

COMUNE DI TARQUINIA
PROVINCIA DI VITERBO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Settore 10° - Urbanistica - Edilizia Privata

Oggetto: Adozione proposta di variante al Piano di Lottizzazione denominato "La Gabelletta"

Tarquinia, li 10/12/2016

L'istruttore Responsabile
F.to Arch. Patricia CIURLUINI

Assunzione impegno di spesa (Art.49-D.Lgs 18.08.2000, n.267)

Capitolo PEG n° _____ I.S.n° _____ del _____ Importo f. _____

Tarquinia, _____

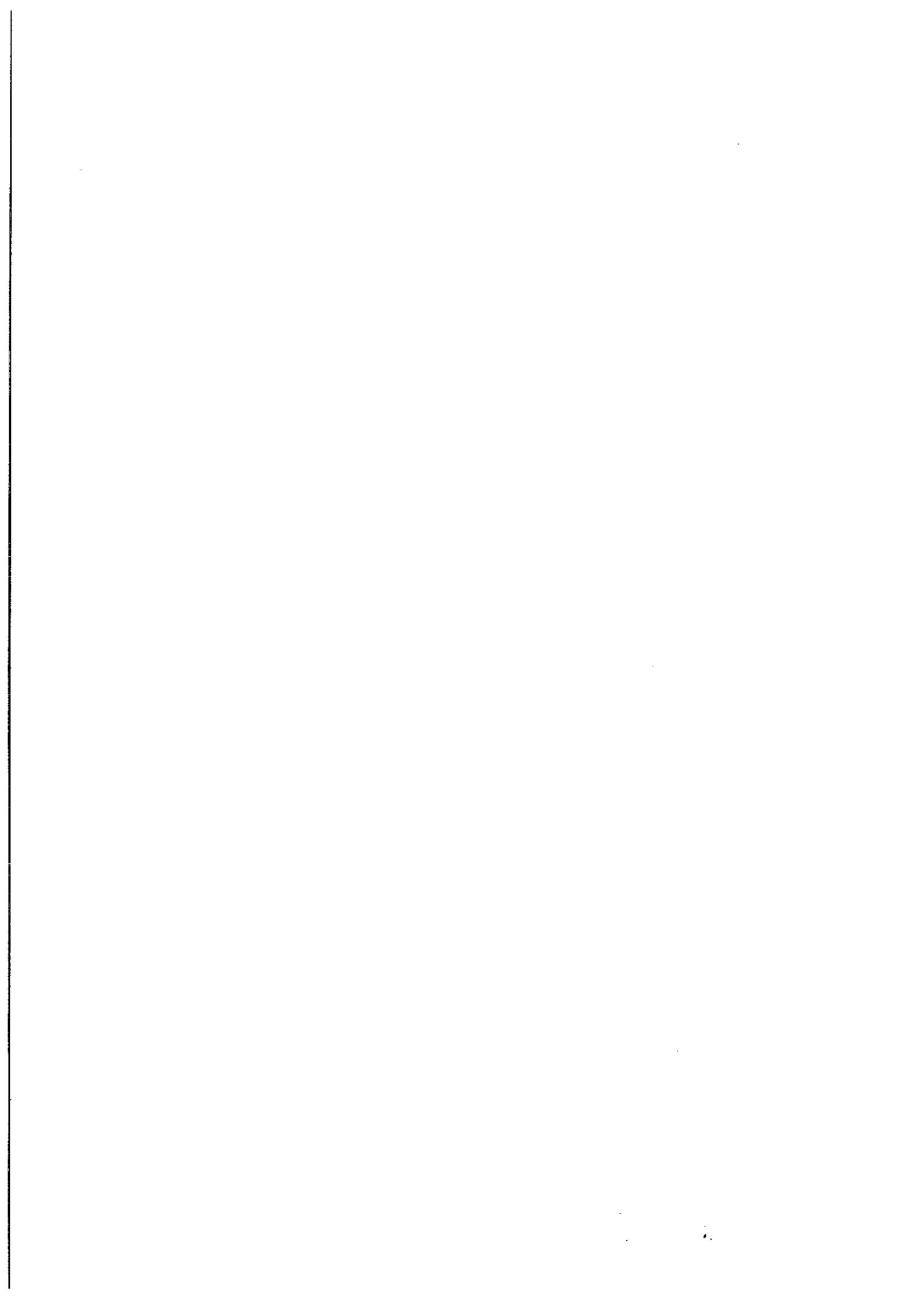
Il Responsabile Incaricato

IL PRESIDENTE

(*Armando PALMINI*)

IL SEGRETARIO

(*Dott.ssa Maria Cristina FANELLI FRATINI*)



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

che il Comune di Tarquinia è provvisto di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3865 del 7/11/1975;

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 23/07/1985 veniva approvata definitivamente la proposta di lottizzazione convenzionata di comprensorio di zona "C – espansione residenziale", in località "Gabelletta", oggetto di convenzione urbanistica stipulata dal dott. Giovanni Parasassi, notaio in Tarquinia, in data 18/09/1986, repertorio n. 11080, raccolta n.2800;

che con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 28/10/2005 e n.69 del 29/11/2006 è stata approvata la variante al Piano di Lottizzazione denominato "La Gabelletta", oggetto di convenzione urbanistica stipulata dal dott. Bruno Cesarini, notaio in Roma, il 29/9/2009 repertorio n.130768, raccolta n.8001;

che con nota del 15/09/2014 prot.n.28107 e successiva integrazione del 04/06/2015 prot.n.16410 il Sig. Marco Paolucci, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società Immobiliare Monti Parioli s.r.l., ed il sig. Fabio Pallotta, in qualità di Amministratore Unico della Società Poggio Sabatino s.r.l. hanno presentato istanza di variante al piano di lottizzazione denominato "La Gabelletta", corredando la stessa della relativa documentazione tecnica di piano (allegato n.2);

che nella citata trasmissione documentale prot.n.16410/2015 i proponenti si dichiarano proprietari per la Società Monti Parioli s.r.l. degli immobili distinti in catasto al foglio 70 p.ile 1391, 1482, 1486, 1916, 1598, 1594, 1596, 1597, 1337, 1601, 1602, 1595, 1600, 1603, 1388, 1389, 1336, 1344, 1346, 1358, 1360, 1364, 1367, 1372, 1374, 1376, 1380, 1381, 1390, 1338, 1340, 1341, 1348, 1349, 1355, 1356, 1362, 1365, 1368, 1377, 1383, 1334, 1335, 1339, 1343, 1347, 1359, 1366, 1371, 1373, 1378, 1382, 1384 e per la Società Poggio Sabatino s.r.l. degli immobili distinti in catasto al foglio 70 p.ile 1957, 1958, 1959, 1485, 1902, 1903, ricompresi nel perimetro del comprensorio, producendo i titoli di proprietà in data 15/09/2014 prot.n.28107;

che la documentazione della proposta di variante, è composta dai seguenti documenti:

ALL. 01 Relazione generale – preventivo di spesa – Q.T.E. (del 4.6.15 n.16410)

ALL. 02 Norme tecniche di attuazione (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 01 Inquadramento territoriale (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 02 Stato di fatto (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 03 Zonizzazione (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 04 Confronto fra P.d.L. convenzionato e variante (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 05 Impianto idrico – acqua potabile (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 06 Impianto fognante (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 07 Impianto di illuminazione pubblica (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 08 Impianto di irrigazione del verde (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 09 Particolari impianto fognante (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 10 Particolari impianto idrico (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 11 Particolari impianto illuminazione pubblica (del 15.9.14 n.28107)

schema di convenzione (del 4.6.15 n.16410)

Relazione Geologica (del 15.9.15 n.26732)

successivamente integrata con la documentazione di dettaglio della sistemazione dell'area vincolata ex legge 1089/39 composta da:

All.to 01/Ar Particolare interventi sistemazione zona vincolata (del 21.11.15 n.34722)

All.to 03/Ar Relazione (del 21.11.15 n.34722)

All.to 03 Progetto di dettaglio sistemazione area VP9 con edificio AVP9 – Relazione (del 21.11.15 n.34722)

TAV.12 Progetto di dettaglio sistemazione area VP9 con edificio AVP9 (del 21.11.15 n.34722)

che detta documentazione rimane conservata presso il competente Settore 10° Urbanistica – Edilizia Privata, nell'archivio dell'Ufficio 1° Urbanistica.

Considerato

che in data 20/07/2015 la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica, in merito alla proposta di variante al piano di lottizzazione "La Gabelletta", sentita la relazione dell'arch. Patricia Ciurluini, ha espresso "*parere*

favorevole sulla proposta presentata richiedendo che la stessa venga corredata di un elaborato di progetto della sistemazione del verde pubblico e relativo fabbricato da sottoporre alla Soprintendenza Archeologica assieme al piano prima dell'approvazione.” come riportato nel verbale n.1 del 20/07/2015 e relativi allegati;

che l'Ufficio 1° Urbanistica, del Settore 10°, ha prodotto il proprio contributo istruttorio conclusivo costituito dalla relazione del 17/07/2016, aggiornata al 10/12/2016 (allegato n.3), alla quale si rimanda per ulteriori specificazione del presente atto.

Visto

che la proposta ha acquisito i pareri preliminari costituiti da:

- Nulla Osta sanitario prot.81/2014 del 22/9/2014, acquisito al protocollo comunale il 3/10/2014 prot.n.30176 (allegato n.4);
- Parere della competente Soprintendenza Archeologica del Lazio e dell'Etruria Meridionale MBAC-SAR-LAZ n.3949 del 01/03/2016, per il vincolo ex legge 1089/1939 apposto con D.M. del 31/07/1993, acquisito al protocollo comunale il 11/03/2016 prot.n.6978 (allegato n.5);
- Parere della Regione Lazio Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Bonifiche, di cui alla determinazione n°G03610 del 12/04/2016, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e della DGR n°2649/99, acquisito al protocollo comunale il 02/05/2016 con prot.n.12071 (allegato n.6);

che la proposta è riconducibile al punto 1.3, comma 5, lettera h) delle “Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS” di cui DGR n.169 del 5/03/2010 per il quale non è previsto adempimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

che il lottizzante con note del 10/07/2016 prot. 16283 e del 03/12/2016 prot.24168, quale riscontro al coordinamento con l'ufficio, ha comunicato che: *“il progetto di Variante alla “lottizzazione Gabelletta” trasmesso al V/s Ufficio in data 15/09/2014 e successive integrazioni, non sono in contrasto con nessuna della citate prescrizioni riportate nei parerei sopra citati.”* e che si *“conferma l'accettazione delle prescrizioni contenute nel parere del Ministero di Beni e delle attività Culturali e del Turismo prot. MBAC-SAR-LAZ n.3949 del 01/03/2016.”*(allegato n.7).

Considerato inoltre

che parte del piano di lottizzazione, interessato dalla variante, è ricompreso in vincolo archeologico ai sensi della L.1089/1939, di cui D.M. 31/07/1993 (per il quale la competente Soprintendenza ha espresso il proprio parere MBAC-SAR-LAZ n.3949 del 01/03/2016 sopra citato) il quale determina *“ ... automaticamente la qualificazione della stessa come “zona di interesse archeologico” ai sensi dell'art.142, comma 1, lett.m) e conseguentemente che l'apposizione del vincolo archeologico rende operativo il vincolo paesaggistico disposto da tale disposizione”;*

che il parere paesaggistico regionale, ai sensi degli artt.16 e 28 della Legge n.1150/1942, rimane presupposto indefettibile al provvedimento comunale di approvazione dello strumento attuativo conforme al P.R.G., secondo quanto previsto all'art.11 comma 2 delle Norme del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale adottato;

che al fine di consentire la trasmissione in regione per l'espressione del parere paesaggistico di competenza, la variante del piano è oggetto della presente provvedimento di Giunta Comunale di adozione, come disposto al comma, art. 1bis della L.R. 36/87 e ss.mm.ii. .

Specificato:

che nella proposta di variante si configurano due nuovi lotti edificabili, SE9 per spostamento di volumetria già assentita e SE10 per recupero di volumetria pregiudicata da vincolo sopravvenuto, su aree destinate a parcheggi e verde pubblico;

che, al fine di garantire la dotazione di standard urbanistici e con l'occasione di migliorare la funzionalità degli stessi e della viabilità del comprensorio, viene proposta: - una parziale modifica del lotto edificabile SE 3/4 a verde pubblico - una parziale modifica del lotto in corso di

edificazione SE 2/ 3 a verde pubblico - la modifica della destinazione di verde privato a verde pubblico - la parziale redistribuzione della aree a parcheggi - la parziale modifica di alcuni tratti viari per il miglioramento funzionale dei collegamenti interni al comprensorio - la realizzazione del parco comprensoriale con sistemazione delle superfici destinate a verde e risanamento/rifunzionalizzazione del fabbricato esistente ivi ricompreso;

che le variazioni quantitative delle modifiche sopra riportate e la relativa verifica di conformità al Piano Regolatore Generale sono riportate nella tav.04 "confronto fra P.d.L. convenzionato e Variante" e confermata nella tav.03 della "Zonizzazione" della variante proposta.

Ritenuto di condividere quanto proposto dall'Ufficio Urbanistica circa le specificazioni allo schema di convenzione, come riportate nella Relazione istruttoria del 10/12/2016 precedentemente citata, costituite da: - all'art. 8 modalità e tempi di attuazione della cessione delle aree destinate alla viabilità ed alla collettività aggiungere il seguente comma: "*La rifusione catastale degli immobili destinati alla cessione dovrà prodursi contestualmente alla comunicazione di fine lavori e costituisce documentazione indispensabile per il collaudo finale e la presa in carico di cui al successivo art.9.*" - gli importi delle polizze fideiussorie a garanzia dell'esecuzione delle opere e della cessione degli immobili di cui all'art.9 dovranno essere aggiornati alla data della stipula della convenzione - alla lett.c) dell'art.11 inadempienza e penalità, le parole "*rifiuto a stipulare*" sono sostituite dalle parole "*rifiuto o comunque mancata stipula*".

Viste:

la L.U.N. 17 agosto 1942, n.1150 e ss.mm.ii.

il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii.

la L.R. 2 luglio 1987, n.36 e ss.mm.ii.

lo strumento urbanistico comunale generale approvato con D.G.R. 7/11/1975 n.865

il piano di lottizzazione approvato con DCC n. 134 del 23/07/1985 e successiva variante approvata con DCC n.69 del 29/11/2006

l'art. 107, comma 3) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

l'allegato parere sulla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio interessato, ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 (allegato n.1)

DELIBERA

1) di adottare la variante al piano di lottizzazione denominato "La Gabelletta" proposta con istanza del 15/09/2014 prot.n.28107, come integrata il 04/06/2015 prot.n.16410, dal Sig. Marco Paolucci, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società Immobiliare Monti Parioli s.r.l., e dal sig. Fabio Pallotta, in qualità di Amministratore Unico della Società Poggio Sabatino s.r.l., composta dei seguenti documenti:

ALL. 01 Relazione generale – preventivo di spesa – Q.T.E. (del 4.6.15 n.16410)

ALL. 02 Norme tecniche di attuazione (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 01 Inquadramento territoriale (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 02 Stato di fatto (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 03 Zonizzazione (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 04 Confronto fra P.d.L. convenzionato e variante (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 05 Impianto idrico – acqua potabile (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 06 Impianto fognante (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 07 Impianto di illuminazione pubblica (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 08 Impianto di irrigazione del verde (del 4.6.15 n.16410)

TAV. 09 Particolari impianto fognante (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 10 Particolari impianto idrico (del 15.9.14 n.28107)

TAV. 11 Particolari impianto illuminazione pubblica (del 15.9.14 n.28107)

schema di convenzione (del 4.6.15 n.16410)

All.to 01/Ar Particolare interventi sistemazione zona vincolata (del 21.11.15 n.34722)

All.to 03/Ar Relazione (del 21.11.15 n.34722)

All.to 03 Progetto di dettaglio sistemazione area VP9 con edificio AVP9 – Relazione (del 21.11.15 n.34722)

TAV.12 Progetto di dettaglio sistemazione area VP9 con edificio AVP9 (del 21.11.15 n.34722)

- 2) di adottare le seguenti modifiche/specificazioni in merito allo schema di convenzione proposto: all'art. 8 modalità e tempi di attuazione della cessione delle aree destinate alla viabilità ed alla collettività aggiungere il seguente comma: *“La rifusione catastale degli immobili destinati alla cessione dovrà prodursi contestualmente alla comunicazione di fine lavori e costituisce documentazione indispensabile per il collaudo finale e la presa in carico di cui al successivo art.9.”* - gli importi delle polizze fideiussorie a garanzia dell'esecuzione delle opere e della cessione degli immobili di cui all'art.9 dovranno essere aggiornati alla data della stipula della convenzione - alla lett.c) dell'art.11 inadempienza e penalità, le parole *“rifiuto a stipulare”* sono sostituite dalle parole *“rifiuto o comunque mancata stipula”*
- 3) di disporre che la sopra elencata documentazione è depositata presso il competente Settore 10° Urbanistica – Edilizia Privata, conservata agli atti dell'archivio dell'Ufficio 1° Urbanistica
- 4) di disporre la trasmissione al competente ufficio regionale del presente atto e della documentazione della variante di piano ai fini dell'acquisizione del parere paesaggistico, ai sensi degli artt.16 e 28 della Legge n.1150/1942, in ottemperanza agli adempimenti del D.Lgs 42/04, quale presupposto indefettibile al provvedimento comunale di approvazione dello strumento attuativo conforme al P.R.G., ricomprendendo aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142, lett.m) del D.Lgs. 42/2004, come specificato nelle premesse del presente atto.
- 5) di dare atto che, ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. n.33/2013, lo schema del presente provvedimento è stato pubblicato prima della data odierna, sul sito istituzionale, alla sezione *“Amministrazione Trasparente”* - sottosezione *“Pianificazione e Governo del Territorio”*.

Comprende n. 07 Allegati.

COMUNE DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

PARERI RILASCIATI AI SENSI DELL'art.49 del TESTO UNICO delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali (D. Lgs 18.08.2000, n°267)

SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PREDISPOSTA IN DATA 10/12/2016

DAL SETTORE 10° URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA ALL'OGGETTO:

Adozione proposta di variante al Piano di Lottizzazione denominato "La Gabelletta"

=====

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica (art.49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali-D.Lgs 18.08.2000, n.267)

Tarquinia, 15/12/2016

Il Responsabile del Settore
F.to (Arch. Luigi FIORAVANTI)

=====

~~Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile (art.49 del T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti locali-D.Lgs 18.08.2000, n.267)~~

Tarquinia, _____

Il Responsabile della Ragioneria

MOTIVAZIONI

