Città metropolitana
di Roma Capitale

Comune di
Cave

Conferenza di copianificazione per la verifica di compatibilità

(art.33, co.5 della LR 38/99)

P.U.C.G. Comune di Cave

(Deliberazione del Consiglio Comunale n.58 del 16.12.2016)

Partecipanti:

Città metropolitana di Roma Capitale: arch. Massimo Piacenza,
arch. Anna Rita Turlò, arch. Maria Sparagna, dott. Lodovico Vannicelli Casoni

Comune di Cave: dott. Elio Zimpi,
ing. Paola Bardelloni, arch. Michela Rossi

Relazione tecnica

(art.33, co. 8 della LR 38/99 e ss.mm.ii)

La legge regionale n.38/99 individua i soggetti della pianificazione territoriale e urbanistica, ed attribuisce con l'art.6, la competenza all'adozione dei relativi strumenti. I Comuni, ai sensi dell'art.28, provvedono alla formazione del Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.), secondo le finalità ed i principi degli artt. 2 e 3 della legge e nel rispetto della normativa regionale in materia, nonché delle previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale.

La Città metropolitana effettua la verifica di compatibilità del P.U.C.G., di cui all'art.33, co. 5, a decorrere dalla data di pubblicazione del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.)

Il P.T.P.G. della Città metropolitana di Roma è stato pubblicato in data 6 marzo 2010

INDICE

1. I Provvedimenti, gli Atti amministrativi e i pareri di competenza

1.1. Iter formativo del P.U.C.G. ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR n.38/99 e ss.mm.ii.
1.2. Procedura di VAS espletata
1.3. Metodologia di condivisione del Piano
1.4. Elaborati di Piano
1.5. I pareri acquisiti
1.5.1. Usi Civici
1.5.2. Parere A.S.L.
1.5.3. Parere ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/01 e della DGR n. 2649/1999
1.5.4. Parere Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale- Autorità Liri Garigliano- Volturno
1.5.5. Nulla-osta ex art.8, comma 8 legge regionale 6 ottobre 1997, n.29 e ss.mm.ii.
1.5.6. Parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art.145 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art.27 della LR. n. 24/1998
1.5.7. Parere di compatibilità per l'area Funzionale archeologia

2. Dati generali del Comune

2.1. Inquadramento territoriale
2.2. Vincolistica
2.3. Demografia
2.4. Patrimonio edilizio

3. La strumentazione urbanistica vigente

3.1. Il Piano Regolatore Generale vigente
3.2. Stato di attuazione del P.R.G. vigente

4. I contenuti del Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) adottato

4.1. Obiettivi generali, particolari e requisiti del P.U.C.G.
4.2. I temi obiettivi per sistemi di P.T.P.G.
4.2.1. Sistema ambientale
4.2.1.1. Rete Ecologica Provinciale
4.2.1.2. Aree Naturali Protette e individuazione di aree segnalate per la tutela
4.2.1.3. Unità Territoriali Ambientali
4.2.1.4. Tutela dei caratteri del territorio rurale
4.2.2. Sistema insediativo morfologico
4.2.2.1 Dimensionamento
4.2.2.2 Standard urbanistici
4.2.3. Sistema insediativo funzionale
4.2.3.1 Sedi per le funzioni strategiche metropolitane e di servizio generale d'interesse provinciale ed intercomunale
4.2.3.2 Insediamenti produttivi
4.2.3.3 Recupero aree dismesse o in dismissione
4.2.4. Sistema della mobilità

5. Verifica di compatibilità del P.U.C.G.
5.1. Compatibilità con il P.T.P.G.
5.2. Compatibilità con la pianificazione paesaggistica
5.3. Valutazione delle osservazioni
5.4. Valutazione delle NTA

6. Considerazioni conclusive

1. I Provvedimenti, gli Atti amministrativi e i pareri di competenza

1.1. Iter formativo del P.U.C.G. ai sensi degli artt. 32 e 33 della LR n.38/99 e ss.mm.ii.

L'iter per la redazione del P.U.C.G., in conformità alle disposizioni dell'art.32, della L.R. 38/99 e ss.mm.ii. è stato il seguente:

- **Adozione del Documento Preliminare di Indirizzo** con Deliberazione C.C. n.58 del 27.11.2012. Il D.P.I. è costituito dai seguenti elaborati:
  - *Relazione illustrativa*
  - *Tav.1 Foto aerea scala 1:10.000*
  - *Tav.2 Gerarchia di area attuale scala 1:10.000*
  - *Tav.3 Vincoli scala 1:20.000*
  - *Tav.4 P.R.G. vigente scala 1:10.000*
  - *Tav.5 P.R.G. vigente – attuazione scala 1:10.000*
  - *Tav.6 Perimetrazione del suolo per usi urbani scala 1:10.000*
  - *Tav.7 Servizi pubblici e privati esistenti scala 1:10.000*
  - *Tav.8 Viabilità attuazione P.R.G. vigente scala 1:10.000*
  - *Tav.9 Reti infrastrutture scala 1:10.000*
  - *Tav.10 Proposta di piano scala 1:10.000*
  - *Tav.11 Servizi pubblici e privati di piano scala 1:10.000*
  - *Tav.12 Viabilità proposta di piano scala 1:10.000*
  - *Tav.13 Gerarchia di area di piano scala 1:10.000*
  - *Tav.14 Viabilità rete verde e storico ambientale scala 1:10.000*
  - *Carta geologica*
  - *Sezioni geologiche*
  - *Carta morfologica*
  - *Carta idrogeologica*
  - *Carta delle acclività*
  - *Carta PSAI RI*
  - *Carta dell'idoneità territoriale*
  - *Carta delle indagini*
  - *Carta delle MPOS scala 1:10.000*
  - *Carta archeologica preliminare in scala 1:10.000 di tutto il territorio comunale*
  - *Relazione archeologica annessa*
  - *Studio agronomico elaborato grafico scala 1:10.000*
  - *Relazione tecnica agronomica*
  - *Relazione tecnica microzonizzazione sismica di 1° livello*
  - *Carta geologica scala 1:10.000*
  - *Carta delle indagini scala 1:10.000*
  - *Allegato 1 Estratti tavolo P.T.P. – P.T.P.R.-P.T.P.G.*
  - *Allegato 2 Documento della Partecipazione*
  - *Allegato 3 Documentazione fotografica*
  - *Allegato 4 Elaborati grafici del territorio in scala 1:20.000*
- **Convocazione della Conferenza di pianificazione** ai sensi dell'art. 32, co.2 della LR 38/99, che si è aperta in data 27.06.2013, conclusasi in data 23.07.2013. Nell'ambito della suddetta conferenza è stato acquisito il parere della Città metropolitana di Roma Capitale (ex Provincia) trasmesso con nota prot. 0009154 del 23.07.2013. Il parere della Regione Lazio è stato trasmesso successivamente con nota prot. 221134/2013 del 03.08.2015.
- Il Comune di Cave effettuava la **consultazione con gli enti ed organizzazioni** di cui all'art.33, comma 2 della LR 38/99 in data 11.11.2015, in linea con il processo partecipativo già avviato in sede di formazione del D.P.I., sulle scelte di indirizzo assunte con il D.P.I. e la pubblicizzazione dei contenuti del P.U.C.G.
- **Adozione del Piano Urbanistico Comunale Generale** (P.U.C.G.) con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 16.12.2016, con la quale veniva contestualmente adottato il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- **Avviso di deposito e pubblicazione** in data 23.01.2017 sull'Albo Pretorio del Comune ed in libera visione al pubblico presso la Segreteria Comunale;
- **Avviso di pubblicazione su quattro quotidiani** a diffusione nella Città metropolitana di Roma Capitale;
- **Trasmissione**, in data 25.07.2018, prot.n. 0009227, acquisita agli atti al prot. n. CMRC-0122729 del 25.07.2018, della seguente documentazione relativa al P.U.C.G. adottato:
    - Deliberazione Consiglio Comunale n.19 del 23.05.2018 avente ad oggetto "*Esame ed analisi delle Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) adottato con delibera di C.C. n.58 del 16.12.2016*" con i relativi allegati
    - Norme Tecniche e Tavole grafiche- Tav.1a Planimetria generale di Zonizzazione Parte Nord e Tav.1b generale di zonizzazione Parte sud come modificate dall'accoglimento delle Osservazioni
    - Parere ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 e della DGR n.2649/1999 espresso dalla Regione Lazio- Dir. Reg. Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione espresso con Determinazione n. G03473 del 21.03.2018
    - Deliberazione CC n. 23 del 19.07.2018 avente ad oggetto "*Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Presa d'atto parere ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. relativo al "P.U.C.G.- Piano Urbanistico Comunale Generale*"
- Comunicazione del Servizio 1 del Dip. VI della Città metropolitana di Roma Capitale con nota prot.n. CMRC- 0154326 del 01.10.2018 con la richiesta della documentazione integrativa necessaria al fine dell'avvio della verifica di compatibilità ai sensi dell'art.33, comma 5 della LR n.38/99;
- Integrazione documentale in data 17.12.2018, in data 04.03.2019, in data 05.03.2019, e in data 07.03.2019 acquisite rispettivamente agli atti al prot.n. CMRC – 023580 del 17.12.2018, al prot. n. CMRC 0035425 del 04.03.2019, al prot. n. CMRC 0036119 del 05.03.2019 e al prot. n. CMRC0037862 del 07.03.02019 della seguente documentazione:
    - Elaborati tecnici
        - *Relazione Generale*
        - *Norme Tecniche di Attuazione*
        - *Tav.1 Planimetria Generale di Zonizzazione;*
        - *Tav.1a Planimetria Generale di Zonizzazione- Parte Nord;*
        - *Tav.1b Planimetria Generale di Zonizzazione- Parte Sud;*
        - *Tav.2 Viabilità*
        - *Tav. 3 Rete Verde*
        - *Tav. 4 Elementi Identitari*
        - *Tav. 5 Sovrapposizione Tav.1 su Tav. B P.T.P.R. adottato*
        - *Tav. 6 Sovrapposizione Tav.1 su Tav. TP2 del P.T.P.G.*
        - *Tav. 7 Planimetria Generale di zonizzazione Sovrapposizione P.U.C.G. e P.R.G. vigente*
        - *Tav. 8 Sovrapposizione Tav.7 su Tav. B P.T.P.R. adottato*
        - *Tav. 9 Sovrapposizione Tav. 7 su Tav. TP2 del P.T.P.G.*
        - *Relazione tecnica archeologica*
        - *Carta dei beni di interesse storico ed archeologico*
        - *Schedatura di Catalogazione*
        - *Analisi del Territorio di cui all'art.6 LR n.59/95 – Relazione Usi Civici*
        - *Relazione agropedologica e vegetazionale*
        - *Tavola dell'idoneità territoriale*
        - *Documentazione fotografica*
        - *Classificazione agronomica*
        - *Carta di uso del suolo*
        - *Relazione indagine geologica*
        - *Tav. Geo_01 Carta geologica*
        - *Tav. Geo_02 Carta delle sezioni geologiche*
        - *Tav. Geo_03 Carta morfologica*
        - *Tav. Geo_04 Carta idrogeologica*
        - *Tav. Geo_05 Carta delle acclività*
        - *Tav. Geo_06 Carta PSAI*
        - *Tav. Geo_07 Carta della idoneità territoriale*
        - *Tav. Geo_08 Carta delle indagini*

- *Tav. Geo_09 Carta MOPS Microzone omogenee in prospettiva sismica*
- *Valutazione Ambientale Strategica di P.U.C.G. – Rapporto Ambientale*
- *Valutazione Ambientale Strategica di P.U.C.G. – Sintesi non Tecnica*

- Atti amministrativi:
  - Delibera del Consiglio comunale del 16.12.2016, n.58 avente ad oggetto "*Approvazione Analisi del territorio redatta ai sensi della LR n.59 del 1995- Adozione del Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)- Adozione Nuovo Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.)*";
  - Delibera del Consiglio Comunale del 23.05.2018, n. 19 avente ad oggetto "*Esame ed analisi delle Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) adottato con delibera di CC 58 del 16.12.2016*";
  - Delibera del Consiglio comunale del 19.07.2018, n.23 avente ad oggetto "*Valutazione Ambientale Strategica (VAS) Presa d'atto parere ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. relativo al 'P.U.C.G. – Piano Urbanistico Comunale Generale'*";
  - Avviso di deposito del P.U.C.G. pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Cave
  - Attestazione a firma del Segretario Generale di avvenuta pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio e su quattro quotidiani a diffusione nella Città metropolitana di Roma Capitale;
  - Attestazione a firma del Segretario Generale di avvenuto deposito degli atti allegati alla D.C.C. n. 19 del 23.05.2018 per la libera visione al pubblico
  - Copia osservazioni presentate;
  - Copia del Registro delle Osservazioni;
  - Copia controdeduzione alle Osservazioni
  - Modulo 1 Scheda riepilogativa
- Pareri:
  - Parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 e della DGR n.2649/1999 espresso dalla Regione Lazio- Dir. Reg. Risorse Idriche e Difesa del Suolo, Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione espresso con Determinazione n. G03473 del 21.03.2018
  - Parere motivato favorevole ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. espresso dalla Regione Lazio- Dir Reg. Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti espresso con Determinazione n.G08596 del 09.07.2018;
  - Parere favorevole espresso dalla ASL Roma G, Dip. Di Prevenzione S.O.S. Igiene e Sanità Pubblica con nota prot. 2963 del 30.05.2013;
  - Nulla osta ex art.8, comma 8 legge regionale 6 ottobre 1997, n.29 e ss.mm.ii. espresso con nota prot.U 0150710 del 25.02.2019 della Regione Lazio - Direzione regionale Capitale Naturale, Parchi e aree protette- Area Tutela e valorizzazione dei paesaggi Naturali e della Geodiversità;
  - Parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art.145 – Coordinamento della pianificazione paesaggistica con altri strumenti di pianificazione del D.DLgs n.42/2004, dell'art.27- Rapporti tra pianificazione paesistica e altri strumenti di pianificazione della LR 24/1998 espresso con nota prot. U 0173633 del 05.03.2019 della Regione Lazio – Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica- Area Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale
  - Parere di compatibilità per l'Area Funzionale Archeologia, espresso con nota prot. MIBAC – SABAP- RM- MET_UO2_0004831P del 07.03.2019 il MIBAC- Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale
- Risultano pervenute entro i termini di legge n.39 **osservazioni**, risultano pervenute fuori dai termini n.8 osservazioni
- **Controdeduzioni** alle n.47 osservazioni esaminate con D.C.C. n. 19 del 23.05.2018
- **Indizione** in data 08 marzo 2019 e svolgimento della **Conferenza di Co-pianificazione,** ai sensi dell'art.33 della LR n.38/99, dal 08.03.2019 al 20.03.2019, con la partecipazione delle strutture tecniche del Comune di Cave e della Città metropolitana di Roma Capitale.

1.2. Procedura di VAS espletata

- L'Amministrazione Comunale contestualmente all'adozione del D.P.I., ha provveduto a dare avvio al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con la formulazione del Rapporto Preliminare (RP).
- La prima **Conferenza di Consultazione** si è svolta in data 13.11.2013 presso l'area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture.
- Il **Documento di Scoping** è stato emesso con nota prot.n. 292117 del 20.05.2014;
- Ai sensi dell'art.13 co.1 del DLgv 152/2006, con l'emissione del Documento di Scoping si è conclusa la fase di consultazione preliminare e si è dato avvio alla elaborazione del Rapporto Ambientale;
- **Adozione del Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica** ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 16.12.2016, con la quale veniva contestualmente adottato il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.);
- Ai sensi dell'art.14, comma 1, del D.Lgs 152/2006 è stata effettuata **integrale pubblicazione dell'avviso** su BURL n.41 del 23.05.2017;
- Ai sensi dell'art.14, comma 2, del D.Lgs 152/2006 l'A.C. e l'A.P. hanno messo a disposizione del pubblico la proposta di Piano, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica mediante deposito presso i propri uffici e la pubblicazione sul proprio sito web per la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico;
- Decorsi 60 giorni dalla pubblicazione suddetta non sono pervenute osservazioni;
- L'Autorità Competente con determinazione della Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti n.G08596 del 09.07.2018 ha espresso **parere favorevole motivato** ai sensi dell'art.15 del D.Lgs 152/2006;
- Con D.C.C. n. 23 del 19.07.2018 il Comune di Cave ha recepito il parere motivato e ha dichiarato conclusa la fase di procedura di VAS del P.U.C.G.

1.3. Metodologia di condivisione del Piano

Le attività di predisposizione del D.P.I. e la redazione del P.U.C.G. adottato sono state sin dall'inizio impostate e condotte mediante un processo decisionale inclusivo, informando preventivamente e coinvolgendo nel processo di decisione ed elaborazione i cittadini.

I principali incontri che si sono tenuti nella fase preliminare di redazione del D.P.I. con lo scopo di raccogliere proposte e contributi sono stati i seguenti:

- Il 29.11.2011 relativamente alle problematiche del Centro urbano e le aree agricole;
- Il 06.12.2011 sulle problematiche attinenti ai comparti di espansione residenziale
- Il 15.12.2011 sulle problematiche relative alle attività Commerciali e Produttive, Servizi Pubblici e Viabilità.

Quanto emerso è stato raccolto nel Documento di partecipazione allegato al D.P.I..

In data 11.12.2015 si è svolto un incontro pubblico al fine di divulgare gli indirizzi del D.P.I., gli esiti della Conferenza di Pianificazione e le soluzioni individuate rispetto alle criticità e problematiche emerse nonché le novità introdotte dal Piano.

1.4. Elaborati di Piano

Gli elaborati del Piano, integrati con le controdeduzioni accolte dal Consiglio Comunale con delibera n. 19 del 23.05.2018 sono costituiti da:

- Relazione Generale
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tav.1 Planimetria Generale di Zonizzazione;
- Tav.1a Planimetria Generale di Zonizzazione- Parte Nord;
- Tav.1b Planimetria Generale di Zonizzazione- Parte Sud;
- Tav.2 Viabilità
- Tav. 3 Rete Verde

- Tav. 4 Elementi Identitari
- Tav. 5 Sovrapposizione Tav.1 su Tav. B P.T.P.R. adottato
- Tav. 6 Sovrapposizione Tav.1 su Tav. TP2 del P.T.P.G.
- Tav. 7 Planimetria Generale di zonizzazione Sovrapposizione P.U.C.G. e P.R.G. vigente
- Tav. 8 Sovrapposizione Tav.7 su Tav. B P.T.P.R. adottato
- Tav. 9 Sovrapposizione Tav. 7 su Tav. TP2 del P.T.P.G.
- Relazione tecnica archeologica
- Carta dei beni di interesse storico ed archeologico
- Schedatura di Catalogazione
- Analisi del Territorio di cui all'art.6 LR n.59/95 – Relazione Usi Civici
- Relazione agropedologica e vegetazionale
- Tavola dell'idoneità territoriale
- Documentazione fotografica
- Classificazione agronomica
- Carta di uso del suolo
- Relazione indagine geologica
- Tav. Geo_01 Carta geologica
- Tav. Geo_02 Carta delle sezioni geologiche
- Tav. Geo_03 Carta morfologica
- Tav. Geo_04 Carta idrogeologica
- Tav. Geo_05 Carta delle acclività
- Tav. Geo_06 Carta PSAI
- Tav. Geo_07 Carta della idoneità territoriale
- Tav. Geo_08 Carta delle indagini
- Tav. Geo_09 Carta MOPS Microzone omogenee in prospettiva sismica
- Tav. Oss. nord. Localizzazione delle Osservazioni Zonizzazione Parte Nord
- Tav. Oss. sud. Localizzazione delle Osservazioni Zonizzazione Parte Sud
- Tav.1a Osservazioni accolte con D.C.C. n.19 del 23.05.2018. Planimetria generale di Zonizzazione. Parte Nord
- Tav.1b Osservazioni accolte con D.C.C. n.19 del 23.05.2018. Planimetria generale di Zonizzazione. Parte Sud
- NTA. Osservazioni accolte con D.C.C. n.19 del 23.05.2018

1.5. Pareri acquisiti

1.5.1. Usi Civici

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.58 del 16.12.2016, contestualmente all'adozione del P.U.C.G. e del Rapporto Ambientale di VAS è stata approvato l'Analisi del Territorio di cui all'art.6 della LR 59/95 redatta dal tecnico incaricato, perito demaniale Geom. Francesco Spagnoli. Secondo quanto rappresentato negli elaborati costituenti l'Analisi del Territorio citata, risulta che nessuna delle particelle gravate da servitù di pascolo è oggetto di variazione urbanistica rispetto a quanto previsto nel vigente P.R.G.
Ai sensi dell'art.2, co.2 della LR 1/1986 l'Amministrazione comunale, con nota del 29.01.2019 acquista agli atti prot.n. CMRC-0035425 in data 04.03.2019 ha attestato che "*le particelle oggetto di nuova e/o diversa zonizzazione rispetto a quanto già in essere con il P.R.G. vigente, non risultano gravate da diritti civici; secondo quanto previsto all'art.2 co.1 lett.a della LR 1/1986, la destinazione d'uso delle particelle private gravate da servitù di pascolo evidenziate nell'Analisi del Territorio di cui all'art.6 della LR 59/95 redatta dal tecnico incaricato, perito demaniale Francesco Spagnoli, è stata salvaguardata in conformità alla loro classificazione garantendo la conservazione dei diritti civici in essere.*"

1.5.2. Parere A.S.L.

Con nota prot. 33632 del 20.11.2018 il Dipartimento di Prevenzione della ASL Roma 5 ha espresso parere di massima favorevole con le seguenti prescrizioni: "*E' parere di questo servizio che debbano essere progettate e realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria con collettori fognari collegati ad un impianto di depurazione finale con capacità depurativa residua sufficiente e l'adduzione idrica dovrà essere garantita dall'acquedotto comunale in conformità con quanto*

dettato dal Dlgs 31/01. Si precisa altresì che tutti i fabbricati da realizzarsi dovranno possedere i requisiti del D.M. 05.07.75 quelli del REC e di Igiene del Lavoro le cui caratteristiche dovranno essere autocertificate dai progettisti incaricati. Nel sito individuato se saranno edificati insediamenti abitativi, commerciali e spazi di aggregazione sociale, non potrà essere approvato come variante in oggetto se include aree industriali o inquinanti potenzialmente di qualsiasi natura o lo stesso è posizionato nelle vicinanze di tali settori. La variante progettata come zona industriale, altresì non potrà essere adottata se in vicinanza di aree abitative e commerciali e/o posizionata in modo da arrecare danno a vicini nuclei abitativi ed a spazi dì aggregazione sociale. L'area non dovrà essere gravata da vincoli e le emissioni sonore e di polveri dovranno rispettare i limiti di Legge per non arrecare nocumento alla popolazione. Il presente parere non viene espresso sulla valutazione d'impatto e clima acustico la cui competenza spetta all'ARPA LAZIO come dalla L.R. 45/98 e modifiche ed integrazioni. Tale parere non viene espresso ai fini del rilascio del permesso a costruire e/o all'idoneità tecnico-sanitaria e non costituisce in alcun modo surroga, deroga o sanatoria di qualsiasi mancato adempimento posto a carico del privato o spettante alle competenze di altri organi o enti"

1.5.3. Parere ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/01 e della DGR n. 2649/1999

Con determinazione n. G03473 del 21.03.2018 la Regione Lazio, Direzione Risorse idriche e Difesa del suolo-Area Difesa del suolo e Consorzi di Irrigazione ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/01 e della DGR n. 2649/1999 con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica (con allegati cartografici) redatte dal geol. Leonardo Romboli, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *In sede di realizzazione degli interventi edificatori e/o pianificatori dovrà essere verificata puntualmente la presenza delle aree vincolate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno;*
3. *Devono assolutamente essere rispettate le prescrizioni contenute nelle N.T.A. del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno;*
4. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate a invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
5. *Siano delimitate le aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili indicate a pagina 11 della Relazione Geologica, e localizzate sulla Carta d'Idoneità Territoriale (TAV. Geo 07) secondo quanto previsto dalla D.G.R. 5817/99; siano rispettate le prescrizioni per le zone di rispetto degli acquiferi di cui al punto 11a) della Relazione;*
6. *Siano rispettate le disposizioni relative alle "Zone Suscettibili di instabilità" e alle "Zone Stabili suscettibili di Amplificazione locali", descritte nella Determinazione Dirigenziale di Validazione dello Studio di Microzonazione sismica di livello 1;*
7. *Per ogni intervento su edifici strategici o rilevanti, di cui all'allegato 2 della DGR 387/09, sia eseguito io Studio di Microzonazione Sismica Livello 3 o uno Studio di Risposta Sismica Locale, ai sensi del Cap. 5 della DGR 545/2010;*
8. *Sia lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri per parte dalle sponde dei fossi, delle incisioni e dei corsi d'acqua, inseriti nell'elenco delle acque pubbliche di cui all'articolo 96 punto F del R.D. 25.7.1904 n° 523, per garantire l'officiosità idraulica e il libero deflusso delle acque;*
9. *Siano evitati in maniera assoluta gli intubamenti e la copertura dei fossi, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, (Articolo 41 del D. L.vo 152/99);*
10. *Siano realizzate opere di protezione nelle aree a pericolo di crollo;*
11. *La progettazione e realizzazione delle opere e dei manufatti da realizzare in prossimità delle scarpate, dovrà essere sottoposta a verifica di stabilità ante e post-opera, prevedendo eventuali opere di sostegno;*
12. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie a evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria;*
13. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata*

l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;

14. *Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dai p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*

15. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito Internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. — Servizio Geologico d'Italia — Dipartimento Difesa del Suolo — Geologia Applicata e Idrogeologia — Via Vitaliano Brancati, 48 — 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

16. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali:

17. *Siano rispettate le indicazioni per gli interventi sulla vegetazione e le misure di mitigazione, non in contrasto con le prescrizioni del presente atto, riportate nell' Indagine vegetazionale e nelle integrazioni redatte dal Dr. Agr. Antonio Mattace;*

18. *Siano realizzati gli interventi di mitigazione, riqualificazione e recupero ambientale per le diverse destinazioni d'uso previste dal P.U.C.G. descritti al punto 4. della relazione tecnica integrativa dell'Indagine Vegetazionale del settembre 2017, in coerenza con le prescrizioni geologiche previste nella Carta Idoneità Territoriale dal geologo Leonardo Romboli e imposte da norme e strumenti sovraordinati con particolare riferimento ai P.S.A.I. dei fiumi Liri Garigliano e Volturno;*

19. *Siano salvaguardate le aree boscate o ad esse assimilabili;*

20. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni, previste dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione di aree boscate o ad esse assimilabili, l'espianto degli olivi, e dei singoli esemplari arborei. In presenza di diversità della natura del soprassuolo rispetto a quanto cartografato come "area boscata", in Tavola B del Piano Paesistico Territoriale Regionale, siano preventivamente espletate le procedure volte a definire l'effettiva natura delle aree;*

21. *Qualora si renda necessaria l'estirpazione degli olivi, dovrà essere preventivamente acquisita l'autorizzazione ai sensi del DLgs. 27 luglio 1945 n. 475 e ss.mm. e della L.R. 13 Febbraio 2009, n. 1, art.3 in merito alla "Disciplina dell'abbattimento e dell'espianto degli alberi di olivo". In particolare, là dove si verifichi un impatto con le previsioni urbanistiche, si raccomanda di provvedere al censimento degli olivi per la salvaguardia e il recupero, nell'ambito del verde di nuova progettazione, dei soggetti in buono stato vegetativo;*

22. *Siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità degli apparati radicali e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). In fase attuativa del P.U.C.G. siano valutate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare, con tecniche idonee, e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione dei verde in altre zone;*

23. *Sia salvaguardata e potenziata, favorendo la ricostituzione naturale, la vegetazione ripariate presente lungo i corsi d'acqua primari e secondari. Al fine del mantenimento della funzionalità idraulica del corso d'acqua, siano effettuati interventi di manutenzione e controllo della vegetazione ripetuti nel tempo ma selettivi e moderati, nel rispetto dí quanto normato dal P.S.A.I. dell'ex Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano e Volturno, dalla L.R. n.53/98, artt. nn. 31, 32 e dalla D.G.R. n,4340/1996;*

24. *Negli interventi dì sistemazione e stabilizzazione dei versanti/ delle scarpate/ sponde dei corsi d'acqua siano utilizzate, qualora compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno e la situazione geomorfologica locale e nel rispetto di quanto normato dalle Norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei Fiumi Liri Garigliano e Volturno e previsto dalla D.G.R. n,4340/1999, anche tecniche di ingegneria naturalistica;*

25. *Al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie filtrante si preveda, là dove possibile, di estendere la superficie coperta da vegetazione e l'uso di materiali permeabili (http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil it.pdf);*

26. *Negli interventi di mitigazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante, in connessione con la trama a verde presente nell'intorno, attraverso il reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali compatibili con i caratteri stazionati del sito di intervento, di facile attecchimento, ridotta manutenzione. Siano impiantate siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, disetanee, perimetrali con funzione schermante, di protezione del terreno e di miglioramento della qualità dell'aria;*

27. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa, tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;*

28. *Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flore vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia' Celesti et all. 2010 consultabile on-line sul sito http://sweb01.dbv.uniromal.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/floraa loctona.pdf);*

29. *Siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali e se necessario diserbanti, nel pieno rispetto del quadro normativo sull'uso sostenibile dei prodotti fitosanitari;*

30. *Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel separare il terreno vegetale da quello dello scavo evitando di mescolarli; prelevare il terreno vegetale e accumularlo, in attesa dell'utilizzo, in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi. Nei settori non interessati dall'edificazione siano poste in essere tutte le misure volte a non danneggiare l'ambiente. Nello specifico: non vi dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, ne' aperte aree di cantiere nelle vicinanze; dovrà essere evitato ogni passaggio con macchinari e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo;*

31. *In fase attuativa del P.U.C.G. siano redatti piani operativi specifici che recepiscano quanto elencato nei punti precedenti e definiscano le misure dì conservazione della vegetazione preesistente, le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora per l'impianto e le cure colturali con un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole.*

1.5.4. Parere Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale- Autorità Liri Garigliano- Volturno

Con nota prot. n. 974 del 25.01.2019 l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha espresso parere di compatibilità al P.U.C.G. con le seguenti prescrizioni:

- *"in tutte le aree sopra evidenziate, interessate da perimetrazioni a rischio o attenzione del PsAl-Rf, l'attuazione delle rispettive destinazioni urbanistiche dovrà conformarsi al rispetto di quanto stabilito dalle nonne del PsAl-Rf,*
- *per una chiara visione delle problematiche geologiche del sistema territoriale e delle sue dirette interazioni con le previsioni del P.U.C.G., sarà utile produrre un elaborato di sintesi a scala comunale che sovrapponga le destinazioni urbanistiche ai risultati degli studi geologici condotti per la redazione del P.U.C.G. ed agli scenari di rischio del PsAI-Rf;*
- *naturalmente, laddove il quadro conoscitivo, analitico e interpretativo a scala di dettaglio e/o una significativa incongruenza tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione cartografica alla scala 1:25.000 dovessero richiederlo, sarà necessario avviare un procedimento di modificazioni o integrazioni al PsAl-Rf, ai sensi dell'art. 29 delle norme;*
- *a tale riguardo si evidenzia che per l'area instabile individuata nella parte Sud-Est del centro abitato, questa Autorità provvederà ad avviare i procedimenti previsti dall'art. 29 delle norme del piano stralcio ai fini di una sua inclusione nelle pertinenti aree perimetrate, previa definizione:*
  - *a) della tipologia e stato di attività dei dissesti cartografati,*
  - *b) dei caratteri geologico-geomorfologici salienti degli indicatori di franosità riconosciuti;*
- *per il combinato disposto dei commi 5 e 6 dell'art. 25, delle nonne del PsAI-Rf, l'osservanza delle misure stabilite dal piano è assicurata dagli Enti ordinariamente competenti, per la vigilanza ed il controllo sulle attività inibite dalle stesse norme, i quali pongono in essere tutte le procedure e gli atti necessari alla loro attuazione, risolvendo a vantaggio della sicurezza e sulla base di studi ed indagini adeguati, laddove necessari, eventuali problemi di interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, imputabili alla scala di redazione (1:25.000) del PsAI-Rf;*
- *nelle aree perimetrate a rischio a rischio/attenzione dal PsAI-Rf è necessario porre in essere le azioni prescritte nell'Appendice A (Linee Guida per l'Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) delle norme di*

attuazione del PsAl-Rf ed il rispetto delle stesse norme."

1.5.5. Nulla-osta ex art.8, comma 8 legge regionale 6 ottobre 1997, n.29 e ss.mm.ii.

Con nota prot.U 0150710 del 25.02.2019 la Regione Lazio - Direzione regionale Capitale Naturale, Parchi e aree protette- Area Tutela e valorizzazione dei paesaggi Naturali e della Geodiversità ha rilasciato "*nulla osta alla definitiva approvazione del P.U.C.G. del Comune di Cave (RM) adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 58 del 1 6/ 1 2/2016 con le seguenti prescrizioni e specificazioni:*

a) gli elaborati cartografici di Piano dovranno essere adeguati per la univoca individuazione e rappresentazione dell'area sottoposta a vincolo come monumento naturale ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 6 ottobre 1 997, n. 29, e ss.mm.ii., confermando in particolare l'inclusione delle particelle 476 e 477 del foglio 4, interessate dal parcheggio esistente identificato in NTA come "PI 7 - Teatro di Villa Clementi" (mq 2700);

b) per le sistemazioni a verde e le ricostituzioni ambientali previste dalle Norme tecniche di attuazione, ove realizzate nell'area del monumento naturale, dovranno essere utilizzate specie vegetali compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico e di provenienza autoctona nonché, preferibilmente, a basso carico allergenico;

c) nell'area del monumento naturale le previsioni del P.U.C.G. si applicano nella misura in cui gli interventi risultino compatibili con il regime di salvaguardia previsto per la zona A di cui all'art. 7 della 1.r. 29/97, secondo quanto disposto per la stessa dall'art. 8 della stessa l.r., nonché con quanto disposto dal decreto istitutivo del monumento naturale;

d) nell'area del monumento naturale si applicano comunque le disposizioni di cui agli articoli 28 e 3 1, comma I, della l.r. 29/97 e ss.mm.ii.;

e) ai sensi dell'art. 27, comma 8, della l.r. 29/97 e ss.mm.ii., il regolamento del monumento naturale prevale sui regolamenti e sui piani di settore comunali, i quali dovranno essere adeguati ad esso dopo la sua entrata in vigore nei termini previsti dal medesimo comma."

1.5.6. Parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art.145 del D.Lgs n. 42/2004 e dell'art.27 della LR. n. 24/1998

Con nota prot. U 0173633 del 05.03.2019 la Regione Lazio - Direzione regionale per le Politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica- Area Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale ha espresso parere favorevole "*in ordine al P.U.C.G.- Piano Urbanistico Comunale Generale, adottato con delibera di Consiglio Comunale n.58 del 16. 12 .2016 con la prescrizione sopra elencata.*

Le NTA del P.U.C.G. saranno integrate e/o modificate secondo le prescrizioni impartite con il presente parere, nonché da quelle degli ulteriori pareri di altre Amministrazioni.

I progetti delle opere pubbliche e private del P.U.C.G. così assentito, sono assoggettate alla successiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004."

Per quanto attiene la compatibilità del P.U.C.G. in esame con i piani paesistici, vigenti e in formazione, sovraordinati, ai sensi dell'art.145 del DLgs 42/20014, il parere regionale riporta un analisi di verifica sulle aree di trasformazione previste dal P.U.C.G., che si intende integralmente recepita, dalla quale emerge che "*Il P.U.C.G. non contrasta con gli obiettivi di tutela fissati dal P.T.P.R. risulta altresì compatibile con il contesto paesistico e panoramico vincolato, tuttavia al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che rispetti la seguente prescrizione : "Le aree ricadenti negli ambiti sottoposti ai vincoli sopra detti, la cui norma di tutela non consente la variante urbanistica devono mantenere la classificazione originaria*" .

1.5.7. Parere di compatibilità per l'area Funzionale Archeologia

Con nota prot. MIBAC – SABAP- RM- MET_UO2_0004831P del 07.03.2019 il MIBAC- Direzione generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale, ha espresso parere positivo "*nel merito della compatibilità dello strumento urbanistico in oggetto in merito ai beni archeologici presenti sul territorio di codesto Comune seguenti prescrizioni e specificazioni;*

a) nella Carta dei Beni di interesse storico e archeologico ogni bene segnalato dovrà essere inserito in una fascia di rispetto del bene di profondità pari a 100 m.

b) *fatto salvo ogni alto obbligo che derivi da strumenti di pianificazione territoriale gerarchicamente sovraordinati al P.U.C.G. (e.g. vincoli da P.T.P.R.) nelle particelle su cui insistono i beni segnalati nella Carta dei Beni di interesse storico e archeologico, ogni progetto di intervento edilizio od urbanistico deve essere sottoposto alla Soprintendenza per l'ottenimento del relativo parere di compatibilità tra il progetto e le esigenze di tutela archeologica. L'ubicazione di manufatti da realizzarsi sarà condizionata dal risultato di saggi e scavi preventivi che il richiedente il permesso di costruire dovrà effettuare sotto la supervisione e il controllo della Soprintendenza stessa. La Soprintendenza in rapporto alle caratteristiche dei beni emergenti ed ai programmi di scavo, potrà predisporre progetti di assetto e fruizione pubblica delle aree, interessando anche aree adiacenti per la realizzazione di spazi di rispetto e per la creazione di organici complessi o parchi archeologico- monumentali.*

c) *fatto salvo ogni alto obbligo che derivi da strumenti di pianificazione territoriale gerarchicamente sovraordinati al P.U.C.G. (e.g. vincoli da P.T.P.R.) , ogni progetto di intervento edilizio od urbanistico che rientri nella fascia di rispetto di beni segnalati nella Carta dei Beni di interesse storico e archeologico dovrà essere subordinato ad una comunicazione, alla Soprintendenza , riguardante l'inizio dei lavori, la localizzazione delle opere o delle sistemazioni da realizzare e la loro consistenza. La Soprintendenza potrà prescrivere, qualora si riscontrino testimonianze oggettive di possibili presenze di beni o di reperti nel sottosuolo, sondaggi, limitatamente al sedime degli interventi per accertare la presenza di tali reperti o strutture. In caso di ritrovamento la Soprintendenza, a mezzo di apposizione di specifico vincolo prescrive le misure di tutela dei ritrovamenti.*

d) *in caso di nuova individuazione di beni storici o archeologici la Carta dei Beni di interesse storico e archeologico andrà aggiornata periodicamente a cura del Comune, su indicazione della Soprintendenza, con la graficizzazione delle nuove evidenze e con la redazione delle relative nuove Schede di Catalogo.*

Si precisa che il presente parere riguarda esclusivamente gli aspetti archeologici dell'area di competenza di Codesto Comune, esulando da ogni aspetto programmatico dello strumento urbanistico adottato sotto il profilo della tutela paesaggistica."

2. Dati generali del Comune

2.1. Inquadramento territoriale

Il Comune di Cave, situato a nord-est della provincia di Roma, sorge ad una quota di m 399 s.l.m. sul versante a sud dei monti Prenestini e si estende fino alla Valle del Sacco con una superficie di 1775 Ha.
Il Comune confina con il comune di Rocca di Cave e Castel S. Pietro Romano a nord, di Palestrina ad ovest, con Genazzano a sud e con Valmontone ad est.
Il territorio comunale è percorso dalla SR 155 Roma-Fiuggi che attraversa il capoluogo e che lo collega direttamente ai comuni limitrofi di Palestrina e Genazzano. I collegamenti viari per Valmontone sono costituiti da due strade provinciali, la SP 12/a "via dello Speciano" con origine nel capoluogo e la SP 108/a "via della Selce" che da Palestrina attraversa il territorio agricolo delle frazioni. Il collegamento con Rocca di Cave è costituito dalla SP 52/b che attraversa il quartiere di San Lorenzo.
Cave rientra nel territorio della XI Comunità Montana del Lazio "Castelli Romani e Prenestini"

Il territorio di Cave, prevalentemente agricolo (73%), è caratterizzato da valli e fossi che si distendono con andamento nord ovest–sud est, alternati a colli dalla sommità piana.
La Valle del Rio attraversa l'intero territorio a partire da Nord in località la "Montagnozza" (quota 571m s.l.m) fino ad arrivare in località Fosso S. Cristina (quota238m s.l.m), per una lunghezza complessiva di circa 7 Km ed una larghezza media di 500m.
Mentre la parte alta della valle del Rio, profondamente incisa, risulta quasi completamente coperta da vegetazione sia sulle scarpate che nel fondovalle, la parte medio alta, posta ai lati e al disopra del Ponte Nuovo della SR 155 di Fiuggi, è caratterizzata dalla presenza di rigogliosi castagneti da frutto dove si coltivano i famosi marroni di Cave, sia sul versante destro che sul sinistro.
Internamente a detta valle, nel tratto di quota più basso, scorre il Fosso Rio (Fosso di Cave), a carattere torrentizio.
Il territorio è poi attraversato dal Fosso di Valle Pischeri che si estende tra la via della Selce ed il confine comunale con Palestrina e dal Fosso Cauzza che si sviluppa a partire dal Monumento Naturale di Villa Clementi per proseguire a valle della Fonte S.Stefano e poi a sud lungo il confine con Genazzano.

Dati e caratteri del territorio comunale in sintesi

Superficie: 1.775 Ha

Altitudine: 399 s.l.m.

Popolazione: (dicembre 2013) 11.129 abitanti

Sistema morfologico del P.T.P.G.: B4" *"Centri Prenestini"*

P.T.P.: Ambito Territoriale n.9 "Castelli Romani" –DGR del Lazio n.4480 del 30.07.1999

Autorità di bacino: Autorità di Bacino Liri Garigliano

Aree Protette: "Monumento Naturale Villa Clementi e Fonte Santo Stefano" istituita con DPGR 517/2002

Strumento urbanistico vigente: Variante Generale al P.R.G., approvata con DGR del Lazio n.228 del 25/06/2004

Strumenti attuativi approvati: Piano di Recupero del Centro Storico approvato con D.C.C. n.58 del 22.12.2008

2.2. Vincolistica

Il P.T.P. n. 9 "*Castelli Romani*", approvato con la LR n. 24/1998, evidenzia i vincoli paesaggistici presenti sul territorio in coerenza con le denominazioni indicate nella Tavola B del P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con gli atti n.556 del 25.07.2007 e n.1025 del 21.12.2007.
Il territorio comunale è interessato dai seguenti vincoli emanati ai sensi del Dlgs 42/2004:

- Beni di insieme, di cui all'art.136 co.1 lett. c) e d):

"Villa Clementi" istituita con D.M. 3.11.1969

- Aree tutelate per legge di cui all'art.134 co.1 lett.b) e art.142 co.1:
  Aree protette e monumenti Naturali
  "Monumento Naturale Parco di Villa Clementi e Fonte di Santo Stefano" istituito con D.P.G.R. del 4.12.2002, n.517
  Corsi delle acque pubbliche
  Fosso del Pantano e di Cave di cui al RD 17.2.1910
  Fosso di Savo di cui al RD 17.02.1910
  Aree boscate
  Vari ambiti territoriali
  Aree gravate da usi civici
  Vari ambiti territoriali

- Beni tipizzati di cui all'art. 134 co.1 lett. c):
  Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia di rispetto di 150 m
  Centro storico
  Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m
  Antica via, tracciato incerto
  Via Trebana
  Via Cesiano
  Via della Selce
  Beni puntuali diffusi con fascia di rispetto testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m
  Beni puntuali vari

La Tavola A del P.T.P.R., individua per il territorio di Cave i seguenti Paesaggi, cogenti nelle suddette aree vincolate:

- Sistema del Paesaggio Naturale
  Paesaggio Naturale;
  Paesaggio Naturale Agrario;
  Paesaggio Naturale di Continuità;
  Paesaggio Agrario di Valore;
  Paesaggio Agrario di continuità.

- Sistema del Paesaggio Insediativo
  Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri;
  Paesaggio degli insediamenti Urbani;
  Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione.

Il territorio comunale non risulta interessato né dai SIC -Siti di Interesse Comunitario e né dalle ZPS -Zone Protezione Speciale.

Il territorio comunale è inoltre interessato da:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del RDL 3.12.1923, n.3267

Il territorio appartiene al Bacino idrografico del Fiume Sacco e risponde all'Autorità di Bacino Liri-Garigliano- Volturno. Il comitato istituzionale con delibera n.2 del 5.04.2006 ha adottato per l'intero bacino il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico Rischio Idraulico (PSAI-Ri), e con delibera n.1 del 05.04.2006 quello relativo al Rischio Frana (PSAI-Rf) approvati con DPCM del 12.12.06.
Per il territorio di Cave la carta PSAI rischio frana evidenzia nel territorio:

- limitate Aree a rischio frana molto elevato (R4) e a rischio elevato (R3);
- Area di alta Attenzione (A4) per lo più localizzate lungo le scarpate dei fossi;
- Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi (C1) di cui la più estesa si trova a nordovest del territorio;
- limitate Aree di attenzione potenzialmente alta (Rpa)

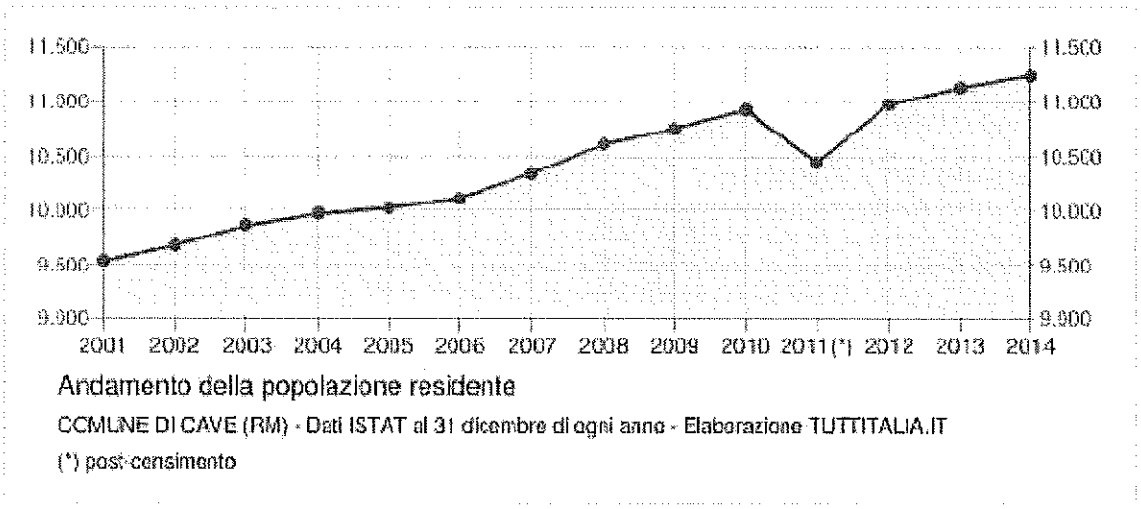
Sono presenti infine:

- una fascia di rispetto DPA dell'elettrodotto ai sensi del DM 29 maggio 2008;
- una fascia di rispetto cimiteriale

Il Comune appartiene alla Zona sismica 2B.

2.3. Demografia

Dalla Relazione del P.U.C.G. e dai dati del Censimento ISTAT si desumono i seguenti parametri:



Al dicembre 2014, secondo i dati forniti dall'anagrafe cittadina, si registra una popolazione di **11.244** abitanti che mostra un incremento nel decennio pari al 12,9%.
Il numero dei nuclei familiari è pari a 4.366 con un numero medio di componenti pari a 2,57.

La tabella seguente, redatta sulla base dei dati dell'anagrafe cittadina, riporta la distribuzione spaziale della popolazione sul territorio.

POPOLAZIONE *	Residente :	settembre 2014	n. abitanti :	11.230
di cui nel capoluogo				8.173
di cui nella frazione di San Bartolomeo				870
di cui nella frazione di Colle Palme				1.386
di cui nei nuclei spontanei				-
di cui nella zona agricola				801

* dati anagrafe comunale

Si evidenzia che circa il 72% della popolazione risiede nel capoluogo, in particolare nel centro storico e nelle aree consolidate; il 20% nelle frazioni di Colle Palme e San Bartolomeo; il restante 7% risiede in piccoli nuclei edificati, case sparse talvolta raggruppate in piccoli aggregati lungo la viabilità principale, diffusi sul territorio comunale.

2.4. Patrimonio edilizio

Da quanto riportato nella relazione di P.U.C.G. risulta presente sul territorio una **volumetria complessiva pari a circa 3.152.000 mc di cui circa 1.853.000 mc a destinazione residenziale** accentrata principalmente nel capoluogo.
La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e delle relative pertinenze quali autorimesse, cantine e locali accessori.
Relativamente allo stato di conservazione dei fabbricati presenti nel centro storico medievale, circa l'80% risulta essere in grave stato di degrado e di abbandono.
I volumi residenziali occupati, stando ai dati elaborati a partire dai valori tabellati dalla S.a.r.a. Nistri SRL riferiti al volo aereo sulla Provincia di Roma del 2007, risultano pari a 1.416.226 mc il che evidenzia un incremento del 40% da quanto esistente al 2000.
La situazione attuale, ricavata dall'esame dei n. 283 Permessi di Costruire/D.I.A. e dai n. 13 Piani di Utilizzazione Aziendale rilasciati dalla data di approvazione del P.R.G. vigente sino alla data odierna, mostra un ulteriore incremento di volumetria che porta il volume complessivo residenziale a 1.853.000 mc.
La volumetria residenziale effettivamente occupata risulta pari a 1.762.840 mc ed è stata stimata tenendo conto della valutazione delle unità immobiliari invendute (42.000 mc) e della quantificazione delle volumetrie residenziali ad oggi abbandonate ma suscettibili di riqualificazione del centro storico (56.560 mc).

DETTAGLIO VOLUMETRIE ESISTENTI

Residenziali	1.853.051 mc
Pertinenziali (garage,cantine ecc)	317.559 mc
Commerciali	141.920 mc
Att. Produttive	103.755 mc
Att. Agricole	521.629 mc
Amministrazione	14.810 mc
Istruzione	77.973 mc
Att. Collettive	30.950 mc
Att. Sportive	19.745 mc
Enti Religiosi	64.039 mc
Varie	6.800 mc
TOTALI :	**3.152.231 mc**

LOCALIZZAZIONE DEI VOLUMI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE

	ZONA A	ZONA B	ZONA C	Nuclei antropizzati	TOTALE
San Bartolomeo		46.348	42.910	15.720	104.978
Colle Palme		51.344	26.278	54.310	131.932
Centro storico	148.500				148.500
Centro		237.711			237.711
Campo		47.484	6.340	13.746	67.570
San Lorenzo		308.935	12.500	8.876	330.311
Morino		252.952	21.960	12.556	287.468
Speciano - Valle Onica		181.412	57.566	55.383	294.361
Casali				8.310	8.310
Zona Agricola				241.910	241.910
TOTALI PARZIALI : mc	**148.500**	**1.126.186**	**167.554**	**410.811**	
VOLUMI TOTALI AD USO RESIDENZIALE :				**mc**	**1.853.051**

3. La strumentazione urbanistica vigente

3.1. Il Piano Regolatore Generale vigente

Lo strumento urbanistico di pianificazione territoriale è la Variante Generale di P.R.G. approvata dalla Regione Lazio con DGR n. 558 del 25/06/2004 a seguito di un iter iniziato con l'Adozione del Piano stesso con Del. G.C. n.19 del 10/03/2000.

La Variante andava a modificare quanto previsto dal Piano allora vigente (DGR 6152 del 14/12/1979) con i seguenti obiettivi:

- risolvere un problema abitativo cogente attraverso l'individuazione di nuove aree di espansione residenziale localizzandole sia nel capoluogo (località Toce, Pratarone, Morino, Speciano) che nelle frazioni (località San Bartolomeo e Colle Palme);
- ampliare la zona a destinazione artigianale introducendo nuovi comparti di espansione artigianale in prossimità di quelli esistenti posti sulla direttrice della statale SR 155 Roma-Fiuggi;
- risolvere le problematiche connesse alla viabilità attraverso la previsione di un tratto in galleria a partire dal ponte sul Fosso Rio della SR 155 Roma-Fiuggi per scavalcare l'area edificata del capoluogo nella parte Nord in località Toce, per poi ricongiungersi con la stessa SR 155 Roma-Fiuggi in prossimità dell'area Artigianale:
  - il potenziamento della S.P. 108/a via della Selce;
  - il potenziamento di via delle Valli e di via dello Speciano;
  - la realizzazione di due nuovi tratti di viabilità.

3.2. Stato di attuazione del P.R.G. vigente

Zona A

Il Centro Storico, come perimetrato nel P.R.G. vigente, è stato oggetto di un Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 58 del 22/12/2008.

In Zona A è stata rilevata complessivamente una volumetria residenziale pari a 148.500 mc, di cui 91.940 mc occupata, circa 56.560 mc inoccupata da riqualificare. La restante è in stato di degrado avanzato e in abbandono.

La capacità residenziale residua del Centro Storico risulta pertanto pari a 56.560 mc.

Zona B

La Zona B perimetra gli insediamenti consolidati dei quartieri di San Lorenzo, Morino, Valle Onica e quelli nelle frazioni di San Bartolomeo in corrispondenza del tratto iniziale di via della Selce e di Colle Palme all'incrocio di via della Ripa. Tutti i quartieri risultano pressoché saturi.

Il P.R.G. vigente localizza nei diversi quartieri, nei pochi lotti disponibili, aree da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato che risultano di fatto sottodimensionate ed irrealizzate.

In Zona B è stata rilevata complessivamente una volumetria residenziale pari a 1.126.187mc essenzialmente occupata e per circa 42.000 mc inoccupata, ovvero realizzata a seguito dell'approvazione del P.R.G. vigente ed ancora invenduta.

La capacità residenziale residua delle Zone B risulta pertanto pari a 42.000 mc.

Zona C

I comparti di espansione residenziale, previsti dal P.R.G. vigente, risultano attuati solo in piccola parte, mentre la maggior parte dei sub-comparti istituiti dai relativi Piani Quadro è tuttora in corso di approvazione ed ha incontrato notevoli criticità connesse alla estrema parcellizzazione del territorio, ai vincoli esistenti, alle volumetrie preesistenti ed alla difficoltà di reperire aree a standard.

Le zone C interessano aree molto estese e già caratterizzate da un edificato preesistente al P.R.G. vigente che ha comportato una difficoltà nella presentazione dei piani attuativi da parte dei privati. L'introduzione dei Piani Quadro e dei relativi Sub-Comparti, promossa dall'Amministrazione ha risolto solo in parte lo stato di stallo degli stessi consentendo l'urbanizzazione delle aree libere, ma nulla ha potuto per le aree già edificate che sono rimaste prive dei necessari servizi pubblici.

Per la zona C è stata rilevata complessivamente una volumetria residenziale pari a circa 169.835 mc essenzialmente occupata, di cui circa 117.175 mc insediata in epoca precedente ai piani attuativi.
Non risultano presentati i piani attuativi per circa 53.000 mc residenziali.
La capacità residenziale potenziale delle Zone C risulta pari a 86.335mc, corrispondente alle volumetrie dei piani in corso di attuazione.
Più in dettaglio si riporta di seguito lo stato di attuazione per le singole sottozone:

- ***Sottozona Cc1 – Colle Palme***
  Il comparto si sviluppa intorno al nucleo edificato consolidato in corrispondenza della viabilità principale di via della Selce, via della Ripa e via Samele a sud. Il Piano Quadro di approvazione comunale suddivide il comparto in 12 sub-comparti di cui due saturi (sub-comparti 1-2). Per i sub-comparti nn. 3-5-8-11-12 sono stati già presentati i relativi Piani Attuativi.
  Risultano comunque edificati precedentemente al P.R.G. vigente ed occupati circa 29.860 mc.
- ***Comparto Cc2a – Via della Selce***
  Il comparto risulta già realizzato con Piano attuativo approvato.
- ***Comparto Cc2b – San Bartolomeo***
  Il Piano Quadro di approvazione comunale suddivide il comparto in sette sub-comparti di cui due saturi (sub-comparti 1-5), risulta inoltre presentato il piano attuativo del sub-comparto 2 che non ha comunque ancora perfezionato l'iter di approvazione.
  Risultano edificati precedentemente al P.R.G. vigente ed occupati circa 39.210 mc.
- ***Comparto Ca1 – Speciano***
  Il comparto è suddiviso in due sub-comparti: per il sub-comparto 1 è in corso di approvazione il relativo Piano Attuativo, mentre non è stato presentato alcun Piano attuativo per il sub-comparto 2 che risulta pressoché saturo in quanto risultano edificati precedentemente al P.R.G. vigente ed occupati circa 8.605 mc.
- ***Comparto Ca2 – Speciano "Consorzio 31320"***
  Il comparto è stato attuato e le aree a standard sono attualmente nella disponibilità dell'Amministrazione.
- ***Comparto Ca3 – Speciano***
  Per il comparto è stato presentato il relativo Piano Attuativo e sono attualmente in corso le opere di urbanizzazione.
- ***Comparto Cb1 – Toce***
  Per il comparto non è stato presentato alcun Piano Attuativo né Piano Quadro. Risultano comunque edificati precedentemente al P.R.G. vigente ed occupati circa 12.500 mc.
- ***Comparto Cb2 – Pratarone***
  Il comparto è suddiviso dal Piano Quadro in sei sub-comparti di cui uno saturo (sub-comparto 3); per i sub-comparti 1-2-5 sono stati già presentati i relativi Piani Attuativi in corso di realizzazione, per i sub-comparti 4-6 non sono stati ancora presentati i piani attuativi. Risultano comunque edificati precedentemente al P.R.G. vigente ed occupati circa 5.690 mc.
- ***Comparto Cb3 – Morino***
  Il Piano Quadro di approvazione comunale (anno 2007) suddivide il comparto in otto sub-comparti di cui tre con Piani Attuativi presentati (sub-comparti 1-2-6) ed in corso di approvazione, due (sub-comparti 7-8) non sono stati ancora presentati i piani di attuazione in quanto sulle aree grava il vincolo di P.T.P.R. a Zona Boscata, nonché quello idrogeologico. Non sono stati presentati i piani per i sub-comparti 3-4-5.
  Risultano comunque edificati precedentemente al P.R.G. vigente ed occupati circa 21.310 mc.

Zona D

Le Zone D di Espansione Artigianale previste risultano ancora non attuate sia per l'eccessiva estensione dei comparti, sia per le difficoltà economiche dei singoli proprietari a produrre autonomi strumenti attuativi.
Il P.R.G. vigente prevede cinque comparti a destinazione artigianale-commerciale, per una superficie complessiva di circa 162.800mq.
Ad oggi solo i comparti D1, D2 e D5 sono realizzati, mentre i comparti D4 e D3, per i quali non sono stati presentati i piani attuativi, risultano di difficile attuazione.
I comparti ad oggi attuati si estendono complessivamente per una superficie pari a 85.830 mq che costituisce il 53% del totale delle superfici destinate dal P.R.G. vigente all'espansione per attività produttive con

volumetrie pari a circa 98.000 mc (D1 per 33.700 mc; D2 per 58.600 mc; D5 per 5.700 mc). Le superfici non ancora attuate risultano pari a circa 77.000 mq.

Zona E

Il territorio agricolo risulta interessato da interventi di edificazione sparsi e diffusi legati all'utilizzazione agricola dei suoli, in parte interessata da trasformazione con aumento dei carichi urbanistici e mutamento dell'uso dei suoli da agricolo a residenziale soprattutto in corrispondenza dei tracciati della viabilità principale.
Numerose sono le richieste di sanatoria presentate negli anni, da una stima dell'ufficio tecnico le volumetrie realizzate abusivamente ad oggi legittimate da concessione in sanatoria sono pari a circa 187.000 mc. Dal 1999 ad oggi sono stati presentati n.13 PUA da altrettante aziende agricole finalizzati al recupero e trasformazione di annessi agricoli già esistenti o a nuove edificazioni per realizzarvi spazi da destinarsi alla vendita diretta dei prodotti, ad attività ristorative o ricettive a scopo agrituristico.
Le volumetrie esistenti con destinazione d'uso connessa alle attività agricole vere e proprie quali depositi di sementi e prodotti agricoli, capannoni per mezzi ed attrezzature varie risultano pari a 521.629 mc.
Sull'intero territorio agricolo, esteso per circa 14,97kmq, risulta presente una volumetria complessiva di circa 932.440mc di cui 410.811mc a destinazione residenziale, localizzata entro insediamenti estesi per circa 2,71 Kmq costituiti da case sparse disposte lungo gli assi viari provinciali principali, ad urbanizzazione diffuse.
Nella relazione del P.U.C.G. si conferma l'inesistenza sul territorio comunale di nuclei edilizi sorti spontaneamente suscettibili di perimetrazione in quanto le volumetrie esistenti risultano assimilabili ad una "*pluralità di costruzioni abusive singole che non sono suscettibili di perimetrazione, in quanto non costituenti nuclei edilizi*" ai sensi dell'art.15 della LR 28/80.

Zone F

Ad oggi risulta attuata solo una piccola parte delle attrezzature pubbliche di servizio localizzate prevalentemente nel capoluogo. La mancata realizzazione dei servizi è imputabile soprattutto alla difficoltà di reperire le risorse economiche per l'acquisizione delle aree mediante esproprio e quelle per la loro realizzazione.
Più in dettaglio si riporta di seguito lo stato di attuazione per le singole sottozone:

- ***Zona Fp - Parcheggi Pubblici***

Ad oggi risultano attuate solo il 21% delle superfici previste ed in particolare nelle frazioni sono state realizzate superfici pari a 1.000 mq, mentre restano da realizzare circa 27.000 mq, in parte da rilocalizzare in quanto oggetto di osservazioni al P.R.G. o perché in aree soggette a vincolo idrogeologico e/o ambientale (Fp 23 - Fosso Rio, Fp28 - via della Ripa, Fp29 - zona Fontanella); nel capoluogo sono state realizzate superfici pari a circa 18.470 mq, mentre restano da realizzare circa 40.400 mq di cui circa 1.500 mq da rilocalizzare in quanto incompatibili con il tracciato esecutivo della strada comunale via Falcone e Borsellino (Fp 15 - Campo Sportivo).

- ***Zona Fva - Verde Attrezzato***

Ad oggi risultano attuate quasi il 32% delle superfici previste ed in particolare:
- nelle frazioni sono state realizzate circa 15.000 mq dei circa 26.500 mq previsti
- nel capoluogo sono state realizzate superfici pari a 15.700 mq suddivise in cinque piccoli giardini di quartiere e circa 16.200 mq per la realizzazione di quattro centri sportivi.

Le volumetrie esistenti risultano pari a circa 20.000 mc.

- ***Zona Fsc – Servizi Collettivi***

Ad oggi risultano attuate quasi il 80% delle superfici previste ed in particolare:
- nelle frazioni sono da realizzare circa 3.600 mq dei circa 10.000 mq previsti
- nel capoluogo sono da realizzare circa 3.400 mq dei circa 23.000 mq previsti.

- ***Zona Fi – Istruzione***

Ad oggi risultano attuate quasi l'80% delle superfici previste ed in particolare:
- nelle frazioni sono da realizzare circa mq 10.200 dei circa 13.100 mq previsti tenendo conto del fatto che le superfici esistenti in via della Ripa (circa 3.000 mq) risultano attualmente in disuso
- nel capoluogo sono state attuate quasi il 95% delle superfici previste.

Le volumetrie esistenti risultano pari a circa 78.000 mc.

- ***Zone Sp – Servizi privati***

Ad oggi risulta attuata la quasi totalità delle superfici previste dal P.R.G.
In particolare si ha una volumetria complessiva di circa 99.000 mc.

Sono inoltre presenti circa 8.800 mc destinati ad attività ricettivo/ristorative.

La **Viabilità** esistente non è stata oggetto del potenziamento e delle riqualificazioni previste.
Non è stato realizzato il tratto in galleria che avrebbe dovuto oltrepassare il centro urbano nella parte a nord del paese, né il potenziamento di via della Selce, inoltre a seguito di eventi franosi è stato interdetto l'uso di via della Ripa, che collegava il capoluogo alle frazioni, di cui il P.R.G. vigente prevedeva il potenziamento.
Non sono state realizzate le sedi stradali che dovevano collegare nelle frazioni via della Selce con via Cesiano, né i tracciati interni alle zone di espansione residenziale.

4. I contenuti del Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) adottato

4.1. Obiettivi generali, particolari e requisiti del P.U.C.G.

Il P.U.C.G. si pone in continuità con gli indirizzi delineati nel D.P.I. effettuando gli approfondimenti che erano stati richiesti nell'ambito della conferenza di pianificazione e in fase di VAS.
Il processo di approfondimento ha quindi delineato obiettivi discendenti da quanto definito nel D.P.I. e le azioni sono state maggiormente specificate anche alla luce di una rappresentazione ad una scala più dettagliata delle scelte di zonizzazione.

Gli obiettivi generali del P.U.C.G. sono stati definiti sulla base delle risultanze dell'analisi condotte sull'assetto territoriale e sull'attuazione e sulle criticità del P.R.G. vigente.
Seppure in continuità con le previsioni del P.R.G. vigente il P.U.C.G. individua azioni con l'intento di risolvere le problematiche connesse alla mancata attuazione delle zone di espansione residenziale e produttiva, dei servizi ed attrezzature pubbliche e di ridurre le disparità di trattamento tra i cittadini correlate alla zonizzazione introducendo meccanismi perequativi all'interno dei processi di trasformazione urbana.

Obiettivi generali
In linea con quanto stabilito all'art.2 della LR 38/99 nonché con gli obiettivi di protezione ambientale e di sviluppo sostenibile il P.U.C.G. in esame propone i seguenti obiettivi generali:

1. Perseguire uno sviluppo sostenibile;
2. Tutelare salvaguardare e valorizzare il paesaggio;
3. Rafforzare le politiche abitative e la qualità dell'abitare;
4. Rafforzare l'offerta dei servizi pubblici;
5. Rilanciare il sistema produttivo;
6. Promuovere la vocazione turistica del territorio;
7. Migliorare la viabilità e l'accessibilità;
8. Ridurre le iniquità connesse alla zonizzazione;
9. Promuovere una pianificazione partecipata.

Obiettivi specifici
In relazione ai succitati obiettivi generali il P.U.C.G. individua per ognuno di esso i seguenti obiettivi specifici, e classi di azioni:
Obiettivo 1. Perseguire uno sviluppo sostenibile

OBIETTIVI SPECIFICI	1.1 Perseguire la sostenibilità di ogni intervento di trasformazione e sviluppo territoriale 1.2 Contenere il consumo dei suoli 1.3 Migliorare l'efficienza energetica 1.4 Migliorare l'uso delle risorse idriche 1.5 Migliorare la qualità dell'aria 1.6 Ridurre l'inquinamento acustico, luminoso e da gas radon 1.7 Incentivare l'utilizzo di materiali bio-compatibili, eco-sostenibili e tecniche costruttive intelligenti 1.8 Migliorare la raccolta dei rifiuti promuovendone la riduzione, la differenziazione, il riciclo e il riuso
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 1.1 Direttive per la riqualificazione degli insediamenti esistenti; per la realizzazione di nuovi	Valutazione dei suoli antropizzati e delle volumetrie esistenti da condurre preliminarmente ad ogni intervento di trasformazione del territorio, subordinando ad essa le scelte localizzative
	Promuovere la riqualificazione dell'edificato esistente
	Previsione, nell'ambito della progettazione di infrastrutture, di materiali e tecniche costruttive non invasive nonché di interventi di mitigazione ambientale (acustica, luminosa ecc.) integrati con il contesto
	Sviluppo del sistema del verde integrato col sistema della mobilità prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili
	Riduzione dell'uso di risorse energetiche non rinnovabili ed incentivazione di quelle rinnovabili
	Incentivazione all'uso di Best Available Tecnologies (BAT) negli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione.

manufatti; per il potenziamento delle infrastrutture territoriali	Accoglimento delle prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica per il controllo del rumore
	Introduzione di parametri per la limitazione dell'inquinamento luminoso
	introduzione di disposizione per limitare i rischi da gas radon
	Incentivi alla riqualificazione impiantistica finalizzata all'efficientamento energetico, al risparmio idrico ed al riutilizzo delle acque piovane
	Ampliamento dell'Isola Ecologica al fine di potenziare la trasformazione dei rifiuti solidi urbani
	Ampliamento del Depuratore Generale per migliorare la qualità delle operazioni introducendo opere di mitigazione per ridurne l'impatto sul paesaggio

Obiettivo 2. Tutelare salvaguardare e valorizzare il paesaggio

OBIETTIVI SPECIFICI	2.1 Approfondire la conoscenza del territorio comunale nella sua specificità, valutando sensibilità e criticità per una fruizione compatibile e più consapevole 2.2 Evidenziare le specificità del territorio ed in relazione a ciò, definire Ambiti e misure di salvaguardia 2.3 Tutelare con prescrizioni i beni di particolare valenza paesaggistica, agricola, religiosa, storica e culturale rappresentativi e significativi per il territorio comunale 2.4 Favorire la gestione e la cura condivisa del territorio
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 2.1 Ricognizione dello stato del suolo, del sottosuolo, del soprasuolo, dei corpi idrici, dell'aria, del sistema ambientale, della flora e della fauna.	Acquisizione dati presso le strutture regionali preposte circa lo stato delle acque, dell'aria, dei livelli di radon, sulla biodiversità
	Definizione delle superfici urbanizzate, dei territori agricoli e di connessione
	Redazione di carte agropedologiche
	Redazione di carte geologiche (carta MOPS e carta di idoneità) che evidenzino il grado di pericolosità e vulnerabilità dei suoli
	Ricognizione dello stato dei sistemi di smaltimento acque
CdA 2.2 Definizione di interventi di difesa e salvaguardia del suolo, delle acque, dell'aria, dell'equilibrio del sistema ambientale, della flora e della fauna	Recepimento degli indirizzi e prescrizioni espressi dalla normativa specifica in materia di vincolo idrogeologico, di difesa del suolo e di prevenzione dei dissesti del territorio
	Controllo del grado di permeabilità dei suoli tramite limitazione delle superfici non drenanti
	Definizione di Indicatori per il monitoraggio delle acque superficiali e sotterranee
	Definizione di interventi per l'uso razionale delle acque ed opere di depurazione degli effluenti urbani e agricoli
	Miglioramento e ottimizzazione della rete idraulica
	Individuazione delle misure necessarie ad assicurare il non inquinamento delle falde idriche e dei fossi (accertamento esistenza scarichi abusivi e/o impropri)
	Rafforzamento delle componenti fitoclimatiche attivando processi di recupero naturalistico, botanico e faunistico che salvaguardino la qualità ambientale senza alterare le funzioni biologiche dell'ecosistema esistente
	Regolamentazione del territorio ai fini della tutela ambientale
CdA 2.3 Ricognizione della vicenda storica che ha portato alla attuale configurazione del territorio comunale	Relazione circa l'evoluzione storico-urbanistica della città
	Redazione di una carta con l'individuazione dei beni e dei percorsi storici
	Censimento dei beni culturali
CdA 2.4 Caratterizzazione del territorio extraurbano – zonizzazione	Recepimento delle indicazioni del P.T.P./P.T.P.R. circa i Sistemi del Paesaggio e del P.T.P.G./REP circa le Componenti del Paesaggio volto alla individuazione e definizione delle macro aree corrispondenti del paesaggio di valore, naturale e agrario
	Individuazione degli interventi consentiti e degli usi compatibili per ogni ambito e macro area individuata
CdA 2.5 Tutela dei vincoli istituzionali, paesistici e paesaggistici e del Monumento Naturale di "Villa Clementi e Fonte S.Stefano"	Recepimento delle direttive definite dall'art.35 del P.T.P.R. relativamente alla tutela dei corsi d'acqua
	Recepimento delle direttive definiti all'art.38 del P.T.P.R. relativamente alla tutela delle aree boscate
	Recepimento delle direttive definite dalla LR 24/98 nelle aree e negli immobili sottoposti a tutela paesistica della "Villa Clementi"- DM 11/03/69
	Promozione della redazione di un Regolamento, ai sensi dell'art.9 LR 29/97 che tuteli la conservazione, integrità e sicurezza del Monumento Naturale istituito di "Villa Clementi e Fonte S. Stefano"
CdA 2.6 Individuazione, perimetrazione e tutela degli Elementi Identitari	Tutela delle aree interne al Vallone di Cave comprese entro il perimetro proposto per l'ampliamento del Monumento Naturale al fine di non alterarne lo stato e relativa perimetrazione
	Individuazione di elementi identitari da tutelare a garanzia della loro conservazione
	Definizione degli interventi consentiti, degli usi compatibili, delle tecniche costruttive e dei materiali da adottarsi nei fabbricati individuati
	Promozione di Progetti Ambientali

CdA 2.7 Valorizzazione del territorio naturale	Individuazione di attività volte ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione del patrimonio naturale
	Individuazione di interventi edificatori e naturalistici coerenti ed integrati con i valori paesaggistici del territorio
	Conservazione e recupero delle essenze arboree esistenti
	Riqualificazione del sistema territoriale connesso agli ambiti boscati/fossi nel rispetto e rafforzamento delle essenze arboree tipiche
	Promozione di attività ricreative compatibili
CdA 2.8 Valorizzazione del territorio rurale e del sistema produttivo agricolo	Riqualificazione delle aree compromesse (aree ex depuratori)
	Orientamento delle produzioni agricole rivolto alla valorizzazione di quelle di maggior tipicità per rafforzare il legame prodotto-territorio
	Sostegno alle aziende agricole con promozione di rapporti più stretti con il mondo scolastico e col turismo agro-alimentare per la commercializzazione di prodotti a Km zero
	Promozione delle attività imprenditoriali dell'agricoltore legate non solo ad attività di vendita diretta dei prodotti agricoli ma ad attività complementari afferenti alla manutenzione del verde e del territorio agricolo favorendo la partecipazione dei cittadini alla gestione del territorio
	Incentivi al recupero funzionale e riuso dei fabbricati abbandonati presenti nelle aree rurali (magazzini e strutture dismesse degli ex depuratori) per funzione di agriturismo, attività ricettive o eco-turismo
	Salvaguardia degli spazi aperti periurbani escludendone l'edificazione (orti urbani)
CdA 2.9 Valorizzazione del patrimonio storico culturale ed archeologico	Individuazione di attività volte ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale ed archeologico
	Individuazione di interventi coerenti ed integrati con i valori storico-culturali del territorio
	Conservazione e recupero dei beni del patrimonio edilizio
	Recupero dei tracciati storici della via Francigena e del tracciato dell'antica via Prenestina

Obiettivo 3. Rafforzare le politiche abitative e la qualità dell'abitare

OBIETTIVI SPECIFICI	3.1 Riqualificare gli ambiti urbani sia in termini di spazi costruiti che di spazi pubblici ed aree verdi per rivitalizzare i tessuti esistenti 3.2 Migliorare la forma urbana, razionalizzare il rapporto tra ambiti costruiti e ambiti periurbani agendo sui bordi e sui margini 3.3 Perseguire uno sviluppo insediativo di qualità, armonioso e coerente con i valori espressi dal territorio
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 3.1 Ricognizione dei manufatti esistenti destinati ad esigenze abitative	Ricognizione e quantificazione del patrimonio edilizio esistente o in corso di realizzazione, caratterizzato in riferimento a : 1. localizzazione, natura e consistenza 2. uso, destinazione e stato di conservazione
	Ricognizione dello Stato di Attuazione del P.R.G. vigente in riferimento alle previsioni di sviluppo residenziale tramite: 1. verifica dell'attuazione di quanto previsto nelle Zone A e nelle Zone B 2.verifica dello stato di attuazione dei comparti in Zona C
CdA 3.2 Dimensionamento dell'esigenza abitativa	Analisi demografica e caratterizzazione della popolazione esistente
	Valutazioni demografiche con proiezioni a 10 anni
	Valutazione dei fabbisogni abitativi
CdA 3.3 Interventi di riqualificazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
	Individuazione delle aree abbandonate e dei fabbricati del centro storico dismessi
	Incentivi al risanamento e al riutilizzo degli immobili dismessi o in stato di abbandono
	Riqualificazione delle piazze urbane e recupero dell'identità storica
	Individuazione di aree da destinarsi a spazi pubblici e/o a verde attrezzato per riqualificare e rivitalizzare i tessuti residenziali esistenti
	Riqualificazione dell'arredo urbano coadiuvata da una maggior diffusione di essenze arboree
CdA 3.4 Classificazione delle aree residenziali - zonizzazione	Classificazione delle aree interessate dal Sistema Insediativo Morfologico della Città Storica
	Classificazione delle aree interessate dal Sistema Insediativo Morfologico della Città Consolidata
	Classificazione delle aree interessate dal Sistema Insediativo Morfologico della Città in Trasformazione

Obiettivo 4. Rafforzare l'offerta dei servizi pubblici

OBIETTIVI SPECIFICI	4.1 Riqualificare e potenziare i servizi pubblici esistenti 4.2 Compensare la carenza di servizi mancanti promuovendo progettazione e gestione integrata pubblico-privato 4.3 Garantire qualità e quantità dei servizi allo scopo di soddisfare le esigenze della collettività per tutte le fasce d'età
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 4.1 Ricognizione e riqualificazione dei servizi pubblici esistenti	Ricognizione delle aree e delle strutture esistenti destinate a servizi pubblici con particolare riferimento al tipo, alla consistenza, alla localizzazione e stato di conservazione
	Miglioramento e potenziamento delle strutture pubbliche esistenti (polo scolastico, parcheggi e campo sportivo di via Cesiano)
	Razionalizzazione del sistema del verde
	Trasformazione delle strutture dismesse dei vecchi depuratori con finalità ambientali
CdA 4.2 Incremento dell' offerta di servizi pubblici	Definizione dei fabbisogni relativi ad aree e spazi pubblici con riferimento alla popolazione residente e di previsione, alla sua composizione e localizzazione
	Individuazione di aree e realizzazione di strutture per attività collettive (centri polivalenti, asili nido, strutture assistenziali), polo archeologico, parcheggi, centri sportivi e aree verdi attrezzate, dimensionate in relazione a quanto indicato dal DM1444/68 che interessino superfici limitrofe o incluse entro i tessuti residenziali esistenti

Obiettivo 5. Rilanciare il sistema produttivo

OBIETTIVI SPECIFICI	5.1 Aumentare le capacità attrattive del territorio al fine di incrementare le opportunità di sviluppo 5.2 Semplificare l'attuazione dei comparti artigianali
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 5.1 Ricognizione dei manufatti esistenti destinati ad esigenze produttive e commerciali	Ricognizione e quantificazione del patrimonio edilizio esistente o in corso di realizzazione, caratterizzato in riferimento a : 1.localizzazione, natura e consistenza; 2.uso, destinazione e stato di conservazione.
	Ricognizione dello Stato di Attuazione del P.R.G. vigente in riferimento alle previsioni di sviluppo commerciale e per attività produttive tramite: 1. verifica dell'attuazione di quanto previsto nelle Zone Sp; 2.verifica dello stato di attuazione dei comparti in Zona D.
CdA 5.2 Dimensionamento delle superfici e delle strutture per attività commerciali e produttive	Analisi delle attività economiche presenti su territorio
	Valutazione dei fabbisogni di servizi privati, per attività commerciali e produttive
CdA 5.3 Classificazione delle aree per attività commerciali e produttive - zonizzazione	Promozione del Centro Storico quale centro commerciale naturale per l'insediamento di attività quali l'ospitalità diffusa, l'enogastronomia, l'artigianato locale.
	Classificazione delle aree interessate dal Sistema Insediativo Funzionale per i Servizi Privati
	Classificazione delle aree interessate dal Sistema Insediativo Funzionale per le Attività Produttive
CdA 5.4 Modifica delle modalità attuative e del Piano del Commercio	Introduzione di sub comparti per facilitare l'attuazione della Zona AP3
	Individuazione delle modifiche da apportare al Regolamento Generale Urbanistico-Commerciale in relazione alle superfici di vendita consentite nelle varie zone di P.U.C.G.

Obiettivo 6. Promuovere la vocazione turistica del territorio

OBIETTIVI SPECIFICI	6.1 Potenziare l'attrattività e la ricettività del territorio 6.2 Promuovere interventi finalizzati alla fruizione e conoscenza del territorio e del patimonio culturale
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 6.1 Definizione di un sistema di accoglienza diversificato e diffuso	Ricognizione delle strutture ricettive presenti sul territorio
	Realizzazione di una struttura di coordinamento per le attività ricettive
	Favorire l'attivazione di strutture ad uso ricettivo-ristorativo quali: agriturismi, B&B, affittacamere, case vacanze, campi scout
CdA 6.2 Attivazione di strutture per promuovere la conoscenza dei beni archeologici presenti sul territorio	Realizzazione di un polo didattico-museale archeologico per valorizzare i numerosi reperti archeologici ed i siti di studio

Obiettivo 7. Migliorare viabilità e accessibilità

OBIETTIVI SPECIFICI	7.1 Garantire e migliorare l'accessibilità del territorio 7.2 Migliorare l'accessibilità delle persone agli spazi pubblici 7.3 Migliorare la qualità dell'ambiente urbano
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 7.1 Dimensionamento delle esigenze di mobilità	Ricognizione dei tracciati viari esistenti in relazione a consistenza e localizzazione
	Valutazione dei flussi di traffico e delle criticità
CdA 7.2 Riqualificazione ed adeguamento dei tracciati esistenti	Riqualificazione dei punti di intersezione della SR 155 Roma-Fiuggi con le strade provinciali di via della Selce e via delle Cannetacce
	Adeguamento alle prescrizioni del Codice della Strada in materia di dimensionamento dei tratti urbani delle strade provinciali di via della Ripa, via della Selce, via Cesiano, via dello Speciano, via di San Lorenzo nonché dei tratti extraurbani di via della Selce e via dello Speciano
	Riqualificazione dei tratti di viabilità locale entro i quartieri consolidati e di connessione tra questi
	Riqualificazione del tratto urbano della SR 155 Roma-Fiuggi da P.zza S.Croce alla fonte S.Stefano
CdA 7.3 Completamento e rafforzamento della rete viaria	Realizzazione nuova tangenziale a nord
	Realizzazione dei tracciati di collegamento tra Colle Emprano e via delle Cannetacce e tra via della Selce e via Cesiano in corrispondenza di Colle della Catasta
	Realizzazione complanare SR155 in corrispondenza della zona AP2
	Realizzazione tratti interni alla zona AP3
	Ricucitura della rete viaria frammentata esistente nelle frazioni e nel capoluogo
	Realizzazione di un tratto viario tra via Falcone e Borsellino e via Matteotti in corrispondenza del polo scolastico
	Realizzazione di tracciati ciclopedonali correlati ai tracciati carrabili della rete viaria
CdA 7.4 Realizzazione di una rete pedonale e ciclabile per facilitare l'accesso agli spazi ed alle strutture pubbliche	Interventi puntuali rivolti a potenziare i tratti viari esistenti e a creare una rete di percorsi ed attraversamenti pedonali
	Realizzazione dei marciapiedi laddove i tracciati interni ai tessuti consolidati risultano carenti
	Realizzazione di un passerella pedonale sopraelevata per collegare la Villa Clementi e l'area del polo scolastico e sportivo
	Attivazione e qualificazione con punti di sosta attrezzati del tracciato ciclabile del Fosso Rio mediante la riqualificazione di fabbricati dismessi

Obiettivo 8. Ridurre le iniquità conseguenti alla zonizzazione

OBIETTIVI SPECIFICI	8.1 Pianificare lo sviluppo del territorio anche tramite la definizione di norme basate su principi di perequazione urbanistica
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 8.1 Applicazione di metodi perequativi	Introduzione di norme specifiche per attivare metodi e procedure di compensazione e trasferimento delle potenzialità edificatorie
	Individuazione di modalità attuative per lotti liberi interclusi per i quali non è stato possibile dare attuazione e risoluzione dei vuoti urbani
	Individuazione dei criteri per i quali superfici non ancora edificate o non sature possano essere ritenute idonee ad accogliere volumetrie di trasferimento

Obiettivo 9. Promuovere una pianificazione partecipata

OBIETTIVI SPECIFICI	9.1 Accrescere la consapevolezza delle criticità e potenzialità del territorio. 9.2 Condividere le scelte pianificatorie.
CLASSI DI AZIONI	INTERVENTI SPECIFICI
CdA 9.1 Promozione di incontri con la cittadinanza per la condivisione delle Azioni di P.U.C.G.	Promozione di incontri volti alla divulgazione delle soluzioni che il P.U.C.G. individua rispetto alle criticità e problematiche emerse nonché sulle strategie e procedure per la trasformazione e lo sviluppo del territorio
	Promozione di incontri con i proprietari delle aree interessate dagli Ambiti di Trasformazione
	Promozione di programmi di intervento pubblico-privato per la realizzazione di servizi pubblici

4.2. I temi obiettivi per sistemi

4.2.1. Sistema ambientale

In relazione al Sistema Ambientale il P.U.C.G. definisce la seguente Classificazione:

- AMBITI URBANI:
  - MN - Aree interessate dal Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano;
  - VP - Aree a Verde Privato
  - OU - Aree per Orti Urbani

- AMBITI EXTRAURBANI:
  - N -Territorio Naturale;
  - Territorio Rurale:
    R1- Aree Agricole di Interesse Primario
    R2- Aree Agricole di Interesse Secondario

In *Ambito Urbano* il P.U.C.G. perimetra le aree interessate dal vincolo del Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano, individua le porzioni da attribuire a Verde Privato - VP, modificando quelle previste dal P.R.G. vigente, ed introduce una nuova zona di continuità tra gli ambiti urbani e le aree agricole, denominata Orti Urbani - OU.
Rientrano in questa zona porzioni di territorio fortemente parcellizzate ad uso agricolo localizzate in continuità con gli ambiti urbani, attualmente coltivate ad orti o ulivi per uso familiare.
In *Ambito Extraurbano* il P.U.C.G. individua ambiti di paesaggio in base alla tipologia, rilevanza ed integrità dei valori presenti, in coerenza con il P.T.P.R. ed il P.T.P.G.
In particolare individua ambiti del Territorio Naturale che corrispondono alle aree di Connessione Primaria definite dalla R.E.P. del P.T.P.G. ed ambiti del Territorio Rurale articolati in: Aree Agricole di Interesse Primario e di Interesse Secondario.
Al Capo III e IV del Titolo VI delle NTA il P.U.C.G. definisce per ogni ambito di paesaggio le trasformazioni consentite e gli usi compatibili; le relative prescrizioni di tutela nonché le direttive per il corretto inserimento degli interventi al fine di assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione del paesaggio.
In particolare per il Territorio Naturale - N il P.U.C.G. assume le categorie di intervento e gli usi compatibili definiti dalla R.E.P. per le aree di Connessione Primaria consentendo categorie di intervento di "Conservazione e gestione naturalistica", "Riqualificazione e Recupero Ambientale", "Qualificazione e Valorizzazione" e prevedendo i seguenti Usi Compatibili: Agro-silvo-pastorali, Urbani locali, di Servizio ed interesse pubblico, Ricreativi, Formativi e Turistico-ricettivi.

Il P.U.C.G. recepisce i vincoli di tutela dei beni paesaggistici relativi alle aree ed agli immobili di notevole interesse pubblico ed alle aree tutelate per legge e agli immobili e aree tipizzati; recepisce le indicazioni del P.T.P.R. in merito agli Ambiti Prioritari per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione del territorio, che individuano per Cave "Parchi archeologici e culturali", prevedendo la realizzazione di un Polo Museale Archeologico per valorizzare i numerosi reperti archeologici e le aree di interesse archeologico presenti sul territorio.

4.2.1.1. Rete ecologica Provinciale

La Relazione Generale descrittiva del P.U.C.G. al par. 2.6.1 riporta opportunamente ed estesamente quanto contenuto nel Rapporto Territorio, cap. 4 Sistema Ambientale (*Ecologia del paesaggio e Rete Ecologica*) e negli allegati cartografici (*TP 2 - Disegno programmatico di struttura: sistema ambientale, sistema della mobilità, sistema insediativo morfologico, sistema insediativo funzionale; TP 2.1 - Rete Ecologica Provinciale*).
Nel territorio comunale di Cave la Rete Ecologica Provinciale è rappresentata prevalentemente da ampie fasce di "Connessione primaria" (art. 25 c. 1 N.A. del P.T.P.G.) decorrenti lungo vallecole e valloni con orientamento tipico NW-SE, in corrispondenza con il corso di fossi esistenti o di impluvi non occupati da corsi d'acqua a carattere permanente.

L'elemento lineare di Connessione primaria più esteso e valorizzato dalla TP2 del P.T.P.G. corrisponde all'incisione che si sviluppa lungo il fosso di Cave (valle già segnalata come "Vallone di Cave" dalla "*Cartografia delle aree di particolare valore naturalistico del Lazio*" - Regione Lazio, 1974) e prosegue dal vallone sottostante al centro storico di Cave verso sud-est nell'incisione denominata "Valle di Collerano" (Carta tecnica regionale 1:5000), per poi confluire nel Fosso di Santa Cristina, unitamente al tratto del Fosso di Santa Cristina posto a monte della confluenza.

La Rete Ecologica Regionale (REcoRD Regione Lazio, 2012) definisce una serie di "Ambiti di connessione" in gran parte affini alle fasce lineari di Connessione primaria definite dalla R.E.P.: esse si sviluppano prevalentemente lungo valloni e vallecole del sottosistema dei fondovalle alluvionali e mostrano una certa tendenza a sovrapporsi alle fasce a vegetazione fanerofitica decorrenti lungo impluvi e fossi e già tutelate come "aree boscate" nella Tav. B del P.T.P.R.. Parte del territorio posto a nord della S.R. 155 risulta classificato come "Aree centrali" della Rete Ecologica Regionale. Le indicazioni della Rete regionale pertanto, pur non sovrapponendosi esattamente a quelle della R.E.P. del P.T.P.G., tendono a confermarne il valore naturalistico e di connettività.

Nel territorio comunale sono presenti circa 9 ettari di territorio classificato nella R.E.P. quale componente primaria a carattere di area "Buffer" (art. 25 c. 1 N.A. del P.T.P.G.), ubicati nel settore nord-orientale del territorio comunale, al confine con il Comune di Rocca di Cave.

In relazione alle prescrizioni della R.E.P., il P.U.C.G. recepisce le indicazioni di tutela delle aree di Connessione Primaria presenti sul territorio ed individuate in corrispondenza dei Fossi Rio (o Fosso di Cave), Pischeri e Cauzza (Artt. 101- 106 NTA P.U.C.G.).

Non risultano coerenti invece le azioni connesse al "Completamento e Rafforzamento della rete viaria" che riguardano:

- il tratto in tornanti della Tangenziale nord in quanto attraversa aree tutelate e/o di rilevante valore ambientale (Fascia di rispetto dei corsi d'acqua ed Aree boscate) individuate nel P.T.P./P.T.P.R., e definite nella Record Lazio come Aree Centrali e nella R.E.P./P.T.P.G. come aree di Connessione Primaria; inoltre, come rappresentato nella carta di Idoneità Territoriale, le aree interessate sono considerate di Alta Attenzione dal punto di vista idro-geologico.
- il tracciato di attraversamento del Fosso Cauzza in quanto interessa Aree boscate individuate nel P.T.P./P.T.P.R. e definite nella Record Lazio come Ambiti di Connessione e nella R.E.P./P.T.P.G. come aree di Connessione Primaria.

Le suddette criticità possono essere, tuttavia, mitigate da un attento disegno del percorso, che minimizzi il consumo di suolo e l'estensione di vegetazione da rimuovere, unitamente alla predisposizione di misure progettuali (opere di ingegneria naturalistica, terre armate, barriere fonoassorbenti etc.) atte a ripristinare gli elementi morfologici e vegetazionali interferiti e a ridurre l'inevitabile disturbo introdotto nel contesto ambientale una volta che le nuove infrastrutture operino a regime, assicurando la funzionalità dei valloni in termini di residua connettività ambientale.

La porzione di Componente Primaria corrispondente ad un'area "Buffer" (circa 9 ha di estensione), afferente all'area dei limitrofi Monti Prenestini e ricadente marginalmente nel territorio del Comune di Cave nei pressi del confine nord-occidentale, viene a ricadere all'interno di un ambito classificato "area agricola di interesse primario R1 in base alla zonizzazione del P.U.C.G., corrispondente alla categoria di paesaggio rurale di maggior pregio ed elevato carattere identitario.
Per la suddetta porzione di "area buffer", pur valendo le norme di cui all'art. 108 delle N.T.A. del PUCG relative alle "aree agricole di interesse primario R1", sarà comunque prevalente, laddove maggiormente restrittiva la disciplina specifica riservata agli ambiti ricompresi all'interno delle componenti della Rete Ecologica di cui all'art. 101 delle N.T.A., mutuati dagli artt. 25, 27 e 28 delle N.A. del PTPG, che prevedono significative limitazioni alle categorie di intervento ed agli usi ed attività sul territorio.

Nelle NTA del P.U.C.G. (Titolo VI) per ogni ambito di paesaggio vengono definite le trasformazioni consentite e gli usi compatibili assumendo le Categorie di intervento e gli Usi compatibili di cui all'art. 27 delle N.A. del P.T.P.G. (Categorie di Intervento: *conservazione e gestione naturalistica, riqualificazione e recupero ambientale, qualificazione e valorizzazione*; Usi Compatibili: *agro-silvo-pastorali, urbani locali, di servizio ed interesse pubblico, ricreativi, formativi e turistico-ricettivi*). Viene di fatto operata una trasposizione sostanzialmente integrale della disciplina della R.E.P. del P.T.P.G., talora con semplificazione dell'articolato originale (*art. 26 comma 9: nella declinazione degli Usi di Servizio "U.S." viene stralciato il testo "se compatibili"; art. 26 comma 14: nella definizione dei procedimenti finalizzati alla valutazione delle trasformazioni viene omessa la Valutazione di Incidenza Ambientale o "V.Inc.A."; a quest'ultimo proposito si osserva tuttavia che nell'ambito del territorio comunale non sono presenti aree SIC/ZPS/ZSC pertanto la "V.Inc.A." rappresenterebbe un caso di applicazione esclusivamente teorico*).

Si evidenzia come, al fine di pervenire ad un compiuto ed efficace recepimento della disciplina della R.E.P. di P.T.P.G. nell'ambito del P.U.C.G., si renda necessario esplicitare quali siano le categorie di intervento e gli usi compatibili ed ammissibili all'interno di ciascuno degli ambiti della Rete Ecologica delineata dal P.U.C.G., facendo riferimento alla tabella riportata al comma 4 dell'art. 28 delle N.A. del P.T.P.G.

Si ritiene inoltre utile e opportuno, al fine di indicare con chiarezza le scelte operate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito della definizione del Sistema Ambientale del P.U.C.G., che venga realizzata un'apposita Carta di recepimento della R.E.P. a esplicitazione e complemento della Planimetria Generale di Zonizzazione. Il suddetto elaborato riporterà la delineazione degli ambiti costitutivi della Rete Ecologica assunta per il P.U.C.G., riportando la corrispondenza tra la denominazione delle componenti della Rete Ecologica di cui all'art. 25 delle N.A. del P.T.P.G. e le zone in cui è articolato il Sistema Ambientale di P.U.C.G. di cui al Titolo VI delle N.T.A. del P.U.C.G..

4.2.1.2. Aree Naturali Protette e individuazione di aree segnalate per la tutela

All'interno del territorio del Comune di Cave è presente un'unica area protetta, rappresentata dal Monumento Naturale "Parco di Villa Clementi e Fonte S. Stefano", istituita con DPGR 517/2002 (di ampiezza circa 6 ettari), individuata nella Tav. TP2 con la sigla APR22.

Non sono presenti aree incluse nella Rete Natura 2000 (ZPS, SIC – ZSC), istituita ai sensi delle Direttive 87/407/CEE "Uccelli" e 92/43/CEE "Habitat" e del D.P.R. n. 357/1997 e s.m.i..

Per quanto riguarda le aree proposte per la tutela presenti all'interno del territorio comunale, si evidenzia, con riferimento alla tavola integrativa del P.T.P.G. denominata RTsar5 "*Ambiti di tutela vigenti o segnalati*", che il Vallone di Cave risulta individuato tra le "*Aree segnalate ai fini della tutela*", già incluse nello "*Schema di Piano Regionale dei Parchi e delle Riserve*" (DGR 8098/92 ss.mm.ii., L.R 29/97 art. 43), ed identificato con la sigla "NPP 13 Vallone di Cave" all'interno degli elenchi di "toponimi" denominati "*NPP - aree non istituite non perimetrate di interesse provinciale*". Nella medesima tavola il Vallone di Cave è inoltre censito con la sigla "ss24" tra le aree meritevoli di tutela a seguito di specifiche segnalazioni da parte di istituzioni accademiche e scientifiche.

Nelle previsioni del P.T.P.G., l'area corrispondente all'ambito naturalistico del Vallone di Cave, segnalato per la tutela, è stata pertanto inclusa nell'elenco delle nuove proposte di aree protette regionali. Essa è stata perimetrata a titolo indicativo e tale perimetro è stato graficizzato nella Tav. TP2 con la sigla identificativa "APR 22 – Ampliamento Area Protetta Regionale Monumento naturale Parco di Villa Clementi e Fonte S. Stefano".

In relazione alla proposta di ampliamento delle aree vincolate del Monumento Naturale del Parco di Villa Clementi e Fonte di Santo Stefano, il P.U.C.G. accoglie la possibilità di un rafforzamento del regime di tutela, con inclusione dell'area perimetrata del Vallone di Cave (APR22) all'interno dell'attuale area protetta, come meglio precisato e specificato all'art. 103 delle N.T.A., preordinando pertanto l'attuazione degli indirizzi del P.T.P.G. di cui all'art. 26 comma 3 delle relative N.A.

In particolare, la zonizzazione operata nel P.U.C.G. individua ambiti del Territorio Naturale (N) che corrispondono alle aree di Connessione Primaria definite dalla R.E.P. del P.T.P.G., ed ambiti del Territorio Rurale articolati in Aree Agricole di Interesse Primario (*denominate "R1", corrispondenti alle tipologie di paesaggio rurale presenti nel territorio comunale come definiti nella Tav. RTsaa 8.1 "Usi del suolo agricoli e forestali ed individuazione dei paesaggi rurali"*) e di Interesse Secondario (*"R2", corrispondenti ad aree estese caratterizzate da vocazione agricola ma interessate da parziale compromissione per cause riconducibili a mutamenti fondiari, urbanizzazione diffusa e usi diversi da quello agricolo*).

Con riferimento alla Planimetria Generale di Zonizzazione (Tavv. 1, 1a, 1b), si evidenzia come alcune porzioni di territorio incluse all'interno del perimetro della proposta di area protetta APR22 non vengano attribuite all'ambito zonizzativo "N", che qualifica ed identifica il "Territorio Naturale", classificandole invece quali aree attribuite all'ambito del Territorio Rurale ("R1", "R2"). Pur prendendo atto che tale riduzione di categoria viene compensata dall'attribuzione alla categoria zonizzativa "N" di nuove superfici, esterne al perimetro della proposta area protetta (ed in sostanza coincidenti con aree boscate di cui all'individuazione riportata nella Carta dell'Uso del Suolo a corredo degli elaborato cartografici del P.U.C.G.), **si ritiene opportuno che all'interno del perimetro orientativo proposto si mantenga uniformità zonizzativa, in coerenza con la destinazione ad elevato grado di tutela dell'intero ambito nel suo complesso, motivata dalla presenza di importanti elementi di valore naturalistico ed agroambientale. Si ritiene eventualmente ammissibile anche una differenziazione zonizzativa, con attribuzione delle aree attualmente ricomprese nel perimetro dell'APR22, ma rimaste prive di un'attribuzione alle categorie del sistema ambientale del P.U.C.G., almeno alla categoria "R1", attribuendo a queste ultime una qualificazione che a buon titolo le renda pertinenti con ambiti territoriali destinati a tutela naturalistica.**

4.2.1.3. Unità Territoriali Ambientali

Il territorio del Comune di Cave è compreso nell'Unità Territoriale Ambientale (U.T.A.) n. 13 "Alta Valle del Sacco", per la quale il P.T.P.G. all'art. 29 della N.A. fornisce direttive specifiche per il monitoraggio delle trasformazioni antropiche e per l'attivazione di progetti ambientali. Si elencano di seguito le direttive valevoli per il territorio del Comune di Cave ed i territori contermini, estrapolate dall'elenco riportato nell'Appendice Normativa II.1 alle N.A. del P.T.P.G.:

- definire un progetto di riqualificazione e recupero per le cenosi arboree con particolare attenzione per quelle ripariali e di forra e per quelle presenti nei valloni del territorio di Cave;
- mantenere la piena funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria e secondaria (ex Legge Galasso e aree di discontinuità). Conservare il sistema agricolo ed evitare la realizzazione di nuovi insediamenti artificiali;
- ridurre la frammentazione riqualificando e recuperando parti del settore occidentale della Valle del Sacco mediante impianto di cenosi boschive e arbustive autoctone.

Il progetto di P.U.C.G. e le correlate N.T.A. sono chiaramente orientate a dare attuazione alle suddette direttive, sia pure mediante azioni prevalentemente indirette di mantenimento del patrimonio arboreo e naturalistico, piuttosto che mediante individuazione di azioni concrete. Anche il progetto ambientale specifico descritto nel dettaglio all'art. 106 delle NTA appare più come un insieme di linee guida per l'attuazione di buone pratiche gestionali che un progetto definito, fermo restando l'apprezzamento per la corretta ed articolata enunciazione. Si rileva tuttavia, a dimostrazione della buona impostazione programmatica del P.U.C.G., come nell'ambito degli obiettivi specifici del P.U.C.G. (cap. 6.4 della Relazione Generale), la classe di azioni 2.2 "*Definizione di interventi di difesa e salvaguardia del suolo, delle acque, dell'aria, dell'equilibrio del sistema ambientale, della flora e della fauna*" rappresenti un valido programma per il conseguimento degli obiettivi delle direttive dell'UTA, di cui è opportuno incoraggiare l'attuazione.

Il territorio è inoltre in minima parte (meno di 20 ettari) incluso nell' U.T.A. n. 16 "Monti Prenestini - Ruffi" al confine con il Comune di Rocca di Cave. L'appartenenza alla suddetta Unità non comporta tuttavia ripercussioni nell'assetto gestionale e normativo del PUCG, stante la sostanziale identità del territorio delle due Unità confinanti, anche in ragione dell'esigua porzione territoriale inclusa nel perimetro del Comune di Cave.

4.2.1.4. Tutela dei caratteri del territorio rurale

Il P.T.P.G. ha individuato, in base a caratteri di omogeneità prevalente espressivi sia dell'immagine paesistica del territorio sia delle condizioni economico-produttive e della presenza antropica ad essa associate, il territorio rurale (Tav. RTsaa 8.2) del Comune di Cave nell'ambito, delle seguenti tipologie di paesaggio rurale (Rif. art. 33 "Direttive specifiche per tipologie di paesaggio rurale" e collegata Appendice normativa II.2):

Paesaggio agricolo collinare con coltivazioni miste (Scheda n.3)
Direttiva sugli elementi oggetto di tutela e valorizzazione:
- Terrazzamenti, lunettamenti, muri a secco, legati alla coltivazione della vite e dell'olivo
- Grandi alberi isolati

Direttive agro-economiche:
- Promozione di attività agrituristiche, di escursionismo, di turismo equestre ed enogastronomico
- Promozione di filiere corte, dal produttore al consumatore.

Raccomandazioni programmatiche
- Integrazione tra politiche di tutela ambientale e paesaggistica e turismo escursionistico ed enogastronomico

Paesaggio agricolo collinare con prevalenza di oliveti (Scheda n.5)
Direttiva sugli elementi oggetto di tutela e valorizzazione:
- Terrazzamenti, lunettamenti, muri a secco, legati alla coltivazione della vite, dell'olivo e della arboricoltura da frutto
- grandi alberi isolati.

Direttive agro-economiche:
- La presenza di frutteti costituisce una valida alternativa economica (anche a fronte del previsto abbattimento dei contributi comunitari) e, specie in frutteti non specializzati, paesaggistica, con buon effetto percettivo e cromatico, nella alternanza oliveto e frutteto, soprattutto nel periodo primaverile delle fioriture.

Raccomandazioni programmatiche
- Sostegno alla filiera di produzione dell'olio
- Integrazione tra politiche di tutela ambientale e paesaggistica e turismo escursionistico ed enogastronomico
- Integrazioni tra politiche dei beni culturali, creazione di parchi archeologici e sostegno alla gestione agricola dei paesaggi rurali ed archeologici

La Relazione Generale descrittiva del P.U.C.G. al par. 2.6.1 riporta opportunamente ed estesamente quanto contenuto nel Rapporto Territorio, n. 8 Territorio agricolo e paesaggi rurali e negli allegati cartografici (*RT sar 5 Sistema ambientale: Ambiti e regimi di tutela vigenti o segnalati*)

Per gli ambiti del Territorio Rurale le NTA del P.U.C.G. dettano direttive volte a preservare e valorizzare la fisionomia e la peculiarità morfologica, naturalistica ed antropica delle suddette tipologie di paesaggio, ed a conservare gli assetti territoriali che presentano caratteristiche particolari, derivanti dall'interazione tra gli elementi naturali e la trama agricola, nonché a ripristinare e rivitalizzare le componenti che hanno perso nel tempo la loro riconoscibilità, considerate sia come emergenze singole sia nella complessità di rapporti con il contesto. In particolare, il P.U.C.G. fa proprie le direttive del P.T.P.G. relative ai Paesaggi rurali prevedendo nelle NTA la tutela e valorizzazione dei terrazzamenti, lunettamenti, muri a secco, legati alla coltivazione della vite e dell'olivo nonché dei grandi alberi isolati e promuove attività agrituristiche, di turismo escursionistico ed enogastronomico.

4.2.2. Sistema insediativo morfologico

Il comune di Cave risulta costituito da un nucleo centrale di capoluogo che a partire dal centro storico si sviluppa lungo la SR 155 Roma Fiuggi e dalle frazioni cresciute in corrispondenza delle aree rurali attraversate dalla SP 108/a via della Selce.

Il **capoluogo** è articolato in diversi nuclei distinti:

- il **centro storico**, che comprende il nucleo antico del borgo medioevale e l'espansione sei-settecentesca al di fuori delle mura lungo Corso Vittorio Emanuele e via Cavour verso est;
- il **quartiere di San Lorenzo** a monte della SR 155 Roma Fiuggi verso Rocca di Cave;
- i **quartieri di Pratarone** e **Madonna del Campo** a monte della SR 155 verso Genazzano;
- i **quartieri di Morino** e **di Valle Onica** sorti a valle della SR 155, distinti e separarti dai valloni presenti lungo i fossi del Rio e del Potano;

In posizione centrale tra i diversi quartieri del capoluogo si trovano, a monte della SR 155 Roma-Fiuggi, la Villa Clementi ed il Parco e a valle della stessa, la Fonte S. Stefano e l'Istituto Comprensivo con le scuole dell'infanzia, la primaria e l'elementare.

Le **frazioni**:

- **San Bartolomeo** e **Colle Palme** che si estendono lungo via della Selce (SP 108/a), a est del centro urbano, oltre il vallone del Rio;

Gli ambiti extraurbani - caratterizzati da edificazioni sparse destinate ad attività agricole con le connesse residenze, poste le une dalle altre a distanze inferiori a 150 m, localizzate lungo le strade provinciali ed organizzate a pettine lungo la viabilità principale senza dar luogo a nuclei urbani veri e propri - si estendono per una superficie complessiva pari a 2.707.080 mq.

Il P.U.C.G. in linea con le direttive del P.T.P.G. propone un modello insediativo compatto, volto a contenere al massimo la trasformazione di ulteriori suoli, confermando le previsioni del P.R.G. previgente in parte non attuate, incentivando la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e incrementando la carenza di Servizi pubblici e Privati. Infatti dalle risultanze delle analisi della crescita demografica e dei fabbisogni il P.U.C.G. individua il soddisfacimento delle ulteriori esigenze abitative soprattutto mediante l'utilizzo e la riqualificazione delle unità immobiliari disponibili nonché con l'attuazione, ancora oggi solo parziale, dei comparti residenziali previsti dal P.R.G. vigente. La previsione di nuova volumetria, seppure molto ridotta è prevista conseguenziale alla realizzazione di superfici e volumi da destinarsi ai Servizi Pubblici e Privati, senza oneri aggiuntivi per l'AC con le regole della perequazione introducendo di **Ambiti di Trasformazione per Servizi**, ovvero zone di trasformazione urbanistica ove volumetrie residenziali e per servizi privati sono consentite solo in funzione del perseguimento di Obiettivi Pubblici specifici.

La maggior parte degli Ambiti è localizzata soprattutto nelle frazioni di San Bartolomeo e Colle Palme allo scopo di dotarle di quei Servizi Pubblici e Privati di cui sono carenti e attualmente dipendenti dal Capoluogo, ma di non facile accessibilità dal punto di vista viario causa la difficile morfologia dei luoghi (Fosso del Rio). Nel capoluogo sono invece localizzati Ambiti più estesi in corrispondenza delle maggiori superfici a standard richieste, già individuate dal P.R.G. previgente e mai attuate per la mancanza delle risorse economiche necessarie ad indennizzare gli espropri.

Inoltre nuove volumetrie vengono previste nelle **Aree di Margine** localizzate ai margini delle aree perimetrali degli originari comparti di espansione residenziale e delle zone già urbanizzate (zone B, C) nonché in corrispondenza dei tracciati viari (esistenti o di completamento) in modo da evitare possibili espansioni incontrollate. Queste zone completano i margini periurbani, allo scopo di migliorarne la qualità in termini di forma, tessuto e dotazioni, in linea con le direttive specifiche del P.T.P.G.

Le scelte pianificatorie del P.U.C.G. sono supportate dall'analisi sulla consistenza del patrimonio insediativo esistente da cui è risultata una volumetria complessiva pari a circa 3.152.000 mc. di cui 1.853.000 mc. a destinazione residenziale (comprensiva anche della volumetria presente in zona agricola) accentrata principalmente nel capoluogo, dove sono concentrati tutti i servizi, caratterizzato da un indice di fabbricabilità molto alto.

In linea con quanto programmato nel D.P.I., il P.U.C.G. pone per il Sistema Insediativo Morfologico i seguenti obiettivi strategici:

- recuperare il patrimonio storico esistente e valorizzare e ad arricchire gli ambiti costruiti del centro urbano;

- razionalizzare i tessuti di frangia per migliorare la forma urbana ed il rapporto fra gli ambiti urbani ed extraurbani agendo sulla definizione dei bordi e dei margini e migliorando la dotazione dei servizi e di viabilità, anche attraverso la perequazione, compensazione e trasferimento di cubature;
- rafforzare le frazioni di San Bartolomeo e Colle Palme per renderle più autonome rispetto al capoluogo dotandole di nuovi servizi pubblici e privati

Gli obiettivi sopra descritti si traducono nelle seguenti azioni in riferimento alle componenti specifiche del P.U.C.G. per il **Sistema Insediativo Morfologico**, come previsto al titolo IV, capo I, II, III e IV delle NTA (artt. 56- 75) che prevede la seguente classificazione del territorio:

- **Città Storica**
- **Città Consolidata**
- **Città in Trasformazione**

Nei tessuti della Città Storica e la Città Consolidata si prevedono solo azioni di recupero e rivitalizzazione del patrimonio esistente.

La **Città Storica**, definita al capo II delle NTA (artt. 57-61) comprende:

- **Tessuto T1** corrispondente alla **zona A**- Centro Storico del vigente P.R.G.
  Per tale ambito si prevedono le seguenti azioni:
  - Recepimento dell'intero Piano di Recupero approvato con DGR n. 58 del 22.12.2008;
  - Modifica della perimetrazione del vigente Piano di Recupero con inclusione a nord dell'edificio ottocentesco denominato Villetta Ortensia (restaurato e adibito a Museo) e riduzione dello stesso a sud con esclusione degli ultimi fabbricati di via T. Boccuccia perché di più recente realizzazione;
  - Introduzione incentivi al risanamento e riutilizzo mediante applicazione di oneri concessori ridotti;
  - promozione di attività turistico ricreative da aggiungere a quelle dei servizi tradizionali della residenza e del commercio;
  - l'acquisizione al patrimonio immobiliare comunale delle aree abbandonate e dei fabbricati che il PdR destina ad uso pubblico nel caso in cui previo avviso pubblico, non siano state espresse manifestazioni di interesse dai legittimi proprietari o in assenza documentata degli stessi;
  - Previsione con D.C.C. di incentivi finanziari e fiscali e urbanistici per la eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio mancanti allo scopo di promuovere l'attivazione di servizi ricettivi di tipo diffuso o per bed & breakfast nel Centro Storico.
  -

Le NTA riportano la normativa del piano di Recupero.
Norme di tipo conservativo e rivolte al recupero vengono anche dettate per altri manufatti compresi nella Città Storica, non necessariamente localizzati nel Centro Storico:

- "*Elementi identitari*" - edifici di particolare rilevanza storico- architettonico ed ambientale, presenti o meno nel centro storico, quali palazzi e ville storiche, ville e villini liberty, casali rurali e "stufe", fontanili e lavatoi;
- "*Beni culturali*" comprendono l'insieme di "beni e percorsi di interesse storico- culturale" presenti sul territorio, ancora sostanzialmente integri ed identificate nelle schede di sintesi allegate alle NTA.
- "*Le Aree di interesse Archeologico*" sono quelle aree che comprendono resti archeologici o panteologici;

La **Città Consolidata**, definita al capo III delle NTA (artt. 62-66) introduce la seguente classificazione:

- **Tessuto T2** (Zona BA - Piani Particolareggiati già attuati del P.R.G. vigente)
- **Tessuto T3** (Zona B - Completamento, Conservazione dei Volumi e Risanamento del P.R.G. vigente)
- **Tessuto T4** (Zona C - Comparti e/o Subcomparti attuati del P.R.G. vigente)
- **Tessuto T5** (Zona C - Subcomparti saturi del P.R.G. vigente, non suscettibili di ulteriore edificazione)

La Città Consolidata comprende le aree già edificate e urbanizzate del P.R.G. vigente nelle quali l'edificazione è consolidata a meno di qualche lotto libero residuale impossibilitato all'edificazione, esse corrispondono alle zone B e ad alcune zone C nei quartieri Speciano e Colle Palme i cui comparti sono già attuati o in corso di attuazione del previgente P.R.G., ma privi di standard urbanistici.

Il P.U.C.G. prevede per tale ambito opere volte al miglioramento della qualità urbana, all'adeguamento della viabilità interna, al potenziamento dei servizi pubblici. Per raggiungere questi obiettivi si propongono le seguenti azioni:

- agevolazioni e incentivi definiti dalle leggi regionali n. 13/2009, n.21/2009;
- riqualificazione edifici esistenti con l'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali o monetizzazione degli stessi in caso di mancanza di spazi idonei;
- premialità in termini di volumetria residenziale per riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Trasferibilità della volumetria per lotti che alla data di approvazione del P.U.C.G. risultino inedificati o inedificabili per vincoli sopravvenuti;
- Interventi di nuova costruzione ad edificazione diretta in cui sia assicurata il 40% della superficie permeabile;

Per l'attuazione delle previsioni edificatorie il P.U.C.G. prevede l'intervento diretto per i tessuti T2, T3,T4 e T5 e modalità indiretta solo per interventi di Ristrutturazione Urbanistica nella zona T5.

La **Città in Trasformazione**, definita al capo IV delle NTA (artt. 67-75) introduce la seguente classificazione:

- **Tessuto T6** (Zona C - Subcomparti del P.R.G. vigente in attuazione e in approvazione)
- **Tessuto T7** (Zona C - Subcomparti del P.R.G. vigente non attuati, modificati nel perimetro dal P.U.C.G.)
- **Aree di Margine: M1, M2 ed M3**
- **Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici: AT**
- **Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici e Servizi Privati: ATS**
- **Ambiti per l'Edilizia Residenziale Sociale: HS**

Il Piano comprende nella Città in Trasformazione le aree per le quali non sono state attuate le previsioni del previgente P.R.G. relative alle zone C di espansione, confermate o ridefinite nella perimetrazione di P.U.C.G., le aree localizzate ai margini del perimetro urbano non pienamente definite ovvero localizzate ai margini degli originari comparti di espansione e delle aree già urbanizzate.

Il P.U.C.G. prevede per tale ambito di soddisfare le esigenze insediative di servizi e attrezzature al fine di migliorare la qualità urbana e periurbana, garantendo la sostenibilità delle trasformazioni, il riequilibrio del deficit di standard urbanistici e l'attuazione perequativa. Per il perseguimento dei suddetti obiettivi si prevedono le seguenti azioni:

- agevolazioni e incentivi definiti dalle leggi regionali n. 13/2009, n.21/2009;
- premialità in termini di volumetria residenziale per riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- introduzione di ambiti di trasformazione per servizi, ove le volumetrie sono consentite in funzione del perseguimento di obiettivi pubblici specifici
- ridefinizione degli ambiti periurbani, introducendo le Aree di Margine al fine di migliorarne la qualità in termini di forma, tessuto e dotazioni.

Con riferimento alla Città in Trasformazione il P.U.C.G. introduce la seguente classificazione:

- **T6**- corrispondente ai comparti e/o sub comparti di Espansione Residenziale "Zona C" del vigente P.R.G., per i quali sono stati presentati i relativi Piani Attuativi con o senza opere di urbanizzazione in corso.

  I parametri urbanistici sono i seguenti:

Località	Id. P.U.C. G.	Id. Sottozona previgente P.R.G.	Id. Sub previgente P.R.G.	Superficie	Ift	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	T6 c	Cc 2b	Sub 2	11.478 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2

Colle Palme	T6 c	Cc 1	Sub 3 Sub 5 Sub 8 Sub 11 Sub 12	14.365 mq 15.162 mq 20.564 mq 13.671mq 12.850 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Speciano	T6 a	Ca 1	Sub 1	29.575 mq	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Speciano	T6 a	Ca 3	-	19.200 mq	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Pratarone	T6 b	Cb 2	Sub 1 Sub 2 Sub 5	17.281 mq 11.031 mq 17.165 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2
Morino	T6 b	Cb 3	Sub 1 Sub 2 Sub 6	22.262 mq 16.009 mq 24.707 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2

Modalità attuativa indiretta
Complessivamente per la zona T6 il P.U.C.G. prevede una volumetria complessiva edificabile di 26.427 mc localizzata nelle frazioni e 59.908 nel capoluogo.

- **T7-** Corrispondente alle aree comprese nella "Zona C – Comparti di Espansione Residenziale" dal previgente P.R.G., relativamente ai sub-comparti per i quali non sono stati presentati i relativi Piani Attuativi, oppure ridefiniti nella perimetrazione e denominazione.
  I parametri urbanistici sono i seguenti:

Località	Id. P.U.C.G.	Sub	Id. Sottozona previgente P.R.G.	Superficie	Ift	Altezza max	N. Piani
San Bartolomeo	T7 b	Sub A Sub B	Cc 2b	8.060 mq 8.550 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	T7 b	Sub C Sub D	Cc 1	8.200 mq 17.115 mq	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Pratarone	T7 a	Sub A Sub B	Cb 2	12.570 mq 11.698 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2
Morino	T7 a	Sub C Sub D	Cb 3	18.071 mq 23.363 mq	0,35 mc/mq	7,50 m	2

Modalità attuativa indiretta
Complessivamente per la zona T7 il P.U.C.G. prevede una volumetria complessiva edificabile di 8.813 mc localizzata nelle frazioni e 21.696 nel capoluogo.

- **Aree di Margine.** Sono parti di territorio poste ai margini della città esistente per le quali il P.U.C.G. prevede interventi edificatori volti alla ridefinizione del margine della configurazione urbana al fine di rendere più coerente e razionale lo sviluppo urbano.
  Sono distinte in:
  - **Area di Margine M1**
    Comprende un numero limitato di lotti inedificati, per i quali la potenzialità edificatoria non è mai stata sfruttata né attribuita ad altre superfici tramite atti di asservimento o altro, che nel previgente P.R.G. ricadevano in Zona C, ovvero destinati all'espansione residenziale da attuarsi tramite Piano di Lottizzazione.
    I parametri urbanistici sono i seguenti:

Località	Id	Iff	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	M1	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	M1	0,30 mc/mq	7,00 m	2
Toce	M1 b	0,35 mc/mq	7,00 m	2
Speciano	M1	0,45 mc/mq	9,00 m	3
Morino	M1	0,35 mc/mq	7,50 m	2

Modalità attuativa diretta

- **Area di Margine M2**
  Comprende lotti prevalentemente liberi, localizzati in Zona E del previgente P.R.G., posti ai margini del perimetro urbano in aree già urbanizzate o in corrispondenza di tratti viari da adeguare o di nuova realizzazione.
  I parametri urbanistici sono i seguenti:

Località	Id	Iff	Altezza max	N.Piani
San Bartolomeo	M2	0,25 mc/mq	7,00 m	2
Colle Palme	M2	0,20 mc/mq	7,00 m	2
Toce - Campo	M2	0,20 mc/mq	7,00 m	2
Speciano	M2	0,30 mc/mq	9,00 m	3

  Modalità attuativa diretta. E' prevista una premialità nel caso sia ceduta all'amministrazione l'area interessata da opera pubblica.

- **Area di Margine M3**
  Comprende porzioni di territorio localizzate in Zona E del previgente P.R.G. in corrispondenza delle strade provinciali di via della Selce, via delle Cannetacce e della SR 155 Roma Fiuggi nonché ai margini delle aree urbanizzate di Valle Onica, che risultano così antropizzate ed edificate da rendere del tutto inappropriata la vigente classificazione dei suoli.
  Le aree risultano tutte già sature rispetto all'indice fondiario previsto dal P.U.C.G. di 0.2 mc/mq
  Modalità attuativa diretta.

- **Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici AT e ATS**
  Comprende porzioni di territorio all'interno delle quali si prevede una trasformazione urbanistica finalizzata al perseguimento di Obiettivi Pubblici rivolta alla realizzazione di spazi pubblici e di insediamenti privati a diversa destinazione d'uso. Negli ambiti, per la maggior parte localizzati nelle frazioni allo scopo di dotarle di servizi pubblici, la trasformazione urbanistica e le relative potenzialità edificatorie possono essere acquisite solo previa cessione delle aree per il perseguimento degli specifici Obiettivi Pubblici definiti dal P.U.C.G. per ogni singolo Ambito di Trasformazione, secondo i principi della perequazione urbanistica.
  L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione contempla l'applicazione dei metodi di Compensazione, Premialità e di Trasferibilità delle Volumetrie. Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di tipo Premiale possono essere acquisite in caso di realizzazione delle Opere Pubbliche così come definite nelle relative Schede d'Ambito.
  Le Volumetrie Residenziali Aggiuntive di Compensazione per Trasferimenti, consentite solo per alcuni Ambiti di Trasformazione, possono essere acquisite in caso di accoglimento di volumetrie di trasferimento, nella misura indicata nelle relative Schede d'Ambito.
  Gli Ambiti di Trasformazione si distinguono in:
  - AT, Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici con volumetrie consentite per usi prevalentemente Residenziali
  - ATS, Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici con volumetrie consentite per usi Residenziali e per Servizi Privati

  Le trasformazioni previste per ogni singolo Ambito sono descritte nelle relative schede d'Ambito allegate alle NTA.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'art. 32 delle NTA, subordinato alla presentazione di un Piano Preliminare di Attuazione e dalla sottoscrizione di una Convenzione da parte dei proprietari delle particelle interessate.

- **Edilizia Residenziale Sociale HS**
  Corrisponde all'area individuata dal P.U.C.G. in località Speciano per l'attuazione di interventi di edilizia Residenziale Sociale ad iniziativa pubblica, da parte di Enti pubblici istituzionali preposti (ATER) o da cooperative di natura privata appositamente costituite.
  Modalità attuativa indiretta.

ANALISI

Le scelte effettuate, in linea con quanto già previsto nel D.P.I., appaiono coerenti con le direttive per il riordino della morfologia insediativa volta a contenere, compattare e riqualificare gli insediamenti. In particolare appaiono soddisfatte le direttive di cui all'art.57 che per Cave prevedono:

- **riduzione del consumo di suolo per usi residenziali rispetto al consumo individuato dal P.T.P.G. di 248-300 mq/ab**
  A tal proposito il P.U.C.G. riporta i seguenti parametri in relazione alla superficie occupata dalle zone omogenee:
  - Occupazione di suolo per usi residenziali mq. 2.632.082
  - Occupazione di suolo per usi non residenziali mq. 485.478

  In funzione del numero di abitanti insediabili con il P.U.C.G., pari a 13.192 al 2026, il Consumo di suolo residenziale complessivo risulta pari a 199.52 mq/ab in riduzione rispetto a quello attuale indicato dal P.T.P.G. per i comuni di Cave e Genazzano.
- **riduzione del rapporto occupazione del suolo costruzioni territoriali (diffuso)/occupazione totale**
  A tal proposito il P.U.C.G. riporta i seguenti parametri:
  - costruzioni territoriali 362.749 mq
  - costruzioni urbane 2.730.541 mq

  L'indicatore percentuale del rapporto occupazione del suolo (residenziale e non) delle costruzioni territoriali (diffuso) su occupazione totale è nel P.U.C.G. pari a 11,73°%, inferiore al parametro attuale del 48% indicato dal P.T.P.G.
- **La distribuzione delle nuove previsioni insediative, come previsto all'art. 57 co. 3 lettera b delle NA del P.T.P.G., devono essere ripartite nel modo seguente:**
  - **30% completamento delle costruzioni territoriali già programmate dal P.T.P.G.**
  - **5% nuovi insediamenti diffusi o case sparse non perimetrabili;**
  - **65% completamento o nuove espansioni in costruzioni urbane.**

  La distribuzione delle nuove previsioni del P.U.C.G. risultano coerenti con quanto indicato dal P.T.P.G., nello specifico il P.U.C.G. prevede la seguente distribuzione:
  - 31% Costruzioni da edificato a completamento delle costruzioni già programmate
  - 3,12% Edificato sparso
  - 65,32 Edificato di completamento e/o per nuove espansioni in costruzioni urbane

Per quanto sopra descritto il modello insediativo proposto dal P.U.C.G. è coerente con gli obiettivi del P.T.P.G. che indirizzano al contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, proponendo un disegno compatto senza dispersioni, con interventi di completamento dei margini della costruzione insediativa.
Tuttavia si rilevano rispetto alla coerenza e compatibilità delle zonizzazioni le seguenti criticità.

- **Riguardo la "Città Storica" -Tessuto T1-** visto le modifiche, seppur lievi, introdotte al perimetro del PdR vigente**, occorrerà successivamente all'approvazione del P.U.C.G., riapprovare il PdR con le procedure semplificate previste dall'art. 1 lettera b della L.R. 36/87 e ss.mm.ii.**

- In merito alle cosiddetta "**Città in trasformazione"** ed in particolare alle zone di espansione il P.U.C.G. introduce una distinzione tra i Tessuti (T6 e T7), aree per le quali non risultano ancora attuate le previsioni

del vigente P.R.G. e le aree di nuova trasformazione articolate in Ambiti di Trasformazione per servizi pubblici (AT-ATS), ove nuove volumetrie sono consentite solo in funzione del perseguimento di obiettivi pubblici specifici e Zone di Margine (M1, M2 e M3) introdotte al fine di ridefinire gli ambiti periurbani.
Nel merito la scelta risulta in linea con quanto previsto dal P.T.P.G. che indirizza al riordino della morfologia insediativa mediante la riqualificazione degli insediamenti attraverso l'introduzione di spazi pubblici e servizi, e al completamento delle frange con regole urbanistiche.
Tuttavia alcune aree classificate come zone M (M2 e M3), localizzate in zona E del P.R.G. vigente, non sembrano rispondere ai criteri individuati, in particolare non interessano lotti interclusi di completamento della maglia urbana, né favoriscono la ridefinizione qualitativa dei bordi urbani limitrofi. In assenza di tali criteri, la scelta delle aree inserite, che potrebbe essere valevole per ampie zone territoriali agricole, potrebbe non garantire il principio di omogeneità e parità di trattamento, indicendo a soluzioni differenziate pur in presenza di situazioni territoriali sostanzialmente identiche.

Pertanto si ritiene che le aree di Margine M2 e M3, possano essere inserite nel P.U.C.G., solo se rispondenti ai criteri suddetti e se utili a riprogettare il "bordo costruito", anche introducendo nelle norma azioni di mitigazione paesaggistica.

Per le motivazioni su esposte si chiede pertanto lo stralcio delle seguenti aree di margine:
- **la zona M3 e la zona M2 poste su via Capperano;**
- **la zona M3 in località Valle Onica posta a ridosso dell'area boscata**

Inoltre per la zona M2c in località Toce-Campo, individuata in corrispondenza del nuovo tratto viario previsto a nord, si dovrà prevedere una modalità di attuazione indiretta che consenta un ridisegno complessivo del margine sia rispetto al fronte strada di nuova previsione, sia rispetto all'area degli orti urbani retrostante. Lo strumento di pianificazione complessiva dell'area dovrà privilegiare soluzioni planimetriche volte alla formazione di aggregati più compatti e alla minimizzazione del consumo di suolo tenendo presente la necessità di coerenza di immagine complessiva tra le nuove edificazioni ed introdurre interventi di mitigazione che costruiscano permeabilità tra lo spazio costruito, l'asse viario e quello degli orti urbani.

- Relativamente agli **Ambiti AT e ATS**, le zone di trasformazione ove le volumetrie residenziali sono consentite solo in funzione del perseguimento di obiettivi pubblici.
Le aree individuate risultano compatibili con le direttive del sistema insediativo morfologico del P.T.P.G. nell'ambito della costruzione urbana complessa "B4", ad eccezione dell'ambito AT9 Colle Pizzuto, in parte ricadente in aree di componente primaria della R.E.P. "Aree di Connessione Primaria". Per tale ambito si chiede lo stralcio dal perimetro della zona interessata dalle aree di "Connessione Primaria", tenuto conto anche della morfologia dei luoghi e della localizzazione dello stesso in continuità del Territorio Naturale e dell'ampia zona di Verde Privato o in alternativa un ridisegno dell'intero ambito e un rinvio ad una pianificazione indiretta che definisca una struttura planivolumetrica atta a garantire la funzionalità della R.E.P. e le discontinuità verdi.

- In relazione alla **modalità attuativa prevista per gli ambiti AT e ATS**, normata all'art. 74 delle NTA occorre osservare quanto segue.
La norma prevede l'applicazione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art.28bis del DPR n. 380/01 in luogo della modalità attuativa indiretta, preceduto tuttavia dalla presentazione di un Piano Preliminare di attuazione, redatto nel rispetto di quanto indicato nella relativa scheda di ambito, da approvare da parte dell'Amministrazione comunale.
L'art.28 bis nel definire il presupposto applicativo del permesso di costruire convenzionato prevede la primo comma che "*qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato*" riconoscendo pertanto la possibilità di rilascio di un permesso di costruire convenzionato non preceduto dall'approvazione di uno strumento urbanistico di dettaglio, ma rinviando ad una convenzione che specifichi gli obblighi del soggetto attuatore.
Trattandosi di prescrizione generica la stessa lascia ampi margini di discrezionalità all'Amministrazione comunale che in qualità di soggetto esponenziale degli interessi che gravitano nel proprio territorio,

conoscendone le caratteristiche, può valutare in concreto le esigenze di urbanizzazione dello stesso stabilendo in relazione ad esse la necessità dello strumento urbanistico operativo ovvero la possibilità di ricorrere al permesso di costruire convenzionato.
Ciò detto, il permesso di costruire può quindi considerarsi quale strumento alternativo ed equipollente rispetto ad un piano urbanistico attuativo, tuttavia risulta necessario individuare in base a quali presupposti ed in che limiti esso possa operare.
Il presupposto individuato dalla norma è sicuramente quello per il quale l'ambito di riferimento sia già ampiamente urbanizzato ed infrastrutturato e che le opere mancanti possano essere oggetto di convenzione con l'amministrazione.
Nell'attuazione degli ambiti dovrà essere attentamente valutata la possibilità di sostituire al piano operativo il PdC convenzionato tenendo in considerazione gli ambiti quantitativi e qualitativi dell'intervento, l'ampiezza dell'area coinvolta, lo stato di attuazione delle urbanizzazione della stessa, la presenza o meno su di essa di edificazione e la natura dell'intervento. Potrà ammettersi il ricorso al PdC convenzionato solo nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione siano limitate alla sola cessione delle aree a parcheggio e verde pubblico, senza modifiche sostanziali all'ambito urbano con ridisegno della mobilità ed interventi ingenti di ristrutturazione urbanistica.
Si dovrà invece ricorrere allo strumento urbanistico operativo (PUOC) qualora sia necessario predisporre il territorio urbano a sostenere adeguatamente il carico urbanistico indotto dall'intervento raccordandolo con l'ambito circostante.
In particolare si ritiene necessario valutare la necessità di prevedere la formazione del PUOC per i seguenti ambiti di trasformazione:
AT3, AT7, AT10, ATS 4 e ATS6.

Relativamente alla prevista **presentazione di un Piano preliminare di attuazione propedeutico al PdC convenzionato, si ritiene che esso possa risultare un aggravio del procedimento in quanto la convenzione, presupposto del PdC convenzionato, può assolvere le funzioni del Piano preliminare.** Nel merito si osserva quanto segue.
Il PdC convenzionato rappresenta, per come la norma lo configura, fattispecie complessa cui concorrono due componenti giuridiche distinte (convenzione e titolo edilizio), funzionalmente dirette e necessarie entrambe alla produzione di un effetto giuridico. La convenzione ha la funzione precipua di specificare gli obblighi assunti dal privato in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico, quindi gli impegni necessari al concreto soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione. Essa può contenere anche prescrizioni inerenti l'attività di trasformazione del territorio come previsto dal comma 3 dell'art.28 bis del DPR 380/01 che opera riferimento alle "caratteristiche morfologiche degli interventi", nonché dall'inciso "in particolare", dal quale si desume che gli elementi specificati nel suddetto comma non costituiscono contenuto inderogabile della convenzione, ma piuttosto contenuto minimo di essa, necessario ma non esclusivo. Poiché l'art.28 bis prevede che la convenzione sia necessaria ai fini di poter conseguire il titolo edilizio", essa ne costituisce presupposto necessario di legittimità e condizione di efficacia.
Vi è poi il titolo edilizio che va a regolare aspetti della trasformazione del territorio e non si limita solo alle singole opere edilizie, ma si riferisce anche all'attività di urbanizzazione, atteso che manca il piano attuativo.
Si ritiene pertanto che laddove ritenuto ammissibile il PdC convenzionato, il ricorso anche al piano attuativo preliminare sia superfluo in quanto si configurerebbe uno strumento grossomodo corrispondente a quello della convenzione.
Si invita pertanto l'Amministrazione comunale a valutarne la reale necessità.

- **In relazione agli ambiti AT5 e AT6 si evidenzia che gli stessi non risultano rappresentati nel file vettoriale della zonizzazione. Si chiede pertanto la correzione del file vettoriale.**

- Il PUCG prevede la possibilità di applicazione del **principio di trasferibilità dei diritti edificatori**, acquisisti in applicazione dei metodi di compensazione esercitabili in alcuni Ambiti di Trasformazione, nei Tessuti T6 e T7, nelle aree di Margine, nei lotti interclusi del Tessuto T3 (solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare) e nelle Aree agricole di Interesse Secondario R2. **Nel merito si ritiene che i diritti edificatori acquisiti in applicazione dell'istituto della compensazione possano essere esercitati solo in aree di espansione e non siano compatibili con le aree agricole e con la normativa di edificazione**

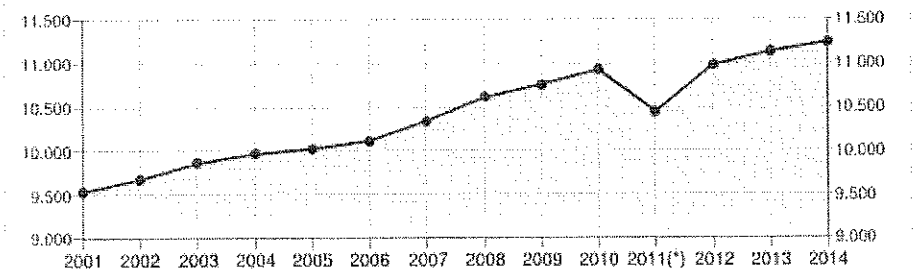
in zona agricola di cui alla LR 38/99, nonché incompatibili con le direttive del P.T.P.G. per il territorio agricolo. Si chiede pertanto la modifica delle NTA in tal senso.

4.2.2.1. Dimensionamento

Dal punto di vista demografico, la popolazione residente secondo l'ultimo censimento ISTAT del 2011 è pari a 10.421.
L'andamento demografico negli ultimi anni è così distribuito:

Anno	*Data rilevamento*	*Popolazione residente*	*Variazione assoluta*	*Variazione percentuale*	*Numero Famiglie*	*Media componenti per famiglia*
2001	31 dicembre	9.533	-	-	-	-
2002	31 dicembre	9.676	+143	+1,50%	-	-
2003	31 dicembre	9.860	+184	+1,90%	3.664	2,69
2004	31 dicembre	9.966	+106	+1,08%	3.720	2,68
2005	31 dicembre	10.023	+57	+0,57%	3.775	2,65
2006	31 dicembre	10.116	+93	+0,93%	3.814	2,65
2007	31 dicembre	10.339	+223	+2,20%	3.897	2,65
2008	31 dicembre	10.606	+267	+2,58%	4.045	2,62
2009	31 dicembre	10.757	+151	+1,42%	4.148	2,59
2010	31 dicembre	10.924	+167	+1,55%	4.288	2,55
2011 (1)	*8 ottobre*	*11.057*	*+133*	*+1,22%*	*4.376*	*2,53*
2011 (2)	*9 ottobre*	*10.421*	*-636*	*-5,75%*	-	-
2011 (3)	31 dicembre	10.441	-483	-4,42%	4.381	2,38
2012	31 dicembre	10.977	+536	+5,13%	4.310	2,55
2013	31 dicembre	11.129	+152	+1,38%	4.309	2,58
2014	31 dicembre	11.244	+115	+1,03%	4.366	2,57

(1) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.
(2) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.
(3) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.



Andamento della popolazione residente
COMUNE DI CAVE (RM) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT
(*) post-censimento

Al dicembre 2014, secondo i dati forniti dall'anagrafe cittadina, si registra pertanto una popolazione di 11.244 abitanti che mostra un incremento nel decennio pari al 12,9%.

Il numero dei nuclei familiari è pari a 4.366 con un numero medio di componenti pari a 2,57.
L'incremento della popolazione residente è dovuto prevalentemente allo stabilirsi nel Comune di cittadini stranieri in prevalenza di origine rumena, attirati sia dal ridotto valore delle proprietà immobilari rispetto ai comuni vicini di Valmontone, Zagarolo e Palestrina che dalla facilità di collegamenti con Roma.
Il dimensionamento residenziale previsto nel P.U.C.G., partendo dal numero degli abitanti residenti nel comune nell'anno 2014 di 11.244, prevede un incremento del 17% pari a 1.962 nuovi abitanti, per una previsione complessiva al 2026, di 13.192 abitanti.
Il valore di crescita stimato al 17% deriva da una media tra le previsioni di crescita attuali del comune (14%) e quelle più ottimiste del P.T.P.G. (18%).
La Relazione Generale al P.U.C.G. riporta per il comune, sempre in riferimento ai dati ISTAT del 2014, un numero di nuclei familiari pari 4.366 con un numero medio di componenti per famiglia pari a 2,57, quest'ultimo parametro, da un'analisi delle dinamiche verificatesi nel territorio della Città metropolitana di Roma Capitale, viene considerato in riduzione al 2026 ipotizzando una media di 2,50 componenti nucleo familiare.
In sintesi i dati di partenza per la stima del fabbisogno abitativo possono essere schematizzati come segue:

Anno 2014	Previsioni anno 2026 (incr. 17%)
Abitanti n. 11.244	**Popolazione attesa n. 13.192**
Nuclei familiari n. 4.366 (4375 ?!)	**Nuclei familiari n. 5276**
Comp. nucleo fam. n. 2,57	**Comp. nucleo fam. n. 2,50**
Stock abitativo esistente 4.645 u	**Stock abitativo futuro 5.585 u**
	Incremento stock abitativo 940 u
	Percentuale incremento stock abitativo 20%

Il dimensionamento delle unità immobiliari di tipo residenziale proposto nel P.U.C.G. ha tenuto conto del numero di nuove unità immobiliari di previsione, delle unità immobiliari attualmente esistenti e non occupate, costituenti la capacità residenziale residua del P.R.G. vigente, nonché delle unità immobiliari previste dai piani attuativi ancora ad oggi non realizzate, costituenti la capacità residenziale potenziale.
Per quanto riguarda la capacità residenziale residua la stessa risulta stimata in circa 98.560 mc ed è comprensiva dei fabbricati da riqualificare nel Centro Storico pari a 56.560 mc e delle unità immobiliari inutilizzate già presenti sul mercato in Zona B pari a circa 42.000 mc.
La capacità residenziale potenziale complessiva in Zona C costituita da piani attuativi in corso di realizzazione o con piani attuativi in approvazione del vigente P.R.G. è di 86.335 mc. riconfermata nel P.U.C.G. nelle zone a Tessuti T6.
Relativamente alle volumetrie insediabili nella relazione del P.U.C.G. si evidenzia un calcolo differenziato dove, nelle zone A e B (98.560 mc) già esistenti ma attualmente inutilizzate, viene attribuita una volumetria pari a 140 mc/ab tesa a soddisfare la richiesta abitativa di 704 abitanti corrispondenti a 279 nuovi nuclei familiari (stimando a 2,52 il numero medio dei componenti del nucleo familiare) e nelle zone C (86.335 mc) per i piani attuativi in corso di realizzazione o di approvazione una volumetria di 100 mc/ab, prevedendo il soddisfacimento di una richiesta abitativa di 864 abitanti cui corrispondono 343 nuovi nuclei familiari.
Seppure dalle risultanze della crescita demografica e dalla definizione dei fabbisogni, le ulteriori esigenze abitative siano limitate e parzialmente soddisfatte mediante l'utilizzo e la riqualificazione delle unità immobiliari disponibili, oltre che con l'attuazione dei comparti residenziali già previsti dal P.R.G. e riconfermati, tuttavia il P.U.C.G., prevede ulteriori nuovi volumi, sempre nella percentuale compatibile con le direttive del P.T.P.G., al fine di prevedere servizi pubblici a carico dei privati , il P.U.C.G. inserisce nuove volumetrie compensative e premiali che consentono il perseguimento di obiettivi pubblici specifici.
Il dimensionamento posto a base della variante è sotto descritto:

	T7	Inc. art.18 T7	HS	M1	M2	AT - ATS	Inc. AT - ATS	TOTALE
Volumi (mc)	30.509	6.100	4.000	18.761	15.265	52.920	21.811	**149.366**
N. ab.	305	61	40	188	153	529	218	**1.494**
U. Imm.	122	24	16	75	61	212	87	**597**

Complessivamente le volumetrie residenziali in aumento rispetto alla previsione del P.R.G. vigente risultano pari a circa 149.366 mc di cui 36.609 nelle zone T7, 34.026 mc nelle aree di Margine (M1 e M2), di 74.731 mc entro gli Ambiti di trasformazione per Servizi Pubblici e 4000 mc nella zona prevista per l'Edilizia Residenziale Sociale in località Speciano.

L'incremento dello stock abitativo risulta pari a 20%, calcolato considerando il rapporto tra le nuove unità abitative (previste n. 597 + residue di P.R.G. n. 343) e le unità abitative esistenti (4366 + n. 279 attualmente inutilizzate) quindi compreso entro il range che il P.T.P.G. individua per i comuni di 2° corona come Cave.

4.2.2.2. Standard

Nel vigente P.R.G. i servizi pubblici risultano attuati per il 50% circa della quota complessiva prevista.
I servizi realizzati sono per lo più localizzati nel centro urbano del capoluogo, mentre nelle frazioni di San Bartolomeo e Colle Palme presentano una dotazione di servizi assolutamente carente, sia relativamente alle attrezzature per l'istruzione che agli uffici amministrativi. Le aree a verde sono altresì limitate a piccoli giardini dislocati lungo via della Selce, ove risultano collocate anche due aree a parcheggio. Tutte le frazioni per quanto riguarda i servizi gravitano sul capoluogo.
Obiettivo del P.U.C.G. è potenziare i servizi nelle frazioni in modo da renderle maggiormente autonome dal Capoluogo.
Relativamente al dimensionamento delle superfici da destinarsi a standard urbanistici secondo quanto previsto dal DM 1444/68, la valutazione ha tenuto conto delle volumetrie residenziali esistenti su tutto il territorio urbano ed extraurbano, di quelle in corso di realizzazione nelle Zone C del vigente P.R.G. e di quelle di nuova previsione da realizzarsi nei comparti di espansione residenziale, negli Ambiti di Trasformazione e nelle Aree di Margine oltre che nell'area di Housing Sociale. Le Verifiche per il soddisfacimento degli standard urbanistici ex DM 1444/68 sono state condotte suddividendo il territorio tra le Frazioni ed il Capoluogo, diversificandole in relazione alla localizzazione delle volumetrie nelle aree omogenee residenziali.
Complessivamente le superfici per Spazi Pubblici individuate dal P.U.C.G. a completa attuazione dello stesso risultano pari a 288.696 mq., valore che rapportato al numero complessivo degli abitanti di previsione nel decennio risulta pari a 21,88 mq/ab, maggiore del minimo previsto dall'art. 3 del Dm. 1444/68.
Le superfici a standard risultano cosi distribuite rispetto alle diverse zone omogenee:

Aree di standard	Capoluogo	Frazioni	Totale	Verifica (Superfici minime ex DM 1444/68)
P -Parcheggi	46.570	5.900	52.470	32.980
VA- Verde Attrezzato	76.600	26.280	102.880	118.728
AC- Attrezzature Interesse comune	18.480	13.190	31.670	26.384
AI- Aree per istruzione	40.660	13.250	53.910	59.364
Spazi pubblici negli Ambiti di Trasformazione	22.920		22.920	
Spazi pubblici nei comparti di espansione residenziale	24.846		24.846	
Totale			**288.696**	**237.456**

Dalla verifica delle tabelle allegate alla Relazione e alle NTA, le superfici minime da destinarsi a Spazi pubblici per ogni zona territoriale omogenea come definito agli artt.3 e 4 del DM 1444/68, risultano verificate in relazione al numero di abitanti teorici insediati e insediabili nelle singole zone.

In riferimento all'art.4 e 5 del DM n.1444/68, il P.U.C.G. definisce le seguenti superfici:

ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO		
Denominazione	**Destinazione**	**Superficie**
AIS 1	Polo Archeologico	15.800 mq
AIS 2	Liceo Artistico	7.000 mq
AIS 3	Istituto Alberghiero	2.400 mq
AIS 4	Istituto Commerciale	2.800 mq
AIS 5	Istituto Professionale	9.200 mq
	Totale	37.200 mq

ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE		
Denominazione	**Destinazione**	**Superficie**
AS 1	Struttura di via Chialastri	2.900 mq
AS 2	Struttura di via Speciano	2.500 mq
Totale		5.400 mq

PARCHI URBANI E TERRITORIALI		
Denominazione	**Destinazione**	**Superficie**
MN	Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte S.Stefano	65.000 mq
Totale		65.000 mq

Le superfici individuate per le attrezzature destinate all'Istruzione Superiore forniscono 2,82 mq/ab, superiori a quelle minime indicate dal DM 1444/68 (1,5 mq/ab).

Relativamente alle superfici destinate ad attrezzature sanitarie, il P.U.C.G. prevede esclusivamente una nuova superficie di 2.500mq ad integrazione di quelle esistenti.

Relativamente al calcolo degli standard urbanistici riportato nel P.U.C.G. sulla base del dimensionamento attuale e di previsione, le dotazioni appaiono soddisfatte sia in relazione all'art.3 del DM 1444/68, che in relazione al comma 5 dell'art.4 del medesimo decreto in ordine agli standard di interesse generale, nonché agli indicatori dimensionali del P.T.P.G. secondo quanto disposto all'art.56 delle NA.

4.2.3. Sistema insediativo funzionale

4.2.3.1. Sedi per le funzioni strategiche metropolitane e di servizio generale d'interesse provinciale ed intercomunale

In linea con quanto programmato nel D.P.I. e al fine di rendere più accessibile e attrattiva l'offerta di beni culturali ed ambientali presenti sul territorio il P.U.C.G. prevede l'ampliamento delle potenzialità ricettive inserendo zone specifiche per le attività ricettive zone SPR "Servizi Privati Ricettivi", ove confluiscono sia superfici già attuate in zona SP "Servizi Privati" del P.R.G. vigente, con destinazione compatibile, sia quelle

riferite ai Patti Territoriali promossi dall'ASP del 2003-2005, sia quelle approvate ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010.
Complessivamente sono previsti 28.993 mq, con superficie media per abitante pari a 2.20 mq/ab in linea con le direttive di cui all'art.55, comma 5 delle NA del P.T.P.G.

In linea con quanto programmato nel D.P.I., il P.U.C.G. si pone come obiettivo di dotare il territorio di servizi localizzati in maniera diffusa ed equilibrata attraverso due azioni specifiche:

- la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi esistenti (polo scolastico, parcheggi e campo sportivo di via Cesiano, razionalizzazione del sistema del verde, trasformazione delle strutture dismesse dei vecchi depuratori con finalità ambientali);
- l'ampliamento e l'offerta di quelli mancanti.

Il P.U.C.G. prevede un incremento sostanziale dei Servizi Pubblici nelle frazioni, mentre nel capoluogo prevede l'ampliamento del polo scolastico esistente, la razionalizzazione del sistema del verde con la realizzazione di percorsi dedicati e la dotazione di nuove aree a parcheggio a servizio degli istituti scolastici e degli impianti sportivi esistenti.

In relazione al sistema dei servizi il P.U.C.G., al capo IV delle NTA (artt. 87-100) introduce la seguente classificazione;
Servizi pubblici di livello comunale

- AI Aree per Attività per l'Istruzione;
- AC Aree per Attività Collettive;
- VA A Aree per Verde Attrezzato;
- P Aree per Parcheggi

Servizi di interesse generale

- AIS Aree per Attività per l'Istruzione superiore.
- AS Aree per Attrezzature sanitarie ospedaliere.

Servizi infrastrutturali e tecnologici di servizio

- STI Impianti e reti tecnologiche.
- DC Impianti di distribuzione carburanti
- C Cimitero

La superficie complessiva per i servizi generali di interesse sovracomunale risulta pari a 42.000 mq, di cui 37.200 mq per attrezzature per l'Istruzione Superiore e 5.400 mq per strutture sanitarie ed ospedaliere con una media per abitante pari a 3.23 mq/ab superiore ai 3,00 mq/ab indicati all'art.56, comma 2 delle NA del P.T.P.G., oltre a 65.000 mq per parchi urbani e territoriali del Monumento Naturale di Villa Clemente e Fonte Santo Stefano.

Il dimensionamento e la dotazione delle aree a servizi pubblici risulta effettuata nel rispetto degli artt. 3 e 5 del DM 1444/68 e, per quanto riguarda i servizi generali di interesse provinciale ed intercomunale in base all'art.4 co. 5 del medesimo decreto, nonché in riferimento agli indicatori dimensionali del P.T.P.G. di cui all' art.56 delle NA.
Il calcolo è stato condotto in relazione al numero di abitanti teorico, ovvero a quello risultante applicando il rapporto di 100 mc/ab all'intera volumetria residenziale, esistente e prevista.
Le superfici individuate definiscono una media per abitante insediato pari a 21,88 mq/ab, superiore ai 18 mq/ab di riferimento.

Al fine di superare le criticità del vigente P.R.G., laddove molteplici abitazioni preesistenti alla data di approvazione del P.R.G., ha impedito l'attuazione dei comparti di espansione residenziali previsti e le relative superfici pubbliche, con il conseguente sviluppo di frazioni come San Bartolomeo, San Lorenzo e Valle Onica prive anche delle dotazioni minime, sono stati individuati Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS) ,

le cui superfici destinate a Standard Urbanistici ai sensi del DM 1444/68 localizzate sono classificate a tutti gli effetti come Aree per Servizi Pubblici e quindi sottoposte al vincolo preordinato all'esproprio e/o all'inedificabilità.
Negli Ambiti di Trasformazione per Servizi la superficie per usi pubblici fissata (pari al 30%-40% della superficie dell'Ambito), risulta superiore ai valori minimi per abitante definiti dal DM 1444/68.
Nelle aree destinate a standard urbanistico ai sensi del DM 1444/68, il P.U.C.G. modifica le modalità attuative previste dal P.R.G. vigente, introducendo la possibilità che i Servizi Pubblici possano essere realizzati anche su aree di proprietà privata, previa apposizione del vincolo all'uso pubblico ed apposita convenzione circa le modalità di realizzazione e gestione, senza ricorrere all'esproprio delle aree.

Nelle zone assimilabili a zone C ad attuazione indiretta, in applicazione dell'art.1, commi 258 e 259 della L.n.244/207, dovrà essere previsto quanto disposto dall'art.18 della LR 21/2009, aggiungendo alla dotazione di cui al DM 2 aprile 1968, n.1444, le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata all'amministrazione comunale, nella misura minima del 20% dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici.

In relazione alle fasce di rispetto relative a impianti e/o vincoli esistenti le stesse dovranno essere rappresentate negli elaborati prescrittivi.

In riferimento alla norma per l'individuazione dei criteri, requisiti e caratteristiche delle aree potenzialmente utilizzabili per l'istallazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, tra le aree incompatibili, di cui al comma 3 dell'art.99 delle NTA dovranno essere inserite le zone N "Territorio Naturale" e le zone R1 "Aree agricole di interesse primario" al fine del rispetto degli usi consentiti assunti in corrispondenza delle componenti della Rete Ecologica Provinciale.

4.2.3.2. Insediamenti produttivi

In linea con quanto programmato nel D.P.I. in rifermento ai Servizi privati e alle attività commerciali in genere il P.U.C.G. si pone l'obiettivo di aumentare la dotazioni di servizi nelle frazioni, incentivando tutte quelle attività volte ad ampliare e diversificare l'offerta, attraverso nuove localizzazioni previste in aree già urbanizzate o ad esse contigue, o all'interno di specifici Ambiti di Trasformazione, così da far confluire i diversi interessi pubblico-privati.

Relativamente alle zone destinate ai *Servizi Privati* il P.U.C.G. prevede, oltre a quanto già presente in virtù del P.R.G. vigente, ulteriori aree specifiche per un totale di 19.046 mq localizzate sia nelle zone classificate SP e SPR, sia entro gli Ambiti di Trasformazione ATS.

In riferimento alle aree per *Attività Produttive* il piano si pone l'obiettivo di semplificare l'attuazione dei comparti artigianali del vigente P.R.G. (ex zone D3 e D4), con modifica dei perimetri delle perimetrazioni vigente, modesti ampliamenti degli stessi e modifica delle potenzialità edificatorie. Il P.U.C.G. non prevede l'introduzione di nuovi comparti in aggiunta a quanto già presente ed inattuato del vigente P.R.G. ritenuto sufficiente alle necessità espresse dal territorio.

In relazione alle attività produttive il P.U.C.G., al capo III delle NTA (artt. 80-86) introduce la seguente classificazione;
Tessuti consolidati per attività produttive

- AP1 Comparti attuati corrispondenti al Comparto D1 del vigente P.R.G.
- AP2 Comparti attuati corrispondenti al Comparto D2 del vigente P.R.G.

Tessuti in Trasformazione per attività produttive

- AP3 Aree in gran parte corrispondenti al Comparto D3 del vigente P.R.G. rimaste inattuate
- AP4 Aree in gran parte corrispondenti al Comparto D4 del vigente P.R.G. rimaste inattuate

- AP5 Aree corrispondenti al Comparto D5 del vigente P.R.G. rimaste inattuate
- AP6 Nuove aree approvate o in corso di approvazione secondo le procedure di cui all'art.8 del DPR 160/10 e/o secondo le procedure di cui all'AdP ex art.34 del Dlgv 267/2000 in riferimento ai Patti Territoriali delle Colline Romane.

La superficie totale dei suoli produttivi prevista nel P.U.C.G. risulta pari a 168.330 mq con un incremento di suoli produttivi rispetto a quelli previsti dal vigente P.R.G. di circa 5.530 mq.
A questi vanno aggiunti le superfici già approvate e/o attuate in variante al vigente P.R.G. approvate nell'ambito dei Patti territoriali per una superfici di 30.545 mq e quelle approvate ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010, per una superficie di 21.493 mq

L'insieme delle superfici destinate a Suoli produttivi risulta pari a 324.044 mq che, con rifermento alla popolazione prevista di 13.192 ab, definisce una superficie media per abitante pari a 24.56 mq/ab, nel rispetto di quanto previsto nelle direttive del P.T.P.G. di cui all'art.55, comma 7 delle NA, che indicano di contenere sotto la media provinciale di 24.80 mq/ab tale dato.
Con riferimento a quanto richiesto nel parere prot.n.97453/13 del 18.07.2013 sul D.P.I. relativamente alla necessità di individuare nelle NTA i criteri di valutazione e selezione degli interventi eventualmente presentati in variante al P.U.C.G. ai sensi dell'art.8 del DPR 160/10, l'art. 43 delle NTA del P.U.C.G. in oggetto risponde a quanto richiesto.
Tuttavia potranno essere confermate sul P.U.C.G. solo le attività per le quali risultano concluse positivamente le conferenze di servizi e rilasciati i relativi titoli edilizi. Dovranno essere stralciate e ricondotte a zona agricola R2 le attività produttive il cui iter non risulta perfezionato (AP6.6, AP6.8, AP6.9, AP6.10.).

4.2.3.3. Recupero Aree dismesse o in dismissione

In riferimento a quanto richiesto in fase di valutazione del D.P.I. nella relazione del **P.U.C.G. si attesta che sul territorio comunale non sono presenti aree per insediamenti produttivi o per il commercio dismessi.**
Unici manufatti di proprietà pubblica sono quelli afferenti agli impianti di depurazione inattivi, localizzati nelle valli del Fosso Rio e del Potano, per i quali si prevede la trasformazione ed il riuso finalizzato ad attività di "Servizio Pubblico", ricomprese nelle zone AC "attività collettive" e nelle zone VA "Verde attrezzato", afferenti ai percorsi ciclabili previsti nelle valli.

4.2.4. Sistema della mobilità

In linea con quanto programmato nel D.P.I. sul tema della mobilità ed accessibilità, il P.U.C.G. si pone l'obiettivo di potenziare il sistema viario di collegamento con Roma e con i comuni limitrofi attraverso il suo adeguamento e riqualificazione. Ulteriore obiettivo è inoltre la riqualificazione dei tracciati comunali con la finalità di correlare la rete viaria con quella ciclabile.

Nelle tavole n.3 e 4 il P.U.C.G. evidenzia:
- i nuovi tracciati viari
- i tratti da adeguare in via prioritaria;
- gli interventi per la sicurezza degli innesti e degli incroci stradali;
- una rete di percorsi pedonali e ciclabili

In continuità con le scelte operate dal P.R.G. vigente e in coerenza con il P.T.P.G. il piano prevede una tangenziale a nord della SR 155 al fine di migliorare i collegamenti con i comuni limitrofi e di alleggerire i flussi veicolari della SR 155 nel capoluogo.
Nel piano il tracciato risulta modificato rispetto a quanto previsto nel P.R.G. eliminando i tratti in galleria. Si prevede un tratto a tornanti per superare il dislivello tra il ponte nuovo e la zona al confine con il comune di Rocca di Cave, in località Toce. Nell'ottica di ottimizzare i costi dell'infrastruttura e di limitare le

trasformazioni di suolo agricolo il nuovo tracciato da Toce a Campo, è individuato su tratti di viabilità esistente da adeguare.

Relativamente alla viabilità locale la Tav.3 individua i tracciati ricadenti nei quartieri del capoluogo – Valle Onica, San Lorenzo, Morino- da adeguare al Nuovo Codice della strada, con particolare riferimento all'ampiezza delle corsie e dei marciapiedi.
Si prevede inoltre l'adeguamento dei tratti urbani delle strade provinciali di via di Cesiano, via della Selce e via dello Speciano.
Sulla SR 155 Roma-Fiuggi il piano prevede rotatorie in corrispondenza degli innesti con via della Selce a San Bartolomeo, con la nuova tangenziale nord presso il Ponte Nuovo e con via delle Cannetacce.
Rispetto a quanto richiesto in sede di verifica del D.P.I. in merito alla reale necessità di introdurre i due nuovi tracciati viari, uno tra Colle della Catasta e Colle Fischietto nella frazione di San Bartolomeo e uno su via dello Speciano e via delle Cannetacce a partire da Colle Emprano, nella Relazione del P.U.C.G. si chiarisce che il primo tracciato è già previsto nel vigente P.R.G., attualmente non attivo per la mancanza di un adeguamento in corrispondenza della parte centrale del tracciato. Si ribadisce inoltre la necessità dello stesso in quanto attraverso di esso si potranno mettere in collegamento le aree a servizi già esistenti (centro parrocchiale e campo sportivo) con il nuovo polo museale archeologico creando per le due frazioni un vero asse dei servizi.
In riferimento al secondo tracciato, da colle Emprano a via delle Cannetacce, se ne sottolinea la necessità in quanto funzionale a migliorare l'accessibilità alla zona artigianale evitando di attraversare il capoluogo e il tratto urbano di via dello Speciano ove sono dislocati gli istituti scolastici e gli impianti sportivi comunali.
Il P.U.C.G. inoltre accoglie l'osservazione posta nel D.P.I. alla realizzazione del ponte di attraversamento sul fosso Rio eliminandone la previsione.

Il piano prevede inoltre i seguenti interventi di ricucitura della rete viaria all'interno dei quartieri:

- nuovo tratto interno di attraversamento del quartiere San Lorenzo, tra via San Lorenzo e via Rinaldi
- nuovo tratto viario tra via Falcone- Borsellino e via Matteotti in corrispondenza della scuola elementare;
- nuovo tratto interno a Valle Onica

Al fine di migliorare l'accessibilità alle aree produttive il piano prevede la realizzazione di un tracciato complanare alla SR 155 in corrispondenza della zona AP2 e di un tracciato interno alla zona AP3 di collegamento con il PIP esistente.

Poiché, come già evidenziato al paragrafo 4.2.1.1., parte del nuovo tracciato della "Tangenziale Nord" e il tracciato di attraversamento del Fosso Cauzzo interferisce con le componenti della REP, al fine di rendere compatibili con le direttive del PTPG nella fase di progettazione dei tracciati si dovrà considerare un attento disegno del percorso, che minimizzi il consumo di suolo e l'estensione di vegetazione da rimuovere, unitamente alla predisposizione di misure progettuali (opere di ingegneria naturalistica, terre armate, barriere fonoassorbenti etc.) atte a ripristinare gli elementi morfologici e vegetazionali interferiti e a ridurre l'inevitabile disturbo introdotto nel contesto ambientale una volta che le nuove infrastrutture operino a regime, assicurando la funzionalità dei valloni in termini di residua connettività ambientale.
Per le stesse dovrà essere richiesto il parere di competenza in merito alla compatibilità con la REP sul progetto definitivo.

Il P.U.C.G. definisce inoltre una rete di percorsi pedonali e ciclabili sia per potenziare la connettività dei quartieri sia la fruizione delle aree di maggior pregio paesaggistico.

Le scelte effettuate nel P.U.C.G. risultano rispondere a quanto richiesto nelle osservazioni al D.P.I. La classificazione funzionale della viabilità, gli standard tecnici di rifermento e le prescrizioni relative alle fasce di rispetto stradali esterne ai centri abitati, recepiscono quanto prescritto agli att.85 e 89 delle NdA del P.T.P.G.

5. Verifica di compatibilità del P.U.C.G.

5.1. Compatibilità con il P.T.P.G.

Al fine dell'espressione del parere di compatibilità del P.U.C.G. con il P.T.P.G., si ritiene opportuno proporre una griglia di confronto/relazione tra gli obiettivi proposti dal P.U.C.G. e gli obiettivi/direttive e prescrizioni del P.T.P.G.

Obiettivi del PTPG	*Obiettivi/azioni caratterizzanti del PUCG*
SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO	
Riordinare e qualificare le costruzioni insediative della Città metropolitana, urbane e territoriali, quali fattori di identità delle comunità locali: - *riorganizzare e ridisegnare la struttura urbana dei "nodi"/centri urbani principali con interventi di contenimento ed indirizzo dell'espansione favorendo un modello compatto articolato per quartieri/parti urbane tenute distinte da discontinuità verdi, progettando i margini, selezionando un numero limitato di direttrici di completamento ed espansione residenziale, organizzando gli assi viari locali interni ai "nodi" come strade di animazione cittadina su cui appoggiare sedi per funzioni urbane qualificanti;* - *perimetrare, completare con edilizia estensiva e dotare di servizi gli ambiti delle costruzioni insediative non urbane e di diffusione insediativa escludendone l'ulteriore espansione;* - *rafforzare la struttura insediativa dei centri isolati di Cave e Genazzano anche con completamenti di nuclei di nuova urbanizzazione ai margini ed in continuità dei centri, tutelando la loro collocazione sugli speroni/rupi tufacei e contrastando le tendenze di espansione indifferenziata.*	**Rafforzare le politiche abitative e la qualità dell'abitare.** **Limitare le trasformazioni dell'uso dei suoli, con politiche improntate al massimo recupero e riuso del territorio urbanizzato, garantendo il minimo ricorso all'urbanizzazione e all'edificazione di nuove aree** **Recuperare il patrimonio storico esistente** **Valorizzare e arricchire gli ambiti costruiti del centro urbano** **Razionalizzare i tessuti di frangia per migliorare la forma urbana ed il rapporto fra gli ambiti urbani ed extraurbani agendo sulla definizione dei bordi e dei margini** - *Le aree destinate ai nuovi insediamenti, residenziali individuate dal PUCG sono localizzate in ambiti già urbanizzati, ovvero nelle aree di frangia o al margine delle stesse* **Rafforzare le frazioni di San Bartolomeo e Colle Palme per renderle più autonome rispetto al capoluogo dotandole di nuovi servizi pubblici e privati**
SISTEMA INSEDIATIVO FUNZIONALE	
Adeguare e razionalizzare la dotazione di servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse provinciale o intercomunale, al fine di una loro equilibrata distribuzione sul territorio provinciale in rapporto alla popolazione insediata e in riferimento agli ambiti intercomunali di gestione integrata (sub sistemi funzionali locali) - *migliorare le condizioni di vita dei residenti, rafforzando i servizi al consumo, la formazione scolastica e la sanità;* - *avviare nuove occasioni di sviluppo e di integrazione nell'area metropolitana con funzioni di produzione;* - *consolidare l'industria tradizionale, le funzioni di distribuzione e le funzioni amministrative.;* - *favorire l'offerta delle funzioni strategiche servizi per il turismo, per la cultura ed il tempo libero.* - *localizzare le nuove attività artigianali o di servizio locale in continuità con i centri/nuclei urbani consolidati*	**Rafforzare l'offerta di servizi pubblici.** - *la riqualificazione ed il potenziamento dei servizi esistenti (polo scolastico, parcheggi e campo sportivo di via Cesiano, razionalizzazione del sistema del verde, trasformazione delle strutture dismesse dei vecchi depuratori con finalità ambientali);* - *l'ampliamento e offerta di quelli mancanti;* - *localizzazione equilibrata e diffusa dei servizi nei tessuti urbani in riferimento alla popolazione residente.* **Rilanciare il sistema produttivo** - *Semplificare l'attuazione dei comparti artigianali* - *Incentivazione delle attività commerciali aumentandone la dotazioni nelle frazioni così da ampliare e diversificare l'offerta*
SISTEMA DELLA MOBILITA'	
Migliorare l'accessibilità interna al territorio metropolitano in modo differenziato, privilegiando le esigenze di incremento	**Migliorare la viabilità e accessibilità**

delle relazioni metropolitane unificanti *- prevedere una variante alla via Casilina in parte su tracciati esistenti e in parte su nuovi tracciati di circonvallazione esterna ai centri per liberarli dai traffici di attraversamento regionale* *- valorizzare il carattere paesistico della via Prenestina e di alcuni assi viari locali con punti di sosta panoramica;* *- migliorare i collegamenti viari tra i centri e le stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano.* *-promuovere una rete di itinerari ciclopedonali di livello comunale e sovracomunale che svolga funzioni l egate al tempo libero e di valida alternativa per l'accesso ai servizi pubblici (centri scolastici e centri di lavoro)*	- *potenziare il sistema viario di collegamento con Roma e con i comuni limitrofi attraverso il suo adeguamento e riqualificazione.* - *Riqualificazione dei tracciati comunali con la finalità di correlare la rete viaria con quella ciclabile.* - *Attivazione di una rete pedonale che mette in relazione gli spazi pubblici più significativi, favorendo una fruizione lenta del centro urbano e del paesaggio*
SISTEMA AMBIENTALE	
Contribuire alla salvaguardia della sicurezza di persone e cose nel territorio metropolitano e valorizzare e tutelare le risorse del territorio - *Tutelare il territorio delle forre dell'Ager Prenestino Tiburtino (Progetto provinciale di tutela e valorizzazione ambientale), valorizzando le diverse componenti naturalistiche, storiche archeologiche, agricole con usi e modalità di fruizione compatibili (ad es. percorsi natura, percorsi cultura, parchi agricoli)* **Contribuire alla salvaguardia degli acquiferi, alla salvaguardia del reticolo idrografico minore e all'attenuazione dei livelli di inquinamento** **Tutelare ed estendere in forma sistemica la dotazione di risorse naturalistico-ambientali del territorio metropolitano** - *Individuazione della REP quale strumento per assicurare la coerenza tra le politiche di sviluppo del territorio e la tutela e la conservazione dell'ambiente nei suoi aspetti strutturali e funzionali* - *Direttive specifiche per le UTA* **Tutelare e valorizzare i caratteri del territorio rurale attraverso la duplice attenzione all'interesse produttivo dei luoghi ed al valore ed identità del territorio stesso** **Conoscere, conservare e valorizzare il patrimonio storico-insediativo** **Migliorare l'organizzazione e l'uso del territorio locale ai fini di un ulteriore e più qualificato sviluppo delle funzioni connesse al turismo e al tempo libero metropolitano ed ampliare l'offerta di servizi specializzati di livello metropolitano**	**Tutelare e salvaguardare il paesaggio** - *Approfondire la conoscenza del territorio comunale nella sua specificità* - *Tutelare con prescrizioni i beni di particolare valenza paesaggistica, agricola, storica e culturale del territorio* - *Definire ambiti e misure di salvaguardia per le specificità del territorio* - *Recepire la Rete Ecologica Provinciale* - *Valorizzare il territorio naturale e del sistema produttivo agricolo* - *Censire e catalogare i beni culturali* **Perseguire uno sviluppo sostenibile** - *Introduzione di criteri di sostenibilità ambientale per gli interventi di nuova costruzione* - *Incentivare la bioedilizia* **Promuovere una vocazione turistica** - *Conservazione e recupero dei beni del patrimonio edilizio storico* - *Recupero dei tracciati storici della via Francigena e del tracciato dell'antica via prenestina*

5.2. Compatibilità con la pianificazione paesaggistica

Si riportano di seguito, in relazione alla compatibilità del P.U.C.G. con i piani paesaggistici (P.T.P. vigenti e P.T.P.R. adottato) le considerazioni formulate nel parere regionale al fine di individuare le richieste di modifica avanzate.

Le porzioni di territorio sottoposte al vincolo paesaggistico, che il P.U.C.G. intende variare rispetto al P.R.G. vigente sono graficizzate nella "Tav. 8 -Sovrapposizione P.U.C.G.-P.R.G. vigente e Tavola 8 del P.T.P.R. adottato" e sono le seguenti:

1. *Area di Margine M2 - Località San Bartolomeo*

L'area è interamente sottoposta al Vincoli Ricognitivo di Piano:
tl_0059 -Via della Selce, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeo logici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98.
Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio degli insediamenti Urbani

2. *Area di Margine M3 - Località San Bartolomeo*

L'area, per una superficie di circa 780 mq, è parzialmente sottoposta al Vincoli Ricognitivi di Piano: tl_0058 - Via Cesiano, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a) della Lr. 24/1998
Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio Agrario di Continuità

3. *Ambito di Trasformazione per Servizi AT3 - Località San Bartolomeo.*

L'area, per una superficie di circa 8.975 mq, è parzialmente sottoposta al Vincoli Ricognitivi di Piano: tl_0058 - Via Cesiano, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a) della Lr. 24/1998.
Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio Agrario di Continuità

4. *Area di Margine M2 ed Area di Margine M3 - Località Sa n Bartolomeo/Colle Palme.*

L'area M2 è interamente sottoposta a Vincoli Ricognitivo di Piano t1_0059 -Via della Selce, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a) della Lr. 24/1998
L'area M3, per una superficie pari a 24.800 mq, è quasi interamente sottoposta a Vincoli Ricognitivi di Piano: tl_0059 -Via della Selce, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a) della Lr. 24/1998
Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

5. *Aree di Margine M2 - M3 -Ambiti di Trasformazione per Servizi AT4 e ATS3*

Le suddette aree sono sottoposte al Vincoli Ricognitivo di Piano:
tl_0059 -Via della Selce, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a) Lr. 24/1998 nel seguente modo: L'area M2 è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 2.220 mq.
L'area M3 è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 11.925 mq.
L'area AT4 è interamente sottoposta al vincolo.
L'area ATS3 è parzialmente sottoposte a vincolo, per una superficie pari a 1.548mq.
Inoltre, le suddette aree sono sottoposte a Vincolo Ricognitivo di legge:
g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi nel seguente modo:
l'area M3 per una superficie pari a 135 mq.
l'area AT4 per una superficie pari a 170 mq.
Al primo gruppo di aree è stato assegnato il Paesaggio agrario di continuità, al secondo il Paesaggio Naturale

6. *Servizi Pubblici per Attrezzature di Interesse Comune AC 3 - Località Colle Palme*

L'area per la superficie di circa 3.200 mq è parzialmente sottoposta al Vincoli Ricognitivi di Piano:
tl_0090 - Via Trebana, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio Agrario di rilevante valore

7. *Area per Attività Produttive AP6_5 - Località Casalecchio*

L'area, per una superficie pari a 390 mq, è in minima parte sottoposta al Vincolo Ricognitivo di Legge:
g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi

8. *Impianti e Reti Tecnologiche STI 3 - Località Valli/ Via Speciano*

L'area è sottoposta al Vincolo Ricognitivo di Legge corsi d'acqua pubbliche:
- c058 0297 - Fosso di Savo

9. Area per Attività Produttive AP6_9 - Località Cerreto -via Speciano
L'area, per una superficie pari a 850 mq, è in minima parte sottoposta al Vincolo Ricognitivo di Legge:
g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi.

10. Area per Ambito di Trasformazione ATS5 e Orti Urbani - Località Pratarone
Le aree sono sottoposte in minima parte al Vincolo Ricognitivo di Piano:
t1_0090 -Via Trebana, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeo logici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98 ed in particolare:

- l'area ATS5 è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 150mq.
- l'area OU è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 7.533mq

11. Area per Ambito di Trasformazione AT10; Area di Margine M2 e M3; Servizi Privati SPc; Servizi Pubblici per Parcheggi P36 - Località Campo
Le aree sono sottoposte al Vincolo Ricognitivo di Piano:
tl_0090 -Via Trebana, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a 1.r. 24/98 ed in particolare:

- l'area AT10 è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 4.850 mq;
- l'area M2c è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 5.160 mq; l'area M3 è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 1.170 mq; l'area SPc è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 4 . 165 mq; l'area P36 è parzialmente sottoposta a vincolo, per una superficie pari a 6.000 mq. Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio Agrario di continuità.

12. Area per Attività Produttive AP6_8 - Località Campo
L'area per la superficie di circa 3.200 mq è parzialmente sottoposta a Vincolo Tipizzato dal P.T.P.R.:
tl_0090 -Via Trebona, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98
Ad essa, il P.T.P.R. adottato, assegna il Paesaggio Agrario di rilevante valore

13. Ambito di Trasformazione ATS6 - Località Valle Onica
L'area, per una superficie di circa 2 .200 mq, è in parte sottoposta a Vincolo Ricognitivo di Legge: g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi.

Il P.U.C.G. considera anche alcuni **tratti di nuova viabilità** che interessano porzioni di territorio sottoposte al vincolo paesaggistico:

1. Tangenziale Nord - Località Toce
Questo tracciato si estende per circa 1.800 m, entro l'area sottoposte al Vincolo Ricognitivo di Legge :
per una lunghezza di circa 645m:
g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi e per circa 610 m
c058 0297 - Fosso del Pantano e di Cave protezione dei corsi d'acqua pubblici

2. Tangenziale Nord - Località Campo
Questo tracciato si estende, per circa 590 m, entro aree sottoposte al Vincolo Ricognitivo di Piano: t1_0090 - Via Trebana, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri a rt.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98.
Ad essa è stato assegnato il Paesaggio Agrario di rilevante valore e il Paesaggio Agrario di Continuità.

3. Tracciato tra via Speciano e via Cannetaccia - Località Fosso Cauzzo
Questo tracciato si estende per circa 560 m di cui una lunghezza di circa 280m entro aree sottoposte a Vincolo Ricognitivo di Legge:
g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi

Il P.U.C.G. contempla anche alcune aree variate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dai cittadini, che interessano porzioni di territorio sottoposte al vincolo paesaggistico.

1. *OSS. 32 - Località Cesiano*

L'area è interamente sottoposta al Vincolo Ricognitivo di Piano:
tl_0058 - Via Cesiano, ovvero beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a L.R. 24/98.
Ad essa è stato assegnato il Paesaggio Agrario di Continuità

2. *OSS. 39 - Località Marino*

L'area, per una superficie di circa 1.056 mq, è in minima parte sottoposta a Vincolo Ricognitivo di legge:
g058 -Aree Boscate Vari ambiti territoriali ovvero territori coperti da foreste e da boschi.

In merito alle suddette zone e alla relativa vincolistica l'analisi inserita nel parere regionale rileva quanto segue:

A. La norma di tutela per le aree sottoposte a **Vincoli Ricognitivo di Piano,** ovvero quello individuato con la sigla tl_**001** 5) *beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascio di rispetto di 100 metri* ort.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98, è contenuta nell'art. 45 – Beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini, e art.41 delle NTA del P.T.P.R.
Per quanto riguarda il territorio di Cave si evidenzia che **non si applica la norma di tutela contenuta nei paesaggi di riferimento sopra esplicitati** in quanto, rientrando nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 del predetto art. 41, viene valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico con apposita autorizzazione, previo parere della Soprintendenza archeologica cui spetta certificare l'eventuale sussistenza dell'interesse archeologico del bene.

In relazione alla norma sopra riportata, **gli interventi previsti, ai fini paesaggistici sono ammissibili**, in quanto consentiti dal grado; inoltre le previgenti norme non considerano l'area ad alto valore paesaggistico, così da ritenere le previsioni dello strumento urbanistico compatibili con l'azione di tutela.

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, al fine di consentire l'approvazione delle previsioni contenute nel P.U.C.G. è applicabile, l'art. 27 bis della lr 24/1998

Pertanto per le aree sottoposte al Vincolo Ricognitivo di Piano ovvero quello individuato con la sigla tl_00l 5) - beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98, la norma di tutela consente la variante urbanistica.

B. La norma di tutela per le aree **sottoposte ai Vincoli Ricognitivi di legge** ovvero quelli individuati con le sigle **c058 001** c) *-corsi delle acque pubbliche*, e **g058** g) *-aree boscate* sono contenute rispettivamente negli art. 35 -Protezione dei corsi delle acque pubbliche e art. 38 -Protezione delle aree boscate, delle NTA del P.T.P.R. adottato.

Per aree sottoposte a Vincolo Ricognitivo di legge ovvero quello individuato con la sigla c058 001 c)-corsi delle acque pubbliche, **la norma di tutela consente la variante urbanistica** nel rispetto della Lr 24/1998 e delle NTA del P.T.P.R..

Per aree sottoposte al Vincolo Ricognitivo di legge, ovvero quello individuato con la sigla **g058, la norma di tutela non consente la variante urbanistica.**
Tuttavia la Lr 24/1998 all'art. 18 ter comma 1 lett c) è previsto che sono consentiti : "*gli adeguamenti funzionali e le opere di completamento delle infrastrutture e delle strutture pubbliche esistenti, ivi compresi gli impianti tecnologici, gli impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi strettamente connessi ad adeguamenti derivanti da disposizioni legislative, previo espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale, ove prevista, ovvero previa presentazione del SIP ai sensi degli articoli 29 e 30; tali adeguamenti ed opere di completamento possono essere effettuati anche in deroga alle disposizioni contenute nelle classificazioni di*

zona dei P.T.P. o del P.T.P.R." A tal proposito sulle predette infrastrutture, ove ne ricorrano i presupposti, sono consentite in deroga, verrà espresso il parere di merito sul progetto esecutivo.

Da quanto sopradetto e dichiarato nel parere paesaggistico regionale il P.U.C.G. non contrasta con gli obiettivi di tutela fissati dal P.T.P.R. risulta altresì compatibile con il contesto paesistico e panoramico vincolato, tuttavia al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che rispetti la seguente prescrizione : "*Le aree ricadenti negli ambiti sottoposti ai vincoli sopra detti, la cui norma di tutela non consente la variante urbanistica devono mantenere la classificazione originaria*" .

Da quanto desumibile pertanto dal parere regionale, al fine di garantire la coerenza fra le dovranno mantenere la destinazione originaria le seguenti aree:

- **Area M3 (Fg. 3, Part.lla 17) per una superficie pari a 135 mq**
- **Area AT4 (Fg. 2, part.lla 573) per una superficie pari a 170 mq**
- **Area AP6_5 per una superficie di 390 mq (ma non è già approvata?)**
- **AP6_9 (Fg. 12 par.lla 295 per 340 mq e n.233 p per 510 mq)**
- **ATS6 per una superficie di 2.200 mq (Fg.4 part.lla 1981, 1818 e Fg. Part.lla 1855)**
- **VP – Località Morino (oss.n39) per sup. di 1056 mq**

Relativamente al tracciato viario "Tangenziale Nord- Località Toce" che si estende per una lunghezza di circa 645 m in area boscata e per il tracciato tra "via Speciano e via Cannetaccia – Località Fosso Cauzzo" che si estende per una lunghezza di circa 280 m entro aree boscate, le predette infrastrutture saranno consentite in deroga laddove ricorrano i presupposti dell'art.18 ter comma 1 lett c) della LR 24/1998 e per le stesse dovrà essere richiesto parere di merito sul progetto esecutivo.

5.3. Valutazione delle osservazioni

Entro i termini di pubblicazione del P.U.C.G. sono pervenute 39 osservazioni, oltre i termini sono pervenute n.7 osservazioni e n.6 note di rettifica e/o chiarimenti, tutte valutate e controdedotte dal Consiglio Comunale con deliberazione n,19 del 23.05.2018

n.	Prot.n.	data	Nominativo	Fogl.	Part.lla	Oggetto	Controdeduzione
1	2139	02.03.2017	Pietro Foschi	4	1403	Modifica zonizzativa da R2 a M2 o AT7	Accolta in zona M2b
2	2176	02.03.2017	Mario Bruni	8	653p, 614, 648, 449, 212, 1014p, 1017p	Modifica attuazione piano attuativo	Non accolta
3	2252	06.03.2017	Nazareno Donnini	5	670, 1445	Eliminazione parcheggio, modifica strada	Accolta in parte
4	2262	06.03.2017	Francesca Mazzenga	3	999, 250, 1031	Eliminazione VA7 e AT6	Accolta
5	2436	10.03.2017	Carlo Bianchi			Graficizzazione tracciato stradale PdL "I ciliegi"	Accolta
6	2455	10.03.2017	Lino Fontana, Stefania Zampi	4	1009, 1012	Modifica zonizzativa da T3 a zona agricola	Accolta parte in zona N e parte T3

7	2475	13.03.2017	Francesca baroni, Lorenzo Venzi, Stefano Venzi	5	1457, 1459, 1458	Modifica zonizzativa da T4d a SPa	Non controdedotta in quanto annullata dai richiedenti
8	2496	13.03.2017	Elena Pasquazi	4	660	Modifica discordanza grafica del tracciato viario nell'ambito ATS6	Accolta
9	2602	15.03.2017	Fabio Chialastri	8	117	Modifica zonizzativa da T6 a AT12	Accolta
10	2637	16.03.2017	Maria Giulia Verga	4	1419	Modifica zonizzativa da N a R2	Accolta
11	2686	17.03.2017	Elena Boccuccia	5	661, 394	Modifica zonizzativa da T5a a M1a	Accolta
12	2697	17.03.2017	Francesca Baroni, Lorenzo Venzi, Stefano Venzi	5	1457, 1459, 1458	Modifica zonizzativa da T4d a SPa	Non controdedotta in quanto annullata dai richiedenti
13	2734	20.03.2017	Fabio Chialastri	8	714	Modifica zonizzativa da AT11 a T3 o M1	Non accolta
14	2749	20.03.2017	Maria Laura Boccuccia	5	392, 665, 391, 662	Modifica zonizzativa da R2 a M2a	Accolta parzialmente
15	2783	21.03.2017	Andrea Scarozza	16	912, 580	Richiesta comunicazione	Ininfluente
16	2787	21.03.2018	G. Caiserini, A. Mandolesi, M. Chialastri, F. Chialastri, G. Foschi, P.A. Bartolomeo, P.Mazzenga			Modifica del tratto viario "tangenziale nord"	Non accolta
17	2788	21.03.2017	Luigi Geat	4 5	511, 1818p 198	Modifica schema ATS6	Accolta con prescrizione
18	2800	21.03.2018	Lorenzo Tuttopetto	4	782	Modifica zonizzativa da zona P10 a zona T3	Accolta
19	2801	21.03.2018	Daniela Blaj	7	993, 994, 688	Modifica zonizzativa da zona P6 a zona T3	Accolta
20	2802	21.03.2018	Edoardo e Gianluca Bianchi	8	119, 559, 560	Modifica zonizzativa da zona VA24 a zona T6	Non accolta
21	2804	21.03.2017	Luigi e Giuditta Bianchi	4	1739	Modifica zonizzativa da zona P13 a zona SPa oT3	Accolta parzialmente
22	2836	22.03.2017	A.Paloni, M. Liberati	16	165	Eliminazione tracciato viario	Non accolta
23	2839	22.03.2017	A. Carrabs, V. Simeoni	7	1019, 1021, 1022, 693	Modifica NTA art.86	Accolta parzialmente
24	2840	22.03.2017	Simona e Veronica Dell'Uomo	4	69	Spostamento tracciato e modifica zonizzazione da T5b a M1b	Non accolta

25	2849	22.03.2017	Don Gerado Battaglia			Revisione ATS4	Non accolta
26	2866	22.03.2017	Francesca Baroni, Lorenzo Venzi, Stefano Venzi	5	1457, 1459, 1458	Modifica zonizzativa da T4d a SPa	Non controdedotta in quanto annullata dai richiedenti
27	2867	22.03.2017	Nazareno Ronci	4	179, 180	Modifica zonizzativa da zona OU a M2c	Accolta
28	2869	22.03.2017	Gruppo Consigliare "Cave Insieme"			Eliminazione ATS4, ATS5, AT10	Non Accolta
						Eliminazione Circonvallazione tangenziale	Non Accolta
						Modifica classificazione via dello Speciano	Accolta
						Realizzazione svincolo sulla SR 155	Accolta
						Raddoppio via dei Castagni	Non pertinente
						Collegamento tra Cave e Colle Palma da via della Ripa	Non accolta
						Eliminazione collegamento tar il raccordi LIDL e area artigianale	Non accolta
						Raccordo S.Bartolomeo- SR 155 solo se accesso su via della Selce	Ininfluente
						Convento S.Carlo a sede di Istituto istruzione	Non accolta
						Approfondimenti scuola primaria a Colle Palme	Non accolta
						Riduzione ad un solo asilo per le frazioni	Non accolta
						Delocalizzazione stadio di calcio nelle aree V11 o V18	Ininfluente
						Inserimento tra le OO.PP. dell'implementazione sistema fognario	Non pertinente
						Inserimento interventi sulla rete distribuzione acqua	Non pertinente
						Riattivazione percorsi rurali	Non pertinente
29	2893	23.03.2017	Giuseppe Giorgioli	9	1, 390	Integrazioni NTA art.81	Accolta
30	2908	23.03.2017	Silvio Chiella	4	64, 65	Ridisegno dell'ambito AT7	Non accolta
31	2954	23.03.2017	Stefano Mattei	9	29	Riclassificazione strada privata	Non accolta

32	2958	23.03.2017	Cinzia De Biase	10	1340, 1341, 1343	Modifica zonizzativa da R2 a VA	Accolta
33	2850	22.03.2017	Giuditta Giorgioli	16	938	Modifica zonizzativa da R2 A M2c	Accolta
34	2966	23.03.2017	E. Graziosi, R. Graziosi, S. Graziosi, A. Graziosi	8	1014, 1017, 449	Stralcio delle aree dal PdL	Non accolta
35	2965	23.03.2017	Antonia Federici	4	1895, 1896, 1897, 1898	Modifica da zona UO a zona M2c	Non accolta
36	2967	23.03.2017	G. Pasquazi Pettrich			Modifica NTA art.17	Non accolta
37	2968	23.03.2017	Anna Maria Renisi	2	1360, 97, 96	Modifica indice e delocalizzazione P2	Accolta in parte
38	3008	24.03.2017	Luigi Polani	3	978, 979, 737, 1135	Modifica zonizzativa da T3 a M1c	Accolta
39	3010	24.03.2017	G. Pasquazi Pettrich	8	202, 203, 303, 304, 305, 1051	Modifica zonizzativa da R2 a VP	Accolta in parte
40	4376	04.05.2017	Franco Di Placido	3	171, 1131, 1132	Modifica zonizzativa da AC3 a SPc e da zona M1c a zona AC3	Accolta con prescrizioni
41	5631	06.06.2017	Sandro Celletti	5	90, 782, 783	Modifica indice	Non accolta
42	7227	17.07.2017	F. Fiacchi, G. Febbo, A. Febbo, A.Prestia, D. Leonelli	3	62,63,120, 547, 65, 697, 950	Modifica zonizzativa da M2c a R2 ed eliminazione tracciato stradale	Non accolta
43	8368	14.08.2017	Mario Mazzoni	9	744, 745, 746, 747, 748, 749	Modifica zonizzativa da zona R2 a SPc	Accolta con prescrizioni
44	8935	04.09.2017	Fernanda Pulcini	8	220, 217	Modifica zonizzativa da R2 a M1b	Accolta
45	10290	04.10.2017	Lina Ferrari	4	1770	Modifica zonizzativa da P15 a T3	Accolta
46	10781	16.10.2017	Elisabetta Calabresi	4	922	Modifica destinazione d'uso zona SPR	Accolta
47	12357	22.11.2017	Vito Chialastri	8	332	Modifica zonizzativa da M1b a R2	Non accolta

Inoltre l'Ufficio tecnico del Comune di Cave ha apportato in fase di controdeduzione modifiche alle norme nei seguenti articoli:
Art.13 Distanze
Art.15 "Parametri per la dotazione di parcheggi"
Art.104 "Aree a Verde Privato VP"

Nel merito delle controdeduzioni di cui alla D.C.C. n.19 del 23 maggio 2018 si ritiene di poter condividere quanto deciso dall'Amministrazione, fatta eccezione per le osservazioni n.1, 14 e 33 per le stesse motivazioni precedentemente addotte al paragrafo 4.2. in merito alle aree di margine M.
In relazione all'osservazione n.33 viste le dimensioni dell'area si ritiene inoltre che la stessa non abbia le caratteristiche della zona M2, in particolare che la stessa non possa essere attuata in modalità diretta.

Si ritiene altresì l'accoglimento dell'osservazione n.43, in contrasto con le direttive del P.T.P.G. per il sistema morfologico volte a favorire un modello compatto comportando un ulteriore consumo di suolo in area inserita in un contesto agricolo.

In relazione all'accoglimento delle osservazioni n.18, 21 e 45 che prevedono l'eliminazione di zone a Parcheggi pubblici localizzati nei Tessuti della Città Consolidata si invita l'Amministrazione comunale a valutare più approfonditamente tale eliminazioni considerando l'obiettivo del piano di rafforzare l'offerta di servizi pubblici, in particolare entro i tessuti residenziali esistenti. Nello specifico le aree di cui alle osservazione n.21 sono localizzate in modo da servire aree di interesse collettivo, quali attrezzature scolastiche e aree di verde pubblico attrezzato che necessitano di aree a parcheggio.

Si ritiene l'accoglimento dell'osservazione n.28, per la parte relativa alla modifica della classificazione di via dello Speciano, in contrasto con la prescrizione di cui all'art.89 delle NdA del P.T.P.G.

Infine in relazione all'accoglimento dell'osservazione n.46 nella riscrittura dell'art.79 dovrà essere meglio specificato che tra le destinazioni d'uso la destinazione residenziale è consentita solo laddove già esistente.

5.4. Valutazione delle NTA

Il testo delle norme tecniche di attuazione, composto da 121 articoli, oltre ai tre Allegati, pur essendo predisposto in forma chiara e corretta, deve essere integrato e/o modificato sia per un loro aggiornamento ai criteri e leggi sia per migliorare l'attuazione del P.U.C.G., anche in relazione a quanto rappresentato nei precedenti punti ed ai pareri espressi dai vari enti.

Titolo I Disposizioni generali

In linea generale per quanto attiene il Titolo I delle NTA ed in particolare i capi II e III, trattandosi di aspetti e definizioni tipiche del Regolamento edilizio comunale, che dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale, secondo le normative vigenti, si ritiene opportuno al fine di allineare i due strumenti ed evitare una sovrapposizione e/o contrasto degli stessi inserire nelle NTA indicazione che le norme di cui ai capi II e III si applicheranno esclusivamente fino ad approvazione del Regolamento Comunale, anche attraverso inserimento di norma transitoria.

Nello specifico gli artt. del capo II relativi a definizioni, parametri e classificazioni dovranno essere adeguati all'allegato A "Quadro delle Definizioni Uniformi" approvato con DGR del Lazio n. 243 del 19 maggio 2017.

Gli articoli del Capo III relativi alle categorie di intervento edilizio ed urbanistico dovranno essere aggiornate alle modifiche recenti introdotte nel DPR n.380/2001.

Relativamente agli articoli attinenti alle categorie e modalità di intervento ambientale che recepiscono integralmente le categorie e gli usi come definiti all'art.27 delle NdA del P.T.P.G. si rappresenta che ai sensi dell'art.28 delle NdA del P.T.P.G. tali categorie di intervento e gli usi compatibili indicati nell'art.27 devono essere assunti in corrispondenza delle componenti della R.E.P. selezionando quelli ritenuti più idonei e tra loro coerenti. Si chiede pertanto di modificare gli articoli di riferimento individuando nello specifico le categorie e gli usi ritenuti più idonei.

Titolo III Applicazione dei criteri di sostenibilità

In linea generale si premette la dizione "Piano Attuativo" costantemente utilizzata, ai sensi della LR 38/99 e ss.mm.ii. è da intendersi come P.U.O.C. (Piano urbanistico operativo comunale), con i contenuti ed efficacia definiti dall'art.44 della LR 38/99.

In relazione agli articoli di cui al Capo II "Prescrizioni specifiche" gli stessi dovranno essere modificati ed integrati dalle prescrizioni e condizioni poste nei pareri acquisiti e riportati al paragrafo 1.5. della presente relazione.

Titolo IV Sistema insediativo morfologico

In linea generale gli articoli di cui al Capo II, III, nei commi riferiti agli interventi consentiti dovranno essere aggiornati tenendo conto della definizione degli interventi edilizi così come definiti dall'art.3 del DPR 380/01.

Nelle zone assimilabili a zone C ad attuazione indiretta, in applicazione dell'art.1, commi 258 e 259 della L n.244/2007, dovrà essere inserito quanto disposto dall'art.18 della LR 21/2009, aggiungendo alla dotazione di cui al DM 2 aprile 1968, n.1444, le aree o immobili per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale da cedere gratuitamente da parte dei proprietari singoli o in forma consortile o associata all'amministrazione comunale, nella misura minima del 20% dell'area fondiaria edificabile, fatte salve le cessioni complessive per gli standard urbanistici.

Titolo IV Sistema insediativo morfologico

In linea generale si premette la dizione "Piano Attuativo" costantemente utilizzata, ai sensi della LR 38/99 e ss.mm.ii. è da intendersi come P.U.O.C. (Piano urbanistico operativo comunale), con i contenuti ed efficacia definiti dall'art.44 della LR 38/99.

6. Considerazioni conclusive

La Conferenza di copianificazione costituita ai sensi dell'art. 33 della legge regionale 38/99, così come prescritto dal suddetto articolo, ha effettuato:

A. ***l'esame del Piano adottato con Deliberazione CC 58/2016 e controdedotto con Deliberazione CC 19/2018 e individuazione degli adeguamenti necessari alla conformazione del PUCG alle previsioni del PTPG e degli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito regionale o statale, preordinati alla tutela di interessi differenziati;***
B. ***la verifica dell'acquisizione di pareri e nulla osta di altre Amministrazioni;***
C. ***l'introduzione di modifiche al Piano controdedotto***

A. Con riferimento all'**esame del PUCG**, il Comune di Cave ha illustrato il PUCG adottato e le relative controdeduzioni. **La Conferenza ha preso atto che il PUCG si è sviluppato in linea con quanto definito nel DPI e nel rispetto di quanto previsto nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.**
Con rifermento all'esame della compatibilità del PUCG agli obiettivi, direttive e prescrizioni del PTPG la Città metropolitana ha illustrato le proprie analisi e valutazioni, così come dettagliatamente descritte al paragrafo 4 della presente Relazione Tecnica per i diversi Sistemi del PTPG.
La Conferenza ha preso atto della illustrazione del PUCG e delle valutazioni sulla compatibilità dello stesso al PTPG, approfondendo le criticità emerse secondo quanto di seguito illustrato e concordando le modifiche ed integrazioni da apporre al PUCG, ai sensi di quanto previsto al comma 6 dell'art.33 della LR 38/99.
La Conferenza alla luce di quanto sopra valuta positivamente il PUCG del Comune di Cave tenendo conto di alcune modifiche ed integrazioni di carattere non sostanziale di cui alle successive considerazioni.

<u>Sistema ambientale</u>
La conferenza prende atto di quanto rilevato nell'analisi di cui al paragrafo 4.2.1 e concorda sulla necessità di introdurre le modifiche indicate.

<u>Sistema insediativo morfologico</u>
La conferenza prende atto di quanto rilevato nell'analisi di cui al paragrafo 4.2.2 e sulla scorta di quanto di seguito illustrato concorda sulla necessità di introdurre le seguenti modifiche:

1. **Stralcio delle zone di Margine:**
   - la zona M3 e la zona M2 poste su via Capperano;
   - la zona M3 in località Valle Onica posta a ridosso dell'area boscata

2. Relativamente alle **zone M2c in località Toce- Campo si ritiene che le aree in essa, individuate in corrispondenza del nuovo tracciato viario previsto "Tangenziale Nord", possano essere distinte in due zone: la prima che comprende il tratto di nuova realizzazione e la seconda quella con il tratto di cui è previsto l'adeguamento.**
   Relativamente alla prima zona si conviene circa l'utilità e l'importanza che venga attuata con modalità indiretta, ovvero redigendo un PUOC finalizzato alla localizzazione e cessione delle aree per la realizzazione del tracciato viario, che garantisca il ridisegno complessivo di viabilità e di aree edificate di margine sia rispetto alle aree agricole che a quelle degli Orti Urbani, prevedendo le eventuali misure di mitigazione.
   Mentre nella seconda area, per la quale il tracciato viario ed i relativi sotto-servizi risultano già esistenti, e l'esigenza di aree in cessione è limitata alla sola fascia per la realizzazione del marciapiede, si ritiene possa essere applicato il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. in quanto le esigenze di urbanizzazione potranno essere soddisfatte con una modalità semplificata, condizionando il relativo rilascio alla cessione delle aree richieste.
3. Relativamente **all'ambito AT9 in località Colle Pizzuto**, pur considerando che l'Ambito in esame ricade in area compresa in ambiti urbanizzati come definiti nel previgente PRG, si ritiene che la presenza delle aree boscate nonché di quelle di "Connessione Primaria" definite dalla REP del PTPG debba portare ad una **riperimetrazione dell'Ambito ed alla correlata stesura di una nuova Scheda D'Ambito che individui**

esattamente la localizzazione delle aree oggetto di edificazione residenziale oltre che le potenzialità edificatorie dell'area stessa.

4. Ricorso allo strumento urbanistico operativo (PUOC) per i seguenti ambiti di trasformazione:
   AT3, AT7, AT10 e ATS 4.
   Per l'Ambito ATS6 in località Valle Onica, considerato che lo stesso dovrà essere riperimetrato in ragione del parere di compatibilità paesaggistica espresso dalla Regione Lazio escludendo da esso le aree interessate dal vincolo di area boscata, come individuato nelle tavole del PTPR,vista la nuova perimetrazione e considerata la ridotta estensione dello stesso, si ritiene che per la modalità attuativa si possa ricorrere al Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28bis del DPR 380/2001 in conformità con quanto definito all'art.74 delle NTA come modificato dalle considerazioni espresse in questa sede e secondo la nuova Scheda d'Ambito redatta a seguito della riperimetrazione.

<u>Sistema insediativo funzionale</u>
La conferenza prende atto di quanto rilevato nell'analisi di cui al paragrafo 4.2.3 e concorda sulla necessità di introdurre le modifiche ivi indicate.

<u>Sistema della mobilità</u>
La conferenza prende atto di quanto rilevato nell'analisi di cui al paragrafo 4.2.3 e concorda sulla necessità di introdurre le seguenti modifiche:

1. **Modifica normativa (art. 110)** che preveda per i nuovi tracciati viari, che attraversano componenti primarie della REC, così come individuate nella tavola n. 10 "Rete Ecologica Comunale", che nella fase di progettazione dei tracciati si dovrà considerare un attento disegno del percorso, che minimizzi il consumo di suolo e l'estensione di vegetazione da rimuovere, unitamente alla predisposizione di misure progettuali (opere di ingegneria naturalistica, terre armate, barriere fonoassorbenti etc.) atte a ripristinare gli elementi morfologici e vegetazionali interferiti e a ridurre l'inevitabile disturbo introdotto nel contesto ambientale una volta che le nuove infrastrutture operino a regime, assicurando la funzionalità dei valloni in termini di residua connettività ambientale.
   Per le stesse dovrà essere richiesto il parere di competenza in merito alla compatibilità con la REP sul progetto definitivo.

Per quanto riguarda **le Osservazioni** presentate al Comune di Cave**, la Conferenza condivide i criteri e i principi in base ai quali sono state formulate le controdeduzioni dal Consiglio Comunale con la DCC n.19/2018, specificando che si devono ritenere respinte le osservazioni accolte dal Comune eventualmente contrastanti con le modifiche sia grafiche che normative apportate dalla Conferenza.**
Si concorda pertanto nel ritenere respinte le osservazioni n. 1, 14,43, 18, 45 e 28 per la parte relativa alla riclassificazione di via dello Speciano.

Relativamente **all'osservazione n.33** (zona M2c in località Cannetacce), come dettagliato nella Relazione di Controdeduzione alle Osservazioni presentate, la trasformazione urbanistica accolta è condizionata alla cessione gratuita delle aree interessate dal Parcheggio P22 in zona centrale del Capoluogo, che risulta di importanza strategica per migliorare la fruibilità dei servizi esistenti ed in particolare del Palazzetto della Salute, un poliambulatorio ove hanno sede n.6 medici di base attivi sul territorio, altamente frequentato con una utenza media giornaliera di più di duecento persone al giorno.
Stante la immediata necessità di realizzare questo nuovo parcheggio ovvero l'evidente interesse pubblico alla sua realizzazione, correlato dall'altra alla difficoltà di reperire le risorse economiche necessarie per l'esproprio con indennizzo dell'area al valore di mercato come previsto dal DPR 327/2001, si ritiene di notevole importanza procedere secondo quanto accolto.
Tuttavia, in considerazione della estensione dell'area in trasformazione, si ritiene debba essere comunque mantenuta la zonizzazione M2c riducendone la perimetrazione alla metà di quanto in precedenza individuato, in modo da limitare il consumo di suolo agricolo e localizzare le edificazioni residenziali lungo il tracciato di via Cannetaccia in allineamento ed in coerenza tipologica con le edificazioni già esistenti sulle aree adiacenti.

Relativamente **all'osservazione n. 21** in considerazione della presenza nelle aree limitrofi di ulteriori Parcheggi Pubblici dalle dimensioni più limitate (compresi quelli di cui alle Oss. 18 e 45 ritenute non accogliibili in questa

sede), si ritiene corretto assumere il medesimo criterio di dimensionamento delle aree a parcheggio anche per il lotto in esame, sia perché complessivamente di dimensioni sufficienti a garantire gli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68 e stante anche la difficoltà a reperire le risorse economiche necessarie per l'esproprio con indennizzo dell'area al valore di mercato come previsto dal DPR 327/2001.
Si ritiene pertanto che l'osservazione venga accolta come previsto in sede di Controdeduzioni.

B. Sono state individuate le Amministrazioni competenti a rilasciare pareri e nulla osta sul PUCG ed acquisiti agli atti della Conferenza i relativi pareri di competenza. Tutti i pareri sono risultati favorevoli al PUCG, alcuni a condizione, alcuni con stralci.
Tutte le modifiche e prescrizioni contenute nei suddetti pareri devono ritenersi vincolanti nella attuazione del piano nonché parte integrante e sostanziale del PUCG. Tali pareri di cui all'allegato A costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione, così come elencati al precedente paragrafo 1.5.

C. La Conferenza condividendo l'impostazione generale del PUCG così come adottato e controdedotto, i suoi principi informatori e le sue scelte fondamentali, ha ritenuto opportuno introdurre alcune modifiche, al fine di un suo miglioramento e perfezionamento complessivo, alla luce di quanto disposto dal combinato dell' art. 33 comma 6 della LR 38/1999. Le modifiche concordate dalla Conferenza riguardano:

- Modifica alla zonizzazione
- le NTA
- modifiche agli elaborati cartografici

Nell'elaborato grafico n.1 allegato alla presente Relazione sono individuate distintamente sull'elaborato grafico di zonizzazione, così come risultante dalle controdeduzioni di cui alla DCC n. 19 del 23.05.2018, le aree soggette a modifica.

Si concordano pertanto nell'ambito della copianificazione, così come previsto al comma 6 dell'art.33 della LR 38/99, i seguenti adeguamenti del P.U.C.G.:

- ***Modifiche alla zonizzazione del PUCG, così come risultante dalle controdeduzioni di cui alla DCC n. 19 del 23.05.2018:***

  - *Modifica alle zone T3*
    - La zona T3 di cui all'osservazione n.18 mantiene la destinazione di zona a Parcheggio P10.
    - La zona T3 di cui all'osservazione n. 45 mantiene la destinazione di zona a Parcheggio P15.

    La tabella del Sistema Insediativo Morfologico inserita nella NTA andrà di conseguenza aggiornata.

  - *Modifica alle zone M2*

    - La zona M2c in località Colle Palme, distinta al foglio 7 par.lla 152 di superficie complessiva di circa 4.230 con volumetria edificabile pari a 846 mc assume la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.

    - La zona M2b in località Toce, distinta al foglio 4 par.lla 1403 di cui all'osservazione n.1 mantiene la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.

    - La zona M2c in località Cannetacce, distinta al foglio 16 par.lla 938 di cui all'osservazione n.33 dovrà essere riperimetrata stralciando la porzione di circa 8.350 mq di superficie che mantiene la destinazione di zona Agricola di Interesse Secondario R2

- La zona M2a in località Speciano, distinta al foglio 5 par.lle 392, 665, 391, 662 di cui all'osservazione n.14 mantiene la destinazione di zona Agricola di Interesse Secondario R2.

La tabella del Sistema Insediativo Morfologico inserita nella NTA andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alle zone M3*

  - La zona M3 in località Colle Palme distinta al foglio 7, part.lle 1004, 1005 e 873 assume la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.
  - La zona M3 in località Valle Onica distinta al foglio 5, part.lle 904 e 1321 assume la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.
  - La zona M3 in località Colle Palme distinta al foglio 3 particella 17 dovrà essere riperimetrata stralciando la porzione di circa 135 mq di superficie corrispondente all'area boscata che assume la destinazione di zona Agricola di Interesse Secondario R2

La tabella del Sistema Insediativo Morfologico inserita nella NTA andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alla zona AT-ATS*

  - L'Ambito AT4 dovrà essere riperimetrato escludendo una superficie pari a circa 170 mq ricadente in area boscata da P.T.P.R., che assume la destinazione di zona N "Territorio Naturale". Conseguentemente dovrà essere modificata la scheda di ambito di trasformazione secondo quanto riportato nell'elaborato grafico n. 2 allegato alla presente relazione.
  - L'ambito ATS6 dovrà essere riperimetrato escludendo una superficie pari a circa 2.200 mq, ricadente in area boscata da P.T.P.R., che assume la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2. Conseguentemente dovrà essere modificata la scheda di ambito di trasformazione secondo quanto riportato nell'elaborato grafico n.3 allegato alla presente relazione.
  - L'ambito AT9 dovrà essere riperimetrato escludendo una superficie pari a circa 4.890 mq, interessata dalla "Connessione Primaria" di REP e da area boscata da P.T.P.R., che assume la destinazione di zona N "Territorio Naturale". Conseguentemente dovrà essere modificata la scheda di ambito di trasformazione secondo quanto riportato nell'elaborato grafico n.4 allegato alla presente relazione.

La tabella del Sistema Insediativo Morfologico inserita nella NTA andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alla zona SP*
  - La zona SPc di cui all'osservazione n.43 mantiene la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.

La tabella del Sistema Insediativo Funzionale inserita nella NTA andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alle zone AP6*

  - Le zone AP6_6, AP6_8, AP6_9, e AP6_10 assumono la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.
  - La zona AP6_5 dovrà essere riperimetrata escludendo una superficie pari a circa 390 mq ricadente in area boscata da P.T.P.R. che assume la destinazione di zona N "Territorio Naturale".

La tabella del Sistema Insediativo Funzionale inserita nella NTA andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alla zona VA*
  - La zona VA26 di cui all'osservazione n.43 mantiene la destinazione di zona Agricola di interesse secondario R2.

La tabella degli "Spazi Pubblici attrezzati a parco e per il Gioco e lo sport", inserita nella NTA, andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alla zona P*
  - La zona P37 di cui all'osservazione n.43 mantiene la destinazione di zona Agricola di interesse Secondario R2.

La tabella de "Parcheggi pubblici", inserita nella NTA, andrà di conseguenza aggiornata.

- *Modifica alla zona VP*
  - La zona di Verde Privato VP in località Morino di cui all'osservazione accolta n.39 dovrà essere riperimetrata escludendo una superficie di circa 1056 mq, ricadente in area boscata di P.T.P.R., che assume la destinazione di zona N "Territorio Naturale".

- *Modifica alla zona R1*
  - Tutte le aree ricadenti nel perimetro dell'Area Protetta Proposta APR22 che presentano destinazione di zona R1, assumono la destinazione di zona N "Territorio Naturale".

- *Modifica alla zona R2*
  - Tutte le aree ricadenti nel perimetro dell'Area Protetta Proposta APR22 che presentano destinazione di zona R2, assumono la destinazione di zona N "Territorio Naturale".

- *Modifica al Sistema della Mobilità*
  - Il tracciato di via dello Speciano individuata, in accoglimento dell'osservazione n.28, nella "Rete secondaria" dovrà mantenere la classificazione di "Rete Locale".

- ***Modifiche alle NTA***

In linea generale le NTA dovranno essere adeguate alle osservazioni accolte, così come controdedotte con D.C.C. n.19/2018, non in contrasto con quanto di seguito indicato.
Le seguenti modifiche dovranno intendersi prescrittive e le eventuali disposizioni in contrasto con le medesime dovranno intendersi abrogate anche se non esplicitamente richiamate.

Titolo I Disposizioni generali

- *Art.4 Aggiornamento e variazione*
  Dopo il comma 2 inserire *"3.* ***Quanto definito dalle normative di settore statali e /o regionale risulta comunque prevalente laddove in contrasto con le definizioni, parametri e classificazioni di cui agli artt.9-13 del capo II."***

- *Art.8 Correlazione con i Piani di Settore ed i Regolamenti Comunali*
  Dopo il comma 1 è aggiunto il seguente comma 2 " ***Gli articoli 9-13di cui al capo II si applicano in via transitoria fino all'adeguamento del Regolamento edilizio comunale allo schema di Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla regione Lazio con DGR n.243 del 19.05.2017 e relativi allegati."***

- *Art.15 Parametri per la dotazione di parcheggi*
  All'art.15, co.4 il riferimento alla L89/91 risulta errato e pertanto dovrà essere sostituito con il DM 236/89, modificando altresì il numero dei posti auto da 40 a 50.

Il secondo capoverso del comma 4 "*In riferimento a quanto previsto dalla* L *89/91, ogni 40 posti auto deve essere previsto almeno un posto auto per disabili*" è modificato con:

"*In riferimento a quanto previsto* ***dal DM n.263/89****, ogni* ***50*** *posti auto deve essere previsto almeno un posto auto per disabili*"

- *Art.17 Classificazione generale delle destinazioni di uso*
  Il terzo capoverso del comma 8 "*comunità-alloggio che prestano servizi socio-assistenziali di cui all'art.5 co.1 lett.a, b della* LR *41/2013*" è modificato con:

"*comunità-alloggio che prestano servizi socio-assistenziali di cui all'art.5 co.1 lett.a, b della* LR *41/* ***2003***"

Il terzo punto del comma 15 "*quelle definite dall'art.3 della* LR *10/2014 per agriturismo e turismo rurale*" è modificato con:

"*quelle definite dall'art.****54, co.2 della LR 38/1999*** *per agriturismo e turismo rurale*"

- *Art.26 Categorie e modalità di intervento ambientale, usi compatibili e progetti attuativi*

Il comma 2 "*Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia - CG*
- prevede azioni di tutela orientate alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale e dei relativi processi biocenotici
- consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici, infrastrutture, reti ed opere tecnologiche esistenti, se compatibili
- consente interventi di manutenzione, presidio e miglioramento dell'efficienza naturale dei beni
- esclude qualsiasi tipo di trasformazione (morfologica, infrastrutturale ed edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali raggiunti
- esclude l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle concesse; di scavi per prelievo di inerti,di discariche pubbliche e di nuovi depositi di prodotti industriali e materiali, anche se non modificano la morfologia dei luoghi." è cosi modificato:

"***Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia - CG***
- prevede azioni di tutela orientate alla conservazione delle risorse e dell'ambiente naturale e dei relativi processi biocenotici
- consente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione degli edifici, infrastrutture, reti ed opere tecnologiche esistenti
- consente interventi di manutenzione, presidio e miglioramento dell'efficienza naturale dei beni
- esclude qualsiasi tipo di trasformazione (morfologica, infrastrutturale ed edilizia) dello stato dei luoghi e degli equilibri ambientali raggiunti, fatti salvi gli interventi finalizzati al ripristino delle condizioni di naturalità e dell'equilibrio idrogeologico
esclude l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle concesse; di scavi per prelievo di inerti,di discariche pubbliche e di nuovi depositi di prodotti industriali e materiali, anche se non modificano la morfologia dei luoghi."

Il comma 4 "*Qualificazione e Valorizzazione - QV*
- *prevede azioni di tutela ed interventi volti al mantenimento od alla ricostituzione di valori ambientali e del paesaggio rurale dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino*
- *consente interventi orientati a questi fini, nel miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l'introduzione di usi integrativi compatibili*
- *consente le previsioni insediative di* PUCG *prevalentemente orientate al riordino e completamento degli insediamenti esistenti.*" è così modificato:

"***Qualificazione e Valorizzazione - QV***
- ***prevede azioni di tutela ed interventi volti al mantenimento od alla ricostituzione di***

valori ambientali e del paesaggio rurale dove detti valori, pur residuali o compromessi, sono ancora presenti ed in condizioni favorevoli al ripristino

- ***consente interventi orientati a questi fini, nel miglioramento delle attività e residenzialità agricole e con l'introduzione di usi integrativi compatibili"***

Il comma 9 *"Servizi (US): attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili e attrezzature di servizio pubblico, necessitati da collocazione extraurbana."* è così modificato:

"Servizi (US): attività di servizio pubblico o d'interesse pubblico, quali infrastrutture, impianti tecnologici e per la produzione di energie rinnovabili, necessitati da collocazione extraurbana."

Il comma 10 *"Ricreativi (UR): attività sportive, ricreative e del tempo libero con spazi e attrezzature specialistiche compatibili con i contesti paesistici e ambientali."* è così modificato:

"Ricreativi (UR): attività sportive, ricreative e del tempo libero a cielo aperto."

I commi **13, 14 e 15 sono stralciati.**

- *Art.32 Intervento edilizio diretto*

Il punto 1 del comma 8 "*Sono realizzabili con Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di trasformazione urbanistica, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e previa sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione Comunale*" è sostituito con:

"***Sono soggetti al Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di trasformazione urbanistica, previsti dalle presenti norme, previa sottoscrizione di una convenzione con l'amministrazione Comunale***"

Il punto 2 del comma 8 "*La convenzione, approvata con Delibera di Consiglio Comunale, deve specificare gli obblighi funzionali al*" è modificato con:

"*La convenzione, approvata con Delibera di* ***Giunta Comunale****, deve specificare gli obblighi funzionali al*"

Il comma 3 del punto 8 "*Sono soggetti alla stipula di convenzione:*

- *la cessione di aree al fine dell'utilizzo dei diritti edificatori*
- *la realizzazione delle opere di urbanizzazione*
- *le caratteristiche morfologiche degli interventi la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*"

è così sostituito:

"***La domanda di permesso di costruire deve essere corredata, oltre che dalla documentazione richiesta per il progetto edilizio, anche da quella di seguito indicata***

a) uno schema di convenzione, sottoscritto dal soggetto legittimato, nei quali è disciplinato l'oggetto, gli obblighi assunti e il contenuto del convenzionamento;

b) documentazione progettuale afferente ogni contenuto da disciplinare e a titolo di esempio: aspetti tipologici, morfologici e planivolumetrici; il progetto dell'intervento edilizio privato; progetti definitivi delle eventuali opere di urbanizzazione e/o attrezzature di interesse pubblico; eventuali servizi da realizzare / gestire / convenzionare, le aree da cedere al fine dell'utilizzo dei diritti edificatori; gli interventi di edilizia residenziale sociale.

Il suddetto schema di convenzione potrà essere integrato e/o modificato nel corso del procedimento, sulla base delle risultanze dell'istruttoria e in particolare dei pareri acquisiti.

La stipula della convenzione è presupposto per il perfezionamento dei titoli edilizi; detto atto, registrato e trascritto, costituisce parte sostanziale ed integrante dei titoli abilitativi."

- *Art. 38 Compensazione*

Al comma 4 stralciare il punto 4 "*i lotti del Territorio Rurale agricolo R2 già interessati da edificazione residenziale legittimamente autorizzata e già urbanizzata, confinante con i tessuti della Città Consolidata ed in trasformazione*"
Si ritiene infatti che i diritti edificatori acquisiti in applicazione dell'istituto della compensazione possano essere esercitati solo in aree di espansione e non siano compatibili con le aree agricole e con la normativa di edificazione in zona agricola di cui alla LR 38/99, nonché incompatibili con le direttive del P.T.P.G. per il territorio agricolo.

Il comma 5 "*I lotti ricadenti nelle Aree di Margine o nel Territorio Rurale Agricolo R2 di cui al precedente co.4 non possono in ogni caso aumentare la propria capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, ovvero di quella già esistente legittimamente realizzata o regolarizzata con concessione in sanatoria.*" è sostituito con:

"***I lotti ricadenti nelle Aree di Margine di cui al precedente co.4 non possono in ogni caso aumentare la propria capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, ovvero di quella già esistente legittimamente realizzata o regolarizzata con concessione in sanatoria.***"

Il comma 7 "*Le Aree per Servizi Pubblici possono essere oggetto di compensazione attribuendo ad esse i seguenti diritti edificatori:*
- *Aree comprese entro i Tessuti della Città Consolidata: Iff=0,75 mc/mq*
- *Aree comprese o adiacenti ai Tessuti della Città in Trasformazione: Iff=0,20 mc/mq*
- *Aree ricadenti entro il Territorio Rurale Agricolo R2: s Iff= 0,10 mc/mq*"

è sostituito con:

"***Le Aree per Servizi Pubblici possono essere oggetto di compensazione attribuendo ad esse i seguenti diritti edificatori:***
- ***Aree comprese entro i Tessuti della Città Consolidata: Iff=0,75 mc/mq***
- ***Aree comprese o adiacenti ai Tessuti della Città in Trasformazione: Iff=0,20 mc/mq***"

- *Art. 39 Incentivi e premialità*

Il comma 5 "*I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1 relativi ad opere di interesse pubblico quali la Rete Verde, le Aree per Verde Attrezzato ed i Parcheggi Pubblici non ricadenti entro gli Ambiti di Trasformazione o nei Tessuti della Città Consolidata, possono essere esercitati solo entro aree che consentano la destinazione d'uso residenziale, comprese entro:*
- *gli Ambiti di Trasformazione*
- *i Tessuti T6 e T7*
- *le Aree di Margine*
- *le Aree Agricole di Interesse Secondario R2, al margine delle aree urbane, già interessati da edificazione residenziale legittimamente autorizzata e già urbanizzate*
- *i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.*"

è sostituito con:

"***I diritti edificatori acquisiti in applicazione dei metodi di cui al co.1 relativi ad opere di interesse pubblico quali la Rete Verde, le Aree per Verde Attrezzato ed i Parcheggi Pubblici non ricadenti entro gli Ambiti di Trasformazione o nei Tessuti della Città Consolidata, possono essere esercitati solo entro aree che consentano la destinazione d'uso residenziale, comprese entro:***
- ***gli Ambiti di Trasformazione***
- ***i Tessuti T6 e T7***
- ***le Aree di Margine***
- ***i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.***"

Il comma 6 "*I lotti ricadenti nelle Aree di Margine o nelle Aree Agricole di Interesse Secondario R2 di cui al precedente co.5 non possono in ogni caso aumentare la propria capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, ovvero di quella già esistente legittimamente realizzata o regolarizzata con concessione in sanatoria.*"

è sostituito con:

"***I lotti ricadenti nelle Aree di Margine di cui al precedente co.5 non possono in ogni caso aumentare la propria capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico, ovvero di quella già esistente legittimamente realizzata o regolarizzata con concessione in sanatoria.***"

- *Art. 40 Trasferibilità delle volumetrie*

Il comma 3 "*La possibilità di operare il trasferimento di volumetrie utili da un'area con potenzialità edificatoria ad un'altra area può essere consentita alle seguenti condizioni:*
i lotti di partenza devono essere:
- *localizzati entro i Tessuti T3 o nelle Aree di Margine M2*
- *inedificati ed inedificabili per vincoli sopravvenuti o per mancanza delle distanze dalle strade, dai confini e/o dai fabbricati come previste dal P.U.C.G.;*

i lotti di atterraggio devono essere localizzati entro
- *gli Ambiti di Trasformazione AT3; AT10; ATS4; ATS5; ATS6*
- *i Tessuti T6 e T7*
- *le Aree di Margine M2*
- *le Aree Agricole di Interesse Secondario R2 al margine delle aree urbane, già interessati da edificazione residenziale legittimamente autorizzata e già urbanizzate*
- *i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.*"

è sostituito con:

"***La possibilità di operare il trasferimento di volumetrie utili da un'area con potenzialità edificatoria ad un'altra area può essere consentita alle seguenti condizioni:***
i lotti di partenza devono essere:
- ***localizzati entro i Tessuti T3 o nelle Aree di Margine M2***
- ***inedificati ed inedificabili per vincoli sopravvenuti o per mancanza delle distanze dalle strade, dai confini e/o dai fabbricati come previste dal P.U.C.G.;***

i lotti di atterraggio devono essere localizzati entro
- ***gli Ambiti di Trasformazione AT3; AT10; ATS4; ATS5***
- ***i Tessuti T6 e T7***
- ***le Aree di Margine M2***
- ***i Tessuti T3 solo se contigui alle aree interessate dai Servizi Pubblici da compensare.***"

Il comma 4, secondo capoverso "*Se il lotto di atterraggio è compreso nelle Aree di Margine M2 o nelle Aree Agricole di Interesse Secondario R2, esso non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico;*"

è sostituito con:

"***Se il lotto di atterraggio è compreso nelle Aree di Margine M2 esso non potrà in ogni caso aumentare la sua capacità edificatoria oltre il 50% di quella stabilita dallo strumento urbanistico;***"

- *Art. 42 Proposte di Opere Pubbliche o di Pubblica Utilità in Variante al P.U.C.G.*

Si propone lo stralcio dell'articolo in quanto non pertinente

Titolo III Applicazione dei criteri di sostenibilità

- *Art. 46 Limiti e vincoli di tutela, difesa e sicurezza del territorio e delle acque*

  Al comma 6 "Tutela delle alberature" è inserito dopo il punto 3 il nuovo punto 4: ***"Eventuali esemplari arborei che possiedano i requisiti previsti dalla L.R. 28 ottobre 2002 n. 39 all'art. 31 saranno dichiarati "alberi monumentali" e ad essi sarà applicata la disciplina di cui agli artt. 32 e 33 della medesima L.R. n. 39/2002"***

- *Art.49 Limiti e vincoli di tutela delle aree di demanio e private gravate da usi civici*

  Al comma 7 sostituire il richiamo alla LR 6/2005 la LR 1/86

- *Art.54 Interventi di mitigazione e riduzione dell'impatto ambientale*

  Il comma 5 "*Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità in ambito urbano, dovranno essere adottati accorgimenti che non impediscano la nidificazione delle seguenti specie di insetti: Apus apus, Delichon urbica, Hirundo rustica e Chirotteri*" è così modificato:

  "*Al fine di tutelare e incrementare la biodiversità in ambito urbano, dovranno essere adottati accorgimenti che non impediscano* ***la riproduzione dei*** *Chirotteri* ***(Pipistrelli) e*** *la nidificazione delle seguenti specie di* ***uccelli:*** *Apus apus* ***(Rondone comune),*** *Delichon urbica* ***(Balestruccio),*** *Hirundo rustica* ***(Rondine).***

Titolo IV Sistema insediativo morfologico

- *Art.57 Definizione*

  Il comma 2 "*La Città Storica comprende:*
  - *il Centro Storico incluso nel Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. n.58 del 22/12/2008 denominato Tessuto T1 dal presente P.U.C.G.*
  - *i manufatti evidenziati nella Tavola 2. Elementi Identitari*
  - *le aree di interesse archeologico, come evidenziate nella Carta dei Beni di Interesse Storico ed Archeologico*" è così integrato:

  " *La Città Storica comprende:*
  - *il Centro Storico incluso nel Piano di Recupero vigente approvato con D.C.C. n.58 del 22/12/2008 denominato Tessuto T1 dal presente P.U.C.G.*
  - *i manufatti evidenziati nella Tavola 2. Elementi Identitari*
  - *le aree di interesse archeologico, come evidenziate nella Carta dei Beni di Interesse Storico ed Archeologico*
  - ***i Beni Culturali, come censiti nelle relative schede di sintesi allegate alle presenti NTA***"

- *Art 60 Elementi identitari*

  Al comma 5 sostituire "LR *29/2001*" con "***LR 21/2009***"

- *Art.61 Aree di interesse archeologico*

  Sostituire "LR *24/89*" con "***LR 24/98***"

- *Art.72 Aree di Margine M2*

  Il comma 5 "Modalità attuative" dovrà essere così integrato:
  " ***Per la zone M2c in località Toce-Campo, per la parte che comprende il tratto viario di nuova realizzazione, intervento edilizio indiretto con approvazione di un PUOC, esteso all'intera superficie del perimetro individuato finalizzato all'individuazione dell'area da cedere per la realizzazione del nuovo tracciato viario previsto che garantisca il ridisegno complessivo di viabilità e di aree edificate di margine sia rispetto alle aree agricole che a quelle degli Orti Urbani, prevedendo le eventuali misure di mitigazione.***

Per la zone M2c in località Toce-Campo, per la parte che comprende il tratto viario da adeguare, intervento edilizio con Permesso di Costruire convenzionato, previa cessione, tramite convenzione, di tutte le aree necessarie all'adeguamento viario previsto."

- *Art.74 Ambiti di Trasformazione per Servizi Pubblici AT e ATS*

  Il comma 11 "*L'Attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA, subordinato alla presentazione di un Piano Preliminare di Attuazione e dalla sottoscrizione di una Convenzione da parte dei proprietari delle particelle interessate.*
  All'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano Preliminare di Attuazione, dovrà seguire l'approvazione dello stesso con una specifica delibera di Consiglio Comunale ai sensi dell'art.28bis del DPR 380/2001 e la successiva stipula di una Convenzione che ratifichi quanto espresso nel Piano e gli ulteriori aspetti correlati all'attuazione dell'Ambito ed alle volumetrie che si intende realizzare.
  Alla stipula della Convenzione seguirà il trasferimento della proprietà delle aree di Interesse Pubblico con atto registrato e trascritto, solo a seguito del quale i proprietari delle aree potranno dare attuazione alle trasformazioni previste mediante interventi edilizi diretti." è così sostituito:
  "***L'Attuazione degli Ambiti di Trasformazione avviene tramite:***
  PUOC per gli Ambiti AT3, AT7, AT10, ATS4.
  Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.32 co.8 delle presenti NTA, per gli ambiti AT1, AT2, AT4, AT5, AT8, AT9, AT11, AT12, ATS1, ATS2, ATS3, ATS5, ATS6, subordinato laddove l'Amministrazione lo ritenga necessario, alla presentazione di un Schema Preliminare di Attuazione finalizzato alla cessione complessiva delle aree di interesse pubblico, come individuate nelle schede di Ambito, approvato dalla Giunta Comunale."

- *Art.75 Edilizia Residenziale Sociale HS*

  Il comma 5 "*Opera pubblica approvata con Delibera del Consiglio Comunale o, se di natura privata, previa approvazione di Permesso di Costruire Convenzionato o del Piano Attuativo e relativa convenzione secondo le modalità di cui alla L 1150/42 e successivo rilascio dei permessi di costruire per le opere di urbanizzazione e di realizzazione dei fabbricati.*" è cosi sostituito;

  "***Opera pubblica approvata con Delibera del Consiglio Comunale o, se di natura privata, previa approvazione del PUOC e della relativa convenzione secondo le modalità di cui alla LR 38/99 e successivo rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati.***"

<u>*Titolo IV Sistema insediativo morfologico*</u>

- *Art.86 Attività Produttive AP6*

  Eliminare il comma 4

- *Art.87 Disposizioni generali*

  Il comma 8 "*Nei casi descritti ai co.4 e co.5 gli interventi finalizzati alla realizzazione dei Servizi Pubblici dovranno essere subordinati alla presentazione da parte dei proponenti di un progetto definitivo redatto in conformità alle presenti NTA ed ai sensi dell'art.24 del DPR 207/2010 e successiva verifica ed approvazione ai sensi dell'art.93 co.6 del DLgv 163/2006 e smi da parte dell'Amministrazione Comunale.*" è sostituito con:

  "***Nei casi descritti ai co.4 e co.5 gli interventi finalizzati alla realizzazione dei Servizi Pubblici dovranno essere subordinati alla presentazione da parte dei proponenti di un progetto definitivo redatto in conformità alle presenti NTA ed ai sensi dell'art.23 del Dlgs 50/2016***"

- *Art.100 Cimitero Comunale*

  Il comma 1 "*Le aree cimiteriali sono tutelate da una fascia di rispetto ai sensi della L 1265/34 e della L 166/2002. Tale limite è riportato nella cartografia di P.U.C.G. in base alla D.C.C. n.23 del 14/02/84 e risulta pari a 50m lungo il lato prospiciente la SR 155 Roma-Fiuggi e a 200m lungo il resto del perimetro cimiteriale.*" è sostituito con:

"Le aree cimiteriali sono tutelate da una fascia di rispetto ai sensi R.D. 1265/34 e del DPR 285/90. Tale limite è riportato nella cartografia di P.U.C.G. in base alla D.C.C. n.23 del 14/02/84 e risulta pari a 50m lungo il lato prospiciente la SR 155 Roma-Fiuggi e a 200m lungo il resto del perimetro cimiteriale."

Titolo VI Sistema ambientale

- *Art.101 Disposizioni generali*

Il comma 2 "*La Componente Primaria della REP entro il territorio comunale è caratterizzata da:*
- *Area Buffer a nord del territorio comunale al confine con il Comune di Rocca di Cave*"
- *Aree di Connessione Primaria in corrispondenza dei valloni, dei fossi e dei corsi d'acqua tutelati*
- *Area naturale protetta del Monumento Naturale di Villa Clementi e della Fonte S.Stefano*

Non vi sono elementi della Componente Secondaria.

è così sostituito:

"La Rete Ecologica entro il territorio comunale (REC) è articolata dalle seguenti componenti:

- ***Componente Primaria – è caratterizzata da ambiti di interesse prevalentemente naturalistico ed è articolata in "aree buffer" ed in "aree di connessione primaria".***
  Le "aree buffer" sono "serbatoi di biodiversità di area vasta" caratterizzate dalla presenza di flora, fauna e vegetazione di notevole interesse biogeografico e conservazionistico. Esse comprendono prevalentemente ampie porzioni del sistema naturale e seminaturale e svolgono anche funzione di connessione ecologica.
  Le "aree di connessione primaria" comprendono prevalentemente ampie porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei corsi d'acqua ed i sistemi forestali. Essa è individuata da:
  - *Area Buffer a nord del territorio comunale al confine con il Comune di Rocca di Cave*"
  - *Aree di Connessione Primaria in corrispondenza dei valloni, dei fossi e dei corsi d'acqua tutelati* ***ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004***
  - *Area naturale protetta del Monumento Naturale di Villa Clementi e della Fonte S.Stefano*
- ***Componente Secondaria – è caratterizzata in prevalenza da ambiti della matrice agricola, svolge una prevalente funzione di connessione ecologica tra gli elementi della componente primaria della Rete Ecologica ed i sistemi agricolo ed insediativo. E' costituita dalle Aree Agricole di Interesse Primario R1***
  La Rete Ecologica istituita nel territorio comunale è individuata nella Tavola 10 "Rete Ecologica Comunale"
  Il PUCG individua le componenti della Rete Ecologica Comunale nella Tavola 10"

Il comma 5 "*Il PUCG comprende l'Area Buffer al confine con il Comune di Rocca di Cave entro le Aree Agricole di Interesse Primario R1 del Territorio Rurale, come definite nel successivo art. 108.*
Le Aree di Connessione Primaria che si estendono per vaste superfici del territorio comunale, interessando ambiti urbani ed extraurbani.
Il PUCG ne recepisce il regime di tutela di cui all'art. 27 delle NA del PTPG recependo in particolare la disciplina degli interventi consentiti e degli usi compatibili nell'art.26 delle presenti NTA." è così modificato:

"Il PUCG comprende l'Area Buffer al confine con il Comune di Rocca di Cave entro il Territorio Naturale (N), come definite nel successivo art. 106.
Le Aree di Connessione Primaria che si estendono per vaste superfici del territorio comunale, interessano ambiti urbani ed extraurbani.
Il PUCG recepisce il regime di tutela di cui all'art. 27 delle NA del PTPG in particolare la disciplina degli interventi consentiti e degli usi compatibili all'art.26 delle presenti NTA."

- *Art.103 Monumento Naturale di Villa Clementi e Fonte Santo Stefano MN*

Il comma 3 "*All'interno del Monumento Naturale è consentito lo svolgimento delle attività disciplinate dal Regolamento dell'Area Naturale Protetta, quali:*

- *attività sportive, ricreative ed educative a scopo didattico e culturale*
- *attività di ricerca scientifica nel rispetto della normativa nazionale vigente in materia*
- *attività previste da interventi di volontariato con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, garantendo l'accessibilità del territorio attraverso percorsi idonei per disabili, portatori di handicap ed anziani.*" è così integrato:

"*All'interno del Monumento Naturale è consentito lo svolgimento delle attività disciplinate dal Regolamento dell'Area Naturale Protetta, quali:*

- *attività sportive, ricreative ed educative a scopo didattico e culturale*
- *attività di ricerca scientifica nel rispetto della normativa nazionale vigente in materia*
- *attività previste da interventi di volontariato con particolare riferimento alle comunità terapeutiche, garantendo l'accessibilità del territorio attraverso percorsi idonei per disabili, portatori di handicap ed anziani.*

Per le sistemazioni a verde e ricostruzioni ambientali realizzate nel monumento naturale, dovranno essere utilizzate specie vegetali compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico e di provenienza autoctona nonché, preferibilmente a basso carico allergenico.
Nell'area del monumento naturale le previsioni delle presenti norme si applicano nella misura in cui gli interventi risultino compatibili con il regime di salvaguardia previsto per la zona A di cui all'art.7 della LR 29/97, secondo quanto disposto dall'art.8 della stessa LR, nonché con quanto disposto dal decreto istitutivo del monumento naturale.
Nell'area del monumento naturale si applicano comunque le disposizioni di cui agli articoli 28 e 31, comma 1, della LR 29/97 e ss.mm.ii."

Il comma 7 "*In attesa dell'adozione del "Regolamento Comunale dell'area naturale protetta" a sensi dell'art. 27 della LR 29/97, ogni intervento correlato allo svolgimento delle attività di cui al co.2 deve essere redatto nel rispetto della LR 29/97 e di quanto indicato al presente articolo.*" è così integrato:

"*In attesa dell'adozione del "Regolamento Comunale dell'area naturale protetta" a sensi dell'art. 27 della LR 29/97, ogni intervento correlato allo svolgimento delle attività di cui al co.2 deve essere redatto nel rispetto della LR 29/97 e di quanto indicato al presente articolo.* ***Il Regolamento del monumento naturale prevale sui regolamenti e sui piani di settore comunali, i quali dovranno essere adeguati ad esso dopo la sua entrata in vigore nei termini previsti dal comma 8 dell'art.27 della LR 29/97***"

- *Art.106 Territorio naturale*

Il comma 3 "*Sono consentiti interventi ambientali, come definiti dall'art.27 co.1 delle NA del PTPG ed all'art.26 delle presenti NTA, di:*

- *Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia (CG)*
- *Riqualificazione e recupero ambientale (RA)*
- *Qualificazione e valorizzazione (QV)*

fatte salve le limitazioni di cui ai cui ai co.6 e co.7 relative ai beni tutelati ope legis ed alle aree perimetrale entro il Vallone del Fosso Rio interessate dalla proposta di ampliamento del Monumento Naturale di cui al co.8."
è così modificato:
"***Sono consentiti interventi ambientali, di:***

- ***Conservazione e gestione naturalistica, tutela e salvaguardia (CG);***

ed i seguenti Usi compatibili:

- ***Naturalistici (UN);***
- ***Agrosilvo-pastorali (UA);***
- ***Ricreativi (UR)***
- ***Formativi (UF)***
- ***Turistico –ricettivi (UT)***

come definiti all'art.26 delle presenti NTA, fatte salve le limitazioni di cui ai cui ai co.6 e co.7 relative ai beni tutelati ope legis ed alle aree perimetrale entro il Vallone del Fosso

Rio interessate dalla proposta di ampliamento del Monumento Naturale di cui al co.8."

Il comma 9 "*I territori boscati sono altresì sottoposti alle disposizioni di cui alla* LR *39/2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali*" è così modificato:

"*I territori boscati sono altresì sottoposti alle disposizioni di cui alla* LR *39/2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali* ***e del Regolamento Regionale n. 7/2005***"

- *Art.107 Territorio Rurale*

Il comma 5 "*Ogni intervento nel Territorio Rurale deve essere condotto nel rispetto di quanto previsto dagli art.55-58 della* LR *38/99*" è così modificato:

"*Ogni intervento nel Territorio Rurale deve essere condotto nel rispetto di quanto previsto dagli art.****54****-58 della* LR *38/99*"

Il comma 6 "*Al fine di dare concreta attuazione a quanto indicato al co.4, entro le aree del Territorio Rurale sono consentiti gli usi previsti all'articolo 57 comma 6 bis della* LR *38/99 come modificato dalla* LR *10/2014:*

- *agriturismo e turismo rurale*
- *trasformazione e vendita diretta dei prodotti tipici*
- *ristorazione e degustazione dei prodotti tipici*
- *attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico riabilitative*"

è così sostituito:

"***Al fine di dare concreta attuazione a quanto indicato al co.4, entro le aree del Territorio Rurale sono consentiti gli usi previsti all'articolo 54 comma 2 della LR 38/99:***

- ***ricettività e turismo rurale***
- ***trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali***
- ***ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali***
- ***attività culturali, didattiche, sociali, ricreative e terapeutico riabilitative***
- ***accoglienza ed assistenza degli animali***

Le suddette attività, localizzate all'interno della azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di Utilizzazione aziendale ai sensi dell'art. 57 bis della LR 38/99'.

Dopo il comma 7 (erroneamente indicato come 5) inserire un nuovo comma:

"8. ***Disciplina delle aree agricole ricadenti in componenti della Rete Ecologica***

Per le aree individuate nell'ambito del Territorio Rurale, qualora le stesse risultino contemporaneamente ricadere entro il perimetro di ambiti della Rete Ecologica, operano altresì le norme relative alle componenti della Rete Ecologica di cui agli artt.26 e 101, prevalenti laddove più restrittive. Per l'individuazione degli ambiti di Rete Ecologica fa fede la Tavola n. 10 "Rete Ecologica Comunale".

- *Art.108 Aree Agricole di Interesse Primario R1*

Al comma 3 (interventi consentiti) è aggiunto: "***Sono consentiti interventi ambientali di:***

- ***Riqualificazione e recupero ambientale (RA)***

e i seguenti usi compatibili:

- ***Naturalistici (UN);***
- ***Agrosilvo-pastorali (UA);***
- ***Ricreativi (UR)***
- ***Formativi (UF)***
- ***Turistico –ricettivi (UT)***

come definiti all'art.26 delle presenti NTA"

Il comma 3 (interventi consentiti) alla voce "Edificato", punto 1 "*Ogni intervento di nuova edificazione deve essere condotto nel rispetto di quanto espresso agli art.54-58 della LR 38/99 ed alle integrazioni di cui alla LR 10/2014 ed al Regolamento Regionale n. 11/2015*" è così modificato:

"*Ogni intervento di nuova edificazione deve essere condotto nel rispetto di quanto espresso agli art.54-58 della LR 38/99 ed alle integrazioni di cui alla LR 10/2014 ed al Regolamento Regionale n. 11/2015.* ***Qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro di componenti della Rete Ecologica, potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalla specifica disciplina della Rete Ecologica in merito alle Categorie di intervento ambientale ed agli Usi ed attività sul territorio".***

Il comma 3 (interventi consentiti) alla voce "Edificato", punto 2 "*Ogni nuovo manufatto deve essere schermato con essenze arboree o arbustive tipiche, disponendo le alberature in raggruppamento con carattere di filare*" è così modificato:

"*Ogni nuovo manufatto deve essere schermato con essenze arboree o arbustive* ***coerenti con il contesto vegetazionale, fitoclimatico e pedologico locale****, disponendo* ***gli arbusti e*** *le alberature in fasce o raggruppamenti,* ***preferibilmente disetanei e plurispecifici****".*

Il comma 3 (interventi consentiti) alla voce "Viabilità", punto 1 "*Devono essere normalmente escluse: l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle strade esistenti mediante applicazione di manto bituminoso, l'allargamento non strettamente giustificato da ragioni tecniche.*" è così sostituito:

"E' vietata: l'apertura di nuove strade, la trasformazione delle strade esistenti mediante applicazione di manto bituminoso, l'allargamento non strettamente giustificato da ragioni tecniche."

Il comma 3 punto 2 "*Ogni nuovo manufatto deve essere schermato con essenze arboree o arbustive tipiche, disponendo le alberature in raggruppamento con carattere di filare*" è così modificato:

"*Ogni nuovo manufatto deve essere schermato con essenze arboree o arbustive* ***coerenti con il contesto vegetazionale, fitoclimatico e pedologico locale****, disponendo* ***gli arbusti e*** *le alberature in fasce o raggruppamenti,* ***preferibilmente disetanei e plurispecifici****".*

- *Art.109 Aree Agricole di Interesse Secondario R2*

Al comma 3 è aggiunto: ***""Sono consentiti interventi ambientali di:***

- ***Riqualificazione e recupero ambientale (RA)***
- ***Qualificazione e valorizzazione (QV)***

e i seguenti usi compatibili:

- ***Naturalistici (UN);***
- ***Agrosilvo-pastorali (UA);***
- ***Ricreativi (UR)***
- ***Formativi (UF)***
- ***Turistico –ricettivi (UT)***
- ***Urbani Locali (UL)***

come definiti all'art.26 delle presenti NTA"

Il comma 3 (interventi consentiti) alla voce "Edificato", punto 1 "*Ogni intervento edificazione deve essere condotto nel rispetto di quanto espresso agli art.54-58 della LR 38/99 ed alle integrazioni di cui alla LR 10/2014 ed al Regolamento Regionale n. 11/2015*" è così modificato:

"*Ogni intervento* ***di nuova*** *edificazione deve essere condotto nel rispetto di quanto espresso agli art.54-58 della LR 38/99 ed alle integrazioni di cui alla LR 10/2014 ed al Regolamento Regionale n. 11/2015.* ***Qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro di componenti della Rete Ecologica, potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalla specifica disciplina della Rete***

Ecologica in merito alle Categorie di intervento ambientale ed agli Usi ed attività sul territorio".

Il comma 4 *"È consentita la realizzazione di interventi infrastrutturali, per servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nonché di attività produttive compatibili."* è così modificato:

"È consentita la realizzazione di interventi infrastrutturali, per servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti, nonché di attività produttive compatibili. ***Qualora l'intervento ricada all'interno del perimetro di componenti della Rete Ecologica, potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi consentiti dalla specifica disciplina della Rete Ecologica in merito alle Categorie di intervento ambientale ed agli Usi ed attività sul territorio".***

Titolo VII Sistema della mobilità

- *Art.110 Disposizioni Generali*

Il comma 3 *"Fermi restando i principi informatori e le finalità del P.U.C.G. in relazione alle diverse reti e infrastrutture, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati grafici allegati, sono indicativi.*
I tracciati di nuova realizzazione o da adeguare saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del DLgs 163/2006." è così modificato:

"Fermi restando i principi informatori e le finalità del P.U.C.G. in relazione alle diverse reti e infrastrutture, i tracciati, le caratteristiche tecniche, le soluzioni funzionali e gli ingombri delle sedi e delle intersezioni riportati negli elaborati grafici allegati, sono indicativi.
I tracciati di nuova realizzazione o da adeguare saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del ***DLgs 50/2016."***

Dopo il comma 5 è aggiunto il seguente comma 5bis *"****Nei casi di tracciati viari di nuova realizzazione ricadenti nelle componenti della REP, così come individuate nell'elaborato TAV. n.10 "Rete Ecologica Comunale", nella fase di progettazione degli stessi si dovrà considerare un attento disegno del percorso, che minimizzi il consumo di suolo e l'estensione di vegetazione da rimuovere, unitamente alla predisposizione di misure progettuali (opere di ingegneria naturalistica, terre armate, barriere fonoassorbenti etc.) atte a ripristinare gli elementi morfologici e vegetazionali interferiti e a ridurre l'inevitabile disturbo introdotto nel contesto ambientale una volta che le nuove infrastrutture operino a regime, assicurando la funzionalità dei valloni in termini di residua connettività ambientale. Per le stesse dovrà essere richiesto il parere di competenza in merito alla compatibilità con il PTPG sul progetto definitivo."***

- *Art.111 Infrastrutture stradali per traffico veicolare*

Il comma 3 *"In riferimento a quanto espresso al precedente co.2, il P.U.C.G. individua nella Tavola 3.Viabilità:*
- Rete Secondaria
- Rete Locale"
è così modificato:
"In riferimento a quanto espresso al precedente co.2, il P.U.C.G. individua nella Tavola 2.Viabilità:
- *Rete Secondaria*
- *Rete Locale"*

- *Art.115 Disposizioni generali*

Il comma 5 *"La Rete Verde comprensiva dei percorsi pedonali, di quelli ciclabili e delle aree verdi di pertinenza, esistenti o di nuova realizzazione, riportata negli elaborati grafici allegati, è indicativa.*

Tutti i tracciati e le aree saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del DLgv 163/2006." è così modificato:

"*La Rete Verde comprensiva dei percorsi pedonali, di quelli ciclabili e delle aree verdi di pertinenza, esistenti o di nuova realizzazione, riportata negli elaborati grafici allegati, è indicativa.*
Tutti i tracciati e le aree saranno precisati nelle varie fasi di studio di fattibilità e di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva ai sensi del ***DLgs 50/2016.***"

Titolo VIII Norme Finali

- *Art.118 Zone territoriali omogenee*

Il comma 1 deve essere così modificato

- "***Zona Territoriale Omogenea B :***
  Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale
  Città Consolidata, Tessuti T2,- T3-T4-T5- M3
  - ***Zona Territoriale Omogenea C :***
  Ambiti del Sistema Insediativo Residenziale
  Città in Trasformazione, Tessuti T6 - T7
  Aree di Margine M1 - M2 Ambiti di Trasformazione AT - ATS Ambiti per Edilizia Sociale HS"

- ***Modifiche agli elaborati cartografici***
  - Gli elaborati cartografici dovranno essere adeguati per la univoca individuazione e rappresentazione dell'area sottoposta a vincolo come monumento naturale ai sensi dell'art.6 della legge regionale 6 ottobre 1997, n.29 e ss.mm.ii., includendo in particolare le particelle 476 e 477 del foglio 4, interessate dal parcheggio esistente identificato come P17 – Teatro di Villa Clementi.
  - L'elaborato cartografico denominato "Carta dei Beni di interesse storico ed archeologico" dovrà essere adeguato con l'inserimento della fascia di rispetto del bene di profondità pari a 100 m;
  - Gli elaborati cartografici dovranno essere adeguati per l'individuazione e rappresentazione della fasce di rispetto cimiteriale, del depuratore e delle sorgenti esistenti.
  - Nei file di zonizzazione del formato digitale del PUCG dovrà essere inserito l'ambito AT5 presente solo negli elaborati cartacei.
  - Gli elaborati cartografici di PUCG dovranno essere integrati con un ulteriore "Carta di recepimento della R.E.P." a esplicitazione e complemento della Planimetria Generale di Zonizzazione denominata TAV. n.10 "Rete Ecologica Comunale". Il suddetto elaborato riporterà la delineazione degli ambiti costitutivi della Rete Ecologica assunta per il P.U.C.G., indicando la corrispondenza tra la denominazione delle componenti della Rete Ecologica di cui all'art. 25 delle N.A. del P.T.P.G. e le zone in cui è articolato il Sistema Ambientale di P.U.C.G. di cui al Titolo VI delle N.T.A. del P.U.C.G..

Alla luce di quanto sopra espresso e considerato

la Conferenza di Copianificazione, esprime esito favorevole alla verifica di compatibilità , ai sensi dell'art. 33, co. 5 e 8 della LR n.38/99 e ss.mm.ii., al P.U.C.G. del Comune di Cave adottato con D.C.C. n.58 del 16.12.2016 e controdedotto con D.C.C. n. 19 del 23.05.2018, nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate e di quelle indicate nei pareri citati ed allegati, nonché di tutte le disposizioni derivanti dalla normativa sovraordinata, in quanto il P.U.C.G.:

1. **è compatibile con il P.T.P.G. e coerente con gli strumenti di pianificazione territoriale o di settore, di ambito regionale o statale:**
   - 1.1. ha ottemperato alle richieste espresse dalla Conferenza di Pianificazione sul Documento Preliminare di Indirizzo con parere prot. n. 97453/13 del 18.07.2013 del Dip. VI della Provincia di Roma relative a:
     - rispetto delle direttive e degli indicatori per la morfologia insediativa di cui all'art.57 delle NA del P.T.P.G.;
     - recepimento della Rete Ecologica Provinciale
     - assunzione e declinazione delle direttive per le Unità Territoriali Ambientali
     - individuazione e analisi degli itinerari storici e dei beni connessi ai sensi dell'art.38 delle NA del P.T.P.G.
     - individuazione dei criteri di valutazione e selezione dei progetti presentati ai sensi dell'art.8 del DPR 160/10
     - recepimento della classificazione funzionale della viabilità, gli standard tecnici di riferimento e le prescrizioni minime relative alle fasce di rispetto stradali di cui agli artt. 85 e 89 delle NA del P.T.P.G.
   - 1.2. risulta coerente con i P.T.P. vigenti e il P.T.P.R. in regime di salvaguardia obbligatoria, salvo alcune situazioni puntuali di criticità che vengono segnalate nella nota U 0173633 del 05.03.2019 dall'Area Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente relazione;
   - 1.3. risulta compatibile in merito ai beni archeologici presenti sul territorio, secondo quanto espresso nel parere di compatibilità per l'Area funzionale archeologica con nota MiBAC-SABAP-RM-MET-UO2 0004831 del 07.03.2019, nel rispetto di alcune prescrizioni e specificazioni che costituiscono parte integrante del parere allegato alla presente relazione
   - 1.4. risulta compatibile con i piani stralcio per l'assetto idrogeologico, redatti dall'ex Autorità di Bacino nazionale, regionali ed interregionali comprese nel Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale, vigenti per lo specifico ambito territoriale di intervento, nonché con i piani di gestione distrettuali inerenti alle acque ed al rischio di alluvioni ed in linea con gli indirizzi di tutela ambientale del Documento di Indirizzo ed Orientamento per la Pianificazione e Programmazione della Tutela Ambientale, secondo quanto espresso nel parere dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appenino Meridionale con nota prot. n. 974 del 25.01.2019, nel rispetto di alcune prescrizioni e specificazioni che costituiscono parte integrante del parere allegato alla presente relazione;
   - 1.5. ha ottenuto dalla Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, con determinazione n. G03473 del 21.03.2018, parere favorevole, emesso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e DGR 2649/1999, nel rispetto di alcune prescrizioni, che costituiscono parte integrante del parere allegato alla presente relazione e che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione del P.U.C.G.;
   - 1.6. ha ottenuto dalla Direzione Capitale Naturale, Parchi Aree Protette, con nota prot. U.0150710 del 25.02.2019, il nulla osta alla approvazione del piano emesso ai sensi dell'art.8, comma 8 della LR 29/1997, nel rispetto di alcune prescrizioni, che costituiscono parte integrante del parere allegato alla presente relazione;
   - 1.7. ha espletato la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ed ottenuto parere motivato favorevole, ai sensi del D.Lgs 152/2006 in quanto compatibile con gli obiettivi di tutela

dell'ambiente e del patrimonio culturale, espresso dalla Direzione Regionale Politiche ambientali e Ciclo dei Rifiuti con determinazione n.G08596 del 09.07.2018

2. **è integrato e modificato secondo quanto indicato alla lettera C) del paragrafo 6 della presente relazione.**

L'Amministrazione Comunale si impegna ad approvare il P.U.C.G. in conformità alle modifiche così come concordate, provvedendo ad adeguare gli elaborati del Piano, secondo le determinazioni contenute nella presente relazione tecnica da allegare all'Accordo e ad apportare le modifiche del P.U.C.G. a correzione di errori materiale, per una migliore comprensione dei testi e dei grafici, o per adeguamento a normative sopravvenute.

Roma, 20.03.2019

I componenti della conferenza

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
Massimo Piacenza .
Dirigente del Servizio n.1 del Dip. VI "Pianificazione Territoriale Generale"

COMUNE DI CAVE
Dott. Elio Zimpi
Dirigente Dip.III Urbanistica e LL.PP.

Elenco documenti allegati alla presente Relazione Tecnica

Allegato 1 "Pareri acquisiti"

1. nota prot. n. 974 del 25.01.2019 dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
2. determinazione n. G03473 del 21.03.2018 della Direzione Regionale Risorse idriche e Difesa del suolo- Area Difesa del suolo e Consorzi di Irrigazione;
3. nota prot. n. U 0173633 del 05.03.2019 della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica- Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale;
4. nota prot.n. U 0150710 del 25.02.2019 della Direzione Regionale Capitale Naturale, Parchi e aree protette- Area Tutela e Valorizzazione dei Paesaggi Naturali e della Geodiversità;
5. nota prot.n. MIBAC – SABAP- RM- MET_UO2_0004831P del 07.03.2019 della Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale;
6. nota prot. n. 33632 del 20.11.2018 del Dipartimento di Prevenzione della ASL Roma 5;

Allegato 2 "Documentazione cartografica"

1. Planimetria generale di zonizzazione – Localizzazione delle modifiche introdotte dalla Conferenza di Copianificazione
2. Scheda Ambito di Trasformazione AT4
3. Scheda Ambito di Trasformazione ATS6
4. Scheda Ambito di Trasformazione AT9

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
Dott. Massimo Piacenza
Dirigente del Servizio n.1 del Dip. VI "Pianificazione Territoriale Generale"

COMUNE DI CAVE
Dott. Elio Zimpi
Dirigente Dip.III Urbanistica e LL.PP.