



Località:

Comune di Tarquinia - Provincia di Viterbo
 Località Pian d'Organo - Pian dei Cipressi

Committente:

Domus Leonardo s.r.l.

Progetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Zona D - Sottozona D1

Comparto di attuazione A subcomparto A1
 Modifiche (art.1 bis comma 2 L.R.36/87 e s.m.i.)

Progettisti e coordinatori:

Arch. LEONARDO MARIA PROLI

Quote disegni:

Scala disegni:

Studio di Architettura e Urbanistica

Arch. Leonardo Maria Proli

via Roma n.21

01016 Tarquinia (VT)

tel. 0766855270

mail: info@leonardoprolit.it

web: www.leonardoprolit.it

Titolo elaborato:

RELAZIONE

Data:

14/10/2021

Allegato:

01

Rev. Data rev.

Rev. Data rev.

Archivio:

LV1921

RELAZIONE GENERALE

Piano di Lottizzazione Sub-Comparto A1 Zona D sottozona D1 Modifiche Art. 1bis comma 2, L.R. 36/87 e s.m.i.

INDICE

- 1 . Aspetti generali.
- 2 . Modifiche al P.d.L.
- 3 . Caratteristiche dell'area interessata dal P.d.L.
- 4 . Disciplina urbanistica delle aree interessate dal P.d.L.
- 5 . Vincoli e prescrizioni gravanti sull'area.
 - 5.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale L.R. 6 luglio 1998 n.24 e s.m.i.
 - 5.2 Vincolo di rispetto della viabilità.
- 6 . Impostazione progettuale del P.d.L.
 - 6.1 Aspetti generali – N.T.A.
 - a) Superficie coperta delle costruzioni - Indice di edificabilità –Volume max. edificabile (art. 11 N.T.A. P.d.L.)
 - b) Altezza degli edifici. (art. 12 N.T.A. P.d.L.)
 - c) Distacchi dai confini e dai fabbricati (art. 13 N.T.A. P.d.L.)
 - 6.2 Standards urbanistici
- 7 . Opere di urbanizzazione primaria

1 . Aspetti generali

Il Piano di Lottizzazione oggetto delle modifiche, denominato sub-comparto A1 (P.d.L), è stato approvato con deliberazione del C.C. n. 64 del 26/09/2009 e convenzionato con atto Notaio Giorgio Imparato del 19/04/2011 registrato a Viterbo il 28/04/2011 al n. 4592/1T, repertorio 57723, raccolta 24117.

Il P.d.L. interessa i terreni distinti in catasto al foglio 124 particelle 344,347,352,372,399,424,475,476,477,478,479,480,481,482,483,484,485,486,487,488, 494,495,499,500,501, per una superficie complessiva di mq. 146.923, ricadenti nel comprensorio ubicato nel Comune di Tarquinia, loc. Pian d' Organo – Pian dei Cipressi, individuato nel P.R.G. come Zona D sottozona D1, - *destinata a stabilimenti ed impianti industriali, depositi e magazzini, nonché alle attrezzature di servizi generali inerenti.*- (Art. 10 punto 2 delle N.T.A. Del P.R.G.)

I terreni sopra indicati fanno parte del comprensorio contraddistinto con la lettera A nella Tav.5 del Piano Quadro di Indirizzo e Coordinamento della sottozona D1, approvato dal Comune di Tarquinia con deliberazione del C.C. n. 31 del 10/04/2008.

2 . Modifiche al P.d.L.

Le modifiche apportate al P.d.L rientrano tra quelle previste dal comma 2 lettera i) dell'art. 1 bis della L.R. 36/1987 e s.m.i. e precisamente:

- i) La 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 sub-comprensorio 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.

Con la stessa finalità del miglioramento della distribuzione degli standard urbanistici vengono traslate una parte dei parcheggi (mq. 2019) e dell'area destinata a servizi (mq. 694) con quantità sempre inferiori al 20% come previsto alla sopra citata lettera i) del comma 2 dell' art. 1 bis della L.R. 36/87.

Inoltre come consentito dalle N.T.A. del P.D.L. 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.

La dimostrazione del rispetto delle condizioni sopra citate è riportata in dettaglio nella TAV. 02-Zonizzazione-dati metrici.

3 . Caratteristiche dell'area interessata dal P.d.L.

L' area interessata dal P.d.L. é posta al margine sud-ovest del comprensorio D1, in prossimità dell'autostrada A12 nel punto di confluenza con il nuovo tracciato autostradale di recente costruzione.

Il terreno mostra una pendenza continua sull' asse est-ovest con quota massima s.l.m. m. 57,00 ad est e quota minima m. 38,00 ad ovest.

L'area allo stato attuale risulta parzialmente edificata, essendo in corso di realizzazione in prossimità della sottostazione ENEL un edificio di mq. 12.000 di superficie coperta, ed inoltre le opere di urbanizzazione primaria sono state realizzate per circa il 60% di quelle previste nel progetto approvato.

L' area è attualmente accessibile dal nuovo svincolo autostradale che consente il collegamento con la "strada dei Cipressi" dalla quale si accede al sub-comprensorio A1.

4. Disciplina urbanistica delle aree interessate dal P.d.L.

Il vigente PRG, classifica le aree interessate dal P.d.L. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

Zona F sottozona F5, “spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi” disciplinata dall'art.12 N.T.A., che interessa un'area della superficie complessiva di mq. 17.955, posta attualmente a confine con l'autostrada A12 nel punto di confluenza con il nuovo tratto autostradale di recente costruzione.

- Zona D1, che interessa la maggior superficie di mq 128.968. destinata a stabilimenti e impianti industriali, depositi e magazzini. Le N. T. A. del P.R.G. prevedono la seguente disciplina:

.....Questa sottozona è destinata a stabilimenti ed impianti industriali, depositi e magazzini, nonché alle attrezzature di servizi generali inerenti.

Qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione oggetto di convenzione.

Tali piani dovranno essere redatti con il Comune in conformità a quanto è disposto per le zone D dal D.M. 2 Aprile 1968, e in essi dovrà essere indicata la parte del territorio destinata a ciascun tipo di impianto. Gli edifici industriali potranno sorgere su lotti non inferiori a metri quadrati 5.000, secondo le caratteristiche previste dai piani particolareggiati.

In questa sottozona sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Ogni edificio deve sorgere isolato e avere distacchi dai confini pari almeno all'altezza del edificio principale, comunque in nessun caso inferiore a mt. 6,00.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura pari alla larghezza dell'ingresso.”

5 . Vincoli e prescrizioni gravanti sull'area.

5.1 Piano Territoriale Paesistico Regionale L.R. 6 luglio 1998 n.24 e s.m.i.

In data 21/04/2021 con deliberazione n. 5 del Consiglio Regionale del Lazio è stato approvato il P.T.P.R., pubblicato nel B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento 2.

Per quanto previsto dall'art. 5 delle N.T.A. del P.T.P.R.:

“Il P.T.P.R esplica efficacia vincolante esclusivamente nella parte del territorio interessato dai beni paesaggistici di cui all' art 134,comma 1, lettere a)b)c) del Codice.”

L' area interessata dal P.d.L.è classificata dal P.T.P.R. “ Paesaggio Agrario di Valore” disciplinato dall'art.26 delle N.T.A., ma non rientra fra i beni sopra elencati e di conseguenza non è assoggettata ai contenuti normativi dello stesso articolo.

5.2 Vincolo di rispetto della viabilità.

La parte dei terreni, interessati dal P.d.L, posti a confine con l'autostrada Tirrenica-A12 sono sottoposti, per quanto previsto dall' art. 16 del Codice della Strada, a vincolo di inedificabilità per una fascia di 60 m., che potrebbe essere ridotta a m. 30 dato che lo strumento attuativo è previgente la costruzione dell' Autostrada.

L' edificazione prevista dal P.d.L. può rispettare entrambe tali vincoli.

6. Impostazione progettuale del P.d.L.

6.1 Aspetti generali – N.T.A.

La progettazione del P.d.L. è stata impostata nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del Piano Quadro di Indirizzo e Coordinamento della Sottozona D1, del P.R.G, ed in particolare:

a) Superficie coperta delle costruzioni - Indice di edificabilità –Volume max. edificabile (art. 11 N.T.A. P.d.L.)

La superficie coperta delle costruzioni non potrà superare un terzo della superficie delle aree destinate all'edificazione, pari a mq. 101.648 da cui dividendo per tre si ha mq.33.313 = max superficie coperta ammissibile delle costruzioni, che nella TAV. 01-Zonizzazione-dati metrici, è prevista in mq.33.883 = al massimo consentito. All'interno del comprensorio urbanistico oggetto del piano attuativo è consentito, nelle singole aree edificabili superare il rapporto massimo di copertura, a condizione che la somma delle superfici coperte degli edifici, sia comunque minore o uguale ad un terzo della superficie complessiva delle aree edificabili dello stesso comprensorio. L'edificabilità e di conseguenza la massima cubatura ammissibile nei lotti è determinato dal prodotto della massima superficie coperta ammessa per m. 12,00 (altezza massima consentita fatte salve eventuali deroghe), che dai dati metrici del P.d.L. Risulta mq. 33.883 x 12,00 = mc. 406.596.

Come previsto dall' art. 10 delle N.T.A. del Piano Quadro d' Indirizzo e Coordinamento della zona D1, dette aree dovranno essere permeabili per almeno il 75% della loro superficie, con esclusione della superficie occupata dagli edifici. Si definisce superficie permeabile l'area non pavimentata, o pavimentata in modo non impermeabile, o che comunque consenta il drenaggio delle acque meteoriche.

b) Altezza degli edifici. (art. 12 N.T.A. P.d.L.)

L' altezza massima consentita per gli edifici é stabilita in ml. 12,00:

La misura massima dell'altezza sarà calcolata secondo quanto previsto dall'art. 44 punto 25 del R.E. Comunale, considerando come quota 0,00 quella delle sistemazioni esterne delle aree pertinenziali ad opere finite. Per gli edifici aventi coperture costituite da elementi prefabbricati, l'altezza sarà misurata all' intradosso degli elementi prefabbricati che costituiscono la copertura. Sono consentite altezze superiori per silos, ciminiere ed in genere per apparecchiature ed impianti speciali funzionali all' attività.

c) Distacchi dai confini e dai fabbricati (art. 13 N.T.A. P.d.L.)

La distanza dei fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore all'altezza dello stesso fabbricato, e comunque non potrà essere inferiore a ml. 6,00; la distanza minima tra i fabbricati deve essere pari a quella dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m. 10,00.

Sono consentite costruzioni sul confine, con muri in aderenza od in comunione fra fabbricati diversi.

Da quanto sopra il dettaglio delle superfici di zonizzazione risulta così articolato:

Aree fondiarie edificabili	mq.	101.648
Aree per standard	mq.	32.434
Aree per viabilità pubblica	mq.	12.841
Superficie Totale	mq.	146.923

6.2 Standards urbanistici

La dotazione minima di standard urbanistici, come previsto dalle N.T.A. del P.R.G., non può essere inferiore al 20% della superficie territoriale del comprensorio urbanistico oggetto del Piano Attuativo, (variante alle N.T.A. del P.R.G. per la zona D, Giunta Regionale del Lazio deliberazione n.480 del 19.02.1979) da destinare a servizi , verde pubblico e parcheggi . La localizzazione, le superfici e le specifiche destinazioni delle aree destinate a standard urbanistici sono riportate nella Tav. 01 – Zonizzazione - Dati Metrici. La superficie complessiva degli standards urbanistici a seguito delle modifiche apportate è di mq.32.434 > mq. 29.385 quantità minima di legge = 146.923 x 20% = mq. 29.385.

La parte edificabile delle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse generale dallo strumento attuativo non potrà superare il 30% dell'intera superficie e l'indice di fabbricabilità fondiario massimo non potrà superare 1 mc/mq.

In considerazione del fatto che gli standard relativi alle opere riguardanti l'istruzione sono già soddisfatti in altre aree del territorio comunale, secondo le previsioni del P.R.G., le aree pubbliche ricadenti nel perimetro del comprensorio interessato dal presente piano, sono destinate esclusivamente a verde attrezzato a parco per il giuoco e lo sport , a parcheggi, ed in parte alla realizzazione di attrezzature d' interesse generale (e degli impianti tecnologici a servizio della lottizzazione).

7. Opere di urbanizzazione primaria

Per tutto quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria si rimanda al progetto esecutivo approvato.