



CITTA' DI TARQUINIA

Provincia di Viterbo

Piazza G. Matteotti, 7 - 01016 - Tel. 0766/8491- pec:
pec@pec.comune.tarquinia.vt.it



DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE DI SETTORE

Settore 10 - Pianificazione ed Assetto del Territorio (Urbanistica), Edilizia Privata, S.U.E.

Registro generale n. 1428 del 01/12/2021

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "COMPENSORIO DI ATTUAZIONE A - SUB COMPENSORIO A1" IN LOCALITÀ PIAN D'È™ORGANO - PIAN DEI CIPRESSI, ZONA D/D1 DI P.R.G. -AUTORIZZAZIONE MODIFICHE AI SENSI DELLA L.R. 36/87 E L.R. 22/97

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

Registro Generale n. 1428 del 01/12/2021

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "COMPENSORIO DI ATTUAZIONE A - SUB COMPENSORIO A1" IN LOCALITÀ€ PIAN D'ORGANO - PIAN DEI CIPRESSI, ZONA D/D1 DI P.R.G. - AUTORIZZAZIONE MODIFICHE AI SENSI DELLA L.R. 36/87 E L.R. 22/97

IL RESPONSABILE

Richiamato il Decreto Sindacale n. 50 del 29/06/2021, con il quale, a seguito di conferimento di incarico ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs 267/2000, il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Settore 10 _ Pianificazione e Assetto del territorio, con contestuale attribuzione delle funzioni dirigenziali di cui al combinato disposto dagli artt. 107 e 109 del medesimo D.lgs. 267/2000;

Premesso:

- che con deliberazione del Consiglio Comunale 64 del 26.09.2009 veniva approvato il "Piano di Lottizzazione Zona D - Sottozona D1- Compensorio di attuazione A- sub compensorio A1" del P.R.G. vigente in località Pian d'Organo/Pian dei Cipressi;
- che il Piano attuativo di cui sopra ha acquisito il parere con prescrizioni reso dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, giusta nota prot. 55687/2S/ - fasc. 6844 A13 del 08/10/2008, successivamente confermato con nota Direttoriale del 19/03/2009 . prot. 51526;
- che con nota 112/09 del 23/07/2009, il Servizio di Igiene pubblica dell'ASL competente ha espresso il proprio parere "favorevole a condizione", relativamente al Piano di oggetto;
- che l'area oggetto di lottizzazione ricade al di fuori del perimetro della Zona a Protezione Speciale (ZPS), così come modificato con DGR 700 del 26/09/2008 e successiva Determinazione del Direttore Regionale 59 del 21/09/2009, pubblicata sul BUR 4 del 28/01/2008;
- che con nota regionale prot. 79063 del 25/03/2010 è stata emanata la rettifica del vincolo paesaggistico relativo alla fascia di protezione dello corso d'acqua pubblica, di cui alla lett. c), art. 142 del D.Lgs. 42/2004, che interessava parzialmente i terreni ricompresi nel piano di lottizzazione e per il quale era stato acquisiti il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni, di cui alla nota regionale 30/03/2010, prot. Reg. 39638;
- che il Consiglio comunale con deliberazione 51 del 08/09/2010 ha preso atto della rettifica del vincolo paesaggistico sopra riportato, nonché dei chiarimenti in merito alla procedura di approvazione ai sensi della L.R. 36/87, autorizzando pertanto il Sindaco alla firma della convenzione;
- che con nota regionale prot. 84212/11 del 18/03/2011, acquisita al protocollo di questo Comune in data 28/03/2011, prot. 8616, in ottemperanza all'art. 2 della L.R. 36/87, la Regione Lazio ha comunicato di non avere da svolgere in merito osservazioni ostative agli ulteriori adempimenti di competenza del Comune;
- Con atto del Notaio Giorgio Imparato del 19.04.2011, Rep. 57723, Racc. 24117 - registrato a Viterbo il 28.04.2011 al n. 4592/1T e trascritto a Civitavecchia il 02.05.2011 ai nn. 4503/2622 – è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Tarquinia ed il Lottizzante (UBI Leasing s.p.a. in nome per conto della Soc. IRIDE srl), per l'attuazione del suddetto "Compensorio di attuazione A- sub compensorio A1" _ ricadenti in località Pian d'Organo/Pian dei Cipressi;

- I terreni sopra indicati costituiscono il comprensorio contraddistinto con la lettera A nella Tav. 5 del Piano Quadro di Indirizzo e Coordinamento della Sottozona D1, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 31 del 10.04.2008;
- Preso atto che con deliberazione della Giunta Comunale 9 del 26.01.2012 avente ad oggetto :”Opere di Urbanizzazione Primaria del Comprensorio di attuazione A – sub comprensorio A/1 in località Pian d’Organo-Pian dei Cipressi, individuato nel vigente P.R.G. come Zona D, sottozona D1 – Determinazioni” è stato approvato il progetto esecutivo delle opere ed autorizzato il Lottizzante alla realizzazione delle stesse nel rispetto degli obblighi riportati nella sopracitata Convenzione;

Dato atto che la Società “Domus Leonardo S.r.l.”, in qualità di proprietario dei terreni distinti in catasto al foglio 124 particelle 343,344,346,347,348,349,350,351,352,353,354,355 359 (ex p.lle 195/p,196,197 e 283/p, giusto atto di compravendita del Notaio Avv. Lorenzo Mottura del 30.03.2012, Rep. 394, Racc. 277 registrato a Viterbo il 30.03.2012 al n.3018/1T, ha titolo per subentrare nella suddetta Convenzione al Lottizzante, accollandosi gli impegni assunti da quest’ultimo nei confronti del Comune;

Visto che con Determinazione del Responsabile del Settore 10° n. 190 del 16.03.2017, la Società “Domus Leonardo S.r.l.” è stata autorizzata , ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dal comma 3, art.1bis della L.R. 2 luglio 1987 n.36 e s.m.i. e dall’art. 6 comma 2 della L.R. 26 giugno 1997 n.22, ad apportare alcune modifiche parziali e non essenziali del Piano di Lottizzazione Zona D- Sottozona D1- Comprensorio di attuazione A- sub comprensorio A1 del P.R.G. vigente in località Pian d’Organo/Pian dei Cipressi, in conformità agli elaborati grafico – progettuali presentati in data 30/12/2016 – prot. 36458 e successiva integrazione prot. 6844 del 10/03/2017;

Richiamata la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 84 del 06/05/2019, con la quale è stata concessa alla Soc. Domus Leonardo srl, nel rispetto dei criteri procedurali fissati dall’art. 4 della convenzione Urbanistica del 19/04/2011, Rep. 57723 – Racc. 241117, nonché del combinato disposto dall’art. 16 comma 5 e dell’art. 28 comma 5 della L. 1150/1942, la proroga di anni tre del termine di validità della convenzione con nuova scadenza al 18 aprile 2022;

Vista la richiesta di autorizzazione per apportare alcune modifiche non sostanziali al Piano di Lottizzazione del sub - Comprensorio A1, presentata dalla Soc. Domus Leonardo srl in data 19/10/2021, prot. 37370, ai sensi del comma 2 lett. i) dell’art. 1/bis della L.R. 36/87, corredata dai seguenti elaborati:

- All. 1 – Relazione tecnica
- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale
- Tav. 2 – Zonizzazione – dati metrici

Accertato e verificato che le modifiche che la società lottizzante intende apportare al Piano di Lottizzazione, così come descritte nella relazione tecnica e riportate nell’elaborato grafico denominato Tav. 2, consistono in:

- *Diversa dislocazione, entro i limiti del 20% degli insediamenti, dei servizi delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici; In particolare viene traslata parte dell’area (mq 3.774) destinata a verde per parco e giardino posizionata a confine con il raccordo autostradale e con il lotto denominato nel P.d.L. approvato Lotto 3, e viene posizionata a confine con la strada di accesso al subcomprensorio A1 e con lo stesso Lotto 3; il nuovo posizionamento è finalizzato al miglioramento della “distribuzione delle aree verdi del sub-comprensorio ed alla possibilità di creare dei filtri di verde a confine con i lotti edificabili per mitigare l’impatto visivo dei nuovi edifici.*
- *Diversa dislocazione e traslazione di una parte dei parcheggi (mq. 2019) e dell’area destinata a servizi (mq. 694), con quantità sempre inferiori al 20% come previsto alla lettera i) del comma 2 dell’ art. 1 bis della L.R. 36/87;*
- *La superficie coperta realizzabile nel lotto 1, pari a mq. 12.000 (già realizzati), è stata incrementata di mq. 2.500 a decremento di quella realizzabile nel lotto 2, che da mq. 10.241 passa a mq. 7.741, così come consentito dalla relative*

NTA;

Vista le modifiche graficizzate nella Tav. 2 e la relativa tabella riepilogativa dai quali si desumono i dati urbanistici del Comparto, come di seguito riportati:

Superficie PdL 146.923 mq.

Standard urbanistici di PRG 20% della superficie del PdL 29.385 mq.

Standard urbanistici di progetto: 32.434 mq _ suddivisi come segue:

18.870 mq. Verde pubblico

10.095 mq. Parcheggi

3.469 mq. Sup. Servizi

Viabilità di progetto (funzionale all'insediamento) 12.841 mq.

Superficie fondiaria (destinata all'edificazione nella misura di 1/3) 101.648 mq.

$146.923 - 32.434 - 12.841 = 101.648$

Superficie copribile max 1/3 della superficie fondiaria 33.883 mq

Lotto 1 = 14.500 mq. di cui 12.000 già realizzati

Lotto 2 = 7.741 mq.

Lotto 3 = 11.641 mq.

Preso atto che le modifiche proposte dalla società Lottizzante non costituiscono aumento dei pesi insediativi e non prevedono alcuna riduzione degli standard urbanistici;

Accertato che le modifiche proposte consistono in una diversa dislocazione di una superficie contenuta entro il limite del 20% delle aree già destinate a standard urbanistici e servizi pubblici (verde pubblico – parcheggi – aree a servizi), mantenendo inalterata la superficie complessiva di tali aree, la quale, come risulta dalla tabella sopra riportata è pari a 32.434 mq., quindi ben superiore a quella minima prevista dalla normativa;

Visto l'art. 1/bis, comma 2, lett. i) della legge 36/87, che testualmente recita "*Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi e ai programmi urbanistici comunque denominati già approvati, ancorchè decaduti, non costituiscono variante quando riguardano:*

lett. i) *la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;*

Visto il comma 3 del succitato art. 1/bis, il quale sancisce che alle modifiche di cui al comma 2 si applicano le procedure di cui all'articolo 6, comma 2, della l.r. 22/1997 e successive modifiche, senza necessità degli ulteriori adempimenti previsti in via ordinaria;

Visto l'art. 6 comma 2 della L.R. 22/97, il quale recita che *“Le predette modifiche sono autorizzate dal competente organo comunale abilitato al rilascio della concessione edilizia”*

Accertato quindi che le modifiche proposte dalla società Domus Leonardo, con l'istanza prot. 37370 del 19/10/2021, rientrano nella fattispecie di cui alla lett. i), comma 2, art. 1/bis della L.R. 36/87 e pertanto non costituiscono variante al Piano;

Dato atto che le modifiche proposte non incidono sui pareri già acquisiti in fase di approvazione del Piano di Lottizzazione di che trattasi, che di seguito si riportano, precisando comunque che il lottizzante, anche con la presente autorizzazione ad apportare le modifiche richieste, ha sempre l'obbligo di attuare le prescrizioni riportate nei medesimi pareri:

- Parere con prescrizioni reso dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, giusta nota prot. 55687/2S/ - fasc. 6844 A13 del 08/10/2008, successivamente confermato con nota Direttoriale del 19/03/2009, prot. 51526;
- parere favorevole a condizione rilasciato dal Servizio di Igiene pubblica dell'ASL competente con nota 112/09 del 23/07/2009;

Ritenuto quindi, per le motivazioni sopra esposte, che le proposte di modifiche al Piano di Lottizzazione del sub-comprensorio A1, in Loc. Pian D'Organi, così come presentate dalla Società Domus Leonardo srl con nota prot. 37370 del 19/10/2021 e riportate nei relativi elaborati grafici, siano meritevoli di accoglimento, ai sensi del combinato disposto dall'art. 1/bis, comma 2, lett. i) della L.R. 36/87 e dell'art. 6 comma 2 della L.R. 22/97

Accertata inoltre la competenza del sottoscritto all'adozione del presente provvedimento autorizzativo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 comma 2 della L.R. 22/97, stante che lo scrivente, in virtù del Decreto Sindacale 50/2021 è titolare di posizione organizzativa con contestuale attribuzione delle funzioni dirigenziali di cui all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e pertanto abilitato al rilascio dei permessi di costruire;

Viste:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- la L.R. 2 luglio 1987, n.36 e s.m.i.;
- la L.R. 26 giugno 1997, n.22 es.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001,n.380 es.m.i.;
- le N.T.A. del Vigente P.R.G.;
- le N.T.A. del P.d.L.;

DETERMINA

la premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Autorizzare la Società “Domus Leonardo S.r.l.”, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dall’art. 1/bis, comma 2, lett. i) della L.R. 36/87 e dell’art. 6 comma 2 della L.R. 22/97, ad apportare al Piano di Lottizzazione approvato con Delibera del Consiglio Comunale 64 del 26.09.2009 e successiva Determinazione 190/2017, le modifiche funzionali non sostanziali riportate negli elaborati grafici depositati congiuntamente con l’istanza 37370 del 19/10/2021;

Approvare gli elaborati di progetto presentati in data 19/10/2021, prot. 37370, composti da:

- All. 1 – Relazione tecnica
- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale
- Tav. 2 – Zonizzazione – dati metrici, dalla quale emerge la seguente tabella riepilogativa

Superficie PdL 146.923 mq.

Standard urbanistici di PRG 20% della superficie del PdL 29.385 mq.

Standard urbanistici di progetto: 32.434 mq _ suddivisi come segue:

18.870 mq. Verde pubblico

10.095 mq. Parcheggi

3.469 mq. Sup. Servizi

Viabilità di progetto (funzionale all’insediamento) 12.841 mq.

Superficie fondiaria (destinata all’edificazione nella misura di 1/3) 101.648 mq.

$146.923 - 32.434 - 12.841 = 101.648$

Superficie copribile max 1/3 della superficie fondiaria 33.883 mq

Lotto 1 = 14.500 mq. di cui 12.000 già realizzati

Lotto 2 = 7.741 mq.

Lotto 3 = 11.641 mq.

Dare atto che gli elaborati richiamati al precedente punto devono intendersi modificativi e/o integrativi dei seguenti elaborati progettuali denominati “Allegato 1 _ Relazione Generale” e Tav. 2 – Zonizzazione – dati metrici, approvati con la D.C.C. 64/2009 e con successiva Determinazione 190 del 16/03/2017;

Disporre quanto segue:

- la Società Domus Leonardo srl è obbligata a presentare a questo Comune apposita istanza di variante al Permesso di Costruire prot. 10115 del 23/06/2016 – pratica edilizia n. 6/2016, che tenga conto delle modifiche autorizzate con il presente provvedimento;
- la Società Domus srl ha l’obbligo di rispettare tutte le prescrizioni imposte con i pareri acquisiti e richiamati nella narrativa del

presente atto;

- la società lottizzante è tenuta alla stretta osservanza di tutti gli obblighi stabiliti con la convenzione a rogito del Notaio Giorgio Imparato del 19.04.2011, Rep. 57723, Racc. 24117 - registrato a Viterbo il 28.04.2011 al n. 4592/1T e trascritto a Civitavecchia il 02.05.2011 ai nn. 4503/2622, per l'attuazione del suddetto "Comprensorio di attuazione A- sub comprensorio A1" _ ricadenti in località Pian d'Organo/Pian dei Cipressi;

Dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, il presente provvedimento viene pubblicato sul sito istituzionale alla sezione "Amministrazione Trasparente" – sottosezione "Pianificazione e governo del Territorio"

Il Responsabile

Settore 10 - Pianificazione ed Assetto del Territorio (Urbanistica),
Edilizia Privata, S.U.E.

Pino Cruciani

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Tarquinia. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

CRUCIANI PINO in data 01/12/2021