



# CITTÀ DI CAVE

Città Metropolitana di Roma Capitale

## Piano Urbanistico Comunale Generale - PUCG

### Controdeduzioni alle Osservazioni

data novembre 2017

**Adozione**

DCC. n.58 del 16/12/2016

**Approvazione**

#### **Amministrazione**

sindaco

Angelo Lupi

assessore all'Urbanistica e ai LLPP

Giulio Beltramme

dirigente III Dip. Urbanistica e LLPP

dott. Elio Zimpi

#### **Tecnico incaricato**

arch. Michela Rossi

  


## Premessa

Il presente documento contiene le Controdeduzioni alle Osservazioni al PUCG del Comune di Cave adottato con Del.Cons.Com. n.58 del 16/12/2016 e pubblicato all'Albo Pretorio in data 23 gennaio 2017.

Nei 60 gg. previsti dalla vigente normativa sono pervenute n. 39 Osservazioni.

Ulteriori n.7 Osservazioni e n. 6 Note di rettifica e/o chiarimenti sono pervenute agli uffici comunali fino alla data del 31 ottobre 2017.

Secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale anche queste ultime Osservazioni sono state valutate e controdedotte, per un totale di n.46 Osservazioni di cui una comprendente n.15 richieste.

Le Osservazioni presentate da tecnici e da privati cittadini, singolarmente o in gruppo, hanno contemplato nella maggior parte dei casi, richieste relative alla variazione della classificazione di zona assegnata dal PUCG o alla modifica dei tracciati viari introdotti dal PUCG. Le altre Osservazioni hanno interessato richieste di eliminazione, rilocalizzazione o ridimensionamento delle aree destinate a Standard Urbanistici per Parcheggi e Verde Attrezzato, di modifica alle modalità attuative di Piani di Lottizzazione, di integrazione e chiarimento delle Norme Tecniche di Attuazione.

Sono stati inoltre evidenziati tre errori di graficizzazione.

Le Osservazioni sono state esaminate e valutate nel rispetto del "pubblico interesse", in coerenza con gli Obiettivi Generali del PUCG, con le modalità attuative e le prescrizioni definite nelle NTA con particolare riferimento alla viabilità di Piano, al dimensionamento delle destinazioni d'uso residenziale e non residenziale, alla dotazione di superfici per standard urbanistici nel rispetto delle superfici minime previste dal DM 1444/68.

Delle Osservazioni presentate sono state ritenute accoglibili n.28 Osservazioni di cui n.8 accoglibili parzialmente e n.4 accoglibili con prescrizioni.

Non sono state ritenute accoglibili n.14 Osservazioni.

N.3 Osservazioni sono state ritirate dai richiedenti e n.1 è stata ritenuta ininfluenza.

Con riferimento alle Osservazioni ritenute accoglibili, è stata effettuata la verifica dei dimensionamenti in riferimento agli indicatori del PTPG secondo quanto indicato ai paragrafi 6.6.2 – 6.6.3 – 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG adottato.

## VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE – Paragrafo 6.6.2

A seguito dei pareri relativi alle Osservazioni ritenute accoglibili, l'incremento dello stock abitativo risulta il seguente:

	T7	Inc. art.18 T7	HS	M1	M2	AT - ATS	Incentivi AT - ATS	TOTALE
Volumi (mc)	30.509	6.100	4.000	21.284	20.719	50.139	21.084	153.835
N. ab.	305	61	40	213	207	501	211	1.538
U. Imm.	122	24	16	85	83	201	84	615

**Incremento stock abitativo : 343<sup>1</sup>+615 = 958 unità immobiliari**

<sup>1</sup> 343 è il numero di unità immobiliari relative ai Tessuti T6 del PUCG adottato non modificati dalle Osservazioni

L'incremento determinato dalle Osservazioni al PUCG adottato ritenute accoglibili, risulta pari a **n.18 unità immobiliari**<sup>2</sup> che determina complessivamente un incremento dello stock abitativo pari al **20,62%** (in luogo del 20,24% previsto nel PUCG adottato) compreso nel range 18%-24% indicato all'art.55 co.4 delle NA del PTPG.

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE – Paragrafo 6.6.3

Nell'ipotesi di attuazione delle previsioni del PUCG adottato, le superfici interessate da interventi edificatori non residenziali risultano pari a 324.044mq<sup>3</sup>.

L'incremento determinato dalle Osservazioni al PUCG adottato, riferite esclusivamente alle Zone SP e ritenute accoglibili, risulta pari a **13.620mq**, che determina un valore complessivo di superfici non residenziali e per attività produttive pari a **337.664 mq**.

Con riferimento alla popolazione prevista di 13.192 ab, la superficie **media per abitante risulta pari a 25,60mq/ab**, incrementata rispetto alle previsioni del PUCG adottato che corrispondeva a 24,56 mq/ab.

L'incremento è di poco superiore a quanto previsto dall'**art.55 co.7** delle NA del PTPG che indica di contenere tale dato sotto la media provinciale, ovvero **al di sotto di 24,80mq/ab**.

Tale incremento è stato determinato dall'aver ritenuto **accoglibili con prescrizioni sull'attuazione** e sulle **destinazioni d'uso**, le Osservazioni n.40 in località Colle Palme e n.43 in località Speciano, poichè la realizzazione delle superfici per Servizi Privati viene subordinata alla stipula di una convenzione che garantisce le superfici ad uso pubblico proposte nelle osservazioni stesse.

### VERIFICA DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI – Paragrafo 6.6.4

Le Osservazioni presentate ritenute accoglibili determinano sia una variazione delle volumetrie residenziali e del numero di abitanti teorico associato, sia una variazione delle superfici a standard urbanistico per Verde Attrezzato, Attività Collettive e Parcheggi.

Le Verifiche per il soddisfacimento degli standard urbanistici ex DM 1444/68 sono condotte suddividendo il territorio fra le frazioni ed il capoluogo in relazione alla localizzazione.

Le Tabelle che seguono sono redatte secondo quanto già proposto al paragrafo 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG adottato, cui si rimanda per un confronto tra le previsioni del PUCG e quelle modificate a seguito delle Osservazioni ritenute accoglibili.

Numero di abitanti teorici per i quali devono essere garantiti spazi pubblici in sede propria (zone P,VA,AC, AI)	FRAZIONI	CAPOLUOGO
Abitanti nei tessuti: T1-T2-T3	977 ab .	11.790 ab
Abitanti nel Tessuto T5	1.214 ab	1.246 ab
Housing Sociale: HS		
Aree di Margine: Aree M1-M2-M3		
Volumetrie in ambito extraurbano	860 ab .	2.472 ab

<sup>2</sup> Il PUCG adottato ne prevedeva n.597.

<sup>3</sup> Rif. paragrafo 6.6.3 della Relazione Generale del PUCG

**CAPOLUOGO:**

<b>Tessuti T1 - T2 - T3</b>	Quantità per abitante (mq/ab)	n. ab. teorici	Superfici minime ex DM 1444/68	Superfici PUCG con Osservazioni	Superficie per la verifica	Δ
AI	4,5	11.790	53.055 mq	33.960 mq	67.920 mq	14.865 mq
AC	2	11.790	23.580 mq	16.980 mq	33.960 mq	10.380 mq
VA	9	11.790	106.110 mq	40.800 mq	81.600 mq	-24.510 mq
P	2,5	11.790	29.475 mq	19.970 mq	39.940 mq	10.465 mq

<b>Tessuti T5 HS Area M1 Area M2 Area M3</b>	Quantità per abitante (mq/ab)	n. ab. teorici	Superfici minime ex DM 1444/68	Superfici PUCG con Osservazioni	Δ
AI	4,5	1.246	5.607 mq	6.700 mq	1.093 mq
AC	2	1.246	2.492 mq	1.500 mq	-992 mq
VA	9	1.246	11.214 mq	38.400 mq	27.186 mq
P	2,5	1.246	3.115 mq	26.096 mq	22.981 mq

<b>Volumetrie in Ambito Extraurbano</b>	Quantità per abitante (mq/ab)	n. ab. teorici	Superfici minime ex DM 1444/68	Superfici PUCG con Osservazioni	Δ
AI	4	2.472	9.888 mq	-	- 9.888 mq
AC	2	2.472	4.944 mq	-	- 4.944 mq

Con riferimento alle Attrezzature per l'Istruzione, la superficie nei tessuti consolidati va a compensare le superfici che non è stato possibile reperire per gli ambiti extraurbani ed in particolare risulta 14.865mq + 1.093mq = 15.958mq > 9.888mq. La verifica delle superfici minime per gli standard urbanistici è soddisfatta anche per le Attrezzature per Attività Collettive : 10.380mq > 992mq + 4.944mq = 5.936 mq, e per le Aree a Verde Attrezzato : 27.186mq > 24.510mq.

**FRAZIONI :**

<b>Tessuti T1-T2-T3</b>	Quantità minime per abitante (mq/ab)	n. ab. teorici	Superfici minime ex DM 1444/68	Superfici PUCG con Osservazioni	Superficie per la verifica <sup>4</sup>	Δ
AI	4,5	977	4.397 mq	-	-	- 4.397 mq
AC	2	977	1.954 mq	6.690 mq	13.380 mq	11.426 mq
VA	9	977	8.793 mq	4.100 mq	8.200 mq	- 593 mq
P	2,5	977	2.443 mq	1.500 mq	3.000 mq	558 mq

<b>Tessuti T5 Area M1 Area M2 Area M3</b>	Quantità minime per abitante (mq/ab)	n. ab. teorici	Superfici minime ex DM 1444/68	Superfici PUCG con Osservazioni	Δ
AI	4,5	1.214	5.463 mq	13.250 mq	7.787 mq
AC	2	1.214	2.428 mq	6.500 mq	4.072 mq
VA	9	1.214	10.926 mq	23.058 mq	12.132 mq
P	2,5	1.214	3.035 mq	4.130 mq	1.095 mq

<sup>4</sup> Ai sensi dell'art.4 co.2 DM 1444/68 secondo il quale "le aree destinate agli spazi pubblici reperite nelle zone A e B, sono computate ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva".

<b>Volumentrie in Ambito Extraurbano</b>	Quantità minime per abitante (mq/ab)	n. ab. teorici	Superfici minime ex DM 1444/68	Superfici PUCG	Δ
AI	4	860	3.440 mq	-	- 3.440 mq
AC	2	860	1.720 mq	-	- 1.720 mq

Con riferimento agli spazi pubblici per Attrezzature per l'Istruzione, la superficie nei Tessuti T5-M1-M2-M3 risulta di poco inferiore a quella minima necessaria, 7.787mq anziché 7.837mq.

Tale valore è ritenuto accoglibile in quanto nel capoluogo le superfici destinate ad Attività per l'Istruzione risultano di gran lunga superiori rispetto a quelle minime richieste (circa 6.000mq in più rispetto ai minimi di norma).

La verifica delle superfici è soddisfatta anche per le Attrezzature per Attività Collettive : 11.426mq + 4.072mq = 15.498mq > 1.720 mq e per il Verde attrezzato: 12.132 mq > 593 mq.

Complessivamente, le superfici per Spazi Pubblici individuate dal PUCG a seguito delle Osservazioni ritenute accoglibili, sono pari a **290.800mq**, così suddivise:

Spazi Pubblici Zone P, VA, AC, AI: 243.634 mq

Spazi Pubblici negli Ambiti di Trasformazione: 22.320 mq

Spazi Pubblici nei Comparti di Espansione Residenziale (Tessuti T4, T6 e T7): 24.846 mq

**In riferimento alla popolazione attesa**, determinata in 13.192 abitanti, il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici risulta pari a **22,04 mq/ab superiore a quanto previsto all'art.3 del DM 1444/68.**

In conclusione, il dimensionamento generale del PUCG a seguito delle Osservazioni ritenute accoglibili, risulta rispettoso degli indicatori fissati dal PTPG e dal DM 1444/68.

Si riportano di seguito le singole schede delle controdeduzioni contenenti:

- Numero dell'Osservazione e relativo protocollo;
- Nominativo del richiedente;
- Sintesi della richiesta;
- Controdeduzione;
- Parere di accoglibilità;

In allegato al presente documento due elaborati grafici denominati Tav.Oss.Nord e Tav.Oss. Sud presentate, individuate sulle tavole di Zonizzazione 1a e 1b in scala 1:5.000.

Unica Osservazione non localizzata è la n.36 in quanto richiedente modifiche alle NTA del PUCG non riferibili ad una specifica area del territorio comunale.

## SCHEDA RIEPILOGATIVA

Osservazioni accolte	VARIAZIONI DI ZONA : SUPERFICI (in mq)														VARIAZIONI DI VOLUMETRIE (in mc)										
	N	R2	T2	T3	T5	T6	M1	M2	AT/ATS	SP	VP	AC	VA	P	T2	T3	M1	M2	AT/ATS						
1		-700						700										175							
3			1.500											-1.500	2.250										
4		12.336						-10.236					-2.100							-2.054					
5									graficizzazione																
6		1.860		-1.860												-2.790									
8									graficizzazione																
9						-1.296								1.296											
10	-54.000	54.000																							
11				-1.640			1.640										738								
14		-1.550					1.550														465				
17												600													
18														-500							750				
19														-270							405				
21														-1.200							1.580				
23									modifica nta																
27		-2.990						2.990														598			
28									ininfluente																
29									modifica nta																
32		-2.978											2.978												
33		-16.760						16.760														4.216			
37									ininfluente																
38				-4.200			4.200															1.260			
39		-11.220								11.220															
40							-800															-240			
43		-12.530							5.090																
44		-1.500					1.500		8.530				2.000	2.000								525			
45														-600								900			
46									modifica nta																

Osservazione relativa al capoluogo  
 Osservazione relativa alle frazioni

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 1	Prot. n. 2139 del 02/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Pietro Foschi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dal proprietario delle aree di cui Fg.4 part.1403 che il PUCG classifica in Zona R2.</p> <p>Si chiede di modificare la classificazione della particella da Zona R2 a Zona M2 o in alternativa in Zona AT7, in quanto la particella è circondata da lotti edificati e dotata di tutte le opere di urbanizzazione.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Considerato che effettivamente la particella in oggetto è posta al margine del perimetro urbano in aree già urbanizzate, confinando a nord con lotti edificati ed in adiacenza all'Ambito di Trasformazione AT7, si ritiene possibile attribuirle la classificazione di Zona M2b.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>La particella di cui al Fg.4 n.1403 acquisisce la destinazione di Zona M2b di cui all'art.72 delle NTA</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 2	Prot. n. 2176 del 02/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Mario Bruni	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata da uno dei proprietari delle aree comprese nel Piano di Lottizzazione già approvato sito in località Morino di cui al Fg. 8 partt.653p, 614, 648, 449, 212, 1014p, 1017p.</p> <p>Si chiede che venga consentita la possibilità di modificare l'attuazione del Piano con possibilità di edificazione suddividendo il Piano di Lottizzazione in n.3 subcomparti distinti.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG conferma e recepisce i Piani di Lottizzazione già approvati secondo le direttive del previgente PRG, attribuendo ad essi la denominazione T6 di cui all'art.68 delle NTA.</p> <p>Non si ritiene possibile modificarne le prescrizioni né planimetriche, né volumetriche né in riferimento alle modalità attuative dei lotti edificabili e/o delle opere di urbanizzazione primaria come previste dalla convenzione.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	



<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 3	Prot. n. 2252 del 06/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Nazareno Donnini	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.5 part. nn. 670-1445 (ex 194) per conto suo e dei comproprietari Angelo Donnini e Giovannina Masella.</p> <p>Si chiede l'eliminazione dell'area destinata a parcheggio pubblico P29, "previsto fin dal 1979" ma mai attuato, o in alternativa la riduzione della sua superficie a 1.000mq (anziché i previsti 2.500mq) con la attribuzione alle aree risultanti della classificazione di Zona T2.</p> <p>Si chiede inoltre lo spostamento della strada di PUCG che collega via Ariola con il citato parcheggio, individuando allo scopo un tracciato alternativo.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il parcheggio pubblico P29 corrisponde alle aree per standard urbanistico previste nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n.192 del 29/05/87 recepito integralmente dal previgente PRG.</p> <p>Tuttavia le aree a standard definite dal PP non sono mai state realizzate come lamentato nell'osservazione a causa degli elevati costi di esproprio. Per tale motivo è stato introdotto dal PUCG l'Ambito di Trasformazione ATS6 che prevede superfici da destinarsi ad aree di interesse pubblico, per Verde attrezzato e Parcheggi. Queste superfici insieme a quelle individuate per standard urbanistico per Parcheggi definite dal PUCG per il Capoluogo nelle zone T1-T2-T3, come indicate nelle tabelle di cui al paragrafo 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG, sono sufficienti a garantire il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/68.</p> <p>Si ritiene pertanto di poter accogliere quanto richiesto, riducendo la superficie dello stesso da 2.500mq a 1.000mq.</p> <p>In riferimento al tracciato viario oggetto dell'osservazione, trattasi di un tracciato già esistente di cui il PUCG prevede l'adeguamento; le parti da realizzare <i>ex novo</i>, interne al Parcheggio P29, ne costituiscono collegamento e distribuzione interna.</p> <p>Inoltre, come indicato anche all'art.110 co.3-4 delle NTA del PUCG le opere di adeguamento dei tracciati viari, saranno definite in sede di progettazione da redigersi a seguito di dettagliato rilievo della situazione dei luoghi.</p> <p>Ogni decisione circa le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi viarie e dei marciapiedi, sarà affrontata in sede di Studio di Fattibilità tecnica ed economica e quindi, in fase di Progetto Definitivo ed Esecutivo ai sensi di quanto previsto dal Codice degli Appalti Pubblici e dei Contratti di concessione di cui al DLgs 50/2016 e s.m.i.e nei relativi Regolamenti Attuativi.</p> <p>Qualora la progettazione dovesse interessare aree di proprietà privata saranno attivate tutte le disposizioni previste dal DPR 327/2001 a garanzia dei proprietari delle aree.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE in parte</b></p> <p>La particella n.670 per una superficie pari 1.000mq mantiene la destinazione a parcheggio pubblico P29 mentre la restante parte e l'intera particella n.1.445 mantengono la destinazione di Zona T2 con indice Iff= 0,50 mc/mq.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n.4 Chiarimenti	Prot. n. 2262 del 06/03/2017 Prot. n.7005del10/07/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra FRANCESCA MAZZENGA	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>La signora è proprietaria delle aree di cui al Fg.3 partt.999-250 e 1031 parte, incluse nell'Ambito di Trasformazione AT6 che comprende anche la superficie a Standard Urbanistico VA7.</p> <p>Si chiede di eliminare il <i>"duplice vincolo"</i> gravante sui terreni di proprietà.</p> <p>Si chiede di rilocalizzare la superficie destinata a Standard Urbanistico VA7 in aree diverse, in adiacenza a quella già esistente e realizzata area VA6, adducendo il fatto che tali aree possono essere <i>"tranquillamente"</i> utilizzate per ampliare il suddetto VA6 e garantire <i>"uno spazio di maggiori dimensioni e non la coesistenza di due aree minori poste l'una in prossimità dell'altra"</i>.</p> <p>Viene inoltre fatto riferimento alla destinazione d'uso residenziale delle aree limitrofe che a detta dei richiedenti non sono suscettibili di ulteriori sviluppi residenziali e non necessitano delle ulteriori superfici a Verde Attrezzato individuate dall'ambito AT6 soprattutto perché poste <i>"al margine di aree agricole"</i>.</p> <p>Nel corso della <i>"audizione personale"</i> richiesta esplicitamente nel corpo dell'Osservazione, la signora Mazzenga ha chiarito ulteriormente le proprie <i>"volontà"</i>, ovvero di modificare la classificazione di Zona AT6 e contestualmente eliminare l'area vincolata VA7 (<i>duplice vincolo</i>) per ripristinare la classificazione agricola del previgente PRG, come esplicitato nella nota di chiarimenti di cui al prot.7005 del 10/07/2017.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Stante il fatto che la ricollocazione di una superficie a standard su altre particelle non può essere decisa in sede di controdeduzione, la superficie VA7 non può essere comunque ricollocata entro le aree indicate dalla richiedente, in quanto rientrano nel Tessuto T6 definito all'art.68 delle NTA, che comprende aree in Zona C – Comparti di Espansione Residenziale del previgente PRG per i quali, alla data di adozione del PUCG, risultano essere stati accolti i relativi Piani di Lottizzazione.</p> <p>In particolare la particella di cui al Fg.3 n.208, richiamata dall'osservazione, è parte del PdL di cui al Subcomparto Cc1sub8.</p> <p>In riferimento a quanto richiesto circa la classificazione di Zona AT6, si ritiene possibile ripristinare la destinazione agricola previgente e considerato inoltre che le superfici a standard urbanistico per Aree a Verde Attrezzato VA risultano comunque sufficienti a garantire i minimi richiesti dal DM 1444/68 in riferimento al numero di abitanti insediati ed insediabili di PUCG nelle frazioni di S.Bartolomeo e Colle Palme, è possibile eliminare anche la superficie a Verde Attrezzato VA7.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Modifica della Zona AT6 in Zona R2 di cui all'art.109 delle NTA.</p> <p>Eliminazione dell'Area a Verde Attrezzato VA7 con attribuzione di Zona R2.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 5	Prot. n. 2436 del 10/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Geom. Carlo Bianchi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal tecnico incaricato della redazione del Piano di Lottizzazione denominato "I Ciliegi" sito in località Morino, Zona T6b di PUCG.</p> <p>Si evidenzia che gli elaborati di PUCG non riportano il tracciato stradale e le aree a parcheggio già presenti nel previgente PRG delle quali si è tenuto conto nella stesura del Piano di Lottizzazione citato.</p> <p>Si chiede la graficizzazione nel PUCG.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Nel previgente PRG era presente una incongruenza tra la graficizzazione delle aree a parcheggio negli elaborati grafici (tavola di zonizzazione) e l'indicazione della superficie associata riportata nelle tabelle di dimensionamento degli Standard Urbanistici del PRG.</p> <p>Il PUCG ha modificato la sagoma delle aree a parcheggio come rappresentata nell'elaborato grafico del previgente PRG, uniformandola alle dimensioni indicate nelle tabelle, facendo prevalere la prescrizione di testo a quella grafica.</p> <p>Relativamente al tracciato viario, se ne riconosce l'omessa graficizzazione, per mero errore grafico.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Conferma delle aree a parcheggio pubblico P31 e P32 come indicate nelle Tavole di Zonizzazione.</p> <p>Graficizzazione del tracciato viario mancante come da previgente PRG.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 6	Prot. n. 2455 del 10/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Lino Fontana e Sig.ra Stefania Zampi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>I signori sono proprietari di aree di cui al Fg.4 partt.1009 e 1012 classificate nelZona T3 dal PUCG, già Zona B del previgente PRG.</p> <p>Si chiede di assegnare una classificazione di Zona di tipo agricolo alla porzione di terreno posta sulla scarpata terrazzata con alberi da frutto e castagni, modificando la classificazione di zona assegnata dal PUCG e dal previgente PRG.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG è stato redatto in continuità con il previgente PRG assumendo pressoché integralmente le perimetrazioni delle Zone Consolidate e di Completamento (Zone BA e B) denominandole Tessuti T2 e T3 della Città consolidata, fatte salve alcune lievi modifiche dettate da incongruità tra usi consentiti e trasformazioni compatibili con le caratteristiche tipologiche, morfologiche e vegetazionali preesistenti.</p> <p>Le porzioni di terreno indicate risultano effettivamente poco propense ad ulteriori trasformazioni residenziali (ad oggi vi è già un fabbricato ad uso residenziale – Fg.4 part.111) in quanto le caratteristiche geomorfologiche e vegetazionali le connotano come facenti parte del Sistema Ambientale più che del Sistema Insediativo.</p> <p>Si ritiene pertanto che la destinazione più corretta sia quella delle aree limitrofe, ovvero del Territorio Naturale N di cui all'art.106 delle NTA .</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.4 n.1012 e quota parte della part.1009 (1400mq) acquisiscono la destinazione di Zona N di cui all'art.106 delle NTA.</p> <p>La restante parte della part.1009 (790mq) rimane in Zona T3.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 7 Osservazione n.12 Osservazione n.26 Nota	Prot. n. 2475 del 13/03/2017 Prot. n. 2697 del 17/03/2017 Prot. n. 2866 del 22/03/2017 Prot. n. 3618 del 11/04/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Francesca Baroni e Sig.ri Lorenzo Venzi e Stefano Venzi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dai sig.ri Lorenzo Venzi e Stefano Venzi proprietari delle particelle di cui al Fg.5 partt.1457-1459 e dalla sig.ra Francesca Baroni proprietaria della particella di cui al Fg.5 part.1458.</p> <p>L'osservazione n.6 riguarda la richiesta del cambio di destinazione di Zona delle particelle di proprietà da T4d a Spa, nonché la richiesta, più specificamente dettagliata nelle osservazioni successive n.11 e n.25, di poter riqualificare il fabbricato di proprietà pubblica posto in adiacenza alla part. n.1458, in attività ristorativa e didattico-museale, con relativo ampliamento sulle aree di proprietà.</p> <p>Con Nota prot. n.3618 del 11/04/2017 ed a seguito di più approfondite valutazioni circa l'effettiva realizzabilità di quanto proposto, i richiedenti esprimono la volontà di annullare quanto esplicitato nelle precedenti osservazioni.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>		
<b>PARERE</b>	<b>NON CONTRODEDOTTA</b> in quanto annullata dai richiedenti.	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 8	Prot. n. 2496 del 13/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Elena Pasquazi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria della particella di cui al Fg.4 part.660.</p> <p>La richiedente, avendo riscontrato una discordanza tra la rappresentazione del tracciato viario come graficizzato nell'immagine esplicativa della Scheda dell'Ambito di Trasformazione ATS6 contenuta nella Relazione e nelle NTA del PUCG e le Tavole di Zonizzazione n.1 e n.1a del PUCG, chiede di uniformarne la grafica e di confermarne la localizzazione esclusivamente entro l'Ambito ATS6 (come da Tavole di Zonizzazione).</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>L'Osservazione è pertinente ed accolta in quanto si riconosce l'errore nella graficizzazione del tracciato viario come rappresentato nella Scheda d'Ambito.</p> <p>Il posizionamento del tracciato viario è quello rappresentato nelle Tavole di Zonizzazione ed in tutte le altre Tavole di PUCG, ovvero compreso interamente entro l'Ambito di Trasformazione ATS6.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Tracciato viario da rappresentare entro l'Ambito ATS6 come indicato nella Tavola 1 e 1a di Zonizzazione.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 9	Prot. n. 2602 del 15/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Ing. Fabio Chialastri	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal tecnico incaricato dai sig.ri Adriano Manni e Maria Teresa Mazzenga proprietari del terreno di cui al Fg.78 part.117 compreso entro il Piano di Lottizzazione "La rondine" adottato con Del.Cons.Com. n.58 del 16/12/2016.</p> <p>Nel confermare quanto già comunicato con prot. n.1615 del 16/02/2017 circa la volontà di non proseguire l'iter avviato per l'attuazione del Piano di Lottizzazione citato, si chiede la modifica della destinazione di Zona della particella di proprietà ad Ambito di Trasformazione AT in considerazione del fatto che l'esclusione della particella in oggetto dal Piano di Lottizzazione adottato non inficia la fattibilità del Piano stesso.</p> <p>Il richiedente allega inoltre una Scheda Tecnica redatta in coerenza con quanto indicato nelle Schede d'Ambito di PUCG, con l'indicazione delle superfici pubbliche in cessione, delle superfici edificabili con i relativi indici e destinazioni d'uso.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG conferma e recepisce i Piani di Lottizzazione già approvati secondo le direttive del previgente PRG, attribuendo ad essi la denominazione T6 di cui all'art.68 delle NTA.</p> <p>Tuttavia, considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la particella in oggetto è posta al margine inferiore del Piano di Lottizzazione;</li> <li>- il Piano di Lottizzazione, qualora applicato alle sole superfici rimanenti, può essere attuato con le stesse forme e modalità senza richiedere varianti specifiche e senza inficiarne la fattibilità;</li> <li>- lo schema di attuazione dell'Ambito di Trasformazione proposto è coerente con quanto previsto dal PUCG per la Città in Trasformazione e con gli Obiettivi di PUCG; si ritiene che l'Osservazione possa essere accolta a patto che le trasformazioni urbanistiche siano conformi e coerenti con le prescrizioni planimetriche del PdL in riferimento alla localizzazione della viabilità del PdL ed alle superfici a standard urbanistico individuate, in modo da non arrecare danni agli altri proponenti del PdL adottato.</li> </ul> <p>L'Ambito di Trasformazione potrà essere attuato secondo quanto proposto nella scheda allegata all'Osservazione, che prevede in particolare la cessione di una superficie per interesse pubblico non inferiore al 30% dell'estensione della particella in oggetto (SIP <math>\geq</math>1296mq) ed una volumetria a destinazione d'uso residenziale non superiore a 1512mc.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE con prescrizioni</b></p> <p>Conferma del PdL "La Rondine" con esclusione del lotto di cui al Fg.8 part.117 che assume la destinazione di Zona AT12 e che dovrà essere redatto secondo quanto esplicitato nella Scheda d'Ambito associata all'Osservazione con SIP <math>\geq</math>1296mq e Volumetria massima residenziale non superiore a 1512mc, nel rispetto delle modalità di cui all'art.74 delle NTA.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 10	Prot. n. 2637 del 16/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Maria Giulia Verga	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria della particella di cui al Fg. 4 part.1419 localizzata in Zona agricola dal previgente PRG, già edificata ed oggetto di una DIA per Piano Casa, che il PUCG classifica come Zona N – Territorio Naturale.</p> <p>Si chiede il permanere della destinazione agricola con modifica della denominazione di Zona da N a R2.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>La particella in oggetto è inclusa nell'area compresa tra il margine dell'APR22, area proposta dal PTPG come ampliamento del Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte S.Stefano, il confine del territorio comunale con Rocca di Cave e le aree urbanizzate e già edificate.</p> <p>Tale area è stata erroneamente graficizzata come Territorio Naturale N in luogo della corretta classificazione R2.</p> <p>In considerazione di ciò, si ritiene che la particella in oggetto, effettivamente già edificata e di fatto tale da non possedere le caratteristiche proprie della Zona N del Territorio Naturale, come descritte all'art.106 delle NTA, debba assumere la classificazione di Zona richiesta, più corrispondente alla realtà del territorio.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>La particella in oggetto e l'intera area indicata nelle controdeduzioni assume la corretta classificazione di Zona R2 di cui all'art.109 delle NTA.</p>	



<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 11	Prot. n. 2686 del 17/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Elena Boccuccia	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria delle particelle di cui al Fg.5 partt. 661 e 394 localizzate in Zona che il PUCG classifica come Zona T5a.</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione da Zona T5a a Zona M1a in quanto compresa entro la Zona C - Espansione Residenziale del previgente PRG e mai interessata da interventi edificatori, come asseverato dalla perizia tecnica allegata all'Osservazione.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>I Tessuti T5 definiti dal PUCG corrispondono a quelle aree comprese in Zona C – Comparti di Espansione Residenziale del previgente PRG, per le quali nel corso degli anni non è stato possibile avviare alcun Piano di Lottizzazione in quanto già intensamente edificate in epoca precedente allo strumento urbanistico, caratterizzate dall'aver esaurito ogni ulteriore potenzialità edificatoria e dalla mancanza totale di superfici a standard urbanistici per i numerosi residenti.</p> <p>Considerato inoltre che il PUCG ha riconosciuto, entro le aree comprese in Zona C – Comparti di Espansione Residenziale del previgente PRG, l'esistenza di un numero limitato di particelle ad oggi ancora libere, mai interessate da interventi edificatori "spontanei" precedenti al previgente PRG ovvero da asservimenti per l'edificazione di altre particelle in zona agricola, classificandole come Aree di Margine M1 di cui all'art.71 delle NTA.</p> <p>Verificato che la particella in oggetto risulta effettivamente libera da ogni edificazione o da altro atto che ne abbia ridotto le potenzialità edificatorie, si ritiene corretta la classificazione di Zona richiesta.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.5 nn.661 e 394 assumono la classificazione di Zona M1 di cui all'art.71 delle NTA.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 13	Prot. n. 2734 del 20/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Ing. Fabio Chialastri	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal tecnico incaricato dalla sig.ra Gilda Rotondi proprietaria del terreno di cui al Fg.78 part.714 .</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione da Ambito di Trasformazione AT11 a Zona T3 o in alternativa a Zona M1, in quanto la particella in oggetto ricade in un'area urbanizzata considerata solo "un'appendice" rispetto all'Ambito stesso, già penalizzata nell'edificare dal previgente PRG per la classificazione a Verde Privato</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG, proprio a seguito del riconoscimento della natura di area urbanizzata di cui la particella in oggetto è parte, ha definito l'Ambito di Trasformazione AT11 in luogo dell'area a Verde Privato conferendo quella potenzialità edificatoria non consentita dal previgente PRG.</p> <p>Rispetto alle modalità attuative ed all'indice di edificabilità richiesto, si ritiene che l'Osservazione non possa essere accolta in quanto il PUCG non prevede l'assegnazione di nuove Zone T3 con indice così elevato.</p> <p>Inoltre la classificazione n Zona M1 proposta risulta anch'essa non assegnabile in quanto il PUCG la introduce esclusivamente per quelle zone che il previgente PRG classificava come Zona C- Espansione Residenziale, attuabile tramite Piano di Lottizzazione.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 14 Integrazione e rettifica	Prot.n.2749 del 20/03/2017 Prot.n.7205 del 14/07/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Maria Laura Boccuccia	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria del terreno di cui al Fg.5 part.392</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione assegnata dal PUCG da Zona R2 a Zona T5a per una superficie pari a 730mq.</p> <p>Nell'osservazione viene fatto riferimento anche ad accordi con l'Amministrazione nell'ambito della realizzazione del tracciato viario in parte passante sui terreni di proprietà ed alla mancata realizzazione dei relativi varchi carrabili.</p> <p>Nel corso di un incontro personale con l'Amministrazione, la signora Boccuccia ha chiarito che la propria osservazione era volta ad ottenere una potenzialità edificatoria al pari di quella posseduta dai terreni adiacenti, di proprietà dei propri familiari. Di seguito inoltrava una nota formale di cui al prot.7205 del 14/07/2017 nella quale sottolineava l'errore della denominazione richiesta per una errata interpretazione delle Norme di Piano e chiedeva la modifica della classificazione assegnata da Zona R2 a Zona M2a per la particella indicata e per altre particelle limitrofe di cui al Fg5 nn.665 - 391 - 662.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>In considerazione delle caratteristiche delle aree di proprietà, l'adiacenza a zone T5, ovvero di comparto residenziale già edificato e saturo, dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di aree di urbanizzazione secondaria localizzate nelle vicinanze e sufficienti a garantire gli standard urbanistici previsti dalle vigenti normative, nonché la realizzazione del nuovo tracciato viario che ne garantisce l'accessibilità sia dal comparto che dallo stesso, si ritiene possibile attribuire alle particelle n.392p e n.665 la classificazione di Zona richiesta.</p> <p>Altrettanto non può essere fatto per le particelle nn.391 e 662 che da una verifica catastale risultano di proprietà diversa dalla scrivente.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE in parte</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.5 nn.392p e 665 assumono la classificazione di Zona M2a di cui all'art.72 delle NTA.</p> <p>Le particelle di cui al Fg.5 nn.391 e 662 mantengono la classificazione di Zona T5a.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 15	Prot. n. 2783 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Avv. Andrea Scarozza	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata per conto dei sig.ri Luigi Scarozza e Aida Chialastri proprietari del terreno di cui al Fg.16 part.912 e dell'unità immobiliare Fg.16 part.580.</p> <p>In essa sono fornite indicazioni circa la stesura del futuro progetto esecutivo delle opere di adeguamento al Nuovo Codice della Strada relative al tracciato viario esistente di via S.Lucia come rappresentate negli elaborati grafici di PUCG.</p> <p>In ultimo si richiede di <i>“ricevere comunicazione..... qualora il progetto fosse diverso rispetto a quanto rappresentato e indicato in narrativa”</i>.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Come indicato anche all'art.110 co.3-4 delle NTA del PUCG le opere di adeguamento dei tracciati viari, saranno definite in sede di progettazione da redigersi a seguito di dettagliato rilievo della situazione dei luoghi.</p> <p>Ogni decisione circa le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi viarie e dei marciapiedi, sarà affrontata in sede di Studio di Fattibilità tecnica ed economica e quindi, in fase di Progetto Definitivo ed Esecutivo ai sensi di quanto previsto dal Codice degli Appalti Pubblici e dei Contratti di concessione di cui al DLgs 50/2016 e s.m.i.e nei relativi Regolamenti Attuativi.</p> <p>Qualora la progettazione dovesse interessare aree di proprietà privata saranno attivate tutte le disposizioni previste dal DPR 327/2001 a garanzia dei proprietari delle aree.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>ININFLUENTE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 16	Prot. n. 2787 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ri Giuseppina Caiserini, Arturo Mandolesi, Marcello Chialastri, Fabrizio Chialastri, Gabriella Foschi, Pia Agnese Bartolomeo, Palma Mazzenga	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dai proprietari di immobili e terreni presso via Madonna del Campo, ove è localizzato un nuovo tracciato viario facente parte della "Tangenziale Nord" (tratto in corrispondenza delle Zone OU di PUCG) così come definita negli elaborati di PUCG.</p> <p>I richiedenti, a partire da una valutazione sommaria delle opere che si renderebbero necessarie per la realizzazione del nuovo tratto viario, suggeriscono di spostare il tracciato e localizzarlo in corrispondenza di Via della Ferrovia, in quanto ritenuto di realizzazione economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Considerato che i tracciati suggeriti dai richiedenti risultano caratterizzati da una estensione maggiore, localizzati al confine con il Comune di Rocca di Cave e postierro aree di territorio comunale cui il PUCG, il PTPG ed il PTPR riconoscono un particolare valore in termini di paesaggio agricolo e rurale, si ritiene che il tracciato previsto dal PUCG sia meglio rispondente non solo alle esigenze di viabilità, di tutela del paesaggio ma anche in termini di economicità con particolare riferimento alle non indifferenti misure di compensazione e mitigazione che dovrebbero altrimenti essere attivate.</p> <p>In ogni caso, le decisioni circa le soluzioni funzionali e realizzative saranno affrontate solo a seguito di puntuale rilievo dello stato dei luoghi, in sede di Studio di Fattibilità tecnica ed economica e quindi, in fase di Progetto Definitivo ed Esecutivo ai sensi di quanto previsto dal Codice degli Appalti Pubblici e dei Contratti di concessione di cui al DLgs 50/2016 e s.m.i. e nei relativi Regolamenti Attuativi.</p> <p>Qualora la progettazione dovesse interessare aree di proprietà privata saranno attivate tutte le disposizioni previste dal DPR 327/2001 a garanzia dei proprietari delle aree.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 17	Prot. n. 2788 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Luigi Geat	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario dei terreni di cui al Fg.4 part.511-1818p e Fg.5 part. n.198, facenti parte dell'Ambito di Trasformazione ATS6 in località Valle Onica.</p> <p>In essa sono fornite indicazioni ed una rappresentazione grafica del Piano Preliminare di Attuazione dell'Ambito di Trasformazione che si ritiene possa garantire migliori condizioni di realizzabilità relativamente al tracciato viario interno nonché superfici più ampie per l'Area Verde Attrezzata, necessarie per il perseguimento degli Obiettivi Pubblici dell'ambito stesso, con una disposizione planimetrica diversa da quella rappresentata nella Scheda d'Ambito ATS6 contenuta nelle NTA del PUCG.</p> <p>Si chiede quindi la possibilità di riposizionare, sempre all'interno delle aree di proprietà dell'Ambito ATS6, il tracciato viario, le aree a standard urbanistico e quelle a localizzazione bloccata secondo quanto rappresentato nell'osservazione in via preliminare.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>L'Ambito di Trasformazione ATS6 è stato definito dal PUCG per dotare il quartiere consolidato di Valle Onica di un'area a Verde Attrezzato e di una migliore viabilità che metta in correlazione tali spazi ed i quartieri limitrofi.</p> <p>Quanto richiesto rientra tra le fattispecie indicate all'art.41 delle NTA del PUCG ove i proprietari delle aree interessate da Opere Pubbliche possono presentare proposte che meglio perseguano gli Obiettivi indicati di PUCG.</p> <p>La proposta avanzata è apportatrice di <i>benefici prioritari</i> in termini di incremento delle superfici da destinarsi all'uso pubblico e di miglioramento della viabilità d'Ambito.</p> <p>Nell'accogliere quanto richiesto si ritiene comunque necessario prescrivere la realizzazione di posti auto lungo il tracciato a ridosso delle aree a Verde Attrezzato in modo da consentire una più agevole accessibilità degli stessi da parte di tutti i residenti del quartiere di Valle Onica.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE con prescrizioni</b></p> <p>Le Aree a Verde attrezzato VA19 possono essere rilocalizzate come proposto nella Scheda d'Ambito associata all'Osservazione con la prescrizione di realizzare anche ulteriori parcheggi pubblici lungo il nuovo tracciato viario, individuando complessivamente una superficie di interesse pubblico non inferiore a 5.200mq.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 18	Prot. n. 2800 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Lorenzo Tuttopenno	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.4 part.782 compresa entro l'area a Parcheggio Pubblico P10 di 500mq.</p> <p>Si chiede l'eliminazione del vincolo espropriativo ed il ripristino della classificazione di Zona B come definita nel previgente PRG, attuale Zona T3 o in alternativa di ridurre la superficie dell'area P10 esclusivamente al fronte stradale.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Considerato che le superfici per standard urbanistico per Parcheggi definite dal PUCG per il Capoluogo nelle zone T1-T2-T3, come indicate nelle tabelle di cui al paragrafo 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG, risultano dimensionate in maniera superiore rispetto agli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e che in particolare, la limitata riduzione dell'area a parcheggio P10 in oggetto è comunque tale da non inficiare né il perseguimento degli Obiettivi Generali di PUCG né il rispetto delle norme vigenti, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b> L'area a Parcheggio P10 acquisisce la classificazione di Zona T3</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 19	Prot. n. 2801 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Daniela Blaj	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria dei terreni di cui al Fg.7 partt. 993-994-688 in parte ricadenti entro l'area a Parcheggio Pubblico P6 di 500mq.</p> <p>Si chiede l'eliminazione del vincolo espropriativo sulle particelle nn.994 e 688 perché già interessate da Permesso di Costruire n.5828 del 30/04/2008 per civile abitazione regolarmente rilasciato ed in corso di realizzazione.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Verificata la regolarità dal Permesso di Costruire in essere, considerato altresì che le superfici per standard urbanistico per Parcheggi definite dal PUCG per le Frazioni nelle zone T1-T2-T3, come indicate nelle tabelle di cui al paragrafo 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG, risultano dimensionate in maniera superiore rispetto agli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e che in particolare, la limitata riduzione dell'area a parcheggio P6 in oggetto (da 500mq a 230mq con una riduzione di 270mq complessivi) è comunque tale da non inficiare né il perseguimento degli Obiettivi Generali di PUCG né il rispetto delle norme vigenti, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>L'area a Parcheggio P6 interessa il solo lotto di cui al Fg.7 part.993 per una superficie pari a 230mq.</p> <p>Le particelle di cui al Fg.7 part.n.994 e n.688 mantengono la classificazione di Zona del previgente PRG, ovvero Zona T3 di cui all'art.64 delle NTA.</p>	



<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 20	Prot. n. 2802 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ri Edoardo Bianchi e Gianluca Bianchi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dai proprietari dei terreni di cui al Fg.8 part. nn.119-559-560 ricadenti entro l'area a Verde Attrezzato VA24 di 3.000 mq.</p> <p>Si chiede l'eliminazione del vincolo espropriativo con il cambio di destinazione di Zona in Tessuto T6 delle quote interessate e la rilocalizzazione dell'Area VA24 in corrispondenza delle Aree Verdi VA14 e/o VA18.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG conferma e recepisce i Piani di Lottizzazione già approvati secondo le direttive del previgente PRG, così come le aree a standard urbanistico.</p> <p>In particolare il tessuto T6 indicato nell'Osservazione risulta già interessato da un Piano di Lottizzazione denominato "La rondine" approvato con Del. Cons. Com. n.58 del 16/12/2016. L'incremento di superfici edificabili determinerebbe un incremento degli abitanti insediabili e quindi degli standard urbanistici di Piano che pertanto dovrebbe essere rimodulato nella sua totalità di lotti edificabili, viabilità e spazi pubblici, una rimodulazione che dovrebbe essere concordata da tutti i proprietari dei terreni firmatari del Piano stesso.</p> <p>L'Area Verde Attrezzata VA24 inoltre è necessaria a soddisfare le esigenze del quartiere di Morino e soprattutto dei Tessuti T5 e delle Aree M2 che non possono essere soddisfatte altrimenti (i Piani di Lottizzazione prevedono infatti standard esclusivamente in riferimento agli abitanti insediabili negli stessi).</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 21	Prot. n. 2804 del 21/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ri Luigi Bianchi e Giuditta Bianchi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dai proprietari del terreno di cui al Fg.4 part.1739 ricadente entro l'area a Parcheggio Pubblico P13 di 1.500mq.</p> <p>Nell'asserire che il Parcheggio di nuova previsione introdotto dal PUCG non sia necessario, si chiede l'eliminazione del vincolo espropriativo con il ripristino della destinazione di Zona SPa come classificata nel previgente PRG o in alternativa in Zona T3 come nei lotti adiacenti, con la disponibilità a cedere una porzione del terreno di proprietà per una superficie pari a 200mq da destinarsi a Parcheggio in aggiunta ad altri 300mq già ceduti in passato per la realizzazione di quota parte del tracciato viario adiacente (via A. Clementi).</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG ha introdotto la nuova superficie a Parcheggio al fine di semplificare la viabilità e agevolare la sosta nell'ambito di un quartiere ove insistono la scuola media e i tre istituti scolastici per l'istruzione superiore (liceo artistico, istituto commerciale ed istituto alberghiero) presenti sul territorio comunale, che si attestano tutti lungo viale G.Venzi a partire proprio dal lotto in questione.</p> <p>Considerato tuttavia che le superfici per standard urbanistico per Parcheggi definite dal PUCG per il Capoluogo nelle zone T1-T2-T3, come indicate nelle tabelle di cui al paragrafo 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG, risultano dimensionate in numero superiore rispetto agli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e che in particolare, per tenere conto delle considerazioni mosse dalla proprietà, si ritiene possibile ridurre la superficie prevista dal PUCG limitando l'estensione del Parcheggio P13 a 300mq classificando la restante parte del lotto in Zona T3 ritenendo che il ripristino della Zona SPa per la restante parte del lotto comporti un incremento del carico urbanistico eccessivo per il contesto urbano coinvolto.</p> <p>Una siffatta riduzione dell'area a parcheggio P13 è comunque tale da non inficiare né il perseguimento degli Obiettivi Generali di PUCG né il rispetto delle norme vigenti.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE in parte</b></p> <p>La particella di cui al Fg.4 n.1739 assume la classificazione di Zona T3 per una superficie di circa 1.053mq.</p> <p>La quota parte, fronte strada via Clementi, estesa per una superficie di circa 300mq, assume la classificazione di zona P13.</p> <p>Gli ulteriori 300mq relativi ai tracciati viari dovranno essere frazionati e ceduti all'Amministrazione come ampliamento della viabilità comunale.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 22	Prot. n. 2836 del 22/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Alessandro Paloni e Avv. Mara Liberati	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata a firma congiunta dall'avvocato e dal proprietario dei terreni di cui al Fg.16 part. n.165, attraversata dal nuovo tracciato viario per il completamento di via S.Lucia.</p> <p>Si chiede l'eliminazione del tracciato viario poiché secondo gli scriventi non risulta necessario alla connessione carrabile con il nuovo Parcheggio P22, adiacente all'area di proprietà, introdotto dal PUCG.</p> <p>Allo scopo si propongono quattro soluzioni alternative.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Via S.Lucia serve una zona densamente edificata all'interno del quartiere residenziale sviluppatosi a ridosso del centro storico ed oggi, pur essendo l'unico tracciato esistente nonché una strada chiusa ed a senso unico, a causa delle vetture in sosta lungo la corsia, è tale da non consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.</p> <p>L'adeguamento e completamento con il nuovo tratto previsto dal PUCG, rientra tra le opere necessarie a rendere più sicura e fruibile la viabilità di questo quartiere consolidato e densamente abitato completando l'anello viario di via Orti Giorgioli.</p> <p>Per quanto detto, le considerazioni mosse rispetto alle modalità d'accesso del nuovo parcheggio P22 risultano secondarie rispetto alle esigenze di viabilità.</p> <p>In riferimento alla localizzazione del tracciato viario, si ribadisce quanto già specificato all'art. 110 delle NTA ovvero che i tracciati di nuova realizzazione e da adeguare, saranno precisati in sede delle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione definitiva ed esecutiva, ove saranno tenuti nella dovuta considerazione tutti i potenziali vincoli del contesto esistente.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 23	Prot. n. 2839 del 22/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ri Antonio Carrabs e Valentina Simeoni	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dai proprietari dei terreni di cui al Fg.7 part.1019 interessata dalla classificazione di Zona AP6_7 e delle part. 1021-1022-693 relative ai fabbricati residenziali ivi esistenti.</p> <p>Si chiede che l'art.86 delle NTA (nella tabella di cui al comma 3) venga integrato in modo da evidenziare anche le volumetrie residenziali presenti sul lotto di proprietà.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>L'art.86 delle NTA fa riferimento a quelle Attività Produttive autorizzate mediante le procedure urbanistiche previste dall'art.8 del DPR 160/2010.</p> <p>Al comma 2 del medesimo articolo si sottolinea che il PUCG recepisce tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nei documenti autorizzativi senza fare riferimento ad eventuali volumetrie esistenti autorizzate.</p> <p>Si ritiene pertanto che tale esplicitazione possa essere ivi indicata.</p> <p>Non potrà invece essere modificata la tabella di cui al co.3 dell'art.86 come richiesto, in quanto la stessa dà conto esclusivamente delle superfici per attività produttive autorizzate tramite la procedura di cui all'art.8 DPR 160/2010.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE in parte</b></p> <p>Il comma 2 dell'art.86 viene integrato con la presente alinea:  - <i>volumetrie residenziali esistenti autorizzate.</i></p> <p>La tabella di cui al comma 3 dell'art.86 non viene modificata.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 24	Prot. n. 2840 del 22/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.re Simona Dell'Uomo e Veronica Dell'Uomo	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalle proprietarie del terreno di cui al Fg.4 part.69, attraversato da un nuovo tracciato viario facente parte della "Tangenziale Nord" in località Toce.</p> <p>Si chiede lo spostamento del tracciato viario passante attraverso la proprietà al fine di evitarne il frazionamento e la modifica della classificazione da Zona T5b a Zona M1b con incremento dell'indice edificatorio di cui all'art.71 co.2 delle NTA.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>I Tessuti T5 definiti dal PUCG corrispondono a quelle aree comprese in Zona C – Comparti di Espansione Residenziale del previgente PRG caratterizzate dall'aver esaurito ogni ulteriore potenzialità edificatoria.</p> <p>Considerato che la particella di proprietà, come sottolineato dai richiedenti, risulta essere edificata, la Classificazione di Zona M1 non può essere assegnata.</p> <p>Quanto rappresentato nelle tavole di PUCG, ovvero il frazionamento della particella in due lotti da parte del tracciato viario e l'assegnazione di due diverse classificazioni di Zona è dovuto ad un mero errore nella graficizzazione delle Tavole di Piano e l'intera particella deve ritenersi completamente in Zona T5b.</p> <p>In riferimento alla localizzazione del tracciato viario afferente alla "Tangenziale Nord", si ribadisce quanto specificato all'art. 110 delle NTA ovvero che i tracciati di nuova realizzazione e da adeguare, saranno precisati in sede delle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione definitiva ed esecutiva, anche secondo il criterio di limitare superfici residuali.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>NON ACCOGLIBILE</b></p> <p>L'intera particella assume la classificazione T5b con correzione di quanto graficizzato nelle Tavole 1 e 1a di Zonizzazione.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 25	Prot. n. 2849 del 22/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Don Gerardo Battaglia	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal parroco della Chiesa di S. Carlo Borromeodesignatodalla Diocesi di Palestrina per le attività pastorali.</p> <p>Si chiede la revisione della classificazione di Zona ATS4 assegnata dal PUCG alle aree di proprietà dei Frati Francescani adiacenti al complesso parrocchiale in quanto <i>“tale trasformazione priverebbe la parrocchia di tutti gli spazi aperti e le verrebbe impedita qualsiasi futura attività”</i>e <i>“porterebbe alla completa cementificazione e ad una speculazione edilizia”</i>.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Quanto asserito nell'Osservazione in riferimento allo svolgimento delle attività pastorali non corrisponde a quanto proposto dal PUCG che assegna al Convento edalla Chiesa di S.Carlo una superficie di rispetto classificata come Zona VP estesa per oltre 5.500mq che lo circonda e lo tutela dalle nuove edificazioni al fine di garantire il prosieguo delle attività ricreative, sociali e religiose della comunità parrocchiale.</p> <p>L'ambito ATS4 - San Carlo prevede la cessione del 40% della sua estensione per il perseguimento di Obiettivi Pubblici ed è stato definito per dotare la Zona centrale del paese in corrispondenza dei più importanti istituti scolastici (scuola media, liceo artistico, istituto alberghiero e istituto commerciale) di aree a verde attrezzato correlate ai percorsi pedonali della rete verde prevista dal PUCG oltre a spazi di parcheggio, per una superficie pubblica complessiva pari a 9.100mq.</p> <p>I timori di <i>“cementificazione e speculazione”</i>risultano infondati in quanto l'indice assegnato per l'edificazione residenziale è pari a <math>I_f=0,2</math> mc/mq ovvero decisamente inferiore a quello previsto nel quartiere con <math>I_f=1,5</math> mc/mq.</p> <p>I Servizi Privati consentiti entro l'Ambito di Trasformazione, con indice pari a <math>I_f=0,4</math> mc/mq (ben inferiore agli indici delle altre Zone SP (variabili da 0,25 a 2,50 mc/mq) non potranno mai assumere le destinazioni d'uso di tipo commerciale (Ca-Cb-Cc-Cd-Is) ma esclusivamente quelle per Servizi di tipo religioso, sociale, culturale, assistenziale ecc di cui all'art.14 co.4 delle NTA.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 27	Prot. n. 2867 del 22/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Nazareno Ronci	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario dei terreni di cui al Fg.4 part.nn.179-180 attraversate da un nuovo tracciato viario afferente alla "Tangenziale Nord" in località Toce/S.Maria del Monte e caratterizzate da due diverse classificazioni di Zona M2c e Zona OU.</p> <p>Si chiede l'assegnazione ad entrambe le particelle di proprietà della classificazione di Zona M2c.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG assegna alle due particelle due diverse classificazioni di Zona pur essendo parte di un medesimo fondo e della medesima classificazione agronomica in riferimento all'uso dei suoli.</p> <p>Si ritiene che l'intero fondo possa assumere la classificazione M2c richiesta in quanto avente interamente le caratteristiche di cui all'art.72 delle NTA.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.4 nn.179-180 assumono interamente la classificazione di Zona M2c di cui all'art.72 delle NTA.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 28	Prot. n. 2869 del 22/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Gruppo Consigliare "Cave Insieme"	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>Le osservazioni sono raggruppate per categorie.</p> <p>Si chiede:</p> <p><b>1E</b>-l'eliminazione degli Ambiti di Trasformazione:  ATS4-San Carlo, in quanto determina un'area intensamente edificata al posto delle aree verdi e dell'oratorio a servizio del convento esistente;  ATS5-Pratarone, perché non contemplata nel DPI approvato;  AT10-Campo perché non contemplata nel DPI approvato e periferico al centro urbano;</p> <p><b>1V</b>-la rinuncia alla circonvallazione a Nord della SR 155  <b>2V</b>-la classificazione di via dello Speciano come strada secondaria  <b>3V</b>-la realizzazione di uno svincolo sulla SR 155 da via Borsellino  <b>4V</b>-il raddoppio di via dei Castagni  <b>5V</b>-di valutare la fattibilità e l'impatto ambientale di un collegamento tra Cave e Colle Palme che parta da via della Ripa, scenda a fondovalle seguendo i percorsi storici e risalga in paese utilizzando la strada del parcheggio Unità d'Italia  <b>6V</b>-l'eliminazione del collegamento tra il raccordo della LIDL e l'area artigianale  <b>7V</b>-la conferma del raccordo tra S.Bartolomeo e la SR 155 solo qualora divenisse il vero accesso alla SR 155 da via della Selce  <b>1I</b>-di destinare il Convento di San Carlo a sede di Istituto di Istruzione Superiore  <b>2I</b>-approfondimenti in relazione alla prevista scuola primaria a Colle Palme  <b>3I</b>-di prevedere un solo asilo nido nelle frazioni  <b>1IS</b>-la delocalizzazione dello stadio di calcio con spostamento nelle aree V11 o V18  <b>1SF&amp;RI</b>-l'inserimento dell'implementazione e completamento del sistema fognario tra le opere pubbliche programmate nel PUCG  <b>2SF&amp;RI</b>-di prevedere interventi sulla rete di distribuzione dell'acqua potabile  <b>1RV</b>-di attivare una collaborazione sinergica con le associazioni naturalistiche e ambientali del territorio per rendere di nuovo praticabili i percorsi rurali</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p><b>1E</b></p> <p>In riferimento allo svolgimento delle attività pastorali il PUCG inserisce il Convento di S.Carlo entro una superficie classificata come VP estesa per oltre 5.000mq proprio per garantire il prosieguo delle stesse. L'ambito ATS4 - San Carlo che prevede la cessione del 40% della sua estensione per il perseguimento di Obiettivi Pubblici è stato definito per dotare la Zona centrale del paese in corrispondenza dei più importanti istituti scolastici (scuola media, liceo artistico, scuola alberghiera e istituto commerciale)di aree a verde attrezzato correlate ai percorsi pedonali della rete verde prevista dal PUCG e per spazi a parcheggio.</p> <p>L'ambito ATS 5 - Pratarone è stato definito dal PUCG per dotare di servizi pubblici e privati l'area consolidata T3 del Pratarone carente delle superfici a standard necessarie. L'Ambito ricomprende altresì la superficie Spa già prevista dal previgente PRG riducendone le potenzialità edificatorie (Iff da 2,5mc/mq a 0,4mc/mq) nonché l'area già destinata a Standard Urbanistici nel previgente PRG , destinata dal PUCG ad attività per l'Istruzione AI10.</p> <p>L'ambito AT10 - Campo riconnette zone edificate quali la Zona T3 del Pratarone con le Zone AP 1, AP4 ed AIS5 ed è stato definito dal PUCG per ristabilire continuità al</p>	



fronte stradale sulla SR 155 prevedendo sul fronte stesso la localizzazione dei servizi pubblici VA destinati ad attività sportive e localizzando le superfici residenziali nella parte più interna senza compromettere territori lasciati integri.

Per le motivazioni suddette l'osservazione 1E si ritiene **Non Accoglibile**.

#### **1V-**

La circonvallazione a Nord della SR 155, già prevista dal previgente PRG con il tratto in galleria e prevista nel PTPG, risulta necessaria per ridurre i traffici extracomunali nel tratto urbano attualmente fortemente congestionato. La sua realizzazione migliorerà e favorirà i collegamenti con i comuni limitrofi, consentirà di alleggerire i flussi veicolari della SR 155 nel capoluogo restituendo al tratto urbano della SR155, da Piazza del Plebiscito nel Centro Storico a piazza Santa Croce, i caratteri di "*viale centrale*" della vita quotidiana della comunità, nucleo cittadino principale ove sono gli edifici religiosi, la piazza pedonale, le attività commerciali.

#### **Non Accoglibile**

#### **2V**

Il PUCG classifica le infrastrutture stradali presenti sul territorio comunale in relazione al ruolo funzionale svolto in ambito urbano ed extraurbano, in recepimento della classificazione effettuata dal PTPG conformemente ai contenuti normativi del DLgv 285/92 "Nuovo Codice della Strada - NCS", dalle Direttive del Ministero Lavori Pubblici del 24 giugno 1995 e dal DM Infrastrutture e Trasporti n.5/2001.

Il PUCG individua nella Tavola 2.Viabilità la seguente classificazione :

- Rete Secondaria che in ambito extraurbano assolve alle funzioni di collegamento provinciale e regionale;
- Rete Locale che assolve alle funzioni di distribuzione locale a servizio degli insediamenti in ambito urbano e di collegamento minore nel territorio extraurbano.

Il PUCG, in recepimento del PTPG, include via dello Speciano nelle Rete Locale Extraurbana corrispondente al tipo F1 del NCS.

Dato il ruolo funzionale sempre maggiore svolto da via dello Speciano come strada provinciale di collegamento tra Valmontone ed il capoluogo, in risposta all'osservazione posta, si ritiene che via dello Speciano possa assumere la classificazione di "Strada Extraurbana Secondaria" al pari della SR 155 e di via della Selce.

#### **Accoglibile**

#### **3V**

Il PUCG prevede interventi di adeguamento della rotatoria di p.zza S.Croce con la modifica dell'immissione sulla SR 155. Quanto richiesto nell'osservazione pur essendo stato già oggetto di analisi di fattibilità che ha mostrato difficoltà realizzative e costi elevati, evidenzia comunque un aspetto critico per la viabilità cittadina che merita ulteriori approfondimenti anche alla luce delle trasformazioni già previste dal PUCG.

#### **Accoglibile**

**4V**

L'adeguamento di via dei Castagni è già previsto dal PUCG come evidenziato nella Tavola 3. Viabilità.

**Non pertinente in quanto non richiede modifiche al PUCG adottato**

**5V**

Nel corso della redazione del PUCG e già in stesura di DPI sono state fatte numerose valutazioni circa la necessità di un collegamento tra le frazioni ed il capoluogo, tanto che il DPI prevedeva la realizzazione di un nuovo tracciato viario e di un ponte di attraversamento del Fosso Rio. Gli approfondimenti svolti hanno evidenziato come tale intervento potesse essere di notevole impatto e potenzialmente rischioso per gli ambiti attraversati, tale da mettere in pericolo la funzionalità della REP e il carattere di particolare integrità e bellezza del paesaggio del Fosso Rio. Queste considerazioni unitamente a quelle di carattere economico e realizzativo effettuate in sede di VAS, hanno condotto ad una riformulazione complessiva degli interventi ipotizzati per lo sviluppo delle frazioni a partire dalla rinuncia al ponte di attraversamento del Fosso Rio.

Anche il percorso suggerito nell'osservazione in oggetto attraversa tali aree di notevole interesse ambientale e prevede l'utilizzo di tracciati storici che invece devono essere mantenuti integri e non possono essere utilizzati come viabilità carrabile.

**Non Accoglibile**

**6V**

In riferimento al collegamento previsto tra via dello Speciano da Colle Emprano a partire dalla rotatoria della LIDL a via delle Cannetacce, se ne sottolinea la necessità in quanto esso è funzionale a migliorare l'accessibilità alla Zona Artigianale consentendo di raggiungere i diversi stabilimenti produttivi senza dover attraversare il capoluogo e soprattutto senza passare per il tratto urbano di via dello Speciano ove sono dislocati gli istituti scolastici e gli impianti sportivi comunali.

Si evidenzia altresì che il tratto in corrispondenza di Colle Emprano attraversa aree già urbanizzate secondo il previgente PRG, mentre il tratto per raggiungere via delle Cannetacce oltre l'attraversamento del Fosso Cauzzo, sarà tutelato dalle norme dettate per le aree agricole circostanti che ne limiteranno e controlleranno eventuali edificazioni.

**Non Accoglibile**

**7V**

Il nuovo tracciato viario di innesto in prossimità del forno previsto dal PUCG nasce proprio per mettere in sicurezza l'imbocco tra via della Selce e la SR 155 risolvendo la "strozzatura" esistente.

Il tracciato esecutivo sarà precisato nel corso delle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione definitiva ed esecutiva, ove saranno tenuti nella dovuta considerazione tutti gli eventuali vincoli del contesto esistente.

L'osservazione sottolinea di fatto quanto già previsto dal PUCG.

**Ininfluenza in quanto non richiede modifiche al PUCG adottato**

**1I**

Lo stato attuale della struttura conventuale di San Carlo per essere utilizzato a sede di Istituto di Istruzione Superiore necessiterebbe di cospicui e costosi interventi per la messa a norma rispetto alla sicurezza sismica, antincendio, barriere architettoniche nonché per l'adeguamento alla normativa scolastica vigente, oltre al rilascio dei relativi nulla osta dagli enti competenti, con particolare riferimento al MIBACT in quanto edificio tutelato.

Va altresì aggiunto che il convento non è nella disponibilità del Comune, in quanto di proprietà dei Frati Francescani. Inoltre le Zone previste dal PUCG per i Servizi Pubblici di Interesse Generale risultano più che sufficienti a soddisfare gli Standard Urbanistici previsti dal DM 1444/68. rendendone ingiustificabile l'acquisizione al patrimonio pubblico.

**Non Accoglibile****2I-3I**

Il PUCG prevede interventi per rendere le frazioni più autonome incrementando i servizi pubblici e privati necessari a garantire una maggiore autosufficienza delle frazioni stesse.

In particolare, ed in linea con le indicazioni del PTPG che prevede il potenziamento della Frazione di Colle Palme quale "nodo" di riaggregazione e riordino delle espansioni periferiche, il PUCG prevede il potenziamento dei servizi pubblici in prossimità delle Zone T3 consolidate di Colle Palme.

Le aree individuate dal PUCG da destinarsi alla realizzazione di strutture per l'istruzione ovvero: la scuola primaria a Colle Palme e gli asili nido-ludoteca, uno a San Bartolomeo e l'altro a Colle Palme sono state localizzate e dimensionate proprio in relazione e nel rispetto di quanto dettato dal DM 1444/68.

**Non Accoglibile****1IS**

Il PUCG prevede la localizzazione del nuovo campo da calcio individuando allo scopo l'area VA18.

**Ininfluyente in quanto non richiede modifiche al PUCG adottato****1SF&RI- 2SF&RI**

Il PUCG nelle NTA al Titolo III - Applicazione dei criteri di Sostenibilità detta indicazioni per i complessi insediativi in merito alla gestione delle risorse idriche (art.51 co.9).

All'art.52 co.8 dà indicazioni circa la riduzione del consumo dell'acqua potabile ed al co.10 al recupero, per uso compatibile, delle acque meteoriche.

Le NTA danno altresì all'art.53 prescrizioni specifiche per nuovi insediamenti in relazione allo smaltimento delle acque nere e delle acque bianche.

In particolare il co. 12. indicagli obiettivi che in tutti i nuovi insediamenti con aumento significativo del carico urbanistico, si dovranno perseguire:

- adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
- allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura, che attualmente trovano recapito per gli scarichi in acque superficiali

	<p>e nel suolo;  -estensione ed adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite ed eventuale adeguamento degli impianti di trattamento e depurazione.  Le considerazioni contenute nelle osservazioni in oggetto trovano risposta e sono condivise dal PUCG negli articoli citati delle NTA, per quanto di competenza del PUCG stesso.  Le opere sulle reti fognarie di competenza comunale (solo acque chiare) manutenzione ordinaria, straordinaria e ampliamenti, potranno essere attuate secondo le procedure previste dalla vigente normativa sulle opere pubbliche in modo autonomo rispetto alle disposizioni pianificatorie di PUCG.</p> <p><b>Non pertinente in quanto non attiene alla pianificazione di PUCG</b></p> <p><b>1RV</b>  La proposta di attivare una collaborazione sinergica con le associazioni naturalistiche e ambientali del territorio per rendere di nuovo praticabili i percorsi rurali è in linea con gli Obiettivi Generali di PUCG che definisce una "Rete Verde" (Tav.3) integrando i tracciati storici della via Francigena e della antica via Prenestina, la pista ciclabile del Vallone del Fosso Rio in ambito extraurbano, con un insieme di percorsi pedonali e/o ciclabili estesi sul territorio comunale, urbano ed extraurbano, promuovendo il recupero e la realizzazione della rete ciclabile e/o pedonale.  Ciò nonostante, pur condividendo pienamente le argomentazioni proposte, le stesse prescindono dalla pianificazione di PUCG e saranno sostenute dall'Amministrazione Comunale nelle sedi più opportune.</p> <p><b>Non pertinente in quanto non attiene alla pianificazione di PUCG</b></p>
<p><b>PARERE</b></p>	<p><b>1E- Non accoglibile</b>  <b>1V- Non accoglibile</b>  <b>2V- Accoglibile</b>  Via dello Speciano assume la classificazione di "Strada Extraurbana Secondaria"  <b>3V- Accoglibile</b>  Nelle tavola 2 -Viabilità del PUCG viene rappresentato un nuovo tracciato viario di collegamento tra via Falcone-Borsellino e la SR 155 in prossimità della rotatoria di Piazza S.Croce verso Genazzano.  <b>4V- Ininfluyente in quanto non richiede modifiche del PUCG</b>  <b>5V- Non Accoglibile</b>  <b>6V- Non Accoglibile</b>  <b>7V- Ininfluyente in quanto non richiede modifiche del PUCG</b>  <b>1I - Non Accoglibile</b>  <b>2I - Non Accoglibile</b>  <b>3I - Non Accoglibile</b>  <b>1IS- Ininfluyente in quanto non richiede modifiche del PUCG</b>  <b>1SF&amp;RI - Non pertinente in quanto non attiene alla pianificazione di PUCG</b>  <b>2SF&amp;RI - Non pertinente in quanto non attiene alla pianificazione di PUCG</b>  <b>1RV - Non pertinente in quanto non attiene alla pianificazione di PUCG</b></p>

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 29	Prot. n. 2893 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Giuseppe Giorgioli	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>Il richiedente è proprietario di un terreno di cui al Fg. 9 partt.1 e 390 incluse nella Zona AP2 - Attività Produttive.</p> <p>Nel richiamare il carteggio intercorso tra lo scrivente e l'Amministrazione Comunale circa la possibilità di realizzare fabbricati con destinazione commerciale in affiancamento a quelli per attività produttive e la risposta positiva ricevuta dall'ente a seguito di un quesito specifico, chiede che vengano integrate le destinazioni d'uso consentite per l'intera Zona AP2 inserendo nell'art.81 co.4 anche una destinazione per il commercio al dettaglio, o quantomeno, di garantirla anche solo per il lotto di proprietà che non è mai rientrato tra le aree facenti parte del PIP (il lotto è contiguo al PIP e risulta edificato ed edificabile in modo autonomo; inoltre è nella piena disponibilità dello scrivente e non in diritto di superficie a 99 anni come invece sono i lotti edificabili del PIP stesso).</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Quanto richiesto risulta effettivamente garantito dall'art.81 co.1 nel quale si esplicita che per i tessuti AP1 e AP2, in quanto già attuati e facenti parte della Città Consolidata, vengono confermate tutte le indicazioni normative previste dai Piani attuativi in atto, nonché dal previgente PRG come modificato dal Regolamento Comunale Urbanistico Commerciale DCC 57/2005 salvo quando diversamente specificato.</p> <p>Si ritiene pertanto che, al fine di chiarire ogni eventuale dubbio interpretativo, le Destinazioni d'Uso riportate al co.4 dello stesso art.81 al primo capoverso, dopo "<i>Sedi di attività.....servizi da remoto (Db)</i>" dovranno essere integrate dalla seguente alinea: "<i>Esercizi di vicinato, con superficie di vendita complessiva non superiore a 250mq</i>".</p> <p>Al secondo capoverso dell'art.81 co.4, la frase "<i>Sono consentite le ulteriori seguenti destinazioni d'uso compatibili non superiori al 20% della SUL consentita (...)</i>" dovrà essere così sostituita: "<i>Nei fabbricati con destinazione d'uso principale per Industria e artigianato produttivo, potrà essere consentita una superficie non superiore al 20% della SUL consentita da destinarsi a (...)</i>".</p> <p>La limitazione ai soli Esercizi di Vicinato (SV ≤ 250mq) è disposta sia per la specificità dell'area PIP attuata (caratteristiche della viabilità, ridotta estensione dei lotti, accessibilità, edificato esistente con limitate superfici libere a terra) che per la necessità di bilanciare gli esercizi di vicinato presenti o realizzabili sul territorio, con le strutture di media e grande vendita consentite nei tessuti AP3 e AP4 per le Attività Produttive della Città in Trasformazione, per le quali dovranno essere redatti piani attuativi in grado di soddisfare ogni necessità prevista dalle vigenti normative per parcheggi e standard urbanistici.</p> <p>In caso di NC, RE o cambio di destinazione d'uso, le diverse destinazioni d'uso indicate al co.4 dell'art.81, potranno essere autorizzate solo previa verifica di tutte le condizioni di cui al DM 1444/68 art.5; alla L 1150/42 art.41 sexies, alla LR 33/99 ed all'art.15 delle NTA del PUCG in riferimento alla dotazione di parcheggi e superfici per standard urbanistici previsti.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>L'art.81 co.4 viene modificato e integrato come segue:</p> <p><i>Con riferimento alle destinazioni d'uso consentite dai Piani attuativi vigenti, il PUCG integra le destinazioni d'uso con le seguenti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Industria e artigianato produttivo (I);</i></li> <li>- <i>Sedi di attività correlate al settore delle costruzioni, al settore dell'informatica e delle telecomunicazioni, ai servizi da remoto (Db);</i></li> <li>- <i>Esercizi di vicinato, con superficie di vendita complessiva non superiore a 250mq.</i></li> </ul> <p><i>Nei fabbricati con destinazione d'uso principale per Industria e artigianato produttivo, potrà essere consentita una superficie non superiore al 20% della SUL consentita da destinarsi a :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>attività di somministrazione di alimenti e bevande;</i></li> <li>- <i>vendita al dettaglio degli articoli correlati all'attività produttiva."</i></li> </ul>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 30	Prot. n. 2908 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Silvio Chiella	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.4 part.64-65 compreso nell'Ambito di Trasformazione AT7 sul cui confine nord è previsto un nuovo tracciato viario afferente alla "Tangenziale Nord" in località Toce.</p> <p>Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo spostamento del tracciato viario <i>"che attraversa le proprietà"</i> adducendo il fatto che la viabilità esistente è sufficiente ad assolvere le stesse funzioni;</li> <li>- l'eliminazione delle aree pubbliche insistenti sulle particelle di proprietà perché ve ne sarebbero altre nelle vicinanze (VA9 Fontane Azzurre);</li> <li>- in alternativa, la suddivisione delle zone per servizi pubblici con la redistribuzione sulle diverse proprietà dell'Ambito in modo da eliminare <i>"disparità di trattamento"</i> tenuto inoltre conto del fatto che sulla proprietà è attivo un accordo con l'Ass. Area Pik-Nik Monti Prenestini per l'utilizzo delle stesse a scopi turistico-ricettivi.</li> </ul>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Le due particelle di proprietà fanno parte dell'Ambito di Trasformazione AT7 che così come descritto nella Relazione Generale del PUCG viene definito con l'obiettivo preciso di dotare il territorio comunale di spazi pubblici adeguati e correttamente dimensionati.</p> <p>L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione è descritta in modo puntuale all'art.74 delle NTA del PUCG e può avvenire solo nel rispetto di quanto esplicitamente descritto ai commi 1-23.</p> <p>In riferimento a quanto sollevato si sottolinea che l'attuazione di ogni Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– è subordinata alla cessione di superfici da destinarsi al perseguimento di Obiettivi Pubblici che portino alla realizzazione di Spazi Pubblici (co.2);</li> <li>– deve essere condotta secondo i principi di perequazione urbanistica che garantiscono l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri correlati sottolineando che tutte le proprietà costituenti l'ambito concorrono pro quota alla cessione delle superfici pubbliche (co.3);</li> <li>– può essere posta in essere solo previa presentazione di un Piano Preliminare di Attuazione (co.14-19) concordato tra tutti i proprietari dell'Ambito che individua la localizzazione ed il dimensionamento delle superfici pubbliche e quelle per l'edificazione privata, da sottoporre all'accoglimento dell'Amministrazione Comunale.</li> </ul> <p>Fatto salvo il permanere degli Spazi Pubblici d'Ambito, la possibilità di frammentarli è esclusa mentre può essere valutata la possibilità di rilocalizzarli in aree diverse da quelle indicate nella relativa Scheda d'Ambito ma solo alla presentazione del Piano Preliminare e con specifico riferimento all'Obiettivo Pubblico che è alla base dell'Ambito stesso.</p> <p>In riferimento al tracciato viario, lo stesso è posto a confine delle particelle, non le taglia né le attraversa. La sua realizzazione risulta necessaria e funzionale alla nuova tangenziale nord in quanto la viabilità esistente ha sedi viarie insufficienti e localizzazioni troppo vicine agli edifici residenziali esistenti per poter essere adeguate.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 31	Prot. n. 2954 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Stefano Mattei	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.9 part.29.</p> <p>Chiede di trasformare il tracciato viario esistente al confine di proprietà da strada privata "<i>interpodereale</i>" a strada comunale prevedendone l'adeguamento e la correlazione al nuovo tracciato viario di PUCG.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG definisce il nuovo tracciato entro la Zona AP3, rappresentato con il tratteggio di colore blu sulle tavole di PUCG, per correlare le Zone AP2, AP3 ed Spa rendendole accessibili senza intervenire con una ulteriore intersezione sulla SR155 la cui realizzazione creerebbe criticità alla viabilità esistente data la presenza di innesti troppo ravvicinati e di due distributori di carburanti.</p> <p>La trasformazione della strada privata in strada comunale non risulta necessaria al perseguimento degli obiettivi di PUCG e la sua realizzazione rappresenterebbe un costo ingiustificato.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 32 Precisazioni in ordine all'Osservazione	Prot. n. 2958 del 23/03/2017 Prot. n. 8940 del 04/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Cinzia De Biase	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria del terreno di cui al Fg.10 partt. 1340-1341-1343 classificato come Zona R2 nel PUCG.</p> <p>Nell'Osservazione si chiede la modifica della classificazione da Zona R2 a Zona SP per lo svolgimento dell'attività di pattinaggio artistico.</p> <p>Nella Precisazione all'osservazione, a seguito di una più accurata lettura delle NTA del PUCG si chiede, in alternativa alla classificazione di Zona SP, quella per Servizi Pubblici di tipo VA come previsto all'art.87 delle NTA.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Considerato che, come menzionato nell'Osservazione e nella Precisazione, sul territorio comunale non sono presenti strutture atte allo svolgimento di questa disciplina praticata a livello agonistico ed in numerose competizioni a livello nazionale e internazionale; che tale attività potrebbe contribuire allo sviluppo di dinamiche sociali ed economiche di impulso per la Città di Cave, considerato altresì che l'area in oggetto è localizzata in una Zona agricola antropizzata su un tratto di viabilità di connessione con il limitrofo comune di Valmontone, è possibile accogliere la richiesta di modifica della classificazione da Zona R2 a Zona VA ai sensi dell'art.87 commi 7-8 delle NTA del PUCG.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.10nn.1340-1341-1343 assumono la classificazione di ZonaVA.</p>	



<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 33 Integrazione	Prot. n. 2850 del 22/03/2017 Prot. n.11570 del 31/10/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Giuditta Giorgioli	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria del terreno di cui al Fg.16 part.938 ricadente nel previgente PRG in Zona B e classificato come ZonaP22 nel PUCG.</p> <p>Nell'osservazione si chiede la possibilità di trasferire una volumetria pari al doppio di quella prevista dal previgente PRG (3.450mq) in altra particella di proprietà di cui al Fg.9 part.90p, sita in località Cannetaccia e classificata in Zona R2 dal PUCGo, in alternativa, di accogliere in qualità di indennizzo per l'esproprio una cifra pari a €203.000 (duecentotremila/00 euro)escludendo dalle superfici di esproprio la porzione a nord del tracciato viario a confine con la particella Fg.16n.172.</p> <p>Nell'integrazione si chiede di voler considerare una ulteriore alternativa a quanto inizialmente proposto ovvero di modificare la classificazione di zona del lotto di cui al Fg.9 part.90 da R2 a M2c e di poter ivi trasferire anche la volumetria prevista dal previgente PRG (1.728mq)per il terreno di proprietà di cui al Fg.16 part.938 (zona P22 di PUCG) dichiarando la propria disponibilità a cedere gratuitamente all'Amministrazione le aree interessate dal parcheggio P22.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>In riferimento alla richiesta di modificare la classificazione di Zona da R2 a M2c, considerate le caratteristiche del lotto di proprietà in località Cannetacce, la diffusa edificazione dei lotti circostanti e la vicinanza con la zona per attività produttive che rendono tali aree fortemente antropizzate, ed in considerazione della volontà espressa di cedere gratuitamente all'Amministrazione le aree interessate dal parcheggio P22 , se ne ritiene possibile l'accoglimento.</p> <p>In riferimento al lotto interessato dal nuovo Parcheggio P22, il PUCG prevede modalità compensative all'art.38 delle NTA qualora i proprietari, in luogo dell'indennizzo, siano interessati ad acquisire una utilità costituita da diritti edificatori ad uso residenziale.</p> <p>In tal caso secondo quanto definito all'art.38 co.7 delle NTA potrà essere attribuita al lotto e trasferita una volumetria pari alla superficie del lotto con indice lff= 0,75mc/mq, corrispondente a 864mc.</p> <p>Per quanto riguarda la porzione confinante con la part.172 a nord del tracciato viario, si ritiene che una volta definito il progetto esecutivo del tracciato stesso, la parte residuale della particella potrà rimanere nella disponibilità dei proprietari.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE in parte e con prescrizioni sulle modalità attuative</b></p> <p>Il lotto di cui al Fg.9 part.90 acquisisce la classificazione di Zona M2c di cui all'art.72 delle NTA.</p> <p>L'edificazione è condizionata alla cessione gratuita della quota parte della particella di cui al Fg.16 n.938 interessata dal parcheggio P22 e dalla relativa viabilità.</p> <p>La quota parte di particella a nord della viabilità, che rimane nella disponibilità della proprietà manterrà la classificazione di Zona T1.</p> <p>Sul lotto in Zona M2c potrà essere consentita l'edificazione della volumetria di compensazione a titolo di indennizzo per la cessione delle aree per il parcheggio P22, corrispondente a 864mc come determinata in applicazione dell'art.38 co.7.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 34	Prot. n. 2966 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sigg. Emanuele Graziosi, Roberta Graziosi, Stefano Graziosi, Adriano Graziosi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dai proprietari del terreno di cui al Fg.8 part. 1014-1017-449 classificati Zona T6b nel PUCG.</p> <p>Nell'osservazione si chiede la possibilità di stralciare dal perimetro del sub comparto della Zona T6b, le particelle di proprietà.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG conferma e recepisce i Piani di Lottizzazione già approvati secondo le direttive del previgente PRG, attribuendo ad essi la denominazione T6 di cui all'art.68 delle NTA.</p> <p>Non si ritiene possibile modificarne le prescrizioni né planimetriche, né volumetriche né in riferimento alle modalità attuative dei lotti edificabili e/o delle opere di urbanizzazione primaria come previste dalla convenzione.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 35	Prot. n. 2965 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Antonia Federici	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla proprietaria del terreno di cui al Fg.4partt. 1895-1896-1897-1898 classificato come Zona OU nel PUCG.</p> <p>Nell'osservazione si chiede la modifica della classificazione da Zona OU a ZonaM2c in quanto le particelle risultano contigue alla Zona M2c ed adiacenti ad un tratto viario da adeguare.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Le particelle in oggetto risultano sì contigue ad una Zona M2c ed adiacenti ad un tratto viario da adeguare, ma risultano altresì adiacenti al Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano (MN). Tali aree nel previgente PRG risultavano comprese nel "Parco Naturale Urbano" all'interno delle superfici per standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68.</p> <p>A seguito delle analisi condotte sul territorio comunale, il PUCG ha classificato tali aree come Zone OU-Orti Urbani, in quanto le stesse pur essendo al margine di aree urbanizzate mantengono comunque, nonostante la diffusa parcellizzazione e una parziale edificazione, un carattere agricolo e coltivazioni ad orti o uliveti per l'uso familiare.</p> <p>Inoltre tali aree contribuiscono alla tutela delle aree vincolate del Monumento Naturale, impedendone l'edificazione a ridosso.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 36	Prot. n. 2967 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Arch. Gianpiero Pasquazi Pettrich	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata a titolo personale, in qualità di tecnico operante sul territorio comunale.</p> <p>Si chiede la modifica dell'art.17 co.8 delle NTA relativo alla destinazione d'uso Ra – Residenze Speciali consentita nei Tessuti del Sistema Insediativo, al fine di inserire tra quanto già previsto anche quelle definite dalla LR 41/2003 art.5 co.1 lett.c con lo scopo di utilizzare gli edifici già esistenti.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Quanto richiesto risulta consentito esclusivamente nelle Zone che il PUCG classifica come SP-Servizi Privati poiché le destinazioni di cui all'art.5 co.1 lett.c. della LR 41/2003 cui si fa riferimento nell'osservazione sono consentite entro <i>“strutture a prevalente accoglienza alberghiera, destinate ad accogliere non più di ottanta anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti”</i>.</p> <p>Si evidenzia quindi una sostanziale differenza dai semplici edifici per civile abitazione che normalmente caratterizzano i tessuti residenziali esistenti, non solo per le caratteristiche dimensionali e distributive degli edifici ma soprattutto per il conseguente incremento dei carichi urbanistici in termini di viabilità, accessibilità, dotazione di parcheggi e di aree verdi, reflui ecc..</p> <p>Per quanto detto non si ritiene congrua la destinazione richiesta e restano assenti solo quelle di cui all'art.5 co.1 lett.a e lett.b che possono trovare attuazione anche negli edifici esistenti.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 37	Prot. n. 2968 del 23/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Suor Anna Maria Renisi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dalla legale rappresentante della Procura Generalizia delle Suore Francescane del Cuore di Gesù proprietaria del fabbricato e delle aree di cui al Fg.2 partt.1360-97-96 che il PUCG attribuisce rispettivamente a Zona SPRb (partt. 1360 e 97) e a P2(part.96) incluso nell'Ambito di Trasformazione AT1.</p> <p>Si chiede un incremento dell'indice edificatorio (<math>I_f=0,90</math> mc/mq) da quello attualmente indicato nel PUCG (<math>I_f=0,75</math> mc/mq) per consentire un futuro sviluppo dei servizi di utilità sociale e religiosa svolti dalla struttura.</p> <p>Si chiede inoltre di localizzare le superfici destinate a P2 anche sulla confinante part.95, anch'essa compresa nell'Ambito di Trasformazione in modo che le stesse non gravino esclusivamente sulla particella di proprietà</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG conferma le destinazioni d'uso già attuate modificando la classificazione di zona del previgente PRG da Zona SP – Servizi privati a Zona SPR – Servizi Privati Ricettivi mantenendone invariato l'indice di edificabilità assegnato dal previgente PRG.</p> <p>Tuttavia in virtù delle finalità sociali e turistico-religiose degli immobili al fine di consentirne un adeguamento funzionale all'attività ricettiva, si ritiene che l'incremento delle volumetrie richiesto possa essere assentito.</p> <p>In riferimento alla richiesta di modifica della localizzazione della superficie per Parcheggi Pubblici P2, la stessa non può essere accolta.</p> <p>Tuttavia in sede di attuazione dell'Ambito di Trasformazione, previo accordo tra tutti i proprietari delle aree interessate, potrà essere valutato il suo spostamento entro l'Ambito, qualora funzionale a meglio perseguire gli Obiettivi Pubblici dell'Ambito ai sensi dell'art.41 e dell'art.74 co.18.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b> in riferimento alla modifica dell'indice di edificabilità La Zona SPRb assume l'indice di edificabilità <math>I_f=0,90</math> mc/mq.</p> <p><b>NON ACCOGLIBILE</b> in riferimento al Zona P2</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 38 Rettifica all'Osservazione	Prot. n. 3008 del 24/03/2017 Prot. n. 9263 del 12/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Luigi Polani	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.3 partt.978-979-737-1135 che il PUCG attribuisce parte a Zona T3, parte a Zona T5a ed in parte a zona AC2.</p> <p>Si chiede un incremento dell'indice edificatorio della quota parte della part.1135 ricadente in Zona T5a da <math>I_f=0,30</math> mc/mq a <math>I_f=0,45</math> mc/mq.</p> <p>Nella Rettifica, in luogo di un incremento dell'indice edificatorio, viene chiesta una modifica della classificazione da Zona T5 a Zona M1 in quanto l'area di proprietà risulta essere libera da edificazioni e tale da poter esprimere la volumetria assegnata.</p> <p>Sia nell'Osservazione che nella Rettifica si esprime la volontà di cedere l'immobile di proprietà di cui al Fg.3 part.979p che il PUCG inserisce in Zona AC2 in quanto lo stesso viene da sempre utilizzato dalla comunità per fini religiosi (Chiesa della SS.Trinità).</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>I Tessuti T5 definiti dal PUCG corrispondono a quelle aree comprese in Zona C – Comparti di Espansione Residenziale del previgente PRG, per le quali nel corso degli anni non è stato possibile avviare alcun Piano di Lottizzazione in quanto già intensamente edificate in epoca precedente allo strumento urbanistico, caratterizzate dall'aver esaurito ogni ulteriore potenzialità edificatoria e dalla mancanza totale di superfici a standard urbanistici per i numerosi residenti.</p> <p>D'altro canto il PUCG ha riconosciuto, entro le aree comprese in Zona C – Comparti di Espansione Residenziale del previgente PRG, l'esistenza di particelle ad oggi ancora libere, mai interessate da interventi edificatori "spontanei" precedenti al previgente PRG ovvero da asservimenti per l'edificazione di altre particelle in Zona agricola, classificandole come Aree di Margine M1 di cui all'art.71 delle NTA.</p> <p>Verificato che la particella in oggetto risulta effettivamente libera da ogni edificazione o da altro atto che ne abbia ridotto le potenzialità edificatorie, si ritiene corretta la classificazione di Zona richiesta nella Rettifica all'Osservazione.</p> <p>Relativamente alla proposta di cessione gratuita dell'immobile religioso, si sottolinea <i>accoglie</i> che simili atti sono indipendenti dalla pianificazione di PUCG. <i>de Potro</i> Pertanto, pur accogliendo favorevolmente la generosa offerta, si ritiene che quanto proposto debba essere valutato in altre e più opportune sedi.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>La part.1135p assume la classificazione di Zona M1c con indice edificatorio <math>I_{ff}=0,30</math>mc/mq.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 39	Prot. n. 3010 del 24/03/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Arch. Gianpiero Pasquazi Pettrich	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.8 partt.202 - 203- 303- 304-305-1051 che il PUCG include in Zona R2.</p> <p>Nell'Osservazione si chiede una modifica della classificazione assegnata dal PUCG da Zona R2 a Zona VP in quanto le aree di proprietà costituiscono corte esclusiva allestita come giardino all'italiana della dimora storica situata nella particella 202.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Dall'analisi della documentazione presentata a corredo dell'Osservazione si rileva la presenza di una dimora storica di particolare pregio e tale da dover essere oggetto di tutela al pari degli altri Villini Liberty rappresentati nella Tavola n.4 Elementi Identitari secondo quanto disposto all'art.60 delle NTA.</p> <p>Relativamente alle aree circostanti si riconosce la classificazione di Zona VP esclusivamente alla particella 203, ove è localizzato il villino ed alla adiacente particella 202.</p> <p>Le restanti particelle di proprietà, il cui carattere è essenzialmente agricolo, rimangono classificate in Zona R2.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE in parte</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.8 nn. 202 e 203 assumono la classificazione di ZonaVP.</p> <p>Il Villino Liberty di cui alla part.203 viene inserito nella Tavola 4. Elementi Identitari e sottoposto al regime di tutela di cui all'art.60 delle NTA.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 40	Prot. n. 4376 del 04/05/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.Franco Di Placido	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dall'amministratore unico della DPM Immobiliare proprietaria delle aree di cui al Fg.3 partt.171-1131-1132 che il PUCG include rispettivamente in Zona T6c (part.171) in ZonaM1c (part.1132p) ed in Zona AC3 (part.1131 e part.1132p).</p> <p>Si chiede una modifica della classificazione assegnata dal PUCG relativamente alla quota parte compresa in Zona M1c (di circa 800mq) in Zona AC3 e contestualmente la modifica della classificazione della part.1131 da Zona AC3 a Zona SPc (per circa 5.090mq) per la realizzazione di un Centro Sportivo-Ricreativo, con la disponibilità a realizzare a propria cura e spese la contigua Area a Verde Attrezzato VA3, il Parcheggio P4 ed il relativo tracciato di collegamento tra questo e l'area per attività collettive AC3.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Da una verifica delle superfici a Standard Urbanistici per le Attività Collettive definite dal PUCG per le frazioni, si evidenzia che la riduzione della superficie a seguito della modifica richiesta non inficia la dotazione minima prevista dal DM 1444/68.</p> <p>La richiesta di classificare l'area di proprietà (part.1131) come Zona SPc risulta accoglibile considerata la destinazione d'uso indicata e l'impegno alla realizzazione delle aree Area a Verde Attrezzato VA3, il Parcheggio P4 ed il relativo tracciato di collegamento tra questo e l'area per attività collettive AC3.</p> <p>Quanto proposto è in linea con gli Obiettivi del PUCG poiché costituisce un esempio concreto per il potenziamento dei servizi pubblici e privati nelle Frazioni contribuendo a renderle più attrattive.</p> <p>L'attuazione della Zona SPc potrà essere posta in essere solo previa richiesta di un Permesso di Costruire Convenzionato come definito all'art.32 co.8 delle NTA, ovvero previa stipula di una Convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca le caratteristiche dell'intera trasformazione urbanistica e la realizzazione delle opere pubbliche indicate nell'Osservazione.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE con prescrizioni sulle destinazioni d'uso e sulle modalità attuative</b></p> <p>La part.1132 assume interamente la classificazione di ZonaAC3.</p> <p>La part.1131 assume la classificazione di Zona SP consentendo esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Impianti sportivi all'aperto (So) ed al coperto (Sp); attività ricreative (Sf); esercizi commerciali di tipo ristorativo (Ca con SV fino a 250mq); artigianato di servizio del settore alimentare (IS).</p> <p>L'attuazione della Zona SPc è condizionata alla stipula della Convenzione per la cessione gratuita e realizzazione delle aree a standard urbanistico VA3, P4 ed al tracciato viario di collegamento tra il parcheggio P4 e l'area per attività collettive AC3.</p>	



<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 41	Prot. n. 5631 del 06/06/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Sandro Celletti	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'osservazione è presentata dal proprietario del terreno di cui al Fg.5 partt.90 -782-783 che il PUCG include in Zona T6b in località Pratarone (part.90p, part.782p e part.783 per una superficie totale di 2.320mq) ed in Zona T3 (part.90p e part.782p per una superficie complessiva di 835mq).</p> <p>Nel riportare il carteggio in corso con l'Amministrazione già dal 2011 relativo ai vincoli ed alle caratteristiche geomorfologiche che rendono in edificabile gran parte delle aree di proprietà in Zona T3, si chiede una modifica della classificazione assegnata dal PUCG alla parte di terreno di proprietà classificato in Zona T6b a Zona T3.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Al fine di risolvere le problematiche sollevate, il PUCG introduce la possibilità di trasferire le volumetrie definendo modalità attuative specifiche all'art.40 delle NTA.</p> <p>Considerato che la documentazione prodotta evidenzia che i terreni di proprietà ricadenti in Zona T3 (condizione per essere considerati <i>lotto di partenza</i>) hanno una difficoltà oggettiva a sfruttare le potenzialità edificatorie per problematiche di tipo vincolistico e che i lotti di proprietà proposti per l'edificazione di tali volumetrie ricadono entro i Tessuti T6 (condizione per essere considerati <i>lotti di atterraggio</i>), si ritiene che la modifica della classificazione di Zona richiesta, che prefigurerebbe un incremento eccessivo delle volumetrie ben superiore a quello di difficile realizzazione, non possa essere accolta e che l'edificazione possa invece essere ugualmente realizzata nelle particelle di proprietà entro il Tessuto T6b ai sensi dell'art.40 delle NTA.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 42	Prot. n. 7227 del 17/07/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ri Fabrizio Fiacchi, Giulio Febbo, Alessandro Febbo, Antonio Prestia, Davide Leonelli.	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dai proprietari delle aree di cui al Fg.3:  partt.62-63-120 di Fabrizio Fiacchi;  part.547 di Giulio Febbo;  part.65 di Alessandro Febbo;  part.697 di Antonio Prestia;  part.950 di Davide Leonelli;  che il PUCG classifica in Zona M2c che risultano altresì interessate da un nuovo tracciato viario di PUCG.</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione di Zona assegnata dal PUCG da M2c ed il ripristino della classificazione agricola definita dal previgente PRG che il PUCG identifica in R2 e contestualmente eliminare o delocalizzare il tracciato viario.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG definisce il nuovo tracciato viario oggetto dell'osservazione allo scopo di connettere i due tratti esistenti e già definiti dal previgente PRG, ovvero quello che a partire da via Chialastri si sviluppa parallelamente a via della Selce garantendo la viabilità dei comparti di espansione residenziali preesistenti e già attuati e quello perpendicolare a via della Selce in corrispondenza della Zona SP esistente e del Centro Parrocchiale.</p> <p>La zona risulta già densamente edificata anche in quelle aree con classificazione di Zona E-agricola del previgente PRG, adiacenti alle zone di espansione residenziale, che proprio per i numerosi fabbricati presenti, per la parcellizzazione dei lotti e la forte antropizzazione sono state classificate dal PUCG in Zona M3 (art.73 delle NTA). Il nuovo tratto di viabilità risulta pertanto indispensabile per alleggerire il traffico veicolare su via della Selce mettendo in sicurezza i numerosi accessi e passi carrabili, nonché la viabilità pedonale, rendendo impossibile l'accoglimento di richieste volte alla sua eliminazione.</p> <p>La classificazione di Zona M2 dei lotti oggetto dell'osservazione, è stata attribuita al fine di dare una regola all'edificazione spontanea che spesso si manifesta al comparire di ogni nuovo tracciato viario e per definire un margine all'edificato urbano, pertanto la richiesta non risulta accoglibile.</p>	
<b>PARERE</b>	<b>NON ACCOGLIBILE</b>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 43	Prot. n. 8368 del 14/08/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig. Mario Mazzoni	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dal proprietario delle aree di cui al Fg.9 part.744 e relativi fabbricati partt.745-746-747-748-749, che il PUCG classifica in Zona R2.</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione assegnata dal PUCG da Zona daR2 a Zona SP ad una porzione pari a 8.530mq della part. 744 con cessione all'Amministrazione di una superficie pari a 4.000mq fronte strada da destinarsi all'uso pubblico, verde e parcheggi, come rappresentati nella planimetria allegata.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>L'area oggetto dell'osservazione è in prossimità di Zone T5 come definite dal PUCG, ovvero corrispondenti ad aree comprese nella Zona C-Comparti di espansione residenziale- del previgente PRG già intensamente edificate in epoca precedente allo strumento urbanistico e prive di superfici da destinarsi a standard urbanistici.</p> <p>L'intera area quindi trarrebbe sicuro beneficio da un incremento in zona di ulteriori Spazi Pubblici da destinarsi a Verde Attrezzato o a Parcheggi, pertanto si ritiene accoglibile quanto richiesto proprio in virtù della cessione gratuita delle superfici indicate.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE con prescrizioni sulle destinazioni d'uso e sulle modalità attuative</b></p> <p>La part.744 assume la classificazione di Zona SPc con lft= 1,00mc/mq e le destinazioni d'uso di cui all'art.78 co.1 .</p> <p>Le volumetrie esistenti legittimamente realizzate dovranno essere comprese entro le volumetrie totali assentibili dall'indice di edificabilità assegnato.</p> <p>L'attuazione della Zona SPc è condizionata alla stipula della Convenzione per la cessione gratuita dell'area di 4.000mq adiacente via dello Speciano come individuata nella planimetria allegata all'Osservazione al netto della viabilità d'accesso alla restante parte di proprietà per la realizzazione di Opere Pubbliche.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 44	Prot. n. 8935 del 04/09/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Fernanda Pulcini	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dalla proprietaria delle aree di cui al Fg.8 partt.220 e 217, che il PUCG classifica in Zona R2.</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione di Zona assegnata dal PUCG da R2 a M1b in quanto le particelle di proprietà nn.220 e 217p risultavano classificate dal previgente PRG come Zona CB3.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>L'Osservazione evidenzia un errore nella graficizzazione delle Zone M1 in quanto le aree di proprietà ricadevano in zona CB3 del previgente PRG, ovvero in Zona C-Comparti di Espansione Residenziale.</p> <p>Relativamente a tali comparti mai attuati il PUCG ha operato una valutazione dell'edificato esistente assegnando la Classificazione di Zona T5b ai terreni edificati e la classificazione di Zona M1b a quelle particelle mai edificate che hanno mantenuto integra la propria potenzialità edificatoria.</p> <p>I terreni di proprietà dei richiedenti appartengono proprio a quest'ultima fattispecie e non sono stati classificati in Zona M1b per mero errore grafico, pertanto si ritiene che possano assumere la classificazione richiesta di Zona M1b.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>Le particelle di cui al Fg.8 nn.220 e 217p assumono la classificazione di ZonaM1b di cui all'art.71 delle NTA.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 45	Prot. n. 10290 del 04/10/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Lina Ferrari	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dalla proprietaria delle aree di cui al Fg.4 part.1770, che il PUCG classifica in Zona P15.</p> <p>Si chiede la modifica della classificazione assegnata dal PUCG da Zona P15 a Zona T3.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Considerato che le superfici per standard urbanistico per Parcheggi definite dal PUCG per il Capoluogo nelle zone T1-T2-T3, come indicate nelle tabelle di cui al paragrafo 6.6.4 della Relazione Generale del PUCG, risultano dimensionate in maniera superiore rispetto agli standard minimi previsti dal DM 1444/68 e che in particolare, la limitata riduzione dell'area a parcheggio P15 in oggetto è comunque tale da non inficiare né il perseguimento degli Obiettivi Generali di PUCG né il rispetto delle norme vigenti, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>La particella di cui al Fg.4 n.1770 assume la classificazione di Zona T3.</p>	

<b>RIFERIMENTO</b>	Osservazione n. 46	Prot. n. 10781 del 16/10/2017
<b>RICHIEDENTE</b>	Sig.ra Elisabetta Calabresi	
<b>OSSERVAZIONE</b>	<p>L'Osservazione è presentata dalla proprietaria degli immobili di cui al Fg.4 part.922, che il PUCG classifica in Zona SPRa.</p> <p>Si chiede l'integrazione delle destinazioni d'uso consentite dal PUCG per la Zona SPR con quelle già in atto di residenziale e ristorativo.</p>	
<b>CONTRODEDUZIONE</b>	<p>Il PUCG ha introdotto la classificazione di zona specifica per attività ricettive e ristorative SPR differenziandola da quella generica per servizi privati SP per garantire e potenziare la permanenza sul territorio comunale di attività di servizio di interesse strategico finalizzate al turismo, cultura e tempo libero come definite nel PTPG.</p> <p>In particolare il PUCG individua le due attività già esistenti ed attuate in località Casino Foschi (attività ricettivo-religiosa gestita dalle Suore Francescane del Cuore di Gesù a San Bartolomeo) e nel quartiere San Lorenzo (quella della richiedente) e le integra con una terza area al margine sud del quartiere residenziale Morino.</p> <p>Nell'ambito delle attività esistenti coesistono accanto all'attività principale ricettiva anche attività ristorative e residenziali.</p> <p>Inoltre l'area oggetto di osservazione, nel previgente PRG risultava classificata in parte in Zona B e in parte in Zona SP, consentendo quindi nella medesima area di proprietà, la coesistenza di destinazioni d'uso ricettivo, ristorativo e residenziale come attualmente in essere.</p> <p>Pertanto considerato che quanto richiesto corrisponde di fatto alla situazione reale, legittimamente attuata, e che l'ampliamento delle destinazioni possibili nella Zona SPR non comporta incrementi del carico urbanistico, si ritiene di poter accogliere quanto richiesto ampliando le destinazioni consentite sia laddove già attuate che nella nuova zona SPR.</p>	
<b>PARERE</b>	<p><b>ACCOGLIBILE</b></p> <p>L'art.79 viene integrato con il seguente comma :</p> <p><b>6.bis Destinazioni d'uso</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residenziale (R-Ra);</li> <li>- Ricettivo (Ta);</li> <li>- Ristorativo (Sr).</li> </ul> <p>da inserirsi tra il <b>comma 6. Interventi Consentiti</b> ed il <b>comma 7.Modalità attuative.</b></p>	