

## Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 luglio 2018, n. 404

**Comune di Castelliri (Fr). Piano Particolareggiato della zona D, sottozona D1, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, localita' "Pescara". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.04.2016. Approvazione con prescrizioni e condizioni.**

OGGETTO: Comune di Castelliri (Fr).

Piano Particolareggiato della zona D, sottozona D1, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, località "Pescara".

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.04.2016.

Approvazione con prescrizioni e condizioni.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTA il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Castelliri è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 1895 del 19.05.1998, e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 290 del 11.03.2005;

VISTA la Deliberazione di Consiglio comunale n. 5 del 21.04.2016 con la quale il Comune di Castelliri ha adottato il P.P. in argomento;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione, degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata, entro i termini, n. 1 osservazione;

VISTA la deliberazione consiliare n. 17 del 17.11.2016, con la quale il Comune di Castelliri ha provveduto a controdedurre alla sopra richiamata osservazione;

VISTA la nota n. 1593 del 07.10.2014 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone, Dipartimento di Prevenzione – U.O. Igiene e Sanità Pubblica, Distretto "C" ha espresso "... *..parere favorevole, solo igienico sanitario di competenza, a condizione che si rispettino tutte le normative vigenti in materia e quanto dichiarato dal tecnico progettista negli elaborati vistati dalla scrivente, al fine di tutelare la salute pubblica, nel rispetto dell'ambiente*";

VISTA la determinazione n. G03177 del 23.03.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso *parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") e D.G.R.L. 2649/1999, sul Piano Particolareggiato Zona D sottozona D1 Loc. Pescara, in variante al PRG vigente, a condizione che, nelle successive fasi di progettazione, siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1) *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nell'indagine geologica a firma del Geol. Eugenia Petrillo, in particolare le seguenti:*

a) *Valutare la migliore scelta progettuale in relazione alla presenza della falda acquifera citata in relazione;*

b) *Eseguire per ogni singola progettazione (dei singoli corpi di fabbrica), la verifica alla liquefazione del sito con indagini specifiche di dettaglio;*

- c) *Per ogni intervento edificatorio occorrerà eseguire preventive ed idonee indagini geologiche e geognostiche, al fine di verificare la compatibilità del progetto con quanto previsto dalla carta dell'idoneità territoriale;*
- d) *Convogliare le acque provenienti dai piazzali e dalle grondaie nei limitrofi fossi di scolo, al fine di allontanare le stesse dalle fondazioni;*
- e) *Manutenzionare nel tempo i fossi interpoderali.*
- 2) *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche, tenendo conto della presenza di livelli compressibili e della falda superficiale.*
- 3) *Sia rispettato quanto previsto nell'Allegato C della DGR n. 10 del 13/01/2012, relativamente alle indagini di tipo geologico, geofisico e geotecnico minime da eseguire nella fase esecutiva.*
- 4) *Il piano di posa delle fondazioni dei fabbricati e delle opere di sostegno, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni.*
- 5) *Dovrà essere realizzata un'idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente canalizzate e recapitate nella rete fognaria e nelle linee di drenaggio esistenti, evitando fenomeni di erosione o impaludamento.*
- 6) *Le categorie di suolo di fondazione ottenute dovranno essere confermate e verificate nella fase esecutiva, su ogni singolo fabbricato, in considerazione della profondità della fondazione; si ricorda che nel calcolo delle  $V_{s30}$  per le fondazioni superficiali, tale profondità è riferita al piano di imposta delle stesse, mentre per le fondazioni su pali è riferita alla testa dei pali; nel caso di opere di sostegno di terreni naturali, la profondità è riferita alla testa dell'opera, per muri di sostegno di terrapieni, la profondità è riferita al piano di imposta della fondazione;*
- 7) *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde acquifere, evitando rilasci di liquami al suolo e collegando gli scarichi alla pubblica rete fognaria.*
- 8) *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c..*
- 9) *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti potrà essere impiegato stabilmente in loco o smaltito, previa verifica della compatibilità con la vigente normativa in materia di terre da scavo.*
- 10) *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.*
- 11) *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e ss. mm. e ii.*
- 12) *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.*

#### **PRESCRIZIONI VEGETAZIONALI**

- 13) *Siano osservate le indicazioni del Dott. Agr. Giuseppe Francazi che non sono in contrasto con quanto specificato di seguito;*
- 14) *I fossi esistenti non siano tombinati ma siano lasciati aperti. Nel caso di interferenza con le opere previste potranno essere deviati. Nella scelta progettuale sia valutata prioritariamente la conservazione (o la realizzazione ex novo nel caso in cui i fossi saranno deviati) dello stato*

*naturale del fosso, senza cementificazioni, mantenendo la vegetazione lungo tutta la sezione e assicurando al contempo l'officiosità idraulica attraverso azioni di taglio e/o sfalcio della stessa. Sia lasciata, dal ciglio superiore di sponda dei fossi, una fascia vegetata, da gestire anch'essa attraverso azioni di sfalcio, di larghezza minima pari a un metro;*

- 15) *Il 50% della superficie fondiaria sia vegetata al fine di minimizzare la perdita di suolo e la riduzione dell'infiltrazione oltre che ritardare la saturazione idrica del terreno;*
- 16) *Siano salvaguardate le piante arboree riportate nella carta della Idoneità territoriale (REV. 1.0 MAR 2014) assicurando che non vengano danneggiati gli apparati radicali e che vengano opportunamente valutati lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante;*
- 17) *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;*
- 18) *Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:*
- a) *Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito; Ostrya carpinifolia, Carpinus orientalis, Quercus cerris, Quercus pubescens, Ulmus minor, Prunus mahaleb, Pyrus spinosa, Cercis siliquastrum, Laburnum anagyroides, Fraxinus ornus, Juniperus communis, Prunus spinosa, Rosa sempervirens, Rosa canina, Crataegus monogyna, Pyracantha coccinea, Spartium junceum, Adenocarpus samniticus, Colutea arborescens, Cytisophyllum sessilifolium, Cytisus scoparius, Emerus majus subsp. emeroides (Coronilla emerus), Cytisus villosus, Paliurus spina-christi, Cornus sanguinea, Cornus mas, Buxus sempervirens, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Hedera helix, Clematis vitalba, Smilax aspera;*
- b) *Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et al. 2010 – consultabile on-line sul sito: [http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora\\_alloctona.pdf](http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf)) e alberi da frutto locali nel caso in cui la soluzione a) non sia attuabile;*
- 19) *Nell'impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;*
- 20) *Sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda le azioni dettagliate per la manutenzione e pulizia dei fossi, gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le piante da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, l'utilizzo di fertilizzanti naturali, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.*

VISTA la determinazione n. G08506 del 08.07.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

- 1) *Sia verificata l'adeguatezza della procedura urbanistica intrapresa per la realizzazione degli obiettivi stabiliti dal piano, anche in relazione alla presenza di edifici già esistenti nelle aree interessate dal piano.*

- 2) Sia verificata la sussistenza di usi civici gravanti sulle aree agricole interessate e prodotta relativa attestazione comunale ai fini della verifica dell'eventuale applicazione delle norme di cui al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. h.
- 3) Nell'approvazione del Piano sia dato atto dell'avvenuta verifica di compatibilità del perimetro del Piano con il tracciato stradale previsto dal PTPG denominato "Grande Rete" - tenendo conto della segnalata interferenza con la relativa "fascia di tutela per la salvaguardia dei nuovi tracciati", di cui all'art. 81, punto 4, delle Norme di Attuazione del PTPG - da effettuarsi d'intesa con gli Enti competenti, sulla base della valutazione delle approssimazioni dovute all'assenza di una cartografia in scala di dettaglio e dello stato di progetto e di finanziamento dell'opera stradale.
- 4) Il Comune attesti che "l'area di rispetto depositi esplosivi", citata nell'Allegato A – Stralcio zonizzazione di PRG, non comporti elementi di interferenza con l'approvazione del Piano in oggetto in base alla normativa vigente in materia.
- 5) Le NTA del Piano dovranno prevedere l'obbligo di eseguire le opportune verifiche archeologiche preventive sui terreni oggetto di edificazione - le cui modalità e tempistica si dovranno concordare tra i committenti e la competente Soprintendenza Archeologica - per le fasi di esecuzione del Piano medesimo.
- 6) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di risanamento della qualità dell'aria, del Piano della tutela delle acque regionale e del Piano comunale della zonizzazione acustica, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti.
- 7) In particolare, in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore all'interno degli ambienti abitativi, si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi.
- 8) Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare tenendo conto anche degli aumenti del carico insediativo previsti dagli altri piani attuativi interessanti il contesto territoriale. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le ulteriori utenze previste.
- 9) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti.
- 10) Dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 24 delle NTA del PTAR e le disposizioni contenute nel documento tecnico, approvato con D.G.R. n. 219/2011, in riferimento alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio dei piazzali, ove vengono svolte attività, quali trasferimento materiali, carico e scarico merci, ecc.
- 11) Sia verificata la presenza nell'area oggetto di pianificazione di vegetazione arborea ed arbustiva, seppure di origine semiantropica, dal punto di vista qualitativo e quantitativo ai fini dell'eventuale applicazione dell'art. 14 del Regolamento Regionale 18 aprile 2005 n. 7 – con particolare riferimento all'area denominata ovest – che dispone il rimboschimento compensativo nei casi in cui sia prevista la trasformazione di un'area boschiva o assimilata, come definite dall'art. 4 della L.R. 39/2002.
- 12) L'aumento di produzione di rifiuti derivante dall'attuazione del Piano dell'attuale dovrà essere gestito alla luce della capacità di gestione dei rifiuti urbani e del rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa, tenendo conto della tipologia di rifiuti in relazione alle attività che si prevede possano essere insediate.
- 13) Siano osservate le eventuali zone di rispetto e tutela di cui all'art. 94 del D.Lgs. n.152/2006 per le aree di emungimento delle acque destinate al consumo umano.

14) Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.

15) In relazione al punto precedente sia assicurato nella eventuale fase di demolizione di fabbricati esistenti il rispetto delle normative a tutela della salute umana secondo le tipologie di materiali da trattare.

16) In merito agli spazi pubblici dovrà essere preso in debita considerazione il DPR 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

17) Il Piano dovrà adottare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento della viabilità di progetto con quella esterna al perimetro, con particolare riferimento alle intersezioni, tenendo conto degli incrementi di flusso veicolari derivanti dal Piano, anche al fine di non determinare aggravii sulla qualità dell'aria, evitando inoltre la previsione di tronchi stradali a fondo cieco.

18) La realizzazione degli edifici dovrà presentare elevate prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D. Lgs. 192/2005, alle classi energetiche A+ ovvero A e rispettare quanto previsto dalla L.R. n. 6/2008.

19) Le aree a verde dovranno essere piantumate con specie vegetali autoctone - secondo le indicazioni dell'Indagine Vegetazionale - conservando nuclei arborei ed arbustivi presenti, non dovranno essere utilizzate essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto). In relazione all'espianto delle essenze presenti da riutilizzare dovrà essere seguita la procedura fornita dalla suddetta Indagine Vegetazionale.

20) In relazione agli effetti sulla componente Suolo e Sottosuolo, sia acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e DGR 2649/99 rilasciato dalla competente Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative.

21) Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti;

VISTA la determinazione n. G13329 del 03.11.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, a seguito di richiesta da parte del Comune di Castelliri, ha rettificato la prescrizione riportata al punto "15)" del precedente parere espresso con determinazione n. G03177/2015 come segue: "15) la superficie non coperta da fabbricati, percorsi carrabili, parcheggi, depositi, vasche, etc. (25% - 40% della superficie del lotto) sia vegetata al fine di minimizzare la perdita di suolo e la riduzione dell'infiltrazione oltre che ritardare la saturazione idrica del terreno";

VISTA la nota n. 137270 del 17.11.2015 con la quale la Provincia di Frosinone ha accolto la proposta progettuale in argomento ai fini della compatibilità con il P.T.P.G.;

VISTA la nota n. 2367 del 18.04.2016 con la quale il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Castelliri ha attestato che i terreni interessati dal Progetto di "Piano Particolareggiato della Zona D – Sottozona D1 – Località "Pescara" in variante al P.R.G. vigente", non sono gravati da diritti di uso civico;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Particolareggiato in questione, presentati alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;

VISTA la relazione n. 107188 del 26.02.2018, allegata alla presente delibera (Allegato "A"), con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ha espresso parere favorevole, con le prescrizioni nella relazione stessa riportati, al Piano Particolareggiato della zona D, sottozona D1, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, località Pescara adottato dal Comune di Castelliri con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.04.2016;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica n. 107188/2018;

### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano Particolareggiato della zona D, sottozona D1, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, località Pescara, adottato dal Comune di Castelliri (Fr) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21.04.2016 secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità reso con relazione n.107188 del 26.02.2018, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione quale "Allegato A" ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'allegato A del presente provvedimento;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, nei seguenti elaborati:

Elaborati di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 5/2016:

- Relazione
- Relazione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del Piano
- Elenco catastale delle proprietà da espropriare
- Norme Tecniche di Attuazione (Allineate alle prescrizioni di cui alla Determinazione della Regione Lazio n. G03177 del 23.03.2015 relativa al Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 e DGR 2649/99)
- TAV. 1: Inquadramento territoriale  
Planimetria 1:25000 – Stralcio C.T.R. 1:10000 – Stralcio P.R.G. 1:5000
- TAV. 2: Classificazione dell'area nella pianificazione sovracomunale –
 

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| P.T.P. 12 Tav. E1a/E1c 1:25000 | P.T.P.G. Tav. TP1 1:50000  |
| P.T.P. 12 Tav. E3a/E3c 1:25000 | P.T.P.G. Tav. TP3 1:100000 |
| P.T.P.R. Tav. A32 1:25000      | Rischio Frana 1:25000      |
| P.T.P.R. Tav. B32 1:25000      | Rischio idraulico 1:10000  |
- TAV. 3: Stralcio tavola 4C del P.R.G. (Area D1 oggetto di Variante)
- TAV. 4: Stato di fatto (Su foglio catastale n. 11) scala 1:2000
- TAV. 5: Nuova perimetrazione (Su foglio catastale n. 11-9) scala 1:2000
- TAV. 5a: Compatibilità con il P.T.P.R. (Su tavola B32 di P.T.P.R.) scala 1:10000
- TAV. 6: Zonizzazione (Su foglio catastale n. 11-9) scala 1:2000
- TAV. 7: Planimetria delle previsioni di Piano – scala 1:1000
- TAV. 7a: Riepilogo delle Aree pubbliche esistenti e di progetto – scala 1:2000
- TAV. 8 Planimetria delle aree da acquisire per strade, parcheggi e verde - (Su foglio catastale n. 11-9) scala 1:2000
- TAV. 9: Servizi esistenti e di progetto – scala 1:2000
- Relazione Geologica

- Carta Geologica Generale
- Carta Geologica di dettaglio con sezioni geologiche
- Carta PSAI rischio idraulico
- Carta PSAI rischio frana
- Carta delle acclività
- Carta idrogeologica
- Carta della pericolosità e vulnerabilità
- Carta della idoneità territoriale
- Relazione studio di microzonazione sismica di livello 2 Abachi
- Indagine vegetazionale:
  - ♦ Tav. 01 Relazione tecnica
  - ♦ Tav. 02 Elaborato grafico comprensivo di:
    - Inquadramento territoriale generale su base I.G.M. scala 1:25.000
    - Inquadramento territoriale su base CTR scala 1:10.000
    - Carta dell'uso del suolo su base CTR scala 1:2.000
    - Estratto della planimetria catastale scala 1:2.000
    - Estratto del P.T.P.R. Tavola "A – Sistemi ed ambienti del paesaggio" scala 1:2.500
    - Estratto del P.T.P.R. Tavola "B – Beni paesaggistici" scala 1:2.500
    - Estratto del P.T.P.R. Tavola "C – Beni del patrimonio naturale e culturale" scala 1:2.500
    - Estratto del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico (PSAI) scala 1:5.000
    - Estratto della carta delle aree sottoposte a tutela del vincolo idrogeologico della Provincia di Frosinone scala 1:5.000
    - Stralcio del rilievo fotografico
  - ♦ Tav. integrativa:
    - Carta della classificazione agronomica (Land Capability classification U.S.D.A. 1961) su base C.T.R. – scala 1:2.500
    - Carta della classificazione agronomica (Land Capability classification U.S.D.A. 1961) su base catastale scala - 1:2.500
- Integrazione – Studio di microzonazione sismica di livello 2 – Abachi VS30 – Carte reticolo idrografico
- Analisi territoriale "Usi civici" - Relazione

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Piano particolareggiato di esecuzione per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.





DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'  
**AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: PROVINCE DI  
 FROSINONE, LATINA, RIETI E VITERBO**

Prot. 107188 del 26.02.2018

ALLEGATO A

**Oggetto:** Comune di **Castelliri (FR)**.  
 Piano Particolareggiato della zona D, sottozona D1, in variante al P.R.G., sito in loc. Pescara.  
 Adozione della variante con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21/04/2016.  
 Legge Regionale n. 36/87, art. 4.

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

Vista la nota del Comune di Castelliri prot. n. 8509 del 19/12/2016, acquisita al protocollo della Regione Lazio il 20/12/2016 al n. 633435, con la quale il Sindaco ha trasmesso la documentazione inerente il Piano Particolareggiato in Variante al PRG di cui all'oggetto.

Vista la nota prot. n. 36533 del 25/01/2017, con la quale l'Ufficio di Staff del Direttore Territorio, Urbanistica e Mobilità trasmetteva all'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Provv. di FR-LT-RI e VT) la documentazione inerente il P.P. in argomento.

Vista la nota comunale, trasmessa a mezzo pec il 13/11/2017 e registrata al protocollo regionale con il n. 580261 in data 16/11/2017, nella quale sono allegate le integrazioni documentali costituite dallo stralcio delle norme tecniche di attuazione relative alle zone urbanistiche del vigente P.R.G. ricadenti all'interno del Piano attuativo in esame.

### PREMESSO

Il Comune di Castelliri, è situato nella Provincia di Frosinone, a nord-est del capoluogo provinciale ed all'interno della Valle del Liri; è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 1895 del 19/05/1998 e successiva variante generale approvata con D.G.R. n. 290 dell'11/03/2005, ed ospita una popolazione di poco superiore ai 3.500 abitanti.

Alla data di approvazione del P.R.G., il Comune di Castelliri faceva parte del Consorzio A.S.I. di Frosinone e, pertanto, era sottoposto alla zonizzazione ed alle N.T.A. del P.R.T.-A.S.I. approvato con D.G.R. n. 1591/1994.

Successivamente, con D.C.C. n. 20 del 30/06/2000 il Comune di Castelliri ha deliberato la non adesione al ricostituito Consorzio A.S.I..

Detti eventi sono stati tenuti in considerazione nella redazione della variante generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 290 dell'11/03/2005, ed in particolare nella Relazione della citata Variante viene riportato: *"è prevedibile la successiva esigenza di effettuare una variante per la zonizzazione e normativa delle aree industriali e conseguenti strumenti attuativi"*.

La variante generale al P.R.T.-A.S.I. di Frosinone, adottata con Deliberazione dell'Assemblea Generale dell'A.S.I. n. 2 del 02/07/2003 e approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.



48 del 23/01/2008, non comprende il territorio di Castelliri e, pertanto, la competenza urbanistica è tornata al Comune di Castelliri.

Il presente Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G., trasmesso dall'Amministrazione Comunale di Castelliri è riferito alla trasformazione di un'area sita in località "Pescara", e si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

#### *I - Atti Amministrativi*

- Domanda di approvazione;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 21/04/2016 di adozione del PP in Variante al PRG;
- Avviso di pubblicazione in Albo Pretorio con deposito presso la Segreteria Comunale prot. n. 3188 del 23/05/2016;
- Avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del 28/05/2016 – Parte Seconda – n. 64;
- Registro osservazioni;
- Osservazioni (n. 1) pervenuta in data 26/07/2016 prot. n. 4756;
- Deliberazione della Consiglio Comunale n. 17 del 17/11/2016 di controdeduzione all'osservazione;
- Attestazione di inesistenza di usi civici rilasciata dal Responsabile del Settore Tecnico in data 18/04/2016 prot. n. 2367;
- Parere di cui all'art. 89 del DPR n. 380/01 reso dal Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative con Determinazione n. G03177 del 23/03/2015;
- Rettifica alla Determinazione n. G03177 del 23/03/2015 (parere di cui all'art. 89 del DPR n. 380/01) assunta dal Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative con Determinazione n. G13329 del 03/11/2015;
- Parere igienico-sanitario rilasciato dalla ASL di Frosinone in data 07/10/2014 prot. n. 1593/SISP;
- Provvedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS del PP in esame, espresso con Determinazione n. G08506 del 08/07/2015 del Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;
- Nota della Provincia di Frosinone prot. n. 137270 del 17/11/2015.

#### *II - Elaborati tecnici*

- Relazione;
- Relazione di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del Piano;
- Elenco catastale delle proprietà da espropriare;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale;
- Tav. 2 – Classificazione dell'area nella pianificazione sovracomunale;
- Tav. 3 – Stralcio tavola 4C del P.R.G. vigente;
- Tav. 4 – Stato di fatto;
- Tav. 5 – Nuova perimetrazione;
- Tav. 5a – Compatibilità con il P.T.P.R.;
- Tav. 6 – Zonizzazione;
- Tav. 7 – Planimetria delle previsioni di piano;
- Tav. 7a – Riepilogo delle aree pubbliche esistenti e di progetto;
- Tav. 8 – Planimetria delle aree da acquisire per strade, parcheggi e verde;
- Tav. 9 – Servizi esistenti e di progetto;
- Relazione geologica;
- Carta geologica generale;
- Carta geologica di dettaglio con sezioni geologiche;
- Carta PSAI rischio idraulico;
- Carta PSAI rischio frana;



- Carta delle acclività;
- Carta idrogeologica;
- Carta della pericolosità e vulnerabilità;
- Carta della idoneità territoriale;
- Relazione studio di microzonazione sismica di livello 2 abachi;
- Indagine vegetazionale – Relazione tecnica;
- Indagine vegetazionale – Elaborato cartografico;
- Integrazione studio di microzonazione sismica – abachi VS30;
- Indagine vegetazionale – Carta della classificazione agronomica;
- Analisi Territoriale Usi Civici.

L'area oggetto del presente PP è sita nel Comune di Castelliri su di un'area situata nella parte sud-ovest della Piana di Castelliri, in località Pescara, con un totale di 18 complessi produttivi già insediati, avente una superficie complessiva di 311.400,00 mq, e distinta in catasto ai fogli 9 e 11 con particelle varie.

L'Amministrazione Comunale presenta tale proposta di Piano in ampliamento ad una "Zona D: Insediamenti Produttivi - Sottozona D1: Insediamenti Industriali" del PRG vigente, in relazione alla quale si rende necessaria una Variante Parziale al P.R.G. vigente.

Il Piano in esame ricade, nella zonizzazione del PRG vigente, per la maggior parte a "Zona D - sottozona D1", ed in minima parte a "Zone agricole - Sottozona E1: Aree Ortive e Sottozona E6: Bosco".

La porzione di terreno individuata nel vigente PRG come Zona D - Sottozona D1 (Insediamenti Industriali) è disciplinata dall'art. 10 delle relative NTA<sup>1</sup>, il quale prevede:

N.T.A. – Articolo 10 – (adottate con D.C.C. n. 21 del 21/12/2001 e approvate con D.G.R. n. 290 dell'11/03/2005)

**Sottozona D1 – Insediamenti Industriali.**

Tale sottozona si identifica con le aree industriali previste in Comune di Castelliri, dal vigente Piano Regolatore Territoriale dell'Area di Sviluppo Industriale di Frosinone nucleo Sora-Isola Liri, che a norma di legge viene recepito dal P.R.G. in uno con le relative Norme Tecniche di Attuazione che qui di seguito si trascrivono quale parte integrante delle presenti norme relativamente alle limitazioni all'edificazione per le seguenti zonizzazioni:

1) Zona a destinazione produttiva - (Art. 18 N.A. del P.R.T. – A.S.I.)

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici (cfr. Art. 14 N.A. del P.R.T. – A.S.I.):

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| - Superficie Fondiaria Minima    | Sf min= mq 2.500                            |
| - Indice Utilizzazione Fondiaria | Iuf max=mq/mq 0,50                          |
| - Altezza Massima                | H max= ml. 15,00                            |
| - Distacchi minimi dai confini   | Dc min.= h/2<br>(con un minimo di 5 ml.)    |
| - Distacchi minimi dalle strade  | Ds = art. 26 / 27<br>Reg. Es. – D.L. 285/92 |
| Distacchi minimi dagli edifici   | De min = ml. 10,00                          |
| Indice di piantumazione          | Ip min = ea/mq. 0,008                       |

<sup>1</sup> NTA pubblicate sul BURL n. 10 del 09/04/2005, S.O. n. 5.



## 2) Zona a servizi - (Art. 19 N.A. del P.R.T. – A.S.I.)

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| - Indice Fabbricabilità Territoriale | Ift max=mc/ha 15,00                         |
| - Indice Fabbricabilità Fondiaria    | Iff max=mc/mq 2,00                          |
| - Superficie coperta                 | Sc max = 50% della Sf                       |
| - Altezza massima                    | Hmax= ml. 21,00                             |
| - Distacco minimo dai confini        | Dc min.= h/2<br>(con un minimo di 5 ml.)    |
| - Distacche minimi dalle strade      | Ds = art. 26 / 27<br>Reg. Es. – D.L. 285/92 |
| Distacchi minimi dagli edifici       | De min = ml. 10,00                          |
| Indice di piantumazione              | Ip min = ea/mq. 0,016                       |

Nella sottozona D1 risultano inseriti insediamenti industriali, legittimamente costruiti attualmente soggetti ai vincoli di cui all'art. 6 delle N.A. del P.R.T. – A.S.I.

Vige il divieto ad edificare nelle aree contermini alle zone destinate ad attività produttive per una profondità di m. 50 come esplicitato nell'art. 24 (Delibera di C.C. n. 9 del 26/03/2002) delle N.T.A. del - P.R.T. – A.S.I..

Mentre, le aree destinate dal PRG vigente a Zone E (Agricole) – Sottozona E1 (Aree ortive) e Sottozona E6 (Bosco) sono disciplinate dall'art. 11 delle relative NTA.

La variante urbanistica consiste nell'attuare l'ambito della sottozona D1 del vigente PRG, sito in località Pescara, avente superficie territoriale di 20,63 ha, mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con modifica delle relative Norme Tecniche di Attuazione e nell'ampliamento dello stesso con modifica della destinazione da Zone E: Agricole (Sottozone E1 e Sottozone E6) a Zona D: Insediamenti Produttivi - Sottozona D1: Insediamenti Industriali - per una superficie di 10,51 ha.

Il progetto di PPE, in variante al PRG, disciplina l'intero ambito in aree di uso pubblico ed aree di uso privato.

Le aree di uso pubblico sono relative ad opere di urbanizzazione primaria, quali strade, parcheggi e verde attrezzato, con superfici così quantificate:

|                  | esistenti | di progetto | totale    |
|------------------|-----------|-------------|-----------|
| - Strade urbane  | 8.865 mq  | 17.412 mq   | 26.277 mq |
| - Strade rurali  | 269 mq    | 0 mq        | 269 mq    |
| - Parcheggi      | 870 mq    | 10.055 mq   | 10.925 mq |
| - Verde pubblico | 0 mq      | 20.653 mq   | 20.653 mq |
| Sommano          | 10.004 mq | 48.120 mq   | 58.124 mq |

Mentre le aree ad uso privato, suddivise in lotti, sono state articolate e dimensionate nel modo seguente:

|   | n. lotti | Sup. fondiaria |
|---|----------|----------------|
| - Zone D1/I per insediamenti produttivi | 28       | 222.600 mq     |
| - Zone D1/S per servizi privati         | 6        | 25.905 mq      |
| - Zone D1/R per uso ricettivo           | 2        | 3.710 mq       |
| - Verde privato                         | 1        | 1.061 mq       |
| Sommano                                 | 37       | 253.276 mq     |



La proposta di Piano in variante, norma le succitate zone con i seguenti indici e parametri previsti nelle NTA:

- Zona D1/I (Insediamenti produttivi – art. 10)
  - indice di utilizzazione fondiaria mq/mq 0,50
  - altezza max edifici ml 15,00
  - distacchi min. dai confini e spazi pubblici h/2 (con un minimo di ml 5,00)
  - distacchi min. dalle strade ml 10,00
  - distacchi min. dagli edifici pari all’H dell’edificio più alto, con min. di ml 10,00
  - indice di piantumazione min ea/ha 80
  - indice di impermeabilizzazione max 50% delle superfici fondiarie libere
  - lotto minimo (insediamenti esistenti) mq 2.500
  
- Zona D1/S (Servizi – art. 11)
  - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,00
  - superficie coperta 50% della Sf
  - altezza max ml 15,00
  - distacchi minimo dai confini h/2 (con un minimo di ml 5,00)
  - distacchi minimi dalle strade ml 10,00
  - distacchi minimi dagli edifici ml 10,00
  - sistemazione a verde min 20% della superficie coperta
  - indice di piantumazione min ea/ha 160
  
- Zona D1/R (Ricettive – art. 12)
  - Ampliamenti max 50% del volume esistente
  - Trattasi di due aree puntiformi interessate ciascuna da un preesistente fabbricato.
  
- Verde privato (art. 13)
  - Ampliamento max 50% del volume esistente
  - Trattasi di zona interessata da un solo edificio esistente, dismesso, in contrasto con la destinazione industriale. L’ampliamento è consentito nel solo caso della ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d’uso originaria in uffici a servizio delle attività produttive oppure in quelle ammesse per la Zona D1/I (Insediamenti produttivi).

In via descrittiva, sinteticamente e non esaustivamente, rinviando agli elaborati progettuali per quanto non indicato, il piano particolareggiato prevede la lottizzazione di un’area che ha una superficie territoriale di 311.400 mq e fondiaria di 253.276 mq, suddivisa in n. 37 lotti singolarmente, o in modo accorpato.

I dati principali del presente PPE, comprensivo dell’ampliamento in variante, sono:

- Superficie complessiva del Comprensorio ..... 311.400,00 mq;
- Superficie dei lotti .....253.276,00 mq;
- Viabilità ..... 26.277,00 mq;
- Parcheggi pubblici ..... 10.925,00 mq;
- Verde pubblico ..... 20.653,00 mq.

Il tutto come meglio evidenziato negli elaborati di progetto.

A seguito della pubblicazione dello strumento attuativo in variante sono state presentate n. 1 (uno) osservazioni/opposizioni nei termini. Con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 17/11/2016, l’Amministrazione Comunale ha controdedotto a tale osservazione, ritenendo nella sostanza di accogliere la



stessa. Nel dettaglio, l'osservazione accolta, riguarda alcune puntualizzazioni dell'art. 10.1 delle N.T.A. del Piano connesse alle destinazioni d'uso ammesse, ed in particolare:

- 1) alla lett. f) dopo al parola "lavorazione" aggiungere: "prodotti dall'azienda e a suo uso esclusivo";
- 2) dopo la lettera g) aggiungere:
  - h) "Centri di stoccaggio di prodotti agroalimentari preliminari alla trasformazione e commercializzazione"
  - i) "Magazzini per la vendita all'ingrosso di materie prime, semilavorati e prodotti finiti";
  - l) "Isole ecologiche a gestione pubblica".

In riferimento a quanto sopra si ritiene di condividere il giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Di seguito si riportano i contenuti dei pareri inerenti i vincoli.

### **Parere Geologico**

La Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Difesa del Suolo e Bonifiche con la Determinazione n. G03177 del 23.03.2015 ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art. 13 della legge 64/74) e della DGR n. 2649 del 18.05.1999, successivamente rettificata con la Determinazione n. G13329 del 03.11.2015.

### **Usi Civici**

I terreni interessati dell'intervento, come emerge nella Certificazione del Comune di Castelliri, sottoscritta dal Responsabile del Settore Tecnico arch. Felicetta Capoccia il 18.04.2016, non risultano gravati da usi civici.

### **Vincolo Paesaggistico**

L'ambito interessato dall'intervento ricade nel vigente P.T.P. n. 12 - "Sora, Valle del Liri", disciplinato dalle N.T.A. di cui al testo integrato (TC) approvato con D.G.R. n. 4483 del 30/07/1999.

Dall'esame della Tav. B - Beni paesaggistici - del PTPR, adottato con D.G.R. n. 556/07 e successiva D.G.R. n. 1025/07, il Piano risulta parzialmente vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04 per la presenza di beni diffusi tutelati per legge, ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. b) e dall'art. 142, co. 1, lett. c), corrispondente alla tutela del corso delle acque pubbliche denominato *Fosso di Castelluccio e Vallone S. Elia* - c060\_1002.

Ai fini della tutela paesaggistica, l'area vincolata è normata dall'art. 7 della LR n. 24/1998, coordinato con l'art. 35 delle NTA del PTPR.

In merito a tale fascia di rispetto, il presente Piano prevede sagome d'ingombro completamente al di fuori della stessa zona vincolata.

Da rilevare che l'area in ampliamento risulta esterna alle aree interessate da beni paesaggistici.

### **Verifica di assoggettabilità a Vas**

Con determinazione n. G08506 del 08.07.2015 la Direzione regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS ha espresso provvedimento di esclusione del Piano dalla procedura di VAS con prescrizioni.

### **Parere Asl**

La ASL di Frosinone ha rilasciato, con nota prot. 1593/SISP del 07.10.2014, parere igienico-sanitario favorevole a condizione, come previsto dall'art. 20, co. 1, lett. f), della legge n. 833 del 23 dicembre 1978 e ss.mm.ii..

### **Parere di compatibilità con il P.T.P.G.**

Con nota prot. n. 137270 del 17/11/2015 la Provincia di Frosinone ha accolto la proposta progettuale di cui trattasi.





### **SIC e ZPS**

L'area oggetto del presente PP non risulta interessata da zone SIC e ZPS.

### **Viabilità**

L'area è servita da una sede viaria principale che la attraversa da est ad ovest, dalla quale si dipartono n. 2 strade di penetrazione in direzione sud. La stessa viabilità principale è collegata con la S.P. S.Paolo.

Sono presenti, inoltre, delle strade di carattere rurale sia all'interno che lungo il perimetro dell'area.

Quindi, in riferimento alla viabilità di accesso al Piano la stessa non appare interessata da strade provinciali, regionali o statali.

### **Standard**

Le aree per gli standard di cui al DI 1444/1968, riferite ai parcheggi ed al verde pubblico, sono state reperite dal Piano nella quantità pari a 31.578 mq.

Al riguardo, le stesse aree devono essere calcolate tenendo conto dell'art. 5, p.to 1), del DM 1444/68 che prevede:

*"(...) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti; (...)"*.

## CONSIDERATO

L'adozione del Piano Particolareggiato in variante al PRG rientra nell'esercizio dell'autonomia decisionale che l'amministrazione comunale detiene nel conformare, ai sensi di legge, il proprio territorio.

Il presente Piano Particolareggiato, nella sua impostazione generale e con l'individuazione dei lotti edificabili di varie grandezze e conformazioni, appare idoneo al soddisfacimento del fabbisogno richiesto dall'amministrazione locale.

La presenza del bene paesaggistico vincolato non preclude la realizzabilità dell'intervento, poiché la zona sottoposta al vincolo paesaggistico ricade marginalmente all'interno della perimetrazione della sottozona D1 vigente ed è esterna all'area individuata per l'ampliamento del Piano di cui trattasi.

Le aree per gli standard di cui al DI 1444/1968, reperite dal Piano nella quantità pari a mq 31.578, risultano superiori alla quantità minima disposta dallo stesso decreto.

Esaminati gli elaborati grafici e la documentazione, ed in riferimento alle considerazioni sopra riportate, si ritiene necessario introdurre le seguenti prescrizioni.

### **Prescrizioni**

- Nelle zone D1/R (Ricettive) e Verde Privato dove non è prevista l'altezza massima degli edifici, la stessa non potrà essere superiore a quella consentita dal Piano per le altre zone, ossia pari a 15,00 ml.
- Le opere che ricadono all'interno della fascia di rispetto delle acque pubbliche dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi.
- La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del presente Piano Particolareggiato, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita



dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo o non condonata, l'approvazione di questo Piano non potrà per essa costituire sanatoria.

- Le tavole del PRG siano aggiornate a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica.
- Dovranno essere salvaguardate le fasce di rispetto delle strade locali, la cui eventuale utilizzazione dovrà essere autorizzata dagli enti proprietari.
- Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, queste devono essere realizzate dall'Amministrazione Comunale (o concessionario attraverso specifica convenzione) prima della costruzione dei singoli edifici o in subordine contestualmente ad essi.
- Devono altresì essere rispettate scrupolosamente le condizioni poste da tutti gli altri pareri acquisiti per il piano in argomento.
- I progetti degli interventi previsti dal Piano, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria che ricadano nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, nel rispetto della l.r. 8/2012.
- Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, dovranno essere attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

#### CONCLUSIONE

In ragione di quanto disposto dall'art. 4, comma 2, della legge regionale n. 36/87, la deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica.

In relazione a quanto precede, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, all'approvazione di detto Piano, con le prescrizioni soprariportate.

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE  
*f.to Arch. Massimiliano Sansonetti*

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
*f.to Arch. Maria Luisa Salvatori*

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Area regionale è del

#### PARERE

che, ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, il Piano Particolareggiato della Zona D - Sottosona D1 - in località Pescara, adottato dall'Amministrazione Comunale di Castelliri con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 21/04/2016 in variante al PRG vigente, sia meritevole di approvazione, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel considerato.





Ai competenti uffici comunali è demandato il controllo e la verifica di ottemperanza alle prescrizioni impartite con il presente parere, e adotta in caso di inosservanza, gli opportuni provvedimenti previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

Il Piano particolareggiato in esame non costituisce in nessun caso, legittimazione di eventuali edifici esistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali restano pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi e Legge Regionale 15/2008.

IL FUNZIONARIO ISTRUTTORE  
*f.to Arch. Massimiliano Sansonetti*

IL DIRIGENTE DELL' AREA  
*f.to Arch. Maria Luisa Salvatori*

VISTO  
IL DIRETTORE  
*f.to Arch. Manuela Manetti*