001, sarà possibile realizzare connessi volumi di servizio per gli autoveicoli e gli automobilisti (spazi per personale, servizi igienici, locali pluriuso, magazzini e simili) e punto ristoro, tenuto conto delle previsioni del comma 1, lettera b) del citato art. 11 bis della L.R. n. 8/2001, i quali dovranno avere un'altezza utile interna non inferiore a mt. 3,50; saranno consentite anche attività di lavaggio e riparazione auto; la superficie coperta rientrerà nel conteggio delle superfici complessive realizzabili di cui all'art.3 comma d).
- f) Parcheggi lunga sosta e spazi espositivi per automobili e/o imbarcazioni:** dette spazi saranno dotati di volumi di servizio di superficie, cadauna, non superiori a 50 mq di pertinenza (spazio per personale addetto, servizi igienici, magazzini,uffici e simili).
- g) Verde privato :** indicato come zona VP , quale area residuale inserita nel perimetro del PT2 resta quale area dei proprietari non aderenti al Piano (la cui volumetria è stata lasciata a disposizione nel bocco uno per mq. edificabili 187) rimarrà destinata a verde.
- h) Aree soggette al mantenimento della permeabilità del terreno:** su tali aree verrà garantita una permeabilità pari almeno al 50%

6. Per quanto attiene al valore indicativo delle sagome delle citate volumetrie, così come riportate nel Planovolumetrico (Elaborato T5), nonché dell'ubicazione delle stesse, si rinvia a quanto previsto all'art. 2, comma 2, lettera a);

Le restanti aree libere della sottozona PT.2 non impegnate dalle utilizzazioni di cui al comma 5 e 6 potranno accogliere aiuole, verde di ornamento e spazi per parcheggi supplementari a disposizione dei visitatori per deposito/esposizione; per questi ultimi, localizzabili esclusivamente su aree di superficie minima di mq. 600, potranno essere installate strutture prefabbricate di facile rimozione di superficie lorda massima di mq. 25 ed altezza esterna non superiore a mt. 2,70, destinate ad accogliere locali di servizio (spazi per personale addetto, servizio igienico e ripostiglio); l'installazione di dette strutture amovibili avverrà a seguito di presentazione di segnalazione di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. n. 380/2001 al competente Servizio comunale e previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

ART. 11 – Disciplina delle Aree per il rispetto degli standard urbanistici (E)

1. Le aree a standard urbanistici sono quelle definite dall'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 ***“Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”***

2. Il punto 2) del suddetto art. 5 prevede che i rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso: *“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);”*.

3. Tenuto conto che la superficie massima realizzabile (vedi art.23 delle NdA di PRG paragrafo PT2) deve essere pari al 20% della sottozona PT.2 che è pari a mq. 85.390 e quindi (vedi art.5 comma 1b delle presenti norme)

$$4. \quad S_{cm} = \text{mq. } 85.390 \times 20\% = \text{mq. } 17.078$$

le aree da cedere al comune per il rispetto degli standard urbanistici (parcheggi e verde pubblico) di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 (**Ss**), di conseguenza, non dovranno essere inferiori a:

$$Ss = \text{mq. } 17.078 \times 80/100 = \text{mq. } 13.662 \text{ (valore minimo)}$$

5. Nelle aree a verde pubblico, destinate al soddisfacimento degli standard di cui sopra, secondo quanto previsto dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G., potranno essere realizzate aree per il gioco dei bambini, per il riposo degli anziani, per attività ricreative e culturali; in tali zone potranno essere realizzate unicamente costruzioni che integrino la destinazione a verde in relazione alle attrezzature in esse previste e cioè chioschi, ritrovi, biblioteche e sale lettura, spogliatoi e servizi igienici, strutture per spettacoli all'aperto e simili. Il presente progetto ,concordato con l'Amministrazione , prevede la realizzazione di un auditorium all'aperto , con strutture destinate a servizi igienici , magazzino e spogliatoio

artisti, per una superficie di 120 mq. Saranno escluse tassativamente le essenze estranee all'ambiente alla tradizione locale e si ripristineranno di aree a macchia mediterranea, così da formare un sistema connettivo continuo tra le aree attrezzate

5. Le aree a parcheggio di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 di progetto (vedi Tav. 05) sono di mq. **7.001** superiori al valore di norma

$$\text{Ssp} = \text{mq } 13.662/2 = \text{mq. } \mathbf{6.831}$$

6. Le aree a verde pubblico di cui all'art. 5 del D.I. n. 1444/1968 (vedi Tav.6) sono di **mq. 8.548** superiori al valore di norma a

$$\text{Ssv} = \text{mq } 13.662/2 = \text{mq. } \mathbf{6.831}$$

ART. 12 - Aree a parcheggio per superfici turistico/commerciali (L.R. 22/2019, abrogativa della L.R. n. 33/1999) e parcheggi ex Legge n. 122/89 (F)

Tutte le attività commerciali insediabili secondo quanto previsto dall'art.6 della presente Norma saranno dotate di superfici private a parcheggio come previsto dalla vigente normativa.