

Comune di Montalto di Castro
Provincia di Viterbo

OGGETTO:

VARIANTE GENERALE
al P.R.G. Vigente
Inquadramento e Proposta
Variante Urbanistica

COMMITTENTE:

Pacchiarelli Enzo



PROGETTISTA:



Dott.ssa Martina Binaccioni

Collaboratore
Tecnico

TAVOLA

ELABORATO

Relazione Urbanistica

scala

protocollo

revisione

data

Studio di Architettura e Pianificazione Binaccioni Giuseppe

Piazza Vecchio Borgo n.5
Pescia Romana (VT)
Tel: 0766/830104
e-mail: arch.binaccioni@tiscali.it

RELAZIONE URBANISTICA

1. Premessa e tabella riepilogativa dati di progetto

1.1.Premessa

Il richiedente Pacchiarelli Enzo nato a Montalto di Castro (VT) il 08/10/1952 titolare della ditta Pacchiarelli Enzo con sede in Montalto di Castro (Vt),Pescia Romana, Via Strada Querciabella n.12, proprietario del terreno ubicato nel Comune di Montalto di Castro (Vt), Pescia Romana, Strada Querciabella n. 12, distinto al N.C.E.U. al Foglio 27 , particelle 252/486 di superficie mq. 3.192,00, con la presente intende implementare e sviluppare, in tutte le sue componenti, una struttura capace di operare nel settore dell'edilizia ed estendere la gamma dei prodotti attualmente commercializzati con il potenziamento di fornitura materiali per l'edilizia, inerti sanitari, rubinetterie, materiali per bioedilizia, puntando sulle nuove tecniche costruttive e su materiali ecocompatibili, fornire noleggio di macchine ed attrezzature per l'edilizia, movimento terra, compreso trasporti con autocarri. Detta iniziativa si pone anche il fine di dare sbocchi occupazionali in quanto l'attività prevede obbligatoriamente l'assunzione di personale nella misura di 4/6 persone a tempo indeterminato, garantendo, in una situazione economica, quale quella attuale, la possibilità di creare occupazione.

Sul lato occupazionale altro obiettivo che si sviluppa è quello valorizzare e formare personale qualificato, al fine di poter offrire prodotti specifici, con la conoscenza tecnica richiesta dai professionisti operanti nel campo (come ad esempio la bioedilizia e le nuove tecnologie), ad oggi rimasta inattesa.

Per quanto finora detto e al fine di dotare l'azienda di una superficie idonea alla realizzazione dei depositi e degli spazi di vendita, con le relative aree dedicate alle lavorazioni / operazioni da effettuare, si propone, pertanto la presente istanza per la realizzazione di: **CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA AGRICOLO AD USO COMMERCIALE DI UN FABBRICATO ESISTENTE e COSTRUZIONE MAGAZZINO CON ANNESSA TETTOIA** , attraverso le procedure previste dall'ex art. 5 del D.P.R. 447/98. Tale iniziativa scaturisce da un'attenta valutazione, sotto il profilo imprenditoriale e di localizzazione dell'area prescelta, delle potenzialità offerte dal territorio, avente, comunque, un'ottima collocazione geografica.

In particolare, la scelta dell'area proposta, risulta pressoché obbligata, in quanto all'interno dell'intero territorio comunale non esistono, allo stato attuale e in attesa dell'approvazione della variante al P.R.G. di recente adozione, lotti di ampiezza sufficiente ad accogliere

un'attività come quella in oggetto né tempi di attuazione compatibili con i programmi aziendali, in ultimo essendo di fatto l'area interessata di proprietà e già in uso ha come obiettivo quello di razionalizzare i costi dell'imprenditore.

Detta istanza, ai sensi del citato art. 5 del citato D.P.R oltre alla definizione progettuale per il permesso di costruire, alla determinazione della variante urbanistica nonché alla definizione della pianificazione attuativa comprensiva degli impegni atti a garantire la determinazione degli standard urbanistici e la completa attuazione dell'intervento. L'elaborazione, di seguito esplicitata, comprensiva degli studi specialistici di settore, è predisposta per essere sottoposta alla Conferenza di Servizi.

1.2. tabella riepilogativa dati di progetto

Proponente: Pacchiarelli Enzo

Oggetto: cambio di destinazione d'uso da agricolo ad uso commerciale di un fabbricato esistente costruzione magazzino con annessa tettoia, cambio di destinazione d'uso dell'area di sedime

Localizzazione intervento: Comune di Montalto di castro (VT), Strada Cerquabella n.12 località Pescia Romana.

Carta Tecnica Regionale (1:10.000): 353030

IGM Quadrante: III Foglio 353 Sez.1

Quota media sul livello del mare: 20/22 metri s.l.m.

Dati Catastali: Foglio 27; Particelle 486/252

Superficie Lotto di Ubicazione dell'Intervento: mq 3.192,00

Indice di Fabbricabilità Fondiario (P.R.G. Vigente): 0,01 mc/mq per destinazioni ad uso residenziale , e mq 40/ha per annessi agricoli

Volume Esistente: mc 961,97

Superficie edificata Esistente:177,16

Indice di Fabbricabilità Fondiario (Variante puntuale di P.R.G. proposta): 1/3 sup. lotto

Superficie edificabile : mq 3.192,00/3 = mq 1.064,00

Superficie di Progetto dell'Ampliamento: mq 200,00

Volume di Progetto dell'Ampliamento: mc 753,00

Superficie Proposta Totale: mq 377,16

Volume Proposto Totale: mc 1.714,97

Superfici a Standard di Progetto: mq 325,00 di parcheggi e n° 20 piante da mettere a dimora.

2. Illustrazione generale e analitica dello stato di fatto e del contesto

il mare, prevalgono i terreni sedimentari; in particolare si deve evidenziare che i terreni affioranti nel comprensorio Tarquinia-Tuscania-Canino-Montalto affiorano sedimentarie neogeniche e quaternarie.


La formazione affiorante è costituita da sabbie limose più o meno argillose, conglomerati gialli e rossastri di argille, con livelli tufacei addensati. Localmente e con soluzioni di continuità si possono avere dei passaggi a limi e sabbie prevalentemente vulcaniche a stratificazione incrociata con argille e marne a livelli arenacei addensati.

2.2. Geomorfologia

CARTA GEOMORFOLOGICA

Stralcio CTR Sezione 353030

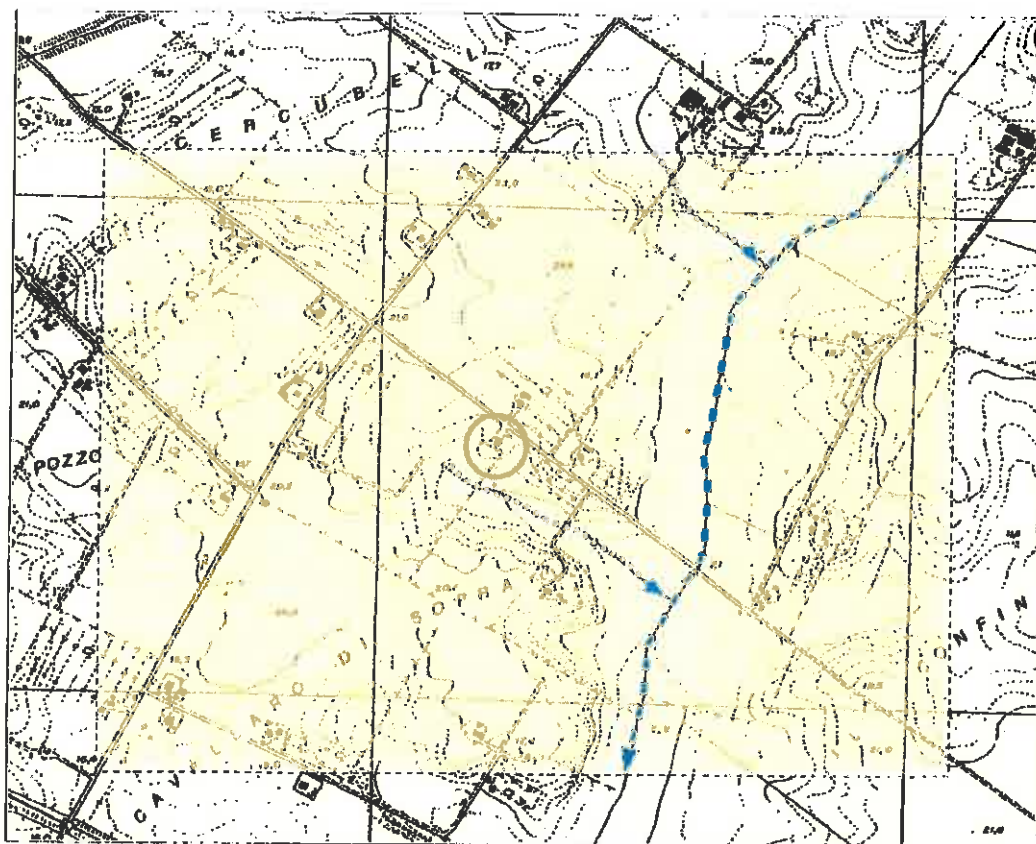
PESCIA ROMANA - VT

 Terreni sedimentari di ambiente marino - salmastro (Olocene - Pleistocene)
alternanza di sabbie argillose, conglomerati, limi e sabbie con inclusioni di tufiti,
argille e marne

 Aste drenante principale (2° ordine gerarchico)

 Aste drenanti secondarie (1° ordine gerarchico)

 Area in esame



La geomorfologia è generata dal modellamento delle coltri sedimentarie di origine marina e continentale. Queste, nel momento della loro deposizione, conferirono al paesaggio un andamento piuttosto regolare, livellando in parte la paleo-geografia tardo miocenica derivante dalla fase traslattiva miocenica che ha interessato la penisola italiana. L'impostarsi successivo dell'idrografia

ha creato un'ondulazione del paesaggio con vallecole in corrispondenza di impluvi e con versanti poco acclivi.

L'area presenta un andamento leggermente degradante verso Sud-Est, in direzione del Fosso del Pian del Gangano. Quest'ultimo rappresenta un impluvio locale che favorisce il displuvio delle acque di ruscellamento. In generale la pendenza dell'area è orientata verso Sud-SE. I valori locali della pendenza sono molto marcati; la situazione topografica rilevata ed osservata consente di definire in generale una Zona con pendenza compresa tra 0 – 5 % e la seconda con valori compresi tra 5 – 10 %, *in particolare l'area interessata alla variante urbanistica puntuale presenta pendenza inferiore al 5%.*

Non vengono evidenziati fenomeni d'instabilità nel quadro morfologico locale. Appare in ogni modo necessario la regimazione delle acque dilavanti, affinché il loro aumento, a seguito di eventuali nuovi superfici impermeabilizzate, non provochi l'insorgere di fenomeni d'erosione accelerata ed eviti, in caso di ristagno, eccessive saturazioni alla base di eventuali fondazioni.

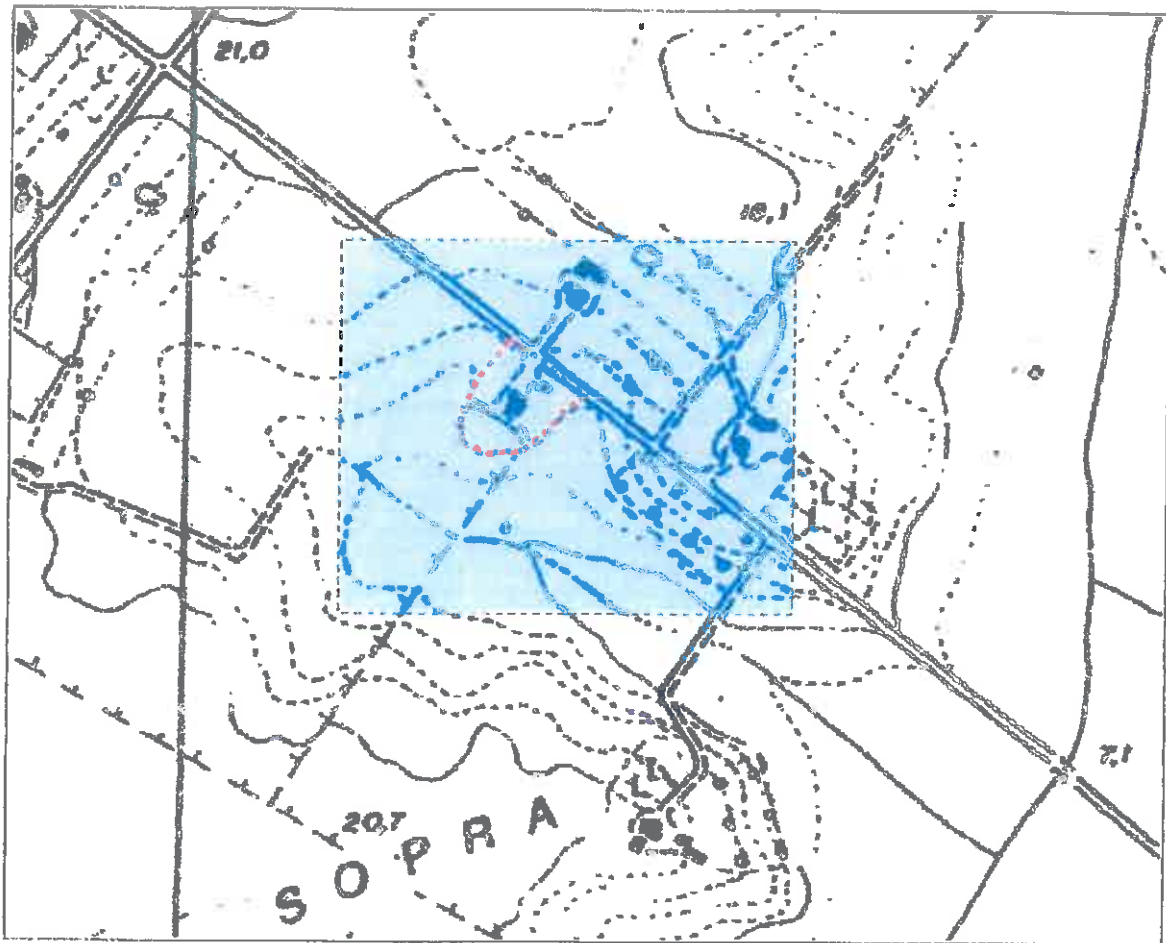
Il sito in esame non ricade in aree di Pericolo per Frane e di Inondazioni come da Stralcio della Carta del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) allegata.

Sulla base delle informazioni presentate, per quanto attiene l'indagine geologica, non emergono elementi di pericolosità o vulnerabilità tali da valutare il grado di rischio complessivo legato all'insieme suolo - sottosuolo superiore alla soglia di accettabilità. Inoltre, la realizzazione delle opere previste non condurrà ad incrementi del livello di rischio della zona in oggetto.

CARTA DELLA PERICOLOSITA' e VULNERABILITA'
scala 1:5.000
Pescia Romana – VT

 **Bassa Pericolosità e Vulnerabilità**

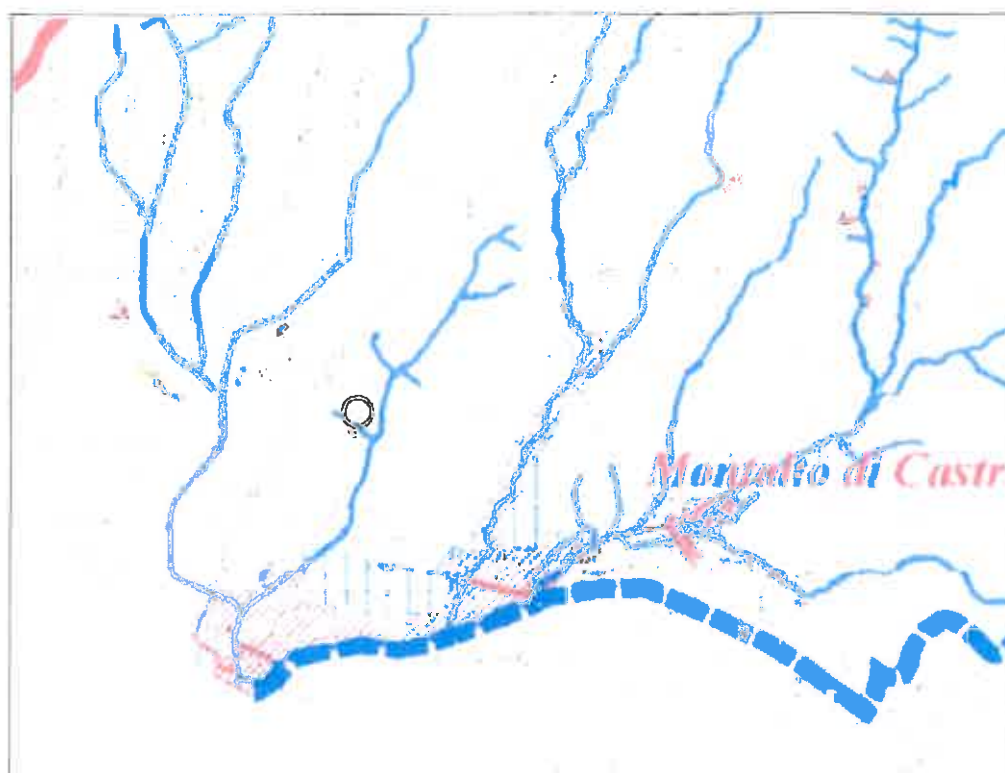
 **Area in esame**



2.3. Assetto Idrogeologico

STRALCIO PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

○ Area in esame (non interessata da pericoli di frana e inondazione)

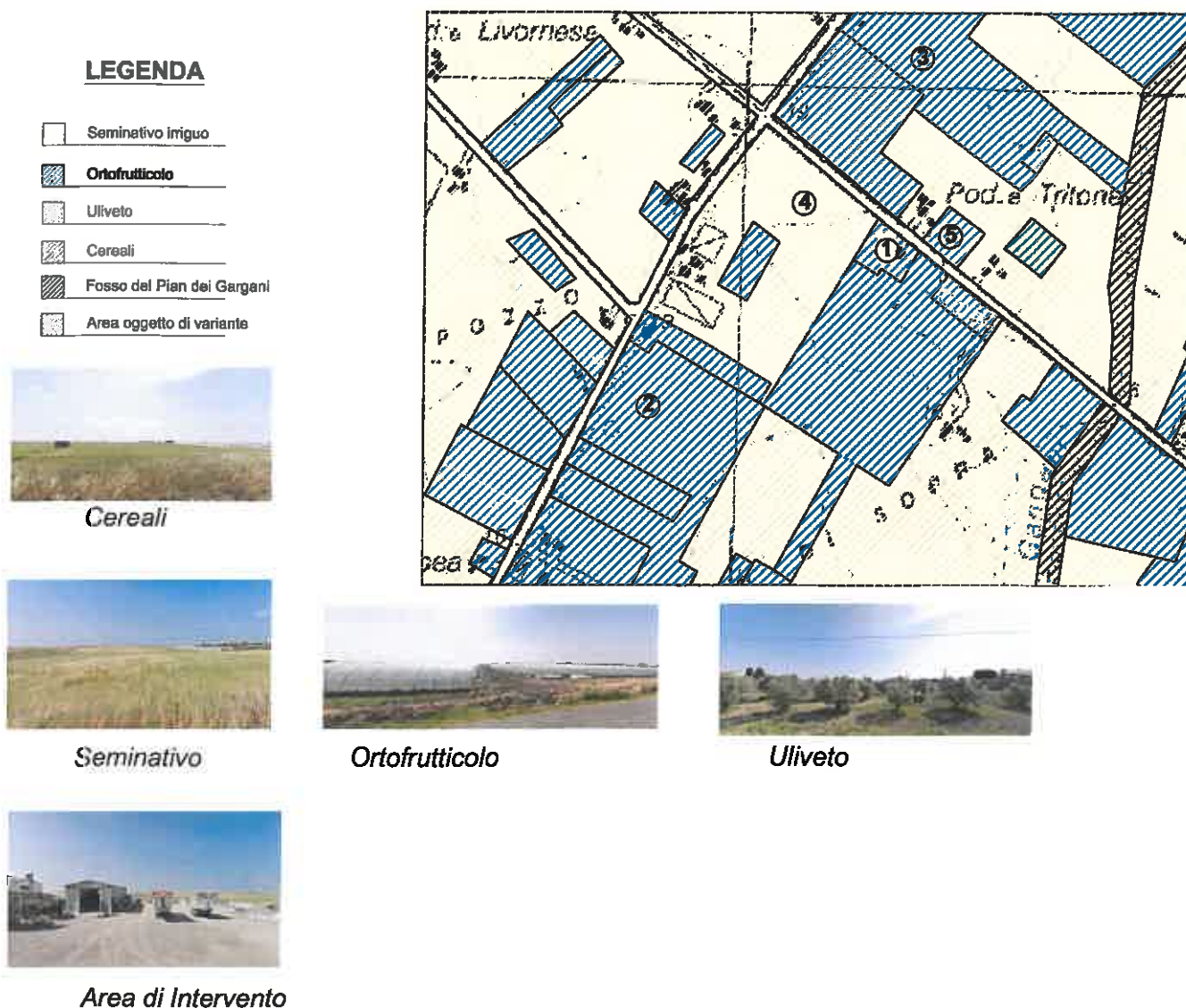


LEGENDA	
<p>AREE A PERICOLO DI FRANA <small>Art. 22, lett. a) del D.Lgs. n. 231/2001</small></p> <p>Area a Pericolo A1 (p. 2 art. 7 e art. 23)</p> <p>Area a Pericolo A2 (p. 2 art. 7 e art. 23 bis)</p> <p>Area a Pericolo B1 (p. 2 art. 7 e art. 24)</p> <p>Area a Pericolo B2 (p. 2 art. 7 e art. 25)</p> <p>Area a Pericolo C (p. 2 art. 7 e art. 26)</p> <p>Area a Pericolo D (p. 2 art. 7 e art. 27)</p>	<p>AREE A PERICOLO DI INONDAZIONE <small>Art. 23, lett. a) del D.Lgs. n. 231/2001</small></p> <p>Area di Alluvione Classificazione parti. D e E1)</p> <p>Area di Alluvione Idraulica (art. 9 e 27)</p> <p>Area di Alluvione per presenza di corsi naturali o artificiali soggetti a esalì</p> <p>Linee di alluvione per presenza di corsi naturali o artificiali soggetti a esalì con D.C. n. n° 447 del 20/07/2001 (art. 9 e 27)</p> <p>Linee di alluvione per presenza di corsi naturali o artificiali soggetti a esalì con D.C. n. n° 447 del 20/07/2001 (art. 9 e 27)</p>
<p>AREE A PERICOLO DI SCALINAMENTO <small>Art. 24, lett. a) del D.Lgs. n. 231/2001</small></p> <p>Area a Pericolo A (p. 2 art. 16)</p> <p>Area a Pericolo B (p. 2 art. 17)</p> <p>Area a Pericolo C (p. 2 art. 18)</p>	<p>ALTRI ELEMENTI</p> <p>Linea Anticima del Bacino Regionale</p> <p>Linee Concorrenze</p> <p>Linee Idrografiche</p>

Nell'ambito di riferimento del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità (P.A.I.) dei Bacini della Regione Lazio (D.C.I. n. 1 del 13/07/2009), l'area d'intervento non risulta perimetrata tra quelle sottoposte a dissesto idrogeologico, e non ricade in aree di Pericolo di Frane e di Inondazioni.

2.4.L'ambiente naturale

2. 4.1. Gli Aspetti vegetazionali



L'analisi vegetazionale dell'area di ubicazione dell'intervento è riconducibile alle immagini vegetali tipiche delle aree agricole, ad oggi presenti soltanto nelle aree di margine non interessate dall'edificazione e alla vegetazione ripariale, rilegata solo nei pressi della zona più umida, in corrispondenza del fosso. Negli obiettivi strategici per la conservazione dell'area contenuti nella Variante Generale Adottata al Piano Regolatore, per l'area in oggetto, dal punto di vista agro pedologico, non sono presenti limitazioni d'uso permanenti (l'area presenta sia le caratteristiche dei suoli arabili che la fisionomia dei suoli incolti occupati da vegetazione infestante) e, pertanto, per l'edificazione, non sono previsti particolari interventi di mitigazione. Inoltre, non sussistono nell'area essenze vegetali di cui si prevede la tutela ai sensi della normativa vigente. La realizzazione dell'ampliamento dell'edificio di progetto non condurrà a modificazioni sostanziali dell'andamento altimetrico ed

orografico attuale dell'area, pertanto non sarà in grado di potere turbare il generale equilibrio della zona. Tuttavia, un'adeguata sistemazione a verde mediante piantumazioni a medio fusto, cespugli, tappezzanti e aree sistemate a prato (attraverso tipologie tipiche della zona mediterranea), contribuiranno ad inserire in modo ottimale il manufatto nel contesto ambientale di appartenenza.

2. 4. 2. Componenti ambientali tutelate

L'area di intervento non presenta problematiche rilevanti di tutela e salvaguardia ambientale. Infatti, nella pianificazione sovra comunale, non sono riscontrabili preesistenze archeologiche, non si rilevano le perimetrazioni di appartenenza alle aree naturali protette (Parchi), oasi naturalistiche, Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o Zone di Protezione Speciale (ZPS). Non si riscontrano pertanto preclusioni alla trasformazione derivanti dalla normativa ambientale o da specifiche problematiche del sito.

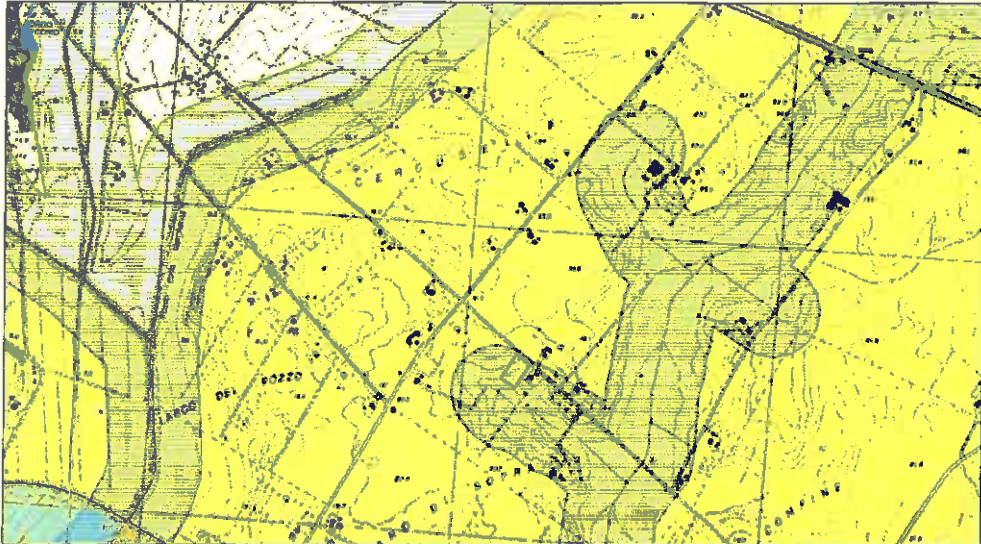
2.4. 3. Paesaggio e Beni Culturali



L'area di ubicazione dell'intervento, ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera c), del D.P.R. 616/1977 non ricade in zona con vincolo paesistico A2 Corsi d'acqua (I categoria) - rispetto di fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, denominata fascia di rispetto.

Inoltre, da quanto riscontrabile dalla Tavola 12_353_B del P.T.P.R. Lazio il terreno oggetto di intervento non risulta interessato dai soli beni paesistici di cui all'art. 134, lettera c) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 e, più nello specifico, dai beni individuati dalla parte III°,

art.142 punto 1, lettera c) - fiumi, torrenti, e corsi d'acqua- iscritti negli elenchi regionali con le limitazioni previste dal Decreto stesso. Per tali ambiti valgono si applica quanto previsto dall'art. 35 delle N.T.A. del Piano, conferma di quanto previsto dal P.T.P. Ambito Territoriale n.2 e sopra descritto.



Stralcio P.T.P.R. Tav. A12 Fog.353

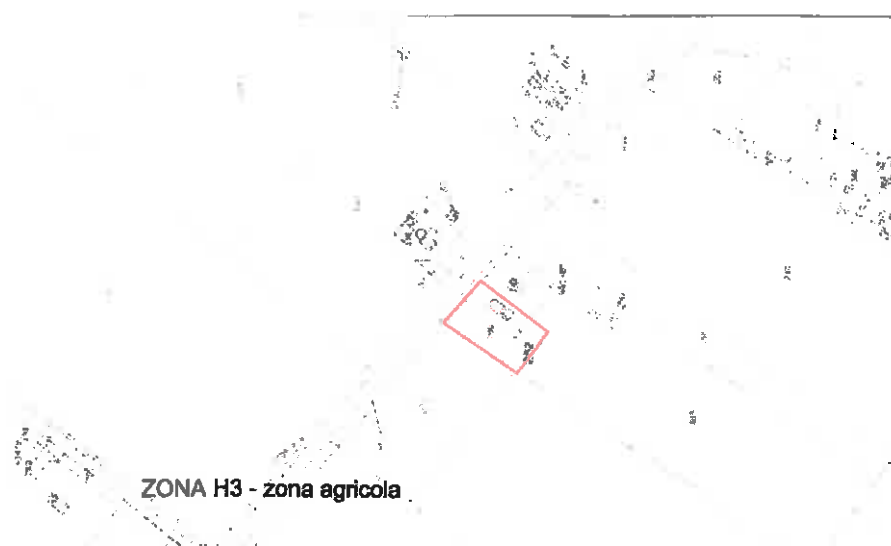
Paesaggio Agrario di Valore



Stralcio P.T.P.R. Tav. B12 Fog.353

3. Pianificazione Urbanistica e Proposta di Variante

3.1. Strumenti Urbanistici Vigenti e Adottati



L'intervento in oggetto ricade, in base al P.R.G. Vigente (approvato in data 20/11/1974, con delib. della G.R.Lazio n.4248) , in Zona H3 "Agricola" (secondo il P.P.E. Vigente di Pescia del 1983, zona E "Agricola") e risulta essere regolato dalle seguenti norme:

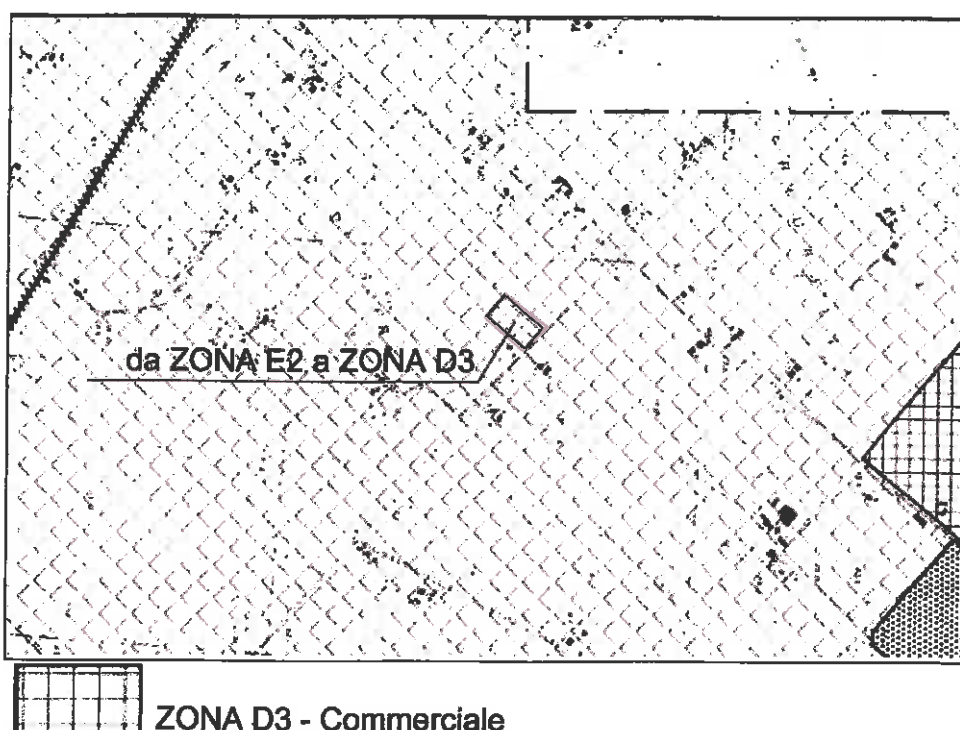
Standard Urbanistici P.R.G. Vigente	
Volumetria consentita	0,01 mc/mq per sup. massima di 300mq
Lotto Minimo	mq. 30.000
Distacchi minimi	ml 10,00
Piani fuori terra	2
Altezza massima	ml 7,50

Destinazioni annessi agricoli	
Sup. Consentita art. 55 L. 64/2016	0,004 mq/mq
Distacchi minimi	ml 10,00
Altezza massima	ml 3,20

Note: Sono ammesse deroghe a quanto sopra riportato per gli imprenditori agricoli che presentino un Piano di Utilizzazione Aziendale da redigere ed approvare secondo le modalità previste dall'art. 57 della L.R. n.38/1999 così come modificato dall'art. 7 della L.R. n.8/2003 e L.R. n.64/2016

per quanto riguarda la Variante al P.R.G. Adottata con C.C. del 19/05/2009 n° 40, l'area, inizialmente classificata come Zona E, sottozona E2 "Agricola", la variante proposta prevede la modifica in Zona D, sottozona D3 "Commerciale" cui si propone i seguenti parametri urbanistici:

Destinazioni ad uso commerciale	
RC	50% Sf
Altezza massima	ml 6,50
Distacco confine (eccetto deroghe)	ml 10,00
Distacco strada	ml 10,00
Lotto minimo d'intervento (SMI)	mq 3000



Stralcio Variante P.R.G. - Scala 1:5.000

3.2. Proposta di Variante Urbanistica

3.2.1. Premessa

La scelta della zona di intervento è stata dettata da alcuni fattori concomitanti. In primo luogo, l'area in oggetto risulta di proprietà della ditta proponente ed il terreno nel quale è già presente un fabbricato, con la presente variante sarà ampliato il fabbricato esistente, realizzati nuovi manufatti che entreranno a far parte e contribuiranno allo sviluppo del progetto e all'ampliamento dell'impresa. Inoltre, come già precisato, sul territorio comunale non esistono aree con caratteristiche tali, per dimensioni e posizione, da poter accogliere un'attività come quella proposta. Infatti, le dimensioni e la forma dell'area ben si prestano a ricevere i fabbricati e le

attività di esposizione e vendita, ma anche di deposito - stoccaggio di materiale proposti e localizzati su tutta la superficie del lotto. Inoltre, non va trascurato l'elemento primario considerato per il rilancio e lo sviluppo dell'impresa, la posizione strategica della sopra citata area, situata a meno di 1 Km dalla SS1 Aurelia, asse di viabilità strategico a livello regionale (collegamento con Roma e la Toscana).

3.2.2. Attuazione Urbanistica

Il progetto proposto comporta sostanzialmente, in termini insediativi la variante da Zona E3 "Agricola" a Zona D3 "Zona "Commerciale" regolata dalle norme della Zone D3, come descritte in precedenza.

Di seguito, in forma di riepilogo, vengono riportati i dati urbanistici a confronto con i volumi e le superfici proposte da progetto, rimandando agli elaborati grafici per maggior dettaglio e specifica:

Verifica Standard Urbanistici			
	PROGETTO		P.R.G.
Riferimenti Catastali Fog.27 part.IIe 252/486	Mq. 3192,00		Mq. 3192,00
Superficie Coperta (Esistente + Ampliamento)	mq.177,16 + mq.50,00+ mq.150,00 = MQ.377,16		mq.3192,00/3 = MQ.1064,00
Volumetria (Esistente + Ampliamento)	mc. 961,97 + mc.753,00 =MC.1.714,97		H max < 10,50 ml
Parcheggi (art.5 c.2 D.M. 1444/68	Richiesta monetizzazione		(377,16 x 80 :100) :2 = MQ. 150,87
Verde (art.5 c.2 D.M. 1444/68	Mq. 554,65 Monetizzazione: Mq.150,87		(377,16 x 80 :100) :2 = MQ. 150,87
Parcheggi L.R.33/99 art.19 lett.f	Mq. 325,00		(144,48 x 0.50) = Mq.72,24
Piante ad alto fusto	N° 20		mq. 3192,00 - 377,16) : 150 = n.18,76 (n° 1 piante ogni 150 mq. di superf.coperta

Come è possibile rilevare dalla tabella riepilogativa di cui sopra, risulta assicurato anche il rispetto degli standard urbanistici previsti ai sensi del D.M. 1444/1968 (la superficie di progetto da destinare a parcheggi pubblici ammonta mq.305,33.

Per la verifica e graficizzazione si rimanda alla Tavola Grafica n.3.

4. Elementi relativi al progetto

4.1. Superfici e Volumi Esistenti ed il suo ampliamento

L'immobile esistente e oggetto della presente proposta, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n° 1386 del 23/01/1996, attualmente presenta i caratteri materici e formali della struttura originaria.

Da un punto di vista strutturale non si intende operare in alcun modo sull'esistente, se non modificando l'assetto di alcune aperture verso l'esterno e variando la distribuzione degli spazi interni.

Nello specifico, all'interno dell'edificio esistente sarà realizzato l'ingresso, area di vendita diretta, con le casse e un ufficio con relativi servizi. Invece, una piccola parte dell'ampliamento ospiterà dei bagni e ufficio. Il nuovo fabbricato da destinare a deposito e distaccato dal fabbricato esistente ed è composto da un manufatto di mq.150,00 senza tramezzature interne, con annessa tettoia di mq.50,00.

4.2. Il Nuovo Edificio Commerciale

Come evidenziato negli elaborati l'intervento consiste:

- Realizzazione di un fabbricato (magazzino) per lo stoccaggio e la rivendita di materiali edili. La tipologia del nuovo edificio sarà quella di una struttura con copertura a una falda, nell'intento di mantenere il livello tipologico esistente. Nel dettaglio il fabbricato sarà costituito da una struttura in muratura e struttura prefabbricata in cav e acciaio su fondazione in c.a. . I pilastri che sosterranno il manufatto saranno in acciaio e la copertura sarà costituita da una struttura portante metallica prefabbricata, con trattamento anticorrosivo, mentre i pannelli esterni di rivestimento delle facciate saranno del tipo prefabbricato, realizzate con colorazioni adatte alle caratteristiche ambientali in modo da evitare situazioni di impatto ambientale, e saranno del tipo adeguato per rispettare le normative antincendio . La pavimentazione sarà realizzata con pavimento industriale , gli infissi saranno in alluminio verniciato con doppio vetro per una buona coibentazione dei locali, le aperture nei locali magazzini sono adatte al passaggio sia dall'interno che dall'esterno dei mezzi per il carico e lo scarico delle merci .

- Cambio di destinazione d'uso del fabbricato esistente (magazzino agricolo) in commerciale composto da un locale vendita di superficie netta di mq.132,00, n.2 bagni di cui uno per portatori di handicap, un ufficio con annesso disimpegno.

Per quanto riguarda l'area esterna del lotto sarà pavimentata con materiale calcareo drenante, composto principalmente da ghiaia in conformità a quanto dettato dalla L.R. n.6/2008 art.4 comma 2, lettera d .

Per quanto riguarda i parcheggi previsti dall'art.5,comma 2 D.M. 144,68 viene richiesta la monetizzazione per mq.150,87, ai sensi della L.R. 33/89 art.19 lettera f, vengono realizzati parcheggi in ragione di mq.325,00.

IL presente progetto prevede il recupero delle acque meteoriche da riutilizzare per l'irrigazione delle piante messe a dimora in conformità a quanto dettato dalla sopraindicata Legge Regionale all'art. 4, comma2, lettera a.

Le acque nere derivanti dai bagni saranno, invece convogliate in una fossa Imhoff, con successivo trattamento delle acque di affioramento mediante vassoi assorbenti di evapotraspirazione che sarà oggetto di apposito nulla osta da parte della A.S.L. di competenza.

5. Elenco elaborati

Segue l'elenco degli elaborati costituenti la proposta formulata, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla procedura ex art.5 DPR 447/1998:

- 1) TAVOLA 1 - INQUADRAMENTO E PROPOSTA VARIANTE URBANISTICA
- 2) TAVOLA 2 - CARTA USO DEL SUOLO
- 3) TAVOLA 3 - PLANIMETRIA GENERALE DEL LOTTO CON INDICAZIONE DELLE UTENZE E DEI SERVIZI
- 4) TAVOLA 4 - PLANIMETRIA GENERALE- IMPIANTO ANTICENDIO
- 5) TAVOLA 5 - PROFILI PLNOALTIMETRICI
- 6) TAVOLA 6 - PROGETTO ARCHITETTONICO
- 7) RELAZIONE URBANISTICA INTERVENTO
- 8) RELAZIONE TECNICA
- 9) RELAZIONE URBANISTICA

