

(rif.prot.724664 del 19/8/2020)

Al Comune di Tarquinia
Settore 10 – Urbanistica
Arch. Patricia Ciuluini
Piazza G. Matteotti, 7
01016 Tarquinia (VT)
PEC: pec@pec.comune.tarquinia.vt.it

Oggetto: Comune di Tarquinia:

Piano lottizzazione convenzionato “Lottisti Villaggio San Giorgio”;
proponente – Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio.
sito in località San Giorgio foglio 110 e 111, particelle varie
DGC di adozione n. 8 del 28/6/2019 e DGC di approvazione n.155 del 14/8/2020;
Verifica di Conformità ai sensi della Legge Regionale n.36/87 – art.1bis;

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942, e successive modifiche e integrazioni;

VISTO il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, recante: “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”, con il quale è stata organicamente riordinata la normativa per la tutela dei beni culturali e del paesaggio.

VISTA la Legge Regionale n. 36/87: “*Norme in materia di attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure*” e ss.mm. ii;

VISTA la Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998: “*Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico*” e ss.mm.ii;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico n. 2 “*Litorale Nord*” adottato con DGR n.2268/87 e approvato con LR 24/98;

VISTA la D.G.R. n. 556 del 25/07/2007 e la D.G.R. n. 1025 del 21/12/2007, con le quali è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.), pubblicato su B.U.R. n. 6 del 14/02/2008.

VISTA la D.C.R. n.5 del 2 agosto 2019, pubblicata sul B.U.R.L. n. 13 del 13 febbraio 2020, con la quale è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.).

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 28/06/2019 avente oggetto: “*Piano di lottizzazione convenzionato in località San Giorgio – Consorzio Villaggio Lottisti San Giorgio – Attuazione delle previsioni del PRG vigente per Comprensorio di zona C*”

Espansione Residenziale – Adozione ai sensi della LR 36/1987 e ss.mm.”, con la quale è stato adottato il PdL in argomento;

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 14/08/2020 avente oggetto: *“Piano di lottizzazione convenzionato località San Giorgio – Consorzio Lottisti Villaggio San Giorgio – Attuazione delle previsioni del PRG vigente per Comprensorio di zona C Espansione Residenziale – Approvazione ai sensi della LR 36/1987 e ss.mm.”, con la quale è stato approvato il PdL in argomento;*

VISTA la nota priva di protocollo del 18 agosto 2020, registrata dalla Regione Lazio con n. 724644 del 19 agosto 2020, codesto Comune ha presentato istanza per la Verifica di Conformità di cui all’art.1bis della Legge Regionale n.36/87 relativamente al Piano di lottizzazione convenzionato in oggetto, adottato/approvato dal Comune con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 8 del 28/6/2019 e n. 115 del 14/8/2020, allegando la relativa documentazione illustrativa del Piano:

- Tav.01 Inquadramento territoriale
- Tav.02 Rappresentazione dello stato dei luoghi
- Tav.03 Ricognizione dei vincoli territoriali
- Tav.04 Stato di Fatto
- Tav.05A Zonizzazione – Dati metrici
- Tav.05B Zonizzazione – Stralcio A
- Tav.05C Zonizzazione – Stralcio B
- Tav.05D Zonizzazione – Stralcio C
- Tav.06A Schema impianto stradale con individuazione dei profili
- Tav.07A Profili dal Tratto-1 al Tratto-25B
- Tav.07B Profili dal Tratto-25C al Tratto-39
- Tav.08 Schema di impianto stradale. Parcheggi
- Tav.09A Impianto idrico – Impianto di illuminazione pubblica
- Tav.09B Impianto fognante
- Tav.09C Particolari impianto fognante
- Tav.09D Particolari impianto idrico
- Tav.09E Particolari impianto illuminazione pubblica
- Tav.10 Sezioni stradali tipo
- Tav.10A Particolare pavimentazione parcheggi
- Tav.11 Copertura Arborea
- Allegato 01 Relazione Generale – Preventivo di Spesa
- Allegato 02 Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato 03 Schema di convenzione

PREMESSO CHE

il Comune di Tarquinia è dotato di PRG approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3865 del 7/11/1975, che individua in località San Giorgio - Poggio della Birba un comprensorio residenziale classificato in Zona C – “Espansione Residenziale”, tale area risulta articolata in sottozona C5 di Espansione residenziale e sottozona F5 di Servizi.

I parametri previsti dal PRG per la suddetta ZTO C5:

- densità - 70 abitanti ettaro; *(poi ridotta a 40 abitanti ettaro in sede di approvazione del PRG)*

Nelle Norme tecniche di attuazione del Piano sono indicati ulteriori parametri che caratterizzano il Piano di lottizzazione in esame:

- indice di edificabilità territoriale – 0.36 mc/mq (art.11 NTA);
- altezza massima degli edifici: ml 7.00 (art.12)
- distanza tra pareti finestrate di fabbricati che si fronteggino: > ml 12.00 (art.13)
- distanza fabbricati dai confini della proprietà: > ml 5.00 (art.13)
- rapporto di copertura: <= 35% comparto/lotto (art.14a)
- rapporto di permeabilità: > 40% della superficie dell'area destinata all'edificazione. (art.14b)

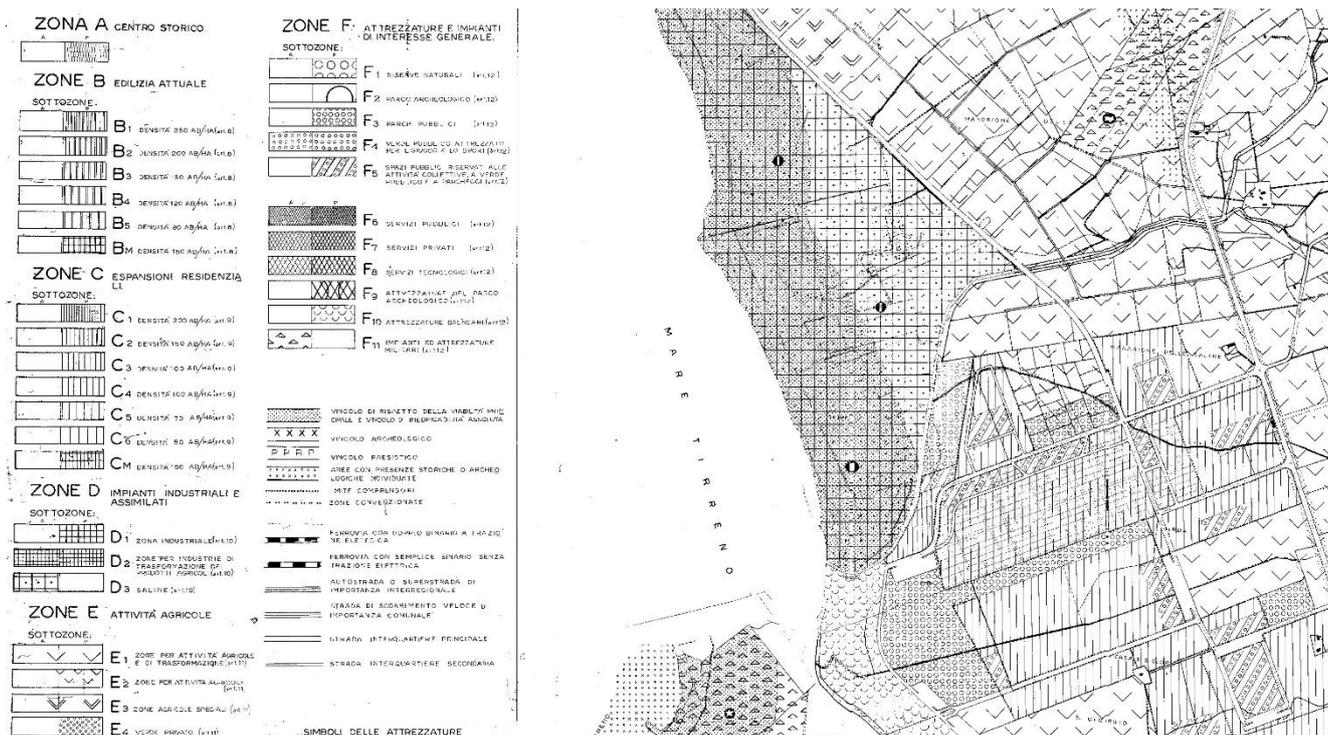


Figura 1 - PRG Tav 10 sud

Il Comune di Tarquinia con Delibera di Giunta Comunale n. 8 del 28/06/2019, ha adottato il piano di lottizzazione convenzionato “Consorzio Lottisti Villaggio san Giorgio” in località Poggio della Birba, in attuazione delle previsioni del PRG vigente per il comprensorio individuato in zona C.

Successivamente alla acquisizione dei pareri sul Piano, con DCC n. 115 del 14/08/2020, il Comune ha approvato la proposta di Piano di cui al presente parere

Descrizione dell'intervento così come emerge dalla documentazione progettuale presentata.

L'intervento consiste in un piano di lottizzazione convenzionata proposto in conformità allo strumento urbanistico vigente.

Il terreno interessato dal piano è ubicato nella parte sud ovest del territorio comunale di Tarquinia, in località San Giorgio - Poggio della Birba, è distinto in catasto terreni al foglio 111, per un'estensione territoriale di mq 427.360,93, l'accesso alla lottizzazione avviene attraverso la strada provinciale 45 – Litoranea sud.

Il Piano si inserisce in un contesto fortemente urbanizzato, nell'ambito territoriale di inserimento è presente un'edificazione diffusa, in parte abusiva e in parte legittimata,

realizzata a seguito di una una parcellizzazione delle proprietà originarie che ha ritagliato il comprensorio in più di 300 proprietà.

Nell'area oggetto dell'intervento la disposizione dei lotti e delle tipologie da insediare risulta digradante verso Ovest, inserendo le aree da cedere come servizi ai confini ovest e nord della stessa. Nelle NTA del Piano di lottizzazione, art.16, sono indicati i tipi edilizi previsti: tipo edilizio a schiera in linea o a corte, con massimo due piani fuori terra oltre all'eventuale sottotetto.

L'area è, inoltre, situata nelle vicinanze del SIC-ZPS codice IT6010026 "Saline di Tarquinia", lo stesso SIC coincide con la "Riserva Naturale Statale "Saline di Tarquinia"; inoltre l'area è limitrofa alla Pineta San Giorgio, sito di una colonia riproduttiva di interesse comunitario.

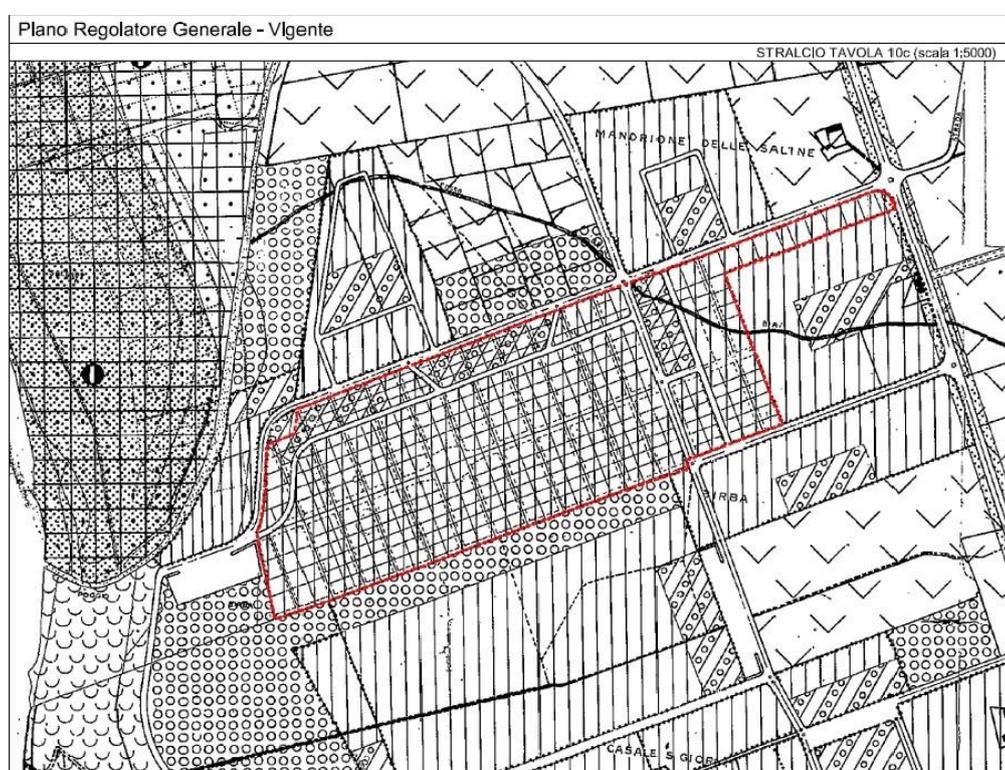


Figura 2 - sovrapposizione Piano/Comprensorio

Considerazioni di carattere Paesaggistico

Dall'esame della tavola B (Beni Paesaggistici) del PTPR approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 2 agosto 2020 e pubblicato sul BURL n.13 del 13 febbraio 2020, l'area interessata dal Piano risulta vincolata ai sensi del D.L.gs. 42/2004 e s.m.i., in quanto presente, sull'intera estensione della lottizzazione il bene paesaggistico vincolato ai sensi dell'art. 134, comma 1 lett. a) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio_ D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i_ *beni paesaggistici* sottoposti a vincolo tramite dichiarazione di notevole interesse pubblico: DM del 19/1/1977 Montalto di Castro, Tarquinia – Fascia costiera.

Inoltre è presente nell'area un vincolo legato alla presenza di "Aree Archeologiche", nonché di "linee archeologiche tipizzate" per la presenza di una villa romana costiera e del tracciato dell'antica via Aurelia, tutelate ai sensi degli artt. 41 e 45 delle NTA del PTPR.

Infine l'area è interessata dalla presenza di un corso d'acqua: "Fosso Scolo dei prati", la cui tutela si esplica attraverso l'individuazione di una fascia di rispetto, ai sensi dell'art. 36 delle NTA PTPR vigente.

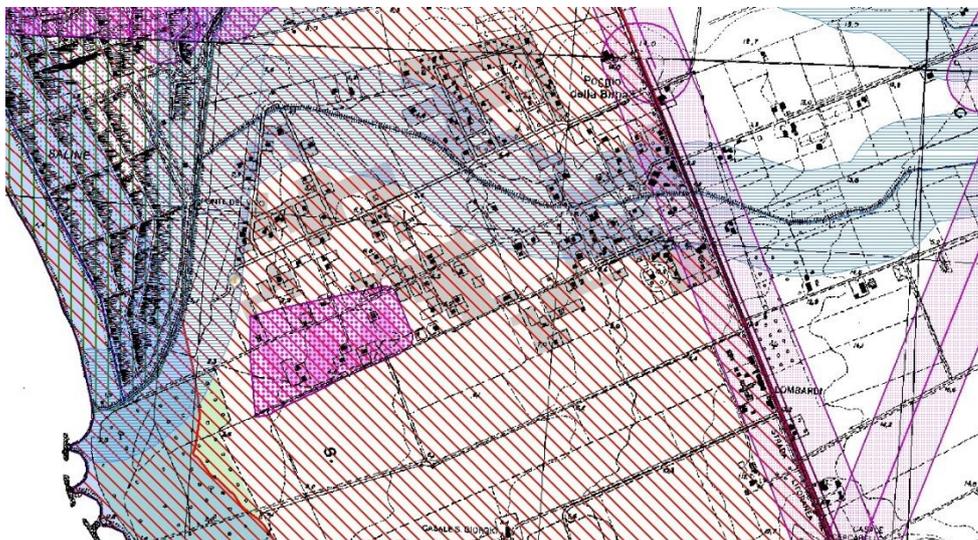
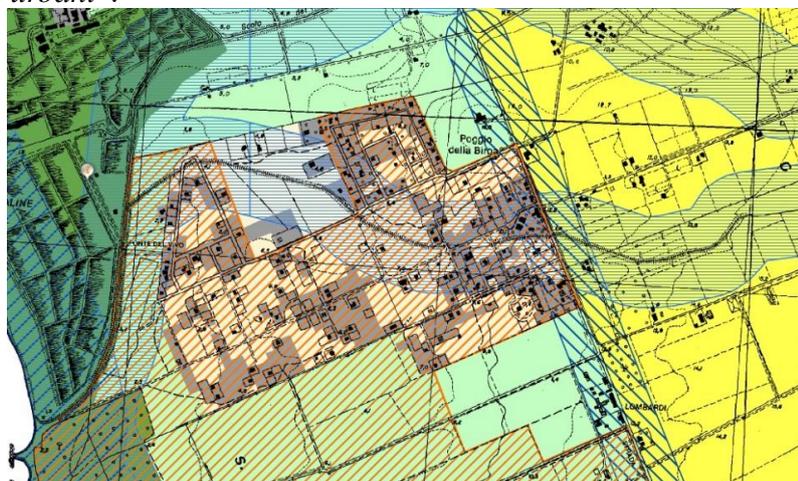


Figura 3 - PTPR Tav B

La presenza del vincolo dichiarativo rende prescrittive le norme di tutela paesaggistica previste dal P.T.P.R. - Tavola A (Sistemi ed ambiti del paesaggio), che classifica l'area in esame in parte come "Paesaggio agrario di continuità", e in parte come "Paesaggio degli insediamenti urbani".



Il Comune di Tarquinia ha presentato osservazione al PTP n. 2 Litorale Nord, ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98, Adeguamento Tav. A del PTPR – cod. 056050_P05, con la quale ha chiesto:” *di poter realizzare le lottizzazioni del comparto in loc. San Giorgio come previsto dal PRG. Al riguardo si precisa che il comparto riportato nel PTP n. 2 Litorale Nord come zona C4 non corrisponde a quello previsto dal PRG e pertanto si chiede la sua modificazione di adeguamento.*”

Tale osservazione è stata accolta parzialmente con le seguenti motivazioni e condizioni:” *per quanto attiene le restanti aree del Comparto fuori dalla zona C4 si approva la richiesta limitatamente alle aree urbanizzate dal PTPR. Inoltre dal perimetro del Comparto San Giorgio sono escluse le aree comprese nella fascia di ml 300 dalla costa del mare, le aree*

interessate dal bosco e la fascia di ml 50 dei corsi d'acqua vincolati. Infine per quanto attiene il piano attuativo, si prescrive una fascia di salvaguardia da destinare a verde di almeno 50 ml tra il fronte delle edificazioni, il limite della Riserva Naturale della Salina e il limite della fascia costiera di ml 300"; e le seguenti ulteriori prescrizioni: "in coerenza con gli obiettivi di tutela individuati dal PTPR, nonché in considerazione della fragilità idrogeologica del litorale nord laziale le previsioni urbanistiche da attuare debbono altresì prevedere una copertura arborea, principalmente di specie del paesaggio del litorale, che deve interessare il 50% della superficie totale della zona, sommando sia il verde delle aree pubbliche che il verde delle aree private, in particolare le strade e le aree di parcheggio. A tal fine deve essere prevista una riduzione della cubatura e l'altezza massima degli edifici deve essere di ml 7.00".

Nel Parere paesaggistico, reso favorevolmente con prescrizioni dall'amministrazione regionale, con nota prot.392154 del 30 aprile 2020, sono state impartite prescrizioni in merito alla copertura arborea di almeno il 50% dell'area di progetto e alla riduzione dell'altezza massima degli edifici da 7,50 ml a 7,00 ml. Tali prescrizioni sono state introdotte in aderenza ai contenuti della controdeduzione regionale con la quale è stato formulato il parziale accoglimento della osservazione presentata dal Comune di cui al capoverso precedente.

Considerazioni di carattere urbanistico

L'Area Urbanistica, Copianificazione, Programmazione Negoziata province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo con nota protocollo n. 802364 del 17 settembre 2020 ha richiesto al Comune chiarimenti in merito alla documentazione trasmessa, nonché una integrazione documentale.

Il Comune di Tarquinia con nota prot.33991 del 12 ottobre 2020, registrata al protocollo regionale con n.870621 del 12 ottobre 2020, ha fornito i chiarimenti richiesti allegando una relazione in merito, a firma dell'architetto Leonardo Maria Proli, oltre che la richiesta tavola planivolumetrica di progetto e indicazioni su dove reperire sul sito web comunale le tavole e gli elaborati di PRG non trasmessi; tavole ed elaborati fondamentali ai fini istruttori per la verifica delle aree perimetrate relative ai comprensori edificatori.

Dalla documentazione trasmessa così come integrata con la nota comunale del 12 ottobre 2020 nonché dalla documentazione verificata sul sito web comunale, si evince che:

- Le NTA del PRG vigente del Comune di Tarquinia all'art. 9 prevedono che *"La zona C riguarda aree destinate ai nuovi insediamenti strutturati in comprensori, il perimetro è indicato nella Planimetria fondamentale in scala 1:5000 con il tratteggio "...", ed ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Particolareggiati o i Piani Planivolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione di cui all'art. 4 delle presenti Norme. Tali Piani dovranno avere carattere unitario"*.
- La superficie territoriale interessata dal comprensorio di espansione residenziale in esame, così come rappresentato nel PRG, risulta pari a mq 402.400, tale superficie

risulta “calcolata con il planimetro polare con un margine di errore di circa il 5% e questo a giustificare la differenza riscontrabile tra le superfici misurate graficamente nel PRG e quelle rappresentate nei certificati catastali”.

- Nel Comprensorio sono presenti diversi fabbricati esistenti: legittimati in sanatoria o per i quali sussistono procedimenti amministrativi diversi (condoni pendenti; provvedimenti di diniego, provvedimenti di rimessione in pristino e accertamenti di vigilanza).
- Il progetto prevede la realizzazione di edifici residenziali su un'area di mq 196.703,47, pari al 48,88% dell'intero comprensorio, suddivisa in 50 lotti/comparti, integrata con spazi riservati a verde privato per mq 28.389,42, aree naturali di rispetto ambientale per mq 51.891,99, e connessi spazi per uso collettivo e servizi locali per mq 59.736,52.
- Sul Piano in esame è stato espresso parere di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, dalla struttura regionale competente in materia di VAS, con D.D. n. G0265 del 5/3/2014.
- La densità comprensoriale da PRG indicata originariamente in 70 ab/Ha nella legenda della Tav 10 sud del PRG vigente, ridotta a 40 ab/Ha in sede di approvazione del PRG, come indicato nella Tavola di progetto “5a - zonizzazione” è stata ulteriormente ridotta, in sede di revisione del piano approvato con DCCa 36 ab/Ha.. Ciò a seguito della rimodulazione progettuale avvenuta successivamente alla acquisizione dei pareri acquisiti a seguito della adozione e in recepimento del parziale accoglimento della osservazione, ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98,– cod. 056050_P05.
- Conseguentemente, rilevata la dimensione del comprensorio come riportata dal PRG, il dimensionamento del piano risulta così determinato:
40,24.00 Ha (area comprensoriale da PRG) x 36 ab/Ha = 1.448,64 abitanti insediabili;
1.448,64 ab x 80 mc/ab = **115.891,20 mc max** con destinazione residenziale;
1.448,64 ab x 20 mc/ab = **28.972,80 mc max.** edificabili con destinazione non residenziale (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni);
La volumetria massima edificabile con il Piano proposto è pertanto pari a **mc 144.864** da cui detrarre le cubature già realizzate pari a mc 11.335,72.

Il comune di Tarquinia ha un numero di residenti superiore ai 10.000 abitanti, pertanto la dotazione minima inderogabile di spazi riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, risulta pari a 18 mq abitante (art.3 DM 1444/68).

Inoltre essendo l'area in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali o archeologici del territorio, la quantità minima di spazi pubblici attrezzati per lo sport e il tempo libero risulta pari a 15 mq/ab (art. 4 DM 1444/68) portando il totale a mq 24 /abitante.

Il fabbisogno degli standard risulta pertanto:

1448,64 ab x 24 mq/ab = **34.767,36** mq così suddivisi:

1448,64 ab x 15 mq/ab = 21.729,60 mq verde pubblico attrezzato

1448,64 ab x 4,5 mq/ab = 6.518,88 mq edilizia scolastica

1448,64 ab x 2 mq/ab = 2.897,28 mq per servizi locali

1448,64 ab x 2,5 mq/ab = 3.621,60 mq per parcheggi pubblici

Il dimensionamento di progetto degli standard urbanistici, così come desunto dalla Tab. 2 “Verifica degli Standard urbanistici” - “Standard urbanistici di Progetto” contenuta nella Tavola di progetto 5a - zonizzazione del Piano, prevede:

1448 ab x 10,629 mq/ab = 15.390,11 (edilizia scolastica + servizi locali)

1448 ab x 19,975 mq/ab = 28.924,29 (verde pubblico attrezzato)

1448 ab x 10,651 mq/ab = 15.422,12 (parcheggi pubblici)

Per un totale di mq 59 736,52 (standard)

Il volume edificabile massimo ammissibile per quanto riportato nella Tab.1 “Dati metrici - Aree per l’edificazione” contenuta nella Tav 5a “Zonizzazione”:

402.400 mq (area comprensoriale da PRG) x 0,36 mc/mq = 144.864 mc

Tale previsione insediativa viene ripartita in **mc 128.767,98** destinanti a funzioni residenziali e in **mc 16.096,02** non residenziali. Inoltre, in funzione della detrazione delle cubature già insediate pari a mc. 11.335,72, corrisponde un valore dichiarato residuo di cubatura insediabile pari a mc 133.528,28.

Il comprensorio edificatorio risulta articolato così come descritto nella Tab.3 “Raffronto dati progetto/revisione/PRG” contenuta nella Tav.5a – zonizzazione:

<i>Superficie massima per l’edificazione –</i>	<i>mq 196.703,47</i>
<i>Strade –</i>	<i>mq 90.639,53</i>
<i>Standard parcheggi pubblici –</i>	<i>mq 15.422,12</i>
<i>Standard edilizia scolastica+servizi locali –</i>	<i>mq 15.390,11</i>
<i>Standard verde pubblico attrezzato –</i>	<i>mq 28.924,29</i>
<i>Aree verdi di rispetto ambientale –</i>	<i>mq 51.891,99</i>
<i>Aree verdi private –</i>	<i>mq 28.389,42</i>
<i>Superficie totale comprensorio –</i>	<i>mq 427.360,93 (dato catastale)</i>

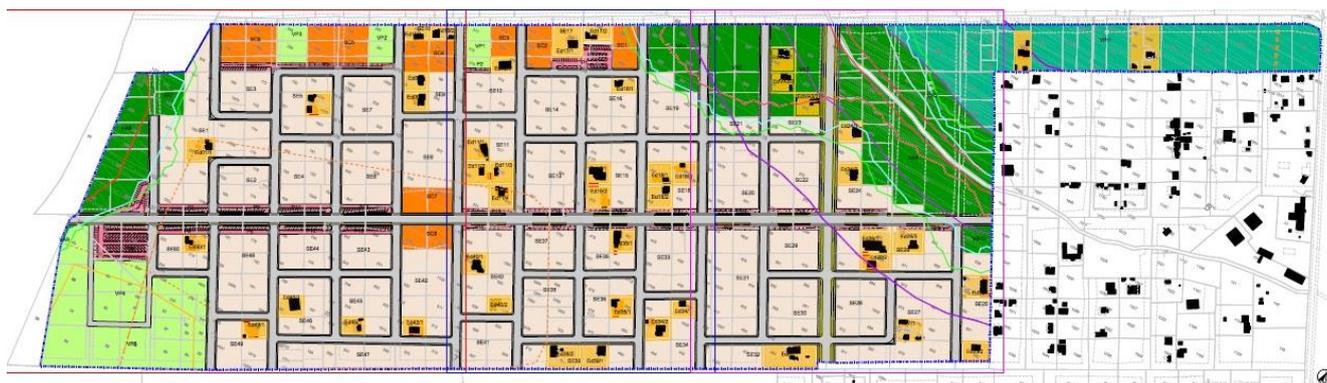


Figura 4 - Progetto

- il perimetro del comprensorio urbanistico di che trattasi è stato modificato, conseguentemente all'esclusione della particella n. 88 del foglio di mappa 111, di mq. 2.665, appartenente ai beni collettivi gestiti dalla locale Università Agraria di Tarquinia, porzione già inserita nell'area di progetto con destinazione "Verde ambientale". Tale modifica è stata documentata attraverso la tavola Tav 1 – inquadramento territoriale, stralcio Tav.10 del PRG, su cui in rosso viene rappresentato il nuovo perimetro sovrapposto al vecchio (Figura 2 sovrapposizione Piano/Comprensorio).

Tutto ciò premesso, esaminata la documentazione prodotta e preso atto di quanto dichiarato dall'amministrazione comunale di Tarquinia, ai fini della verifica di conformità allo strumento urbanistico generale, alle norme urbanistiche e alle disposizioni della presente legge, di cui all'art.1bis della LR 36/87, si osserva quanto segue:

Il Piano di lottizzazione convenzionata "Lottisti – Villaggio San Giorgio", approvato dal Comune con DCC n. 115 del 14/08/2020, appare conforme alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente del Comune di Tarquinia approvato con DGR n. 3865 del 7 novembre 1975, in particolare agli artt. 6 e 9 delle NTA che definiscono la ZTO C e delimitano i comprensori di espansione residenziale. Il parametro di densità comprensoriale risulta correttamente ridotto, a 36 ab/ha in base alla rimodulazione effettuata in sede di accoglimento parziale della osservazione, cod. 056050_P05 fatta ai sensi dell'art. 23 della LR 24/98, presentata dal Comune al Piano Territoriale Paesaggistico n.2 – Litorale Nord.

In merito alle NTA di Piano si osserva la necessità di chiarire il riferimento normativo per effetto del quale all'art. 13 – (distacchi dai confini e dai fabbricati) vengono fissati limiti diversi tra il distacco tra edificio e confini della proprietà/ lotto $\geq 5,00$ ml e il distacco del fabbricato dal marciapiede $\geq 3,00$ ml. A tale riguardo dovrà pertanto essere chiarita la conformità della norma anche in funzione dei distacchi dalle strade sulla base della loro classificazione.

E' stato verificato il rispetto, nella documentazione progettuale prodotta, delle prescrizioni previste dal parere paesaggistico reso dall'amministrazione regionale con nota prot.392154 del 30 aprile 2020, in particolare è stata prodotta la Tavole n.11 - copertura arborea con la

quale è stata recepita la prescrizione relativa alla copertura arborea di almeno il 50% dell'area di progetto; inoltre nelle NTA del Piano (art.12-altezza degli edifici) è stata recepita la prescritta riduzione dell'altezza massima degli edifici da 7,50 ml a 7,00 ml.

Per quanto attiene al fabbisogno di standard, fissati dal DM 1444/68 artt. 3 e 4 nella misura minima pari a mq 34.767,36, essi risultano soddisfatti in quanto nella proposta progettuale esaminata gli standard di progetto questi risultano pari a mq 59.736,52.

Ciò detto occorre tuttavia osservare in merito al carico insediativo proposto che, fermo restando la cubatura massima da realizzare, pari a mc 144.884, da cui detrarre la cubatura già realizzata pari a 11.335,72, risulta da ripartire secondo la seguente articolazione:

cubatura residenziale 1.448,84 ab x 80 mc/ab = 115.891,20 mc

cubatura non residenziale 1.448,64 ab x 20 mc/ab = 28.972,80 mc

in luogo di quella rappresentata nel Piano articolata in:

cubatura residenziale: mc 128.767,98

cubatura non residenziale: 16.096,02

Infine per quanto attiene alla conformità del piano in esame alla LR 36/87 si evidenzia come la modifica del perimetro del comprensorio, dovuto all'esclusione di una porzione della particella n. 88 del foglio di mappa 111, pari a mq. 2.665 in quanto gravata da usi civici, possa ritenersi conforme ai criteri dell'art. 1 bis della citata legge e, più in particolare, riferibile alla fattispecie prevista dall'art.1bis comma 2 lettera g).

Per quanto precede si comunica, ai sensi dell'art. 1bis della l.r. 36/87 e s.m.i., **l'esito favorevole della verifica di conformità** alle disposizioni della citata l.r. 36/87e s.m.i. con l'osservazione sopra esposta in relazione ai limiti di cubature delle funzioni residenziali e non residenziali massime insediabili; si rinvia al rispetto in fase attuativa delle ulteriori prescrizioni contenute nei pareri resi in fase di istruttoria.

Il Funzionario
arch. Massimo Guida

Il Dirigente dell'Area
arch. Maria Luisa Salvatori

"la firma autografa viene sostituita ai sensi dell'art. 3, comma 2 del D.Lgs. 39/93

VISTO
IL DIRETTORE
Arch. Manuela Manetti