



COMUNE DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza Matteotti n.6 – 01016 Tarquinia (VT) P.IVA: 00129650560
telefono 0766-8491 - n° verde: 800 311 040 - PEC: PEC@PEC.COMUNE.TARQUINIA.VT.IT

SETTORE 10° - URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO IN ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL P.R.G. PER COMPENSORIO DI ZONA “C –ESPANSIONE RESIDENZIALE”

Sito in: località San Giorgio, fogli 111 e 110 p.lle varie

Proponente : Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio

Documentazione di Piano: prot.n.7672 del 27/02/2019 - stesura definitiva di adeguamento/completamento documentazione di piano del 20/07/2011 prot.n.21124

RELAZIONE ISTRUTTORIA UFFICIO 1° URBANISTICA

Riferimenti

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.G.R. n.3865 del 07/11/1975 – zona “C” del D.M. n.1444/1968, Compensori di “espansione residenziale” previa pianificazione attuativa - artt.4,5,6,9 N.T.A.
- Proposta di piano di lottizzazione in attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente del Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio stesura definitiva integrata del 20 luglio 2011 prot.n.21124
- deliberazioni di Giunta Comunale n.146 del 21/08/2014 e n.40 del 10/03/2015 - esecuzione della procedura in materia urbanistica da applicarsi agli strumenti urbanistici attuativi ai sensi della legge regionale del 2 luglio 1987 n.36 e ss.mm.ii.
- comunicazione comunale prot.n.8656 del 19/03/2018 in attuazione degli indirizzi della deliberazione di G.C. n.13/2018 con relativo riscontro del Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio prot.n.9847 del 28/03/2018 per la definizione del procedimento della proposta di lottizzazione e successiva nota di conferma prot.n.16333 del 24/05/2018
- istanza di richiesta di contributo istruttoria preliminare per l'adeguamento della proposta di piano prot.n.20912 del 02/07/2018 di cui relazione istruttoria del Settore 10° Urbanistica – Edilizia Privata, Ufficio 1° Urbanistica del 16/07/2018, comunicata con nota prot.n. 23074 del 18/07/2018

Premessa

Il P.R.G. vigente individua sul territorio comunale, mediante perimetrazione, i compensori edificabili destinati all'espansione residenziale, quali zone omogenee “C” del D.M. n.1444/1968, previa redazione dei “relativi Piani Particolareggiati o di Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione”.

Il proponente, denominato Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio, quale consorzio dei proprietari dei terreni ricompresi all'interno del perimetro di uno dei compensori di espansione residenziale del PRG vigente, presenti nel più ampio contesto della località di San Giorgio, ha presentato un piano di lottizzazione

supportato da convenzione, quale strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, avviando l'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente.



La stesura della documentazione di piano (prot.n.7672 del 27/02/2019) oggetto della presente relazione fa seguito alla precedente trasmissione del 30/06/2018 a questo Comune (prot.n.20912, n.20911 e n.20908 del 02/07/2018) di "recepimento delle prescrizioni di atti e pareri per il prosieguo del "percorso di definizione amministrativa" della lottizzazione oggetto delle deliberazioni di Giunta Comunale n.146/2014 e n.40/2015, esaminata nel "contributo istruttorio preliminare" dell'Ufficio Urbanistica del 16/07/2018.

Quanto in esame si propone quale adeguamento della proposta di lottizzazione precedentemente, presentata in versione definitiva integrata il 20/7/2011 prot.n. 21124, a risoluzione della carenza di documenti e dei relativi contenuti che non ha a suo tempo consentito all'Amministrazione Comunale di concludere con esito positivo l'iter approvativo, come risulta nelle deliberazioni giuntali sopra richiamate, nonché a recepimento delle prescrizioni ricevute in ambito di espletamento di adempimenti endoprocedimentali.

Specificatamente, è oggetto della presente relazione la documentazione presentata in data 27/02/2018, prot.n.7672, costituita dagli "elaborati definitivi relativi alla revisione e integrazione del Piano di lottizzazione Villaggio San Giorgio", quale "lavoro di revisione dei documenti di piano del 2011 al fine di :

- *recepire le prescrizioni dei vari pareri acquisiti dai diversi Enti competenti in materia;*
- *risolvere le risultanze istruttorie motivo della mancata approvazione del Piano di Lottizzazione;*
- *procedere all'aggiornamento del sistema vincolistico in base alle modifiche intervenute dal 2011 ad oggi"*

Documentazione

La documentazione del piano in esame, depositata in data 27/02/2019, acquisita con prot.n. 7672 è costituita da:

- *Allegato 1 Relazione Generale – Preventivo di Spesa* – in una prima parte sono descritti i criteri e le modalità di recepimento delle prescrizioni e delle indicazioni contenute negli atti endoprocedimentali e nelle istruttorie tecniche (paragrafo 1); in una seconda parte è descritto il quadro normativo di riferimento, i criteri di progettazione del piano, ed i dati quantitativi di dimensionamento del piano (paragrafi da 2 a 5); in una terza parte è descritta la dotazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensoriale, con il relativo preventivo di spesa e quadro tecnico economico (paragrafi 6 e 7).
- *Allegato 2 Norme tecniche di attuazione* – contiene la normativa di piano per l'attuazione dello stesso relativamente ai parametri edilizio-urbanistici delle costruzioni e delle sistemazioni pubbliche e private, che costituiscono disposizioni di dettaglio che prevalgono, qualora differenti, su quelle contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.
- *Allegato 3 Schema di convenzione* – contiene e regola gli impegni per l'attuazione delle urbanizzazioni del comprensorio e della relativa cessione; in particolare sono riportate le dimensioni superficiali delle diverse destinazioni d'uso con le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; inoltre è inserita la previsione del versamento di una quota di pertinenza del comprensorio nel caso di realizzazione delle opere per l'allacciamento della rete comunale e la realizzazione di opere temporanee di fitodepurazione e di potabilizzazione fino alla possibilità di collegamento alle reti comunali
- *Tav.01 Inquadramento territoriale* - contiene gli stralci cartografici della pianificazione territoriale (regionale e comunale: PTP, PTPR, PAI CTR, PRG, ortofoto, catastale) con la localizzazione del comprensorio ai fini dell'individuazione del sito, del regime vincolistico, delle previsioni urbanistiche e dello stato dei luoghi
- *Tav.02 Rappresentazione dello stato dei luoghi* – contiene la ricognizione dell'esistente su stralcio catastale e su rilevamento fotografico aereo aggiornato a maggio 2018



- *Tav.03 Ricognizione dei vincoli territoriali* - contiene l'individuazione delle aree soggette ai vincoli territoriali vigenti, riportati sia su base catastale che su rilevamento fotografico aereo
- *Tav.04 Planimetria catastale – Rilievo planoaltimetrico* – contiene rilevamento altimetrico con curve di livello e e piano quotato su base catastale
- *Tav.05A Zonizzazione – Dati metrici* - contiene la zonizzazione di piano adeguata ed aggiornata ai vincoli ed alle prescrizioni/indicazioni provvedimentali acquisite, con tabellate le verifiche urbanistiche del dimensionamento del piano.
- *Tav.05B Zonizzazione – Stralcio A* - contiene la rappresentazione in dettaglio della zonizzazione di piano di una porzione del comprensorio
- *Tav.05C Zonizzazione – Stralcio B* - contiene la rappresentazione in dettaglio della zonizzazione di piano di una porzione del comprensorio
- *Tav.05D Zonizzazione – Stralcio C* - contiene la rappresentazione in dettaglio della zonizzazione di piano di una porzione del comprensorio
- *Tav.06A Schema impianto stradale con individuazione dei profili* – contiene il disegno complessivo della rete stradale comprensoriale con localizzazione delle diverse tipologie
- *Tav.07A Profili dal Tratto-1 al Tratto-25B* – contiene la descrizione metrica degli andamenti viari di una porzione del sistema di viabilità
- *Tav.07A Profili dal Tratto-25C al Tratto-39* – contiene la descrizione metrica degli andamenti viari di una porzione del sistema di viabilità
- *Tav.08 Schema di impianto stradale. Parcheggi* - contiene la descrizione delle aree destinate a parcheggi pubblici
- *Tav.09A Impianto idrico – Impianto di illuminazione pubblica* – contiene la descrizione delle reti idriche e di illuminazione con relativi allacci ed elementi di funzionamento
- *Tav.09B Impianto fognante: Fognatura acque bianche – Fognatura acque nere* – contiene la descrizione delle reti di smaltimento acque con i relativi elementi di funzionamento
- *Tav.09C Particolari impianto fognante* – contiene la descrizione degli elementi di funzionamento della rete fognante
- *Tav.09D Particolari impianto idrico* – contiene la descrizione degli elementi di funzionamento della rete idrica
- *Tav.09E Particolari impianto illuminazione pubblica* – contiene la descrizione degli elementi di funzionamento della rete di illuminazione pubblica
- *Tav.10 Sezioni stradali tipo* – contiene la descrizione delle tipologie di viabilità pubblica e delle relative caratteristiche costruttive
- *Tav.10A Particolare pavimentazione parcheggi* – contiene la descrizione dell'esecuzione e della sistemazione delle superfici destinate a parcheggi

Inoltre è pervenuta la seguente documentazione necessaria per lo svolgimento della procedure amministrative previste in materia di usi civici (L.R. 1/86 e ss.mm.ii. - art.6 L.R. 59/95) ed in materia di parere paesistico (art.16 L.1150/42 e L.R. 24/98 e ss.mm.ii.)

- *Analisi del Territorio*, a firma dei periti demaniali dott.for. Patrizio Zucca e dott.ssa for. Monica Goril, relativa al piano di lottizzazione convenzionato in zona C, sottozona C5 del P.R.G. vigente, in località San Giorgio del Consorzio Villaggio Lottisti San Giorgio,
- *Studio di Inserimento Paesistico*, composto dalla Relazione e dall'elaborato grafico "Obiettivi ed azioni per la riqualificazione ambientale" per il piano di lottizzazione in località San Giorgio ricompreso in area dichiarata con Decreto Ministeriale 19/01/1977 di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134 co1 lett.a) del D.Lgs.42/04

La documentazione sopra elencata, quale risultanza del lavoro di adeguamento del piano di lottizzazione del 2011, risulta funzionale alla "definizione amministrativa" del medesimo, coerentemente a quanto indicato nella deliberazione della Giunta Comunale n.13/2018 relativamente al prosieguo dei piani attuativi di iniziativa privata il cui iter risulta già avviato.

Analisi

Il piano come adeguato/integrato, nella stesura definitiva, conferma, con descrizione e verifiche di dettaglio le modifiche alla proposta iniziale presentate nella stesura preliminare del 2018, senza alterare sostanzialmente l'assetto progettuale del piano, né il dimensionamento urbanistico dello stesso.

Si conferma infatti che non risulta variazione del carico urbanistico il quale, calcolato sulla base dell'indice territoriale attribuito dal P.R.G. vigente (0,40 mc/mq), risulta conforme alle prescrizioni/previsioni dello strumento urbanistico generale del Comune. Tale indice risulta applicato all'estensione del comprensorio come indicata nel P.R.G. con un insediamento abitativo rimasto invariato rispetto alla proposta iniziale.

Risultano:

- revisionate le soluzioni progettuali della viabilità in funzione dell'aggiornamento dello stato dei luoghi: i tracciati principali, sia quelli dell'iniziale proposta che quelli indicati dal P.R.G., sono stati mantenuti; quelli secondari risultano rettificati nei punti ove prevista l'impossibilità di realizzazione con disegno alternativo di ripristino della funzionalità; rimosse le criticità funzionali (riduzioni sezioni e strade senza uscita); recuperati i tracciati già esistenti eliminati dell'iniziale versione; adeguate e dettagliate le sezioni stradali con particolare riguardo al tratto di strada di PRG a valenza intercomprensoriale che attraversa la lottizzazione da nord a sud; rispettata la viabilità di PRG esterna al comprensorio lungo il confine nord;
- recuperata la localizzazione degli standard urbanistici come indicata nella tavola di zonizzazione del P.R.G. con creazione di una fascia di servizi a nord del comprensorio direttamente accessibile dalla viabilità di P.R.G. esterna al comprensorio e funzionalmente in continuità con i limitrofi altri comprensori di zona "C" come nelle previsioni indicative contenute nel P.R.G. vigente;
- ridistribuite le aree a standard (quantitativo e qualitativo) in relazione all'aggiornamento del regime dei vincoli territoriali ed in questi mantenuti/adequati i tracciati viari preesistenti compatibili con le discipline di tutela, con realizzazione di una fascia perimetrale di verde quale "intervallo" di mitigazione e di qualità ambientale tra lo sviluppo edificatorio dei vari comprensori confinanti, ammesso nella zonizzazione del P.R.G. vigente;
- revisione della distribuzione della volumetria virtuale riconosciuta dal P.R.G. sulle aree edificabili con eliminazione dell'originaria concentrazione di cubature su singole aree/lotti che, nell'originaria soluzione di piano comportava la realizzazione di edifici multipiano incongrui con le finalità di recupero/riqualificazione/tutela del territorio; la rimozione di tale criticità è garantita e normata con la limitazione delle altezze delle costruzioni riportata nella stesura corretta ed integrata delle Norme Tecniche di attuazione del piano.

Gli aspetti progettuali che sono stati oggetto di adeguamento della soluzione del 2011 sono descritti nella Relazione Generale (Allegato 01) del Piano al paragrafo 1.1 "Lavoro propedeutico di verifica" come di seguito elencati: a) conservazione del carico insediativo, b) aggiornamento dei vincoli del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) con redistribuzione delle aree pubbliche, c) una miglior funzionalità delle aree verdi, d) la correzione delle incoerenze funzionali della rete viaria, e) la redistribuzione dell'edificabilità virtuale delle aree destinate ad uso pubblico e/o vincolate sull'intera superficie edificabile.

Le soluzioni di assetto del territorio comprensoriale sopra descritte risultano verificate nelle quantità nelle tabelle dimensionali della Tav.05A "Zonizzazione - Dati metrici", con specifico riferimento a quanto dichiarato nella tabella 3 "RAFFRONTO DATI PROGETTO/REVISIONE/P.R.G." nella quale si rileva che, a parità di abitanti insediabili e di volumetrie realizzabili, in conformità alle previsioni del PRG, viene proposto un incremento degli standard di piano e del verde ambientale.

Il piano di lottizzazione (Piano) in esame costituisce l'attuazione della previsione del PRG vigente di sviluppo insediativo per una densità urbanistica di 40 abitanti/ettaro da applicarsi al comprensorio urbanistico

individuato con perimetrazione nella tavola prescrittiva 10C (1:5.000) del PRG stesso, e riportata nella tavola 01 di "Inquadramento territoriale" del Piano.

I parametri metrici di progetto sono l'esito della revisione di adeguamento del piano del 2011 secondo le indicazioni/prescrizioni/vincoli rilevatesi nel corso dell'iter amministrativo.

Il dimensionamento del Piano risulta verificato secondo i parametri urbanistici stabiliti nel PRG vigente come di seguito specificato.

L'estensione del comprensorio rispetto alla quale è stato dimensionato il Piano e quella individuata nel PRG: di ha 40.24.

Lo sviluppo insediativo previsto è stato determinato in applicazione della densità stabilita nel PRG vigente di di 40 ab/ha, quindi per una popolazione insediabile di 1.610 abitanti.

La volumetria del Piano discende dalla densità territoriale di 40 ab/ha a cui corrisponde un indice territoriale di 0,40 mc/ab (100 mc/ab), per complessivi mc 160.969 (128.767,98 mc residenziale – 32.192 mc non residenziale).

La zonizzazione del Piano è stata verificata dimensionalmente, ai fini delle verifiche di conformità al PRG vigente, secondo i seguenti dati:

- superficie per l'edificazione che incide per il 48,88% - pari a mq 196.703,47
- inferiore al limite massimo di PRG 71,20% - pari a mq 286.508,80;
- superficie di viabilità che incide per il 52,52% - pari a mq 90.639,53
- superiore al limite minimo di PRG di 21,60% - pari a mq 86.918,40;
- superficie di parcheggi pubblici che incide per il 3,58% - pari a mq 14.422,12
- superiore al limite minimo di PRG di 1,20% - pari a mq 4.828,80;
- superficie di servizi ed aree verdi che incide per il 11,01% - pari a mq 44.314,44
- superiore al limite minimo di PRG di 6,00% - pari a mq 24.144;

Inoltre il Piano prevede anche una superficie destinata a verde di rispetto ambientale pari a mq 54.566,07 ed

una superficie destinata a verde privato pari a mq 28.389,42.

La dotazione unitaria per abitante di standard urbanistici prevista nel Piano (mq 59.731/ab 1610) risulta pari a 37,1 mq/ab superiore sia ai 12 mq/ab del PRFG che ai 18 mq/ab disposti dal D.M. 1444/1968, secondo la seguente partizione:

- aree servizi collettivi-scuole 9,559 mq/ab - pari a mq 15.390
- superiore al limite minimo di PRG 7 mq/ab - pari a mq 11.270;
- verde pubblico 17,965 mq/ab - pari a mq 28.924,29
- superiore al limite minimo di PRG 3 mq/ab - pari a mq 4.830;
- parcheggi 9,579 mq/ab - pari a mq 15.422,12
- superiore al limite minimo di PRG 2 mq/ab - pari a mq 3.220;

Per gli ulteriori dati metrici si rimanda in dettaglio alle tabelle di raffronto contenute nella tav.05A della Zonizzazione – Dati metrici del Piano.

Verifica

La stesura definitiva dell'aggiornamento/adequamento del Piano 2011 (DGC n.146/2014) verifica e dettaglia le soluzioni di recepimento delle prescrizioni/indicazioni amministrative illustrate nella stesura preliminare del 02/07/2018 prot.n.20912, n.20911 e n.20908, oggetto del parere istruttorio preliminare dell'Ufficio Urbanistica del 16/07/2018

Con il recepimento delle condizioni/prescrizioni contenute nei documenti istruttori e nei pareri endoprocedimentali acquisiti nel corso dell'iter amministrativo, il Piano si conforma all'esito delle verifiche specialistiche effettuate dalle Autorità competenti, proponendo una soluzione di assetto del territorio in

attuazione delle previsioni del PRG vigente, mediante lo strumento di pianificazione attuativa di iniziativa privata della lottizzazione convenzionata ammesso dal PRG stesso.

Per le modalità e le soluzioni di recepimento delle condizioni/prescrizioni endoprocedimentali si rimanda quanto in dettaglio descritto per ciascuno nella Relazione Generale (Allegato 01) del Piano al paragrafo 1.3. "Recepimento delle condizioni/prescrizioni contenute nei pareri endoprocedimentali", costituiti da:

- Parere dell'Autorità dei Bacini Regionali n.205392 del 12/05/2011: parere positivo con prescrizioni - allegato n.3 della DGC n.146/2014
- Parere dell'Area Difesa del Suolo della Regione Lazio n.228369 del 25/05/2011: parere positivo con prescrizioni - allegato n.4 della DGC n.146/2014
- Determinazione G02625 del 05/03/2014 della Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche abitative, Area Valutazione Impatto Ambientale, di esclusione dalla procedura di VAS con condizioni - allegato n.7 della DGC n.146/2014
- Relazione istruttoria dell'Ufficio 1° Urbanistica, del Settore 10°, del 25/07/2014 - allegato n.2 della DGC n.146/2014
- Parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale, MBAC-SBA-EM n.9224 del 18/11/2014 rilasciato ai sensi dell'art.16 della L.1150/42 - quale riscontro a richiesta comunale prot.n.32456 del 22/10/2014
- Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, MBAC-SBAP-LAZ_U-PROT 0035343 del 19/12/2014 rilasciato ai sensi dell'art.16 della L.1150/42 - quale riscontro a richiesta comunale prot.n.36025 del 21/11/2014
- Nota della Regione Lazio - Direzione Territorio Urbanistica Mobilità e Rifiuti - Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo, prot.n.11443/2015 del 22/01/2015, in risposta agli adempimenti comma 2 art.1 L.R. 36/87 e ss.mm.ii. (nota comunale prot.n.12579 del 30/04/2015)

In sintesi si rileva dai contenuti dei documenti prodotti, che il recepimento degli esiti dei pareri acquisiti è stato risolto mediante:

- le parziali rilocalizzazioni delle destinazioni urbanistiche in coerenza con l'assetto vincolistico aggiornato e quindi con le discipline richiamate nei pareri di riferimento (PAI, geologico-vegetazionale, archeologico, ambientale)
- le modifiche di puntuali soluzioni progettuali (aree edificabili, viabilità, localizzazione degli standard) così da non interferire con le singole prescrizioni impartite
- la rimozione delle criticità e delle incertezze circa soluzioni e modalità di attuazione del piano (es: edificazione tipologicamente incongrua degli edificio pluripiano, scarsa funzionalità della viabilità, incertezza/carenza dei dati conoscitivi dello stato di fatto, carenza/assenza di norme di attuazione e di impegni di convenzione, etc.)
- il recepimento nelle Norme di Attuazione del piano di quelle prescrizioni/condizioni afferenti le modalità esecutive delle opere di trasformazione edilizio-urbanistica e comunque, in quanto spettanti ad una scala di progettazione edilizia, da riferirsi alla redazione dei progetti ai fini del rilascio dei titoli edilizi

Le soluzioni introdotte e verificate nel dimensionamento del piano, come sopra trattato, costituiscono sostanzialmente risoluzione delle criticità e delle incoerenze rilevate nell'attività istruttoria relativamente alla soluzione iniziale di cui ai documenti di piano del 20/07/2011 (DGC n.146/2014), con riferimento alla relazione istruttoria del 25/07/2014, al paragrafo 3.3 "Descrizione sintetica del progetto", circa:

- la lett.a) relativa alla progettazione della viabilità
- la lett.b) relativa alla distribuzione delle aree a standard
- la lett.c) relativa alla determinazione del perimetro comprensoriale del P.R.G.
- la lett.d) relativa alla concentrazione di cubatura con interventi edilizi di 6 piani

Adempimenti

La stesura definitiva del Piano e la relativa adozione consentono di procedere con la definizione degli adempimenti amministrativi previsti per la definizione dell'iter amministrativo relativamente agli aspetti di seguito riportati.

A seguito della redazione dell'Analisi del Territorio completata ed integrata con la documentazione del 15/05/2019 prot.17136, è possibile assolvere agli adempimenti previsti dalla L.R. 1/1986 e ss.mm.ii., a tal fine ai sensi del comma 3, art.3 della citata legge regionale, *“I comuni approvano l'analisi del territorio di cui al comma 1 in sede di adozione dello strumento urbanistico, la cui documentazione è integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici”*.

In riferimento al provvedimento regionale di esclusione alla verifica di valutazione Ambientale Strategica (VAS), oltre al riscontro alle condizioni della determinazione G02625/2014 recepite nelle soluzioni progettuali del Piano, è stato dato seguito alla procedura di Valutazione d'Incidenza mediante trasmissione all'Ente Regionale competente della documentazione prevista da legge con nota del 13/02/2019 prot.5886;

A seguito della redazione dello Studio di Inserimento Paesaggistico, di cui alla documentazione del 15/05/2019 prot.17136, è possibile inoltrare all'Ente Regionale competente la richiesta di parere paesistico prevista proceduralmente contestuale alla trasmissione ai sensi della L.R. 36/87 e ss.mm.ii. *“Norme in materia di attività urbanistica-edilizia e snellimento delle procedure”*.

Specificatamente il Piano, quale strumento attuativo conforme allo strumento urbanistico generale, per il quale ricorrono le condizioni di cui al punto o) comma 2 art. 1bis della L.R. 36/87 e ss.mm.ii., è ricompreso nella procedura stabilita all'art.1bis della L.R. 36/87 e ss.mm.ii. di approvazione da parte della giunta comunale, con pubblicazione all'albo pretorio e sul sito web del comune e trasmissione all'Ente Regionale per la verifica di conformità alla citata L.R. 36/87.

Si specifica che per il presente piano ricorrono le condizioni procedurali della L.R.36/87 e ss.mm.ii. in presenza di vincoli paesaggistici, come chiarito dalla Regione Lazio nel proprio parere prot.n.14717 del 12/7/201: *“... tutte le volte in cui sia necessario, nell'ambito di formazione di uno strumento urbanistico attuativo, acquisire il parere paesaggistico regionale, l'approvazione deve essere preceduta dall'adozione, onde consentire la trasmissione in Regime ai fini dell'espressione del parere paesaggistico di competenza”*.

Conclusioni

La stesura definitiva della proposta di Piano ed il completamento della documentazione hanno consentito di concludere positivamente le verifiche istruttorie in riferimento alla conformità al PRG vigente, nonché in relazione alle indicazioni/prescrizioni acquisite in ambito di endoprocedimenti dovuti per legge, accertando inoltre la completezza della documentazione ai fini degli adempimenti necessari per procedere all'approvazione definitiva, come specificato nella presente relazione.

L'adeguamento/aggiornamento del Piano, vede sostanzialmente mantenuto l'assetto pianificatorio dell'originaria proposta del 2011 (DGC 146/2014), senza modifiche del carico insediativo del piano, potendosi prefigurare:

- la rimozione delle criticità/incompletezze documentali emerse nelle precedenti fasi istruttorie
- il completamento dei contenuti del piano necessario per la compiuta lettura della proposta nonché per la corretta esecuzione del piano
- il recepimento delle prescrizioni dei pareri endoprocedimentali acquisiti per quanto relativo alle scelte di pianificazione
- il completamento della documentazione necessaria per l'adozione/approvazione ai sensi della L.R.36/87 e ss.mm.ii. e dei connessi adempimenti

Si rileva che la proposta sia adeguata risposta alle incertezze e parziali incoerenze della stesura del Piano del 2011 (DGC 146/2014), rilevate in ambito istruttorio, con miglioramento della distribuzione dei servizi ed

- la lett.e) relativa alla definizione delle tipologie edilizie

Analogamente l'adeguamento/integrazione dei contenuti dei documenti del Piano risolve quelle carenze/incertezze di informazioni/dati ricognitivi e progettuali che hanno sostanzialmente impedito una compiuta e certa conclusione delle verifiche istruttorie per l'approvazione del piano, determinando di fatto un'improcedibilità dell'istanza (D.G.C. n.146/2014 e n.40/2015), come descritte al paragrafo 3.4 "Verifiche istruttorie" della Relazione istruttoria del 25/07/2014; nello specifico, in riferimento:

al punto 1 – è ricompresa nella zonizzazione la quota parte della p.lla 88 del Foglio 111, di proprietà dell'Università Agraria, interna al perimetro del comprensorio mantenuta nella sua originaria naturale vocazione;

al punto 2 – sono risolte le eccezioni circa le variazioni della viabilità primaria prevista dal P.R.G. ai fini e per gli effetti della L.R. 36/87, tenuto conto delle modifiche legislative intervenute;

al punto 3 – lo stato di fatto risulta aggiornato nel rilevamento foto-aereo e su stralcio catastale con ricognizione degli episodi edilizi oggetto di "procedimenti amministrativi pendenti" o "interventi edilizi con "diniego di sanatoria" o "interventi edilizi e/o manufatti oggetto di procedimenti e/o verifiche", per i quali non si verifica la legittimità edilizia, seppur con diversi stati di avanzamento dei procedimenti amministrativi, nonché gli "interventi edilizi oggetto di titolo in sanatoria", computati nelle tabelle dimensionali gli interventi edilizi legittimati con i titoli secondo i dati riportati negli stessi;

ai punti 4 e 5 – i contenuti degli allegati n.01 "Relazione Generale – Preventivo di Spesa" e n.02 "Norme Tecniche di Attuazione" risultano integrati e completati, fornendo una esaustiva descrizione del Piano e del relativo procedimento amministrativo, nonché delle opere previste, consentendo la piena e certa lettura della proposta di pianificazione e delle relative modalità di attuazione – analogamente risulta nell'allegato n.3 lo "Schema di Convenzione", previsto da legge e necessario per la definizione degli impegni del proponente a garanzia dell'esecuzione delle urbanizzazioni del comprensorio in relazione ai diritti edificatori riconosciuti dal P.R.G. vigente; nello schema di convenzione si prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da parte del lottizzante a scomputo degli oneri dovuti per legge, previa costituzione di cauzione finanziaria mediante fideiussione pari al 100% dell'importo di cui ai preventivi di spesa, con cessione gratuita delle aree e delle opere a destinazione/uso pubblico a titolo gratuito al Comune; inoltre è previsto l'impegno a costituire ulteriore "polizza fideiussoria di importo proporzionato all'onere finanziario relativo alla costruzione del collettore fognante e idrico per l'allacciamento alle reti Comunali" quale sostanziale contributo straordinario in propria quota di partecipazione; inoltre è prevista la realizzazione degli impianti temporanei di fitodepurazione e di potabilizzazione con obbligo di provvedere allo smantellamento degli stessi *"Al momento della possibilità di collegamento alla rete comprensoriale alla condotta idrica ed al collettore fognante comunale"*; tali impegni risultano coerenti e conformi alle disposizioni delle deliberazioni di Consiglio Comunale n.7/2012 *"Disposizioni generali relative alla programmazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alle reti fognanti ed idriche per i Piani di Attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente"* e non in contrasto con la Delibera Commissariale n.85/2019 *"Approvazione dello Schema Protocollo d'Intesa tra Comune di Tarquinia ed Ente di Governo dell'A.T.O. n.1 – Lazio Nord Viterbo . Atto di Indirizzo"*

al punto 6 – nell'allegato n.01 "Relazione Generale – Preventivo di Spesa" sono riportati analiticamente i riscontri alle indicazioni/prescrizioni dei provvedimenti endoprocedimentali acquisiti nel corso dell'iter amministrativo come riportati nella DGC 146/2014, con recepimento/adeguamento delle soluzioni nella stesura definitiva del Piano, come sopra descritto;

al punto 7 – la zonizzazione proposta risulta coerente con la specifica disciplina paesaggistica, nelle attuali misure di salvaguardia del PTP vigente e del PTPR adottato, secondo le limitazioni delle controdeduzioni regionali di accoglimento (cod.056050_P06 allegato 3F PTPR) della richiesta comunale di modifica del PTP vigente; a tal proposito si rimanda alla documentazione dello Studio di Inserimento Paesistico del 15/05/2019 prot.17136

aree pubbliche, incremento degli standard quantitativi/qualitativi, la sistemazione della rete viaria, nonché una maggior attenzione alle interrelazioni con i comprensori limitrofi anche nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.

Per quanto sopra si ritiene che l'adeguamento dei documenti di Piano e dei relativi contenuti, trovi in relazione ai criteri, alle finalità ed alle soluzioni predisposte, corretta corrispondenza con le indicazioni contenute nei documenti istruttori di cui alle deliberazioni di Giunta Comunale n.146/2014 e n.40/2015, nonché risponda alle prescrizioni/condizioni provvedimentali disposte in relazione ai vari aspetti/adempimenti di tutela territoriale già acquisiti, consentendo il prosieguo dell'iter amministrativo per l'adozione/approvazione ed i connessi adempimenti sopra citati.

Tarquinia, lì 16/05/2019

Settore 10° - Ufficio 1° Urbanistica

il responsabile del procedimento

arch. Patricia Ciurlini



