



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR – LT)

Roma, li ... ..

(Rif. Prot. n. 384343-2016)

**Comune di Piglio (FR)**

*Settore Gestione Urbana – Servizio Urbanistica*

Viale Umberto I – 03010 Piglio (FR)

[urbanisticaediliziaprivata@pec.comune.piglio.fr.it](mailto:urbanisticaediliziaprivata@pec.comune.piglio.fr.it)

e, p.c., **Ministero Beni e Attività Culturali e Turismo**

*Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Lazio*

Via Cavalletti, 2 – 00186 ROMA

[mbac-sbeap-laz@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sbeap-laz@mailcert.beniculturali.it)

Oggetto: Conferenza dei Servizi del **01/08/2016** – Progetto per realizzazione di un impianto produttivo di tipo artigianale da realizzare, in variante urbanistica, ai sensi dell'art.8 D.P.R. 160/2010, nel Comune di Piglio in località Colle Palombo (Vado del Tufo), su richiesta della ditta Dell'Omo Enzo.

*Ente procedente: Comune di Piglio (FR).*

**RICHIESTA INTEGRAZIONI** (Rif. Regione Lazio **FR.214/2016** da citare nella risposta).

Con nota prot.n°5241 del 13/07/2016, inviata dal Comune di Piglio e acquisita al protocollo di questa Direzione Regionale al n°0384343 in data 21/07/2016, è pervenuta la richiesta di convocazione della Conferenza dei Servizi relativa al “Progetto di un impianto produttivo di tipo artigianale per la realizzazione di un capannone prefabbricato a servizio del ciclo di lavorazione per la produzione di porte e finestre e loro telai, imposte e cancelli metallici, da realizzare nel Comune di Piglio (FR), località Colle Palombo (Vado del Tufo) ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 160/2010 su richiesta della ditta Dell'Omo Enzo.

**Descrizione dell'intervento**

Dalla Relazione tecnica si evince che l'intervento proposto consiste nella realizzazione di un fabbricato per la costruzione e l'assemblaggio di infissi, porte blindate, manufatti in ferro, su un lotto di superficie pari a mq 2.160 individuato al catasto al foglio 39, particella n. 162 e su lotto di mq 2.830 individuato al foglio 39, particella n. 45.

Il fabbricato occuperà una superficie pari a mq. 1.137 per una cubatura di circa mc. 7500, la superficie destinata a parcheggio sarà superiore al 10%, inoltre si prevede la piantumazione di <sup>16</sup> assenze ad alto fusto al fine di garantire l'impatto architettonico del manufatto.

**Esame documentazione.**

Al fine di poter procedere sulla proposta di variante, la scrivente Direzione Regionale, chiede di integrare la documentazione trasmessa con quanto di seguito riportato:

- Attestazione del Comune della carenza di zone del territorio comunale destinate alla medesima finalità/attività dell'intervento proposto;

A.C.

VIA GIORGIONE, 129  
00147 ROMA

TEL. +39.06.51.68.88.27  
FAX +39.06.51.68.58.48

[WWW.REGIONE.LAZIO.IT](http://WWW.REGIONE.LAZIO.IT)

PEC [copian\\_prov\\_fr\\_lt@regione.lazio.legalmail.it](mailto:copian_prov_fr_lt@regione.lazio.legalmail.it)

Pagina 1 di 3

- *Elaborato ove sia indicata:*
  - *L'esatta ubicazione delle aree da cedere al Comune (opportunamente sistemate, attrezzate e fruibili) ai sensi dell'art. 5 del D.M. 2/4/1968, n°1444;*
  - *La sistemazione delle **aree per verde** e dei **parcheggi pertinenziali** nel rispetto della normativa vigente;*
  - *La situazione degli **accessi esistenti**, corredato dalla documentazione che ne attesti la regolarità secondo il vigente codice della strada, e degli **accessi da realizzare** in relazione con la esistente rete viaria, anche in considerazione dell'ulteriore carico veicolare;*
- *Trasmettere il titolo di proprietà dell'area e la documentazione attestante la legittimità degli immobili eventualmente esistenti, ivi compresa una attestazione della conformità delle opere ai relativi titoli abilitativi edilizi dei progetti approvati.*

#### **Aspetti Urbanistici.**

Il Comune di Piglio è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°3410 del 19/04/1988. L'area d'intervento è classificata dallo strumento urbanistico come zona omogenea "E sottozona E1 Agricola". Per quanto attiene gli aspetti urbanistici, per la valutazione della variante urbanistica proposta, l'istanza dovrà essere integrata con quanto di seguito riportato:

- *Certificato di Destinazione Urbanistica;*
- ***Elaborato urbanistico**, integrativo e sostitutivo, **ante e post-operam** con legenda della zonizzazione; stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., indici e parametri relativi alla nuova zona di destinazione; piano volumetrico da realizzare, comprensivo del calcolo degli indici e del rispetto del distacco dai confini, dalle varie strade (di penetrazione ai lotti e dalle altre strade) e tra fabbricati, delle altezze massime consentite, e quant'altro previsto dalle norme del piano regolatore per la zona di destinazione;*
- *Specifiche della variante urbanistica proposta (da zona "E" a zona "y") e rapporto volumetrico della struttura (ante/post-opera), con specifica degli indici di copertura (mq/mq) e di fabbricabilità (mc/mq) e dei seguenti indici:*

<b>Zona</b>	<b>Attuale</b>	<b>Proposta</b>	<b>Analoga di PRG</b>
Area oggetto di variante urbanistica			
Superficie coperta			
Indice di fabbricabilità			
Indice di copertura			
Numero dei piani			
H (altezza massima)			
Distanza confini, minima			
Distanza dal filo stradale, minima			

- *Confronto degli indici e dei parametri della nuova zona di destinazione con analoga zona di destinazione esistente dello strumento urbanistico.*

Si rammenta che l'istruttoria relativa alla proposta di una variante urbanistica, qualora ritenuta ammissibile da questa Direzione, deve tenere conto, ai sensi della Legge n°1150 del 17 agosto 1942, dei seguenti pareri endo-procedimentali:

- *Parere geologico vegetazionale reso dalla Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Difesa del Suolo e Bonifiche, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e della D.G.R. 2649/99 (ex art. 13 legge 64/74);*





- Parere "Usi Civici", o attestazione comunale di inesistenza usi civici redatta sulla base dell'analisi territoriale generale approvata dal Consiglio Comunale di cui all'art.3 Legge Regionale 1/86 o attestazione comunale redatta sulla base dell'analisi territoriale puntuale dell'intervento approvata dal Consiglio Comunale;
- Parere preventivo igienico sanitario rilasciato dalla A.S.L. di zona, ai sensi dell'art. 20-f della legge 23/12/78 n.833.

#### **Inquadramento Paesaggistico.**

Per quanto attiene gli **aspetti paesaggistici** si rammenta che l'elenco della documentazione necessaria per il rilascio dei pareri paesaggistici, ai sensi del D.Lgs.vo n.42/2004, "Nulla osta per aree soggette a vincolo paesaggistico", è consultabile sul sito [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it) nella sezione Modulistica del canale tematico "Territorio e Urbanistica"; si precisa che nella procedura inerente le Conferenze dei Servizi, va inoltrata **una sola copia** degli elaborati richiesti, in ogni caso si chiede di trasmettere quanto di seguito riportato:

- *Stralcio di P.T.P. (Tavola E/3) e stralcio di P.T.P.R (tav. A e tav. B) in opportuna scala (1:5.000 o 1:2.000), con l'esatta perimetrazione dell'area interessata dall'intervento;*
- *Elaborato unico denominato "S.I.P./Relazione Paesaggistica" redatto ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.R. 24/98, del D.P.C.M. del 12/12/2005 con fotocomposizioni (rendering) di adeguate dimensioni e qualità grafica atte a verificare l'inserimento dell'intervento proposto nel paesaggio, avendo cura di comprendere l'intera area interessata dalla proposta, ripresa da diversi punti di vista (distanza ravvicinata, media e panoramica).*

Si rammenta che la "eventuale" presenza beni archeologici rende indispensabile l'acquisizione del preventivo parere della Soprintendenza Archeologica, in ossequio al comma 3 dell'art. 13 del Testo Coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n.8, approvato con D.G.R. n.4479 del 30/07/1999, nonché dagli artt. 41 e 45 del P.T.P.R.

#### **Verifica e Conclusioni.**

La documentazione presentata a corredo dell'istanza non è sufficiente per consentire una completa valutazione dell'intervento in merito agli **aspetti urbanistici e paesaggistici**, pertanto si chiede di integrare la stessa con quanto sopra indicato.

L'istruttoria tecnica di competenza di questa Direzione Regionale, in merito alla valutazione del progetto in esame, si intende "sospesa" e potrà essere completata solo in seguito alla trasmissione della documentazione sopra richiamata.

La scrivente Area resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento e la fattiva collaborazione. Gli uffici di questa Direzione Regionale sono aperti al pubblico il **martedì** e il **venerdì** dalle **ore 9.30 alle ore 12.30** e, nel pomeriggio, il **martedì** dalle **ore 14.30 alle ore 16.30**.

L'ISTRUTTORE  
**Erasmus Nuccitelli**

PER IL DIRIGENTE DELL' AREA

IL DIRETTORE REGIONALE

**Manuela Manetti**