



Alla cortese attenzione del

Sindaco del Comune di Civitavecchia

Del RUP del PIP "PODERE COLTELLACCI" – architetto Antony Scalise

Trasmissione a mezzo da pec planningarea@legalmail.it a pec planningarea@legalmail.it a pec comune.civitavecchia@legalmail.it e mail anthony.scalise@comune.civitavecchia.rm.it

Riferimento nota protocollo n. 0046207/2004 del 10.05.2024 per il geomorfologico vale precedente invio

Oggetto: ZONA INDUSTRIALE DI PRG ART. 22 DELLE N.T.A. DEL PRG – PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA PODERE COLTELLACCI" RICHIESTA 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.

Lo scrivente Silvio Dionisi quale a.u. Planningarea srls e come procuratore dei proprietari dei terreni siti in Civitavecchia località Vigna Turci meglio specificati nell'allegato Piano Particellare Preliminare, per una superficie complessiva di mq. 218.113 pari a circa il 76% (e quindi superiore alla % prevista dall'art. 23 della Legge Urbanistica), a seguito di procedimento per l'approvazione di Piano di Iniziativa Privata on Zona Insediamenti Produttivi di PRG – Indizione della conferenza dei servizi preliminare ex art. 14, co. 3, legge n. 241/1990 e determina e conseguente Determinazione Dirigenziale n. 1393 del 02.04.2024 -PROPOSTA DI PLANNINGAREA SRLS PROT. 106525 – CHIUSURA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART.14 COMMA 3 DELLA LEGGE 241/90

CHIEDE

Che venga approvato, secondo la procedura di cui alla L.R. n. 36/1987, art. 1 bis e ss.mm.ii. il Piano di Iniziativa Privata "Podere Coltellacci" assistito da Convenzione così come previsto dall'art. 33 comma a) delle NTA del PRG.

Allega alla presente i seguenti elaborati e attestato del pagamento per diritto fisso -pianificazione:

1. Elaborato A – RELAZIONE TECNICA – ILLUSTRATIVA E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
2. Elaborato B – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
3. 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
4. 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.

Messa a disposizione di una propria struttura tecnica e di consulenza manageriale permanente.
Sede Legale: via del Casaleto Rosso 26/a Civitavecchia(RM) info + 39 3279520877
E mail planningareasrls@gmail.com pec: planningarea@legalmail.it



5. TAVOLA 2 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO
6. TAVOLA 3 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE CATASTALE
7. TAVOLA 4 – COMPARTO UNITARIO DI ATTUAZIONE
8. TAVOLA 5 – PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE SU BASE AEROFOTOGRAMMETRICO VIABILITA' E STATO DI ATTUAZIONE
9. TAVOLA 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, FOGNATURE, ILLUMINAZIONE, CONDOTTE IDRICHE
10. Elaborati per art. 89 DPR 380/2001 -Relazione Geologica e Vegetazionale
11. Attestato versamento diritti urbanistici in ragione di euro 2.000,00 (duemila//00)
12. Copia conforme all'originale, ricevuta nel 2016 dall'ufficio urbanistico dopo accesso agli atti, relativamente alla VARIANTE PRG DCC N.607/1985, DGR N. 4569/1990 completa della delibera di CC e della base cartografica per la sovrapposizione con il PIP PODERE COLTELLACCI.

Preciso quanto segue con la seguente esposizione sinottica che riporta succintamente le nozioni principali incluse negli Elaborati e nelle Tavole:

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.

Messa a disposizione di una propria struttura tecnica e di consulenza manageriale permanente.
Sede Legale: via del Casaleto Rosso 26/a Civitavecchia(RM) info + 39 3279520877
E mail planningareasrls@gmail.com pec: planningarea@legalmail.it



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.

Dalle NTA:

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.

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.

Messa a disposizione di una propria struttura tecnica e di consulenza manageriale permanente.

Sede Legale: via del Casaleto Rosso 26/a Civitavecchia(RM) info + 39 3279520877

E mail planningareasrls@gmail.com pec: planningarea@legalmail.it



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

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

Messa a disposizione di una propria struttura tecnica e di consulenza manageriale permanente.
Sede Legale: via del Casaletto Rosso 26/a Civitavecchia(RM) info + 39 3279520877
E mail planningareasrls@gmail.com pec: planningarea@legalmail.it



(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

Messa a disposizione di una propria struttura tecnica e di consulenza manageriale permanente.
Sede Legale: via del Casaleto Rosso 26/a Civitavecchia(RM) info + 39 3279520877
E mail planningareasrls@gmail.com pec: planningarea@legalmail.it



Precisando che, come già scritto nella Relazione, le aree non sono state percorse dal fuoco, che non sono interessate da vincoli, che non occorre la Vas per la dgr regionale del 2010, che non ci sono Usi civici, che tutti i proprietari rappresentati non hanno pregressi e attuali contenziosi con il comune di Civitavecchia ne con l'agenzia dell'entrate, pregasi inviare la comunicazione conseguente a Silvio Dionisi a.u. planningarea srls alla pec planningarea@legalmail.it

In attesa di cortese riscontro, porgo Distinti saluti.

Civitavecchia lì 14.05.2024

PlanningArea srls
Via del Casaletto Rosso, 26/A - 00053 - Civitavecchia
Pec planningarea@legalmail.it +39 3279520877
P.I. 1682541006 Codice SDI: SUBM70M



Messa a disposizione di una propria struttura tecnica e di consulenza manageriale permanente.
Sede Legale: via del Casaletto Rosso 26/a Civitavecchia(RM) info + 39 3279520877
E mail planningareasrls@gmail.com pec: planningarea@legalmail.it