

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 30 agosto 2004

si pubblica mensilmente il 30 di ogni mese
Registrazione Tribunale di Roma n. 507/88

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.C.)
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685116/18.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

◆ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2004, n. 546.

Comune di Marino (Rm). Variante al P.R.G. - Complesso alberghiero «Helio Cabala»
deliberazione C.C. n. 11 del 14 gennaio 1991. Approvazione

Pag. 3

◆ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 25 giugno 2004, n. 558.

Comune di Cave (Rm). Variante al P.R.G. / Delibera consiliare n. 19 del 10 marzo 2000.
Approvazione

10

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25 GIU. 2004

25 GIU. 2004

ADDI NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212
ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORAGE	Francesco	Presidente	LANNARILLI	Antonella	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTACIOVANNI	Bruno	"
ANGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Armando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulia	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

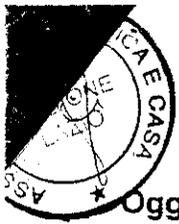
ASSENTI: CIARAMELLETTI - GARGANO

DELIBERAZIONE N. - 558 -

OGGETTO:

Comune di Cave (RM) - Variante Generale al P.R.G. - Delibera Consiliare n. 19 del 10.03.2000. APPROVAZIONE



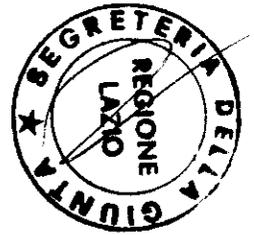


558 25 GIU. 2004

9

Oggetto: Comune di Cave (RM) -
Variante Generale al P.R.G. – Delibera Consiliare n. 19 del 10.03.2000.
APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE



SU PROPOSTA DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TERRITORIO

VISTA la legge Urbanistica 17/08/1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15/01/1972, n.8;

VISTA la Legge 12/06/1975, n.72 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

VISTO l'art.16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 recante "Norme sul Governo del Territorio";

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

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n.19 del 10.03.2000, con la quale il Comune di Cave (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;

PREMESSO:

CHE il Comune di Cave (RM) è dotato di un P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 6152 del 14.12.1979;

CHE a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate entro i prescritti termini n. 97 osservazioni (numerate da 1 a 87 e da 56b a 65b) e fuori detti termini n. 1 osservazione, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazioni consiliari n.35 del 20.07.2000 e n. 36 del 23.07.2000;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 17 osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi all'adottato P.R.G. sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza – ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con il voto n. 14/3 reso nella seduta del 07.11.2002, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni indicate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;



558 25 GIU. 2004

9

VISTA la nota n. 67012 del 06.05.2003 con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Pianificazione – Copianificazione Comunale Centro ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Cave (RM) le modifiche e le prescrizioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della legge 765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 41 del 05.03.2004 con la quale il Comune di Cave (RM) ha accettato le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.T., provvedendo, fra l'altro, ad approvare una planimetria di rilevamento dell'abusivismo, unitamente alla normativa per le zone B ed agricole attinenti l'abusivismo medesimo;

VISTA la nota n. 9172 fascicolo 2352 del 14.09.1999, con la quale L'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha rilasciato - ai soli fini dell'art.13 L.2/2/1974 n.64 - parere favorevole sull'adottata Variante Generale a condizione che vengano rispettate le prescrizioni riportate **nell'allegato A** alla presente deliberazione;

VISTA la nota n. 0535 del 31.01.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F, Servizio 1 – ha rilasciato ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/1995, il parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento alle condizioni interamente riportate **nell'allegato A** alla presente deliberazione;

VISTA la nota n. 1832 del 15.05.2000, con la quale l'Azienda USL Roma G ha espresso parere favorevole dal punto di vista igienico sanitario alla condizione interamente riportata **nell'allegato A** alla presente deliberazione;

VISTA la nota n. 17669 del 7.10.2000 con la quale la Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha concesso il proprio nulla-osta di competenza alla condizione interamente riportata **nell'allegato A** alla presente deliberazione;

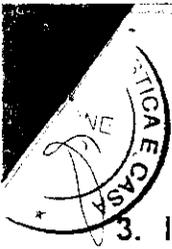
RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 14/3 del 07.11.2002, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A**;

Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA



1. Di approvare la Variante Generale adottata dal Comune di Cave (RM) con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 10.03.2000, secondo le motivazioni, modifiche e prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 14/3 del 07.11.2002, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni dei pareri in premessa riportati.
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;



558 25 GIU. 2004

9

3. Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 19 del 10.03.2000 di adozione della Variante Generale:

- **All.1: Relazione Generale;**

- **All.2: Zonizzazione del Territorio Comunale:**
Tavola 1 Rapp. Scala 1:5000
(Tav.F1-AL/01 - Tav.F1-AL/02 - Tav.F1-AL/03 - Tav.F1-AL/04)
Tavola 2 Rapp. Scala 1:5000
(Tav.F2-AL/05 - Tav.F2-AL/06 - Tav.F2-AL/07 - Tav.F2-AL/08)

- **All. 3: Zonizzazione del Territorio Comunale:**
Tavola F1-AL/01 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F1-AL/02 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F1-AL/03 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F1-AL/04 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F2-AL/05 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F2-AL/06 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F2-AL/07 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000
Tavola F2-AL/08 - Planimetria: Rapp. Scala 1:2000

- **All. 4: Norme tecniche d'attuazione;**

- **All. 5: Tavole geologiche:**
Relazione geologica – tecnica (A1)
Relazione geologica – tecnica (A2)
Carta Sismica Tavola 1 - Rapp. Scala 1:5000
Carta Sismica Tavola 2 - Rapp. Scala 1:5000
Carta Acclività - Rapp. Scala 1:10000
Carta geolitologica - Rapp. Scala 1:10000
Carta idrogeologica - Rapp. Scala 1:10000

- **All. 6: Tavole di analisi:**
6.1 Carta archeologica - Rapp. Scala 1:10000
6.2 P.R.G. Stato di attuazione - Rapp. Scala 1:5000
6.3 Superfici Boscate - Rapp. Scala 1:10000
6.4 Immobili Comunali - Rapp. Scala 1:10000
6.5 Immobili Enti - Rapp. Scala 1:10000
6.6 Zone di rispetto corsi d'acqua - Rapp. Scala 1:10000
6.7 Zone di rispetto stradale - Rapp. Scala 1:10000
6.8 Usi Civici - Rapp. Scala 1:10000
6.9 Vincolo fonte S. Stefano - Rapp. Scala 1:10000
6.10 Vincolo idrogeologico - Rapp. Scala 1:10000
6.11 Vincolo Villa Clementi - Rapp. Scala 1:10000

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



"Voto 2 allegato alla

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

25 GIU. 2004



IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D

(Arch. Paolo Navaldini)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 558
DEL 25 GIU. 2004

ALLEGATO A

LA COMMISSIONE RELATRICE
(Dr. Arch. Demetrio Carini)
(Dr. Arch. Francesco Coccia)

VOTO: N° 14/3
Adunanza del 07.11.2002



OGGETTO: Comune di Cave (RM) – Variante Generale al P.R.G.
Variante Generale al P.R.G. – Delibera del C.C. n. 19 del 10.3.2000

LA SEZIONE

Vista la nota n. 11519 dell'8/9/2000 con la quale l'A.C. di Cave ha trasmesso a questo Assessorato per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L. R. n. 43 del 08.11.77 gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al vigente P.R.G.

Visti ed esaminati gli atti trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

Premesso:

Il Comune di Cave è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 6152 del 14/12/79.

Con Delibera di C.C. n. 19 del 10/03/2000 il Comune di Cave ha adottato la Variante Generale al P. R. G. A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 98 osservazioni delle quali n. 97 nei termini e n. 1 fuori termine.

Con Delibera di G.M. n. 134 del 27/06/2000, il progettista del piano, è stato incaricato di prendere in esame le osservazioni sulla Variante Generale al P.R.G. di che trattasi e di redigere le eventuali controdeduzioni.

In data 11/07/00 è stata assunta al protocollo del Comune di Cave con il n. 8888, la relazione prodotta dal progettista della variante.

Con Delibere di C.C. n. 35 del 20/07/2000 e n. 36 del 23/07/2000 sono state controdedotte le osservazioni alla Variante Generale al P.R.G. e allegate le tavole di graficizzazione delle osservazioni.

Con nota del 14/09/1999, Prot. n. 9172 fascicolo 2352, l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 64/74.

Con nota del 16/05/2000, Prot. n. 1832/B, l'Azienda USL ROMA G ha trasmesso il proprio parere ai sensi dell'art. 230 del T.U.L.L.S.S.

Con nota del 07/10/2000 Prot. n. 17669 la Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha concesso il nulla osta di propria competenza.

Con nota n. 0535 del 31/01/2001, l'Assessorato Regionale per le Politiche dell'Agricoltura ha prodotto, in materia di Usi Civici, l'attestazione prevista dall'art. 7 della L.R. n. 59/1995.

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Cave si compone dei seguenti atti ed elaborati:

1. Domanda di approvazione;
2. Delibera di C.C. n. 19 del 10/03/2000 di Adozione della Variante Generale al P.R.G.;
3. Avviso di deposito e pubblicazione della Variante Generale al P.R.G. con attestazione di avvenuta pubblicazione all'albo Pretorio dal 16/03/2000 al 16/05/2000;
4. Foglio degli annunci legali della Provincia di Roma n. 22 del 17/03/2000 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
5. Manifesto di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza, tramite avvisi murali;
6. Certificazione di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico dal 18/03/2000 al 16/04/2000 con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
7. Registro osservazioni (originale);
8. Osservazioni dalla n. 1 alla n. 98 (originali);
9. Delibere di C.C. n. 35 del 20/07/2000 e n. 36 del 23/07/2000 di controdeduzione e prosecuzione controdeduzione alle osservazioni sulla Variante Generale al P.R.G., tavole di graficizzazione delle osservazioni ed estremi di avvenuta pubblicazione;
10. Elaborati tecnici della Variante Generale al P.R.G., allegati alla delibera di C.C. n. 19 del 10/03/2000 di adozione della Variante Generale al P.R.G., così composti:
 - Allegato 1 - Relazione Generale;

- Allegato 2 - Zonizzazione del Territorio Comunale:
 - a) Planimetria: Rapp. Scala 1:5000
(Tav.F1/AL/01 - Tav.F1/AL/02 - Tav.F1/AL/03 - Tav.F1/AL/04)
 - b) Planimetria: Rapp. Scala 1:5000
(Tav.F1/AL/05 - Tav.F1/AL/06 - Tav.F1/AL/07 - Tav.F1/AL/08)
- Allegato 3 - Zonizzazione del Territorio Comunale;
- Allegato 4 - Norme tecniche d'attuazione;
- Allegato 5 - Tavole geologiche:

5.1	Relazione geologica – tecnica (all. A1)	
5.2	Relazione geologica – tecnica (all. A2)	
5.3	Carta Sismica Tavola 1	Rapp. Scala 1:5000
5.4	Carta Sismica Tavola 2	Rapp. Scala 1:5000
5.5	Carta Acclività	Rapp. Scala 1:10000
5.6	Carta geolitologica	Rapp. Scala 1:10000
5.7	Carta idrogeologica	Rapp. Scala 1:10000

- Allegato 6 - Tavole di analisi:

6.1	Carta archeologica	Rapp. Scala 1:10000
6.2	P.R.G. Stato di attuazione	Rapp. Scala 1:5000
6.3	Aree Boschive	Rapp. Scala 1:10000
6.4	Immobili Comunali	Rapp. Scala 1:10000
6.5	Immobili Enti	Rapp. Scala 1:10000
6.6	Zone di rispetto corsi d'acqua	Rapp. Scala 1:10000
6.7	Zone di rispetto stradale	Rapp. Scala 1:10000
6.8	Usi Civici	Rapp. Scala 1:10000
6.9	Vincolo fonte	Rapp. Scala 1:10000
6.10	Vincolo idrogeologico	Rapp. Scala 1:10000
6.11	Vincolo Villa Clementi	Rapp. Scala 1:10000

Dalla relazione che accompagna la Variante Generale al P.R.G. si desumono i seguenti dati:

Il Comune di Cave è situato a SUD-EST rispetto a Roma a circa 50 Km da essa. E' collegato alla capitale con un sistema viario incentrato principalmente sulla statale 155, che attraversa il centro urbano. La strada provinciale dello Speciano collega il centro urbano al limitrofo comune di Valmontone e all'Autostrada ROMA-NAPOLI. La strada provinciale di Via delle Selci collega il centro urbano alle frazioni di Cave, **San Bartolomeo e Colle Palme**, alla statale 155 a Nord ed a Valmontone a Sud. La strada provinciale di Via della Ripa partendo dalla frazione di Colle Palme collega la strada Provinciale di Via delle Selci con il centro storico e la statale 155.

Attualmente il territorio comunale è composta da un centro urbano con annesso centro storico e due frazioni, San Bartolomeo e Colle Palme, con piccoli nuclei urbani. La maggior parte degli abitanti, circa 7.800, è concentrata nel centro urbano.

La variante generale al P.R.G. individua le singole zone d'intervento articolandole secondo la seguente classificazione:

- Il Centro Storico è individuato come **ZONA "A"** di conservazione e risanamento dei fabbricati esistenti. Tutti gli interventi sono subordinati alla approvazione di un piano particolareggiato o di recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/78.
- Le zone di completamento, conservazione dei volumi e risanamento, sono individuate come **ZONA "B"** conformemente al dettato del D.M. 1444/68. Nella variante generale al P.R.G. per la Zona "BA" (ex BA5) è stato recepito e confermato il piano urbanistico attuativo vigente, redatto ed approvato in conformità del P.R.G. originario.
- Le zone di espansione residenziale, da sottoporre ad intervento urbanistico preventivo (P.P. o P.d.L.) sono individuate come **ZONA "C"** conformemente al citato D.M. 1444/68. La zona "C" si compone delle seguenti sottozone:
 - CA1 - CA2 - CA3 - CC1 - CC2A - CB1 - CB2 - CB3 - CB4.

Per le sottozone CA2 (ex C2), e CC2A (ex C6), CD1 (ex C9), e CD2 (ex C1), della variante generale al P.R.G., sono stati recepiti e confermati i piani urbanistici attuativi, redatti ed approvati in conformità al P.R.G. originario.

- Le zone destinate ad insediamenti artigianali sono indicate come **ZONA "D"** che si compone delle seguenti sottozone:
 - D1 - D2 - D3 - D4 - D5 differenziate in relazione alla loro localizzazione:
 - Per le sottozone D1 (exD3) e D2 (ex D1) sono stati recepiti e confermati i piani urbanistici attuativi, redatti ed approvati in conformità alle previsioni del P.R.G. originario.
- Le zone destinate ai servizi generali e locali di proprietà privata, sono individuate come **ZONA "SP"** da attuarsi attraverso P.P.E. e si compongono delle seguenti sottozone:
 - Spa - SPb - SPc - SPd, tenuto conto del diverso peso volumetrico in rapporto alle zone dove sono ubicate.

- Per la zona SPa1 (ex Fb7) la variante generale al P.R.G. recepisce e conferma il piano urbanistico attuativo redatto ed approvato in conformità alle previsioni del P.R.G. originario.
- Le zone destinate ad attrezzature pubbliche di servizio sono individuate come ZONA “F” che si compone delle seguenti sottozone:
 - Fi, Fsc, Fva, Fp (istruzioni – interesse comune – verde pubblico attrezzato – parcheggi);
 - Fpu destinata a parco urbano a livello comprensoriale.
- Le zone agricole sono individuate come ZONA “E1”- agricola e “E2” - agricolo-boscata.

DIMENSIONAMENTO

Abitanti al dicembre 1998	Capoluogo	7.787
	Loc. Colle Palme	932
	Loc. S. Bartolomeo	<u>677</u>
	Totale	9.396
Incremento decennale previsto, nel rispetto dell'art. 4 della L.R. n. 72 del 12/06/75		
30% della popolazione residente		<u>2.819</u>
	Totale	12.215 ab.

Dalla relazione tecnica, parte integrante del piano in esame, si rilevano i seguenti dati. Dal censimento 1991 aggiornato sulla base delle concessioni edilizie rilasciate nel periodo 92/98, risulta che nel Comune di Cave le abitazioni sono in numero di 4.065 di cui 2.971 occupate da residenti stagionali.

Su un totale di 11.981 stanze solo 9.223 risultano occupate dai residenti e 2.578, sono a disposizione della residenza stagionale.

Sulla base dei dati desunti dall'Ufficio anagrafe i nuclei familiari attuali e stabilmente residenti sono 3.417, composti mediamente da 2,75 unità per nucleo.

$$\begin{array}{l} \text{Abitanti } \underline{9.396} = 2,75 \text{ unità/nucleo} \\ \text{Nuclei } 3.417 \end{array}$$

A fronte di 3.417 nuclei familiari risultano disponibili soltanto 2.971 alloggi, da qui deriva un fabbisogno pregresso di 1.226 vani così determinati.

$$\begin{array}{l} \text{Alloggi mancanti: } 3.417 - 2.971 = 446 \text{ alloggi} \\ \text{Vani mancanti: } 446 \text{ alloggi} \times 2,75 \text{ vani/alloggio} = 1.226 \text{ vani} \end{array}$$

Complessivamente il numero dei vani necessari per far fronte sia alle necessità della popolazione residente e stagionale, sia al fabbisogno pregresso ammonta a 13.441 unità.

Complessivamente la variante generale prevede di insediare 13.980 abitanti corrispondenti alla somma degli attuali residenti (9.396), di quelli corrispondenti all'incremento demografico ammissibile (2.819) e dei residenti stagionali (1.765) come di seguito schematizzato.

Abitanti residenti	Incremento demografico consentito ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 72/75	Presenze stagionali	Pop. totale sulla base della quale è stato dimensionato il P.R.G.
9.396	2.819	1.765	TOTALE 13.980

In relazione al numero di vani esistenti e previsti, si avrà pertanto la seguente relazione:

$$9.396 \text{ (vani/ab.)} + 2.819 \text{ (vani/ab. in incremento decennale)} + 1.226 \text{ (vani/ab. mancanti)} = 13.441 \text{ (vani/ab.)}$$

Il dimensionamento degli abitanti ed il confronto degli stessi con i vani determina uno scarto in meno pari a 539 vani; vani che risultano non utilizzati o non occupati in quanto fatiscenti e non recuperabili.

VERIFICA STANDARD

La variante generale prevede complessivamente 282.100 mq. di aree destinate ai servizi pubblici, corrispondente in media a 21 mq. ad abitante, con un'eccedenza di superficie rispetto ai minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 di 39.403 mq.

In relazione ai servizi pubblici esistenti, la cui superficie ammonta a 88.500 mq., la variante prevede un incremento di 193.600 mq. per un totale di 287.400 mq. Risulta pertanto ampiamente soddisfatta la verifica dello standard minimo previsto per legge.

PARERE USI CIVICI

Con nota prot. n. 0535 del 31/01/2001, l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ha formulato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995, relativo agli Usi Civici.

Da tale parere è emerso che:

(...) ... l'area interessata al presente provvedimento risulta in parte di natura privata, gravata da diritti civici, anche se non direttamente con destinazione edificatoria di natura residenziale, commerciale, artigianale, industriale, turistica e per servizi (...)

Rilevato che la prescrizione riportata sia nel P.T.P. n. 9 nel cui ambito ricade il territorio del Comune di Cave, sia nell'art. 2, comma 1, punto 4 della L.R. n. 1/86 trovano applicazione per l'esistenza di aree di demanio collettivo o gravate da diritti civici, all'interno della variante in questione.

Il parere citato così continua:

(...) ...che non vi sono motivi ostativi, per quanto di competenza al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta fermo restando la necessità di integrare l'art. 23 delle N.T.A. allegate alla variante generale con le seguenti norme:

- a) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- b) *"le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".*

"Le terre di demanio collettivo, appartenenti al Comune, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/06/1927".

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 3/01/1986".

“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all’art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni”.

“Per i terreni invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all’art. 7 della Legge n. 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 3/01/1986”.

“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell’uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”. (...)

PARERE GEOLOGICO

Con nota prot. n. 9172 del 14/09/1998, l’Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali – Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha formulato il proprio parere favorevole, rilasciato ai sensi dell’art. 13 della L. n. 64/74 che così recita:

(...) ... con esclusione delle aree classificate come “Aree di classe 3°” nell’indagine geologica/Relazione geologico-tecnica (in cui la fattibilità è nulla) ed a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- *il rispetto delle distanze di sicurezza dai corsi d’acqua ai sensi del T.U. 523/1904 e L. 431/85;*
- *che siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico allegato all’istanza ed in particolare gli accorgimenti presenti nel capitolo Fattibilità della “Indagine Geologica/Relazione Geologico-Tecnica” quali «esecuzione di drenaggi, muri di sostegno, gradonature, ecc.»;*
- *che in sede di formazione degli strumenti urbanistici di attuazione del Piano regolatore generale (piani particolareggiati, piani di zona, lottizzazioni, ecc.) ed in fase esecutiva, si dovrà procedere all’esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati corredando i relativi progetti di esauriente documentazione geomeccanica e di dettagliate relazioni, concernenti in particolare il rischio geomorfologico e sismico;*
- *che nelle zone ad accentuata acclività si dovrà evitare l’esecuzione di sbancamenti che turbino l’andamento del pendio naturale e qualora ciò non fosse possibile i tagli di terreno dovranno essere adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento opportunamente drenate poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere competamente svicolate oppure ciò avvenga mediante la creazione di gradonature o la bonifica e stabilizzazione delle aree a maggiore rischio di instabilità;*

- *che siano accertate le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche e mantenute fasce di rispetto lungo gli allineamenti delle principali linee tettoniche. Inoltre le fondazioni dei singoli edifici dovranno insistere su un unico litotipo e laddove siano presenti esili coperture argillose o di altro materiale esse dovranno essere completamente asportate;*
- *che la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;*
- *che sia verificato per tutte le costruzioni presenti nella variante lo stato fondazionale e le modalità costruttive e se necessario devono essere eseguite quelle opere atte a renderlo conforme alle attuali norme tecniche in aree sismiche;*
- *che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni del D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari regionali n. 3317 del 29/10/80 – n. 2950 dell'11/09/82 – n. 769 del 23/11/82 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- *Legge 2/2/1974 n. 64;*
- *D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- *Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;*
- *Circ. Regione Lazio dell'11/9/1982 n. 2950;*
- *Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;*
- *Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;*
- *D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- *D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";*
- *Circ. Min. LL.PP. del 10/4/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle Norme tecniche di cui al D.M. 16/1/1996. (...)*

In relazione al parere geologico, la zona di Espansione "CB1", Espansione residenziale delimitata a Nord dalla loc. Fontana del Cane, a sud da Valle Pinci e ad ovest dal Fosso di Camaccetti, descritta per gli aspetti morfologici nella "Indagine/Relazione geologico-tecnica redatta dal geologo Dott. Tassitano, contenuta negli elaborati tecnici trasmessi, deve essere stralciata per la parte con pendenza superiore al 45% che rappresenta la 3° classe di rischio; classe che il parere geologico dell'Ass.to Ambiente definisce "di fattibilità nulla".

All'A.C., in sede di controdeduzioni, è demandato il compito di perimetrare, individuando le aree con tali caratteristiche. L'area è stralciata dalla eventuale edificabilità e ricondotta alla destinazione agricola.

PARERE MINISTERO BENI PER LE ATTIVITA' CULTURALI

(Soprintendenza Archeologica per il Lazio)

Con nota prot. n. 7458/A del 24/10/2000, il Comune di Cave ha trasmesso il parere favorevole della Soprintendenza Archeologica per il Lazio che così pronuncia:

(...) Con riferimento alla Variante Generale di P.R.G. di codesto Comune, assunta al protocollo di questo Ufficio il 01/8/2000 prot. n. 14338, questa Soprintendenza concede il nulla osta di competenza alla condizione che tutti i progetti relativi alle aree di interesse archeologico siano inviati a questo Ufficio e subordinati a saggi archeologici preventivi. (...)

PARERE SANITARIO

Con nota 1832 del 16/05/00, l'Azienda USL Roma G Dipartimento di prevenzione – Servizio Igiene pubblica - ha espresso parere igienico-sanitario favorevole alla seguente condizione:

(...) Purché le opere di urbanizzazione primaria siano congrue alle previsioni di progetto e che l'impianto di depurazione sia in grado di ricevere il nuovo carico inquinante proveniente dall'aumento di abitanti equivalenti. (...)

CONSIDERAZIONI

Occorre innanzitutto rilevare un errore riportato a pag. 15 a) della Relazione Tecnica allegata alla variante.

Per la zona Ca – Espansione territoriale l'indice territoriale, così come indicato nelle N.T.A. è pari a 0,45 mc/mq e non 0,65 mc/mq come si legge nella citata relazione.

Così come si è constatato che l'art. 9 – Norme particolari prescritte per l'edificazione all'interno delle singole zone omogenee delle N.T.A. rappresentato da una tabella, fra le varie zone "C" non riporta la specifica della zona CA3 – Nuova espansione residenziale.

Dal confronto fra la tabella dell'art. 9, quella riportata nella relazione tecnica allegata e le tavole della variante si rilevano diversi errori.

Al riguardo si ritiene che, fermi restando i parametri edificatori previsti zona per zona nelle N.T.A., coincidenti con quelli delle tavole grafiche, i dati riportati sia nella tabella di pag. 15 a) che in quella che costituisce l'art. 9 sono da considerare indicativi, tenuto conto peraltro che in tali tabelle figurano altri parametri fra cui l'indice fondiario, la superficie per la viabilità, la superficie fondiaria, parametri che più opportunamente attengono alla progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Un aspetto che si ritiene debba essere stralciato dalla normativa del Piano riguarda, la possibilità di realizzare insediamenti di carattere commerciale e direzionale

nelle zone "B" e nelle zone "C", tenuto conto che già l'art. 15 - Zone SP - Servizi Privati - contiene la specifica destinazione d'uso di tali strutture.

Al riguardo dovrà tenersi conto di quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e della L.R. n. 33/99.

Gli artt. 12 e 15 delle N.T.A. sono pertanto variati nel testo come successivamente indicato.

Aspetti ambientali

Con D.M. 13/3/69 e s.m.i. è stata vincolata paesaggisticamente un'area denominata "Villa Clementi", localizzata all'interno del centro abitato, che la variante in esame destina a "Verde privato" per il lotto di pertinenza della Villa, ed a "Servizi privati" per la restante area.

Lungo il corso d'acqua denominato "Fosso Cauzzo" la variante, per l'area ripariale, prevede una destinazione a "Parco Naturale Urbano". Il P.T.P. n. 9, classifica l'area su cui insiste la Villa e quella di completamento come "CA2" (aree edificate sature e di completamento). La norma del P.T.P. rimanda alle previsioni dello strumento urbanistico vigente che destina una parte dell'area di pertinenza della Villa a zona Fa (attrezzature di interesse collettivo, gestite da Enti pubblici), una parte a Fb (attrezzature di interesse collettivo gestite da Enti privati) mentre la restante parte è classificata zona Ba (saturazione - ristrutturazione) e parte a zona Ab (Protezione - integrazione centro storico). Infine, l'area lungo il corso d'acqua è destinata a Parco pubblico naturale. Le nuove previsioni della variante risultano, per alcune parti, non coincidenti con quelle vigenti. Al riguardo le modifiche introdotte con la presente variante risultano ammissibili in applicazione dell'art. 27 bis della L.R. n. 24/98.

E' segnalata nella tavola delle analisi rappresentate a scala 1:10.000 l'area ed il vincolo di tutela idrogeologico di cui al D.P.R. 24/5/88 della Sorgente denominata "Fonte S.Stefano" il cui bacino idrografico ricomprende in parte anche l'area di tutela paesaggistica già descritta.

Il P.T.P. n. 9, nell'individuare il sito della sorgente classifica l'area di tutela come CA4 (zone agricole compromesse con modesto valore agricolo ed ambientale).

La sorgente in questione non è ricompresa nella D.G.R.L. n. 211 del 22/2/2002; deliberazione che, ai fini della tutela paesaggistica, individua i corsi d'acqua e le sorgenti iscritti nell'elenco delle acque pubbliche.

Risultano invece iscritti in tale elenco i seguenti corsi d'acqua ricompresi nella richiamata delibera di Giunta Regionale.

- 0297 - Fosso di Salvo
- 0301 - Valle Serena o Capella
- 0302 - Fosso del Pantano o di Cave

Per gli stessi trova applicazione il contenuto dell'art. 7 della L.R. n. 24/98 e s.m.i.

Per quanto riguarda la fascia di rispetto cimiteriale, questa è rappresentata negli elaborati grafici per una profondità di mt. 50,00. La variante prevede un ampliamento del Cimitero con riduzione di tale vincolo che originariamente era di mt. 200. Al riguardo dovrà essere ripristinata la fascia di rispetto cimiteriale per una profondità di mt. 200,00 da calcolare a partire dalla nuova area e che dovrà interessare ogni fronte del

lotto impegnato per tale servizio pubblico, con modifica della grafica che individua tale fascia di rispetto escludendo dalla tavola il colore "grigio" in quanto non costituendo zonizzazione, le aree ricomprese in detta fascia assumono la destinazione urbanistica prevista dalla variante in esame. L'A.C. potrà in base alla vigente legislazione chiedere la riduzione di tale fascia.

Un'ultima considerazione va fatta in merito ad interventi di natura abusiva. Il territorio del Comune di Cave è interessato da fenomeni di abusivismo diffusi sul territorio e che dagli elaborati trasmessi non appaiono configurarsi come "Nuclei" ai sensi della L.R. 28/80. Tali interventi comunque non modificano né inficiano le prescrizioni della variante in itinere.

E' comunque necessario prescrivere che gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definitivo. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della legge 28/2/85, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Prima della definitiva approvazione da parte della Giunta Regionale della variante urbanistica in esame, il Comune delibererà una planimetria con il rilevamento dell'abusivismo, fatto sulla base dei condoni aggiornati, con l'inserimento di una normativa per le zone "B" e di una normativa per le zone agricole.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della Delibera del C.C. n. 19 del 10/03/2000, di adozione della Variante Generale al P.R.G. risultano pervenute n. 97 osservazioni nei termini e n. 1 osservazione fuori termine per complessive n. 98 osservazioni.

Tali osservazioni sono state oggetto di controdeduzione con le seguenti deliberazioni:

- delibera di C.C. n. 35 del 20/07/2000;
- delibera di C.C. n. 36 del 23/07/2000.

Questo ufficio dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti della Variante Generale al P.R.G. e valutate le controdeduzioni del Comune di Cave, che ne ha complessivamente respinte n. 64, accolte n. 29 ed accolte parzialmente n. 5, ritiene di poter esprimere un giudizio di merito conformemente a criteri omogenei raggruppando le stesse in gruppi rappresentativi di altrettante situazioni tipo così sintetizzate:

Delle n. 47 osservazioni respinte dall'A.C., questo Ufficio ritiene, che n. 43 così come sottoelencate sono respinte in conformità al parere comunale che si condivide in quanto incompatibili con gli indirizzi del piano e tali da non risultare migliorative dello stesso.

Osservazione N.	01	Prot. N.	1	del 03/04/00	VENZI Luisa
Osservazione N.	02	Prot. N.	2	del 06/04/00	RONCI Enrico
Osservazione N.	03	Prot. N.	3	del 07/04/00	LUCARELLI Lucia
Osservazione N.	06	Prot. N.	6	del 18/04/00	DE CAROLIS Lidia
Osservazione N.	09	Prot. N.	9	del 28/04/00	PASQUAZI Paola, CHIALASTRI Angelo, Loredana, Fabio, Luigi
Osservazione N.	12	Prot. N.	12	del 02/05/00	PINCI Giancarlo
Osservazione N.	16	Prot. N.	16	del 04/05/00	FOSCHI Vittorio FOSCHI Umberto
Osservazione N.	17	Prot. N.	17	del 04/05/00	Manni Paola Leg. Rapp. Soc. Coop. S. STEFANO NUOVO
Osservazione N.	18	Prot. N.	18	del 04/05/00	VENDETTI Maria Teresa
Osservazione N.	23	Prot. N.	23	del 08/05/00	MAZIO Sergio
Osservazione N.	25	Prot. N.	25	del 09/05/00	MARGUTTI Mario
Osservazione N.	27	Prot. N.	27	del 09/05/00	BIANCHI Valentino
Osservazione N.	28	Prot. N.	28	del 10/05/00	FOSCHI Adolfo
Osservazione N.	34	Prot. N.	34	del 10/05/00	Scarozza Gabriella, Giulio GIUNTOLI Vincenzo
Osservazione N.	41	Prot. N.	41	del 12/05/00	D'ANDREA Giuseppe, SIMEONI Eulalia, RENZI Giorgio
Osservazione N.	43	Prot. N.	43	del 12/05/00	GIACCHETTA Vittorio
Osservazione N.	46	Prot. N.	46	del 12/05/00	FEBBO Giulio, NORO Agnese
Osservazione N.	47	Prot. N.	47	del 12/05/00	BIANCHI Loretto, ROTONDO Anatolia Paola
Osservazione N.	50	Prot. N.	50	del 15/05/00	RICCI Mario, RICCI Francesco Maria
Osservazione N.	56	Prot. N.	56	del 15/05/00	MARIANI Loreta, BIANCHI Maria
Osservazione N.	57/b	Prot. N.	57/B	del 15/05/00	PALMA Angelo
Osservazione N.	59	Prot. N.	59	del 15/05/00	GRILLINI Franco
Osservazione N.	60	Prot. N.	60	del 15/05/00	MATTEI Stefano
Osservazione N.	62	Prot. N.	62	del 15/05/00	ROTONDI Claudio
Osservazione N.	63	Prot. N.	63	del 15/05/00	VINCENZI Mario e Carlo
Osservazione N.	64	Prot. N.	64	del 15/05/00	METALI Carla
Osservazione N.	66	Prot. N.	66	del 15/05/00	DI PLACIDO Franco
Osservazione N.	69	Prot. N.	69	del 16/05/00	CHIALASTRI Nello
Osservazione N.	74	Prot. N.	74	del 16/05/00	BANGRAZI Edmondo
Osservazione N.	79	Prot. N.	79	del 16/05/00	PROG. EDIL Cost. ni Srl Amm. Unico RICCIO Domenico
Osservazione N.	84	Prot. N.	84	del 16/05/00	VINCENZI Guido
Osservazione N.	88	Prot. N.	88	del 17/05/00	D'OTTAVI M. Luisa, Luigi Raimondo, Luca, Aretta, Giulia
Osservazione N.	5	Prot. N.	5	del 10/04/00	MONTELLI MARINA
Osservazione N.	7	Prot. N.	7	del 30/04/00	VELLUTI Giulio, DONNINI Flora e GRAZIOSI Ubaldo
Osservazione N.	8	Prot. N.	8	del 26/04/00	GIULIANI Alfredo e SARTORI Pietro
Osservazione N.	13	Prot. N.	13	del 03/05/00	POLANI Paolo e POLANI Luigi
Osservazione N.	22	Prot. N.	22	del 08/05/00	BIANCHI Lucilla
Osservazione N.	40	Prot. N.	40	del 11/05/00	MORONI Sebastiano
Osservazione N.	44	Prot. N.	44	del 12/05/00	CHALASTRI Maria Concetta
Osservazione N.	56/B	Prot. N.	56/B	del 15/05/00	LUCARELLI Quintilio, FOSCHI Angelina, LUCARELLI Anna
Osservazione N.	59/B	Prot. N.	59/B	del 15/05/00	GRAMICCIA Virginia
Osservazione N.	64/B	Prot. N.	64/B	del 15/05/00	DI PIETRO Paolo
Osservazione N.	65/B	Prot. N.	65/B	del 15/05/00	DI PIETRO Giamberardino

Le n. 4 osservazioni presentate dai Sigg:

- DE MEIS Cesare
- FAGIANI Pietro e Marcello
- BIANCHI Valentino
- PROGEDIL Costruzioni

respinte dall'A.C. sono state ripresentate alla Regione e risultano elencate successivamente.

Le n. 4 osservazioni sottoelencate sono respinte in conformità al parere comunale che si condivide, in quanto riguardanti lotti di terreno non aventi i requisiti previsti dall'art.2 del D.I. 2/4/68 n.1444 (per la Zona B):

Osservazione N.	37	Prot. N. 37	del 11/05/00	LUCA Francesco
Osservazione N.	38	Prot. N. 38	del 11/05/00	VINCENZI Mario
Osservazione N.	71	Prot. N. 71	del 16/05/00	MOSETTI Romolo
Osservazione N.	80	Prot. N. 80	del 16/05/00	LUPI Rita

Le n. 12 osservazioni sottoelencate sono respinte in conformità al parere comunale che si condivide.

Osservazione N.	24	Prot. N. 24	del 08/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"
Osservazione N.	30	Prot. N. 30	del 10/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"
Osservazione N.	31	Prot. N. 31	del 10/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"
Osservazione N.	32	Prot. N. 32	del 10/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"
Osservazione N.	33	Prot. N. 33	del 10/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"
Osservazione N.	39	Prot. N. 39	del 11/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"
Osservazione N.	58/B	Prot. N. 58/B	del 15/05/00	ZIMPI Elio Cons. Comunale del "Centro Sinistra UNITI PER CAVE"
Osservazione N.	60/B	Prot. N. 60/B	del 15/05/00	BARONI Francesco Cons. Com. del "Centro Sinistra UNITI PER CAVE"
Osservazione N.	61/B	Prot. N. 61/B	del 15/05/00	ZIMPI Elio Cons. Comunale del "Centro Sinistra UNITI PER CAVE"
Osservazione N.	62/B	Prot. N. 62/B	del 15/05/00	Partito Democratici di Sinistra
Osservazione N.	72	Prot. N. 72	del 16/05/00	Lega Ambiente LAZIO
Osservazione N.	73	Prot. N. 73	del 16/05/00	VECCHI Sandro Cons. Comunale "INSIEME PER CAVE"

Per quanto riguarda le 29 osservazioni accolte dall'Amministrazione Comunale, questo Ufficio, dopo averle esaminate ritiene di poter condividere le decisioni comunali di accoglimento ad esclusione della osservazione n. 29 presentata dal Sig. Mazzoni Mario per la quale il CRT esprime parere contrario.

Osservazione N.	20	Prot. N. 20	del 05/05/00	PINCI Vilma e Santina
Osservazione N.	26	Prot. N. 26	del 09/05/00	RONCI Rita
Osservazione N.	29	Prot. N. 29	del 10/05/00	MAZZONI Mario
Osservazione N.	35	Prot. N. 35	del 10/05/00	BIANCHI Guendalina PERMUTA
Osservazione N.	42	Prot. N. 42	del 12/05/00	ROTONDI Ettore
Osservazione N.	45	Prot. N. 45	del 12/05/00	ALIOTTA Fabrizio Norme tecniche d'Attuazione
Osservazione N.	48	Prot. N. 48	del 12/05/00	PASQUAZI Amerigo, Carlo, Antonino e Vincenzo
Osservazione N.	49	Prot. N. 49	del 15/05/00	VENZI Lorenzo e Stefano PERMUTA
Osservazione N.	53	Prot. N. 53	del 15/05/00	FAGIANI Marcello e Pietro
Osservazione N.	55	Prot. N. 55	del 15/05/00	PASQUAZI Etra
Osservazione N.	57	Prot. N. 57	del 15/05/00	GRAZIOSI Massimo
Osservazione N.	58	Prot. N. 58	del 15/05/00	GRILLINI Franco Norme tecniche d'Attuazione
Osservazione N.	61	Prot. N. 61	del 15/05/00	RONCI Rita
Osservazione N.	63/B	Prot. N. 63/B	del 15/05/00	Assessorato Urbanistica Dott. Francesco SCRIVA
Osservazione N.	67	Prot. N. 67	del 15/05/00	Assessorato Urbanistica Dott. Francesco SCRIVA
Osservazione N.	68	Prot. N. 68	del 15/05/00	Assessorato Urbanistica Dott. Francesco SCRIVA
Osservazione N.	75	Prot. N. 75	del 16/05/00	Arch. MILANI Giuseppe p/c CELLETTI Sandro e Maria
Osservazione N.	76	Prot. N. 76	del 16/05/00	FEDERICI Giuseppe

Osservazione N.	77	Prot. N. 77	del 16/05/00	Assessorato Urbanistica Dott. Francesco SCRIVA
Osservazione N.	78	Prot. N. 78	del 16/05/00	Assessorato Urbanistica Dott. Francesco SCRIVA
Osservazione N.	81	Prot. N. 81	del 16/05/00	VULCANO Sergio
Osservazione N.	82	Prot. N. 82	del 16/05/00	MAZZENGA Frida
Osservazione N.	83	Prot. N. 83	del 16/05/00	MAGGI Marcello
Osservazione N.	85	Prot. N. 85	del 16/05/00	FEDERICI Francesco
Osservazione N.	86	Prot. N. 86	del 16/05/00	MARTELLA Alessandro
Osservazione N.	87	Prot. N. 87	del 16/05/00	BELTRAMME Alessandro

Le seguenti N. 6 osservazioni parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale, vengono da questo Ufficio accolte, nei limiti stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Osservazione N.	4	Prot. N. 4	del 10/04/00	BATTISTELLI A. Maria BATTISTELLI Achille
Osservazione N.	14	Prot. N. 14	del 03/05/00	Società LA SIRENA
Osservazione N.	21	Prot. N. 21	del 05/05/00	LAZZARO Domenico
Osservazione N.	54	Prot. N. 54	del 15/05/00	MAZZENGA Edmondo
Osservazione N.	65	Prot. N. 65	del 15/05/00	CARDELLI Stella SGATTONI Adriana
Osservazione N.	70	Prot. N. 70	del 16/05/00	Arch. AIT Massimo Amm.U.Soc. SIRIO Costruzioni Srl

Risultano pervenute alla Regione, fuori termine, le seguenti osservazioni:

1) - 02/07/01	De Meis Cesare
2) - 12/07/01	Fagiani Pietro e Marcello
3) - 06/12/	Comitato Popolare per il diritto alla casa
4) - 04/12/00	Bianchi Valentino
5) - 24/11/00	Prog. Edil. Costruz. S.r.l.
6) - 13/11/00	Zimpi Ernesto e Gramiccia Virginia
7) - 09/11/00	Mazzenga Edmondo
8) - 23/10/00	Zimpi Elio centro sinistra uniti per Cave
9) - 17/10/00	Comitato popolare diritto alla casa
10) - 30/10/00	Avi Irma
11) - 30/10/00	Bianchi Lucilla
12) - 30/10/00	Per il tramite del Comune Sigg. Bianchi Lucilla e Chialastri Umberto e Maida Elda
13) - 29/08/00	Chialastri Umberto
14) - 19/05/00	Foschi Adolfo
15) - 26/04/00	Democratici di sinistra
16) - 25/01/02	Per il tramite del Comune Guerra - Sirio Costruz. - De Meis (è la stessa già presentata da solo)
17) -	Venzi Lorenzo e Stefano

Osservazione n. 1: DE MEIS Cesare.

La richiesta risulta presentata al Comune e respinta con Deliberazione del C.C. n. 35 del 20/7/2000. L'osservante chiede la variazione da zona SP - Servizi Privati a zona B - completamento.

Le motivazioni di ripulsa dell'osservazione, adottate dall'A.C. non risultano giustificate in quanto il generico riferimento alla riduzione di standard pubblici, trattandosi di zona

a Servizi privati non appare pertinente. L'area a ridosso della zona di completamento è interessata da parziale edificazione.

Si ritiene che la stessa possa essere accolta.

Osservazione n. 2: FAGIANI Pietro e Marcello.

L'osservazione presentata all'A.C. ed individuata con i nn. 51 e 52 è stata respinta con Deliberazione del C.C. n. 35/2000. Fra le varie richieste rappresentate dall'osservante una è in particolare finalizzata alla trasformazione della zona Fva (verde attrezzato) in zona Spa (Servizi Privati).

Sull'area in questione è esistente un edificio residenziale e per la stessa si ritiene più consona la destinazione residenziale di completamento con modesta estensione della adiacente zona B.

Altra richiesta contenuta nell'osservazione n. 51 riguarda fra l'altro l'estensione della zona Spa (Servizi Privati) in loc. "Pratarone". Si ritiene che l'osservazione, tenuto conto del modesto ampliamento, possa essere accolta fino al limite della zona rappresentata dalla nuova strada di P.R.G. Per tutte le altre richieste si condividono i motivi di non accoglimento rappresentati dall'A.C.

Osservazione n. 3: Comitato Popolare per il Diritto alla Casa

L'osservazione risulta generica ed attiene a scelte che l'A.C. potrà adottare nell'ambito degli interventi per l'edilizia residenziale pubblica. L'osservazione non è accoglibile.

Osservazione n. 4: BIANCHI Valentino

L'osservazione presentata al Comune è stata respinta con deliberazione del C.C.n. 35 del 20/7/00.

L'osservante, in presenza di una costruzione regolarmente realizzata da oltre trent'anni, chiede il riconoscimento della destinazione residenziale dell'area, che risulta l'unica esclusa dalla zonizzazione. Si ritiene che la stessa possa essere accolta.

Osservazione n. 5: Prog. Edil Costruzioni S.r.L.

L'Osservazione presentata al Comune è stata respinta dall'Amministrazione Comunale con delibera del C.C. n. 36 del 23/07/00, la stessa risulta carente, e non valutabile in mancanza di documentazione cartografica che consenta l'esatta ubicazione della proposta.

Osservazione n. 6: ZIMPI Ernesto e GRAMICCIA Virginia

L'area di proprietà del ricorrente avente la originaria destinazione di zona "B" è stata destinata a verde attrezzato per lo sport, a seguito della modifica apportata

dall'Amministrazione Comunale con l'accoglimento di una osservazione (n. 78) adottata con delibera del C.C. n. 36 del 23/07/00. Si ritiene condivisibile l'osservazione proposta e meritevole di accoglimento in relazione alla informale procedura seguita dall'A.C. che ha modificato la iniziale destinazione attraverso la delibera delle controdeduzioni.

Osservazione n. 7: MAZZENGA Edmondo

L'Osservazione è stata controdedotta dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione del C.C. n. 36 del 23/07/00 che l'ha accolta parzialmente. Si ritiene di confermare l'accoglimento parziale proposto dal Comune.

Osservazione n. 8: Gruppo Consiliare Centro Sinistra Uniti per Cave

Rappresentato dal Consigliere Sig. Zimpi Elio.

Le motivazioni contenute nelle osservazioni sono state oggetto di interrogazione da parte di un consigliere regionale all'Assessorato Urbanistica e Casa. Con nota prot. n. 64 del 09/01/2001 il Dipartimento ha chiesto all'Amministrazione Comunale chiarimenti in merito. Con nota prot. n. 4004 del 19/03/2001 il Comune di Cave ha risposto esaurientemente in merito alle problematiche sollevate.

Fra l'altro per una di queste, attinente la presunta incompatibilità di taluni Consiglieri Comunali alla partecipazione al voto per l'adozione della variante in questione, il Dipartimento Urbanistica e Casa ha formulato uno specifico parere, prot. n. 5408 del 13/3/2001. Si ritiene in relazione ai chiarimenti forniti ed in relazione al contenuto del citato parere predisposto dall'Area 13K2 che l'osservazione non possa essere accolta.

Osservazione n. 9: Comitato Popolare per il Diritto della Casa.

Rappresentato dalla Sig.ra Mattei Lucia.

L'osservazione ha lo stesso contenuto della precedente n. 3, di carattere generico ed attinente a scelte di politica urbanistica di competenza del Consiglio Comunale. L'osservazione non è accoglibile.

Osservazione n. 10: AVI Irma.

L'osservazione riguarda una vasta area a parcheggio pubblico "Fp28". La particella in questione di modeste dimensioni, risulta marginale e per la sua maggior estensione è interessata dalla fascia di rispetto di una strada. Si ritiene che la stessa anche in relazione alla sua conformazione planimetrica possa mantenere l'originaria destinazione agricola in quanto peraltro difficilmente utilizzabile per il parcheggio.

Osservazione n. 11: BIANCHI Lucilla

L'osservazione presentata all'A.C. è stata da questa respinta, con la deliberazione del C.C. del 10/03/00.

L'osservante rileva che il tracciato di una strada di progetto, denominata "del Pratarone" andrebbe a lambire alcuni fabbricati esistenti ipotizzando, con la sua realizzazione, possibili danni all'ambiente. In relazione a quanto emerso, l'A.C., in sede di progettazione esecutiva della strada, dovrà verificarne attentamente il tracciato e la fattibilità, prestando particolare attenzione all'inserimento ambientale.

Osservazione n. 12: trasmessa per il tramite del Comune a firma dei Sigg. BIANCHI Lucilla, CHIALASTRI Umberto e MAIDA Elda.

L'osservazione a firma dei Sigg. Chialastri Umberto e Maida Elda trasmessa con nota prot. 13825 del 24/10/2000 da parte del Comune è priva della documentazione elencata. L'osservante nel contestare scelte urbanistiche compiute dall'A.C. su alcune aree di proprietà, evidenzia fra l'altro l'inopportunità di realizzare un parcheggio pubblico collocato, forse per errore cartografico, sul Viale di accesso ad una delle "più antiche abitazioni della zona" la cui realizzazione determinerebbe l'abbattimento di alberi ultracentenari (castagni, palme). A seguito di quanto rappresentato si invita l'A.C. a localizzare diversamente il parcheggio in questione ed evitare, ove possibile, interventi sulle alberature esistenti.

Osservazione n. 13: CHIALASTRI Umberto e MAIDA Elda

L'osservazione trasmessa in originale alla Regione, è già stata esaminata precedentemente. La stessa risulta completa di planimetrie e foto dello stato dei luoghi. Le aree di proprietà dei ricorrenti sono state classificate dall'A.C. parte in zona "B" e parte in zona "C" edificabili entrambe. Non si ritengono ammissibili le motivazioni sostenute dal ricorrente che propone una estensione a tutta la sua proprietà, della zona "B", mentre appare giustificata la richiesta della verifica della collocazione del parcheggio pubblico come già precedentemente rappresentato.

Osservazione n. 14: FOSCHI Adolfo

L'osservazione presentata dall'A.C. è stata respinta con delibera del C.C. n. 35 del 20/7/00.

L'osservante rileva la incompatibilità della destinazione artigianale "D4" prevista nella variante in esame con la presenza sul proprio terreno Foglio n. 9, particella 228, di alcuni ruderi romani emergenti, segnalati alla Soprintendenza Archeologica in data 28/9/98.

Chiede la restituzione a zona agricola dell'area in questione.

In relazione a quanto rilevato, tenuto conto che l'area è inserita nella zona con destinazione artigianale non enucleabile dalla stessa in relazione alla sua collocazione, si ritiene che l'A.C. d'intesa con la Soprintendenza Archeologica, in fase di redazione

dello strumento di pianificazione attuativa, verifichi l'esatta consistenza del bene individuato attivando le necessarie misure di tutela.

Osservazione n. 15: Democratici di Sinistra – rappresentati dal segretario Sig. MOSCATELLINI Giovanni.

L'osservazione è stata respinta dall'A.C. con deliberazione del C.C. n. 36 del 23/07/00. L'osservante solleva, come per n. 8 precedentemente esaminata, problematiche relative alla presunta incompatibilità di taluni consiglieri Comunali alla partecipazione al voto per la adozione della variante in esame. Su questo aspetto si è pronunciato l'Assessorato Urbanistica e Casa con il parere citato nella risposta alla osservazione n. 8.

Osservazione n. 16: Osservazione pervenuta per il tramite dell'A.C. a firma del tecnico Ing. Guerra riguardante i Sigg. AIT Massimo (Sirio Costruzioni), DE MEIS Cesare e TRAVERSI Paolo.

La stessa Amministrazione Comunale nella nota di trasmissione ritiene che le motivazioni addotte dai ricorrenti siano logiche e chiede che le stesse vengano prese in considerazione.

L'osservazione del Sig. De Meis risulta già esaminata al precedente n. 1. L'osservazione della Soc. Sirio Costruzioni, risulta in parte accolta dall'A.C. con deliberazione del C.C. n. 36 del 23/07/00 ed integra il contenuto della osservazione n. 1. Le particelle in esame costituiscono un'area omogenea e coerente urbanisticamente. Si ritiene di poter condividere le motivazioni degli osservanti.

L'osservazione presentata dal Sig. Traversi Paolo riguarda due particelle di proprietà che per la loro maggiore estensione sono ricadenti in zona "B", mentre una modesta superficie è classificata "Fva 10" – Attrezzature pubbliche di servizio sulla quale sono esistenti alberature di medio ed alto fusto.

In presenza di due fabbricati residenziali la particella in questione risulta pertinenziale alle stesse. Si ritiene pertanto che l'osservazione possa essere accolta, senza aumento di cubatura.

Osservazione n. 17: VENZI Lorenzo e Stefano

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta con le motivazioni già indicate per la precedente osservazione n. 6 avente lo stesso contenuto.

In data successiva all'invio al Comitato Regionale per il Territorio, della Relazione istruttoria relativa alla variante generale del Comune di Cave, avvenuto il 5 marzo 2002, sono pervenute alla Regione ulteriori osservazioni e precisazioni da parte di privati riguardanti alcune previsioni urbanistiche contenute nella variante generale.

Le stesse, in coerenza con quelle già esaminate ed il cui parere è stato precedentemente riportato, sono state oggetto di valutazione e approfondimento da parte di questa Sezione le cui conclusioni qui di seguito si riportano.

- SIGG. ALBA CARLA E GIORGIOLI GIUSEPPE – prot. 19103 del 4/09/02

Gli osservanti fanno rilevare che l'immobile di proprietà, ove è esercitata un'attività in parte commerciale/artigianale e in parte residenziale, è fuori della perimetrazione della zona D1 oggetto del Piano insediamenti produttivi approvato in conformità al P.R.G. vigente. La variante in esame ingloba anche il fabbricato in questione assegnando all'intera area la destinazione D2 (ex D1 del vigente P.R.G.) con la normativa prevista nel P.I.P. approvato.

Gli osservanti chiedono per l'area in questione la conferma della destinazione urbanistica D2 della variante con correzioni delle N.T.A. in quanto riferite esclusivamente al P.I.P. vigente dal quale come già detto, era escluso il fabbricato e l'area oggetto di osservazione.

Parere

La richiesta risulta condivisibile ritenendo compatibile la destinazione urbanistica dell'area con la zona D (Artigianato ed industria), ferma restando la volumetria e le superfici realizzate e le destinazioni d'uso esistenti.

- SIG. LUCA D'OTTAVI – prot. 23329 del 24/10/02

L'osservante chiede per l'area di proprietà destinata dalla variante generale a zona "Fva" – Verde pubblico naturale o attrezzato per il gioco e lo sport – che venga ripristinata l'originaria destinazione agricola.

Parere

La proposta avanzata si ritiene ammissibile ferma restando la verifica da parte dell'A.C. del rispetto della dotazione dello standard di verde pubblico a seguito della riduzione che si determinerebbe con l'accoglimento della osservazione in questione.

- SIG.RA MATTEI GIUSEPPINA – prot. 15190 dell'8/07/02

L'osservante chiede relativamente ad una parte dell'area di proprietà, destinata sia nel vigente P.R.G. che nella variante in esame, a zona Agricola, una diversa destinazione a Servizi privati.

Allega una relazione riguardante la possibilità di realizzare un albergo per la terza età con annessi servizi Assistenziali attraverso il Patto territoriale delle Colline Romane (Avviso Pubblico 28/2/2002).

Parere

L'osservazione in questione non risulta accoglibile tenuto conto della vocazione agricola dell'area.

- SIGG. PINCI MARCO E MANNI NADIA – prot. 15191 dell'8/07/02

Gli osservanti chiedono di variare l'indice all'interno di una zona di espansione già attuata attraverso un Piano di lottizzazione convenzionata.

Parere

L'osservazione non risulta accoglibile.

- SIG. UBERTI AUGUSTO – prot. 19948 del 17/09/02

L'osservante chiede che il fabbricato di proprietà ricadente in zona "A" della variante generale venga inserito in zona "B".

Parere

L'osservazione, in relazione allo stato dei luoghi e alla chiara collocazione del fabbricato nella zona "A" non risulta accoglibile. La richiesta avanzata dall'osservante finalizzata sostanzialmente alla realizzazione di alcuni interventi di ristrutturazione dell'edificio, potrà trovare risoluzione in ambito comunale sulla scorta di una attenta progettazione edilizia.

- SIGG. MANNI MAURO + ALTRI – prot. 8/10/02

I ricorrenti svolgono attività artigianale nelle aree a ciò destinate dalla variante in questione la quale di fatto riconferma ampliandola la zona Artigianale – Industriale esistente, oggetto di strumento urbanistico attuativo approvato e realizzato. I ricorrenti lamentano, nell'osservazione, che la normativa specifica per la zona D - Artigianale ed industriale, non prevede una quota delle cubature ammissibili con destinazione commerciale, finalizzata alla rivendita dei prodotti connessi con le attività svolte, normativa peraltro già contenuta nelle N.T.A. vigenti.

Parere

Le motivazioni contenute nella osservazione risultano condivisibili, si ritiene pertanto che l'osservazione possa essere accolta in senso più generale attraverso una integrazione dell'art. 13 delle N.T.A. – Zona D – Artigianale ed Industriale. A pag. 53, dopo l'ultimo rigo si dovrà pertanto aggiungere: " Nella zona D – esistente e di nuovo impianto è consentita, nella quota non superiore al 20% della superficie realizzabile, la destinazione commerciale limitata alla vendita dei prodotti derivanti esclusivamente dalle lavorazioni artigianali svolte. E' consentito l'alloggio per il titolare o per il guardiano per una superficie utile netta non superiore a mq. 120".

➤ **OSSERVAZIONE INTEGRATIVA del Gruppo Consiliare "Nuova Città di Cave"**
– prot. 7255 del 2/04/02

Nell'osservazione vengono sollevati problemi di carattere generale in merito al dimensionamento abitativo previsto dalla variante in esame ed attinente la situazione dell'abusivismo edilizio presente nel territorio Comunale. Con nota n. 7255/02 del 18/04/02 questa Area nel trasmettere all'A.C. copia della nota in questione ha richiesto chiarimenti e dati al riguardo. Con nota n. 8033 del 18/07/02 a firma dei progettisti della variante sono stati esaminati i dati riferiti al dimensionamento confrontati con quanto rappresentato dagli osservanti ritenendo non ammissibili le motivazioni sollevate dagli stessi.

Con nota n. 4651 del 2/05/02 l'A.C. ha inviato un elenco con riferimento alla data del 24/04/02 dal quale si rileva che le richieste in sanatoria presentate al Comune ai sensi della Legge n. 47/85 risultano n. 1103 di cui n. 843 rilasciate. Di queste, in zona agricola n. 552 in totale difformità e n. 270 in parziale difformità, mentre in zona B, n. 98 in totale difformità e n. 188 in parziale difformità.

Per quanto riguarda le richieste di concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94 risultano complessivamente presentate n. 372 delle quali, in zona Agricola n. 231 in totale difformità e n. 59 in parziale difformità. Le restanti, in zona B, n. 25 in totale difformità e n. 57 in parziale difformità.

Parere

Al riguardo, occorre rilevare che tali dati confermano quanto già rappresentato nella relazione istruttoria circa l'abusivismo quale fenomeno diffuso nel territorio ed in particolare in zona agricola.

Al riguardo l'A.C. con Deliberazione Consiliare n. 12 dell'11/03/1982, adottata ai sensi del 2° comma dell'art. 2 della L.R. n. 28/80 ha rilevato l'abusivismo esistente nonché effettuata la perimetrazione dei nuclei abusivi senza comunque addivenire all'adozione della variante speciale.

In merito a questo argomento si rinvia alle decisioni assunte da questo C.R.T. alla precedente pag. 12..

➤ **SIGG. TOMMASO CAPITANIO E SANDRO VECCHI**

- prot. 15757 del 12/07/02
- prot. 19827 del 16/09/02
- prot. 19525 del 10/09/02
- prot. 19112 del 4/09/02
- telegramma prot. 16726 del 25/07/02

Gli osservanti con più note, in date diverse, hanno segnalato alcuni aspetti edilizio – urbanistici attinenti l'osservazione n. 29 a firma del Sig. Mario Mazzoni.

L'osservazione in questione, presentata a seguito della pubblicazione della variante generale è stata accolta dall'A.C. con deliberazione consiliare n. 35 del 20/07/2000 di controdeduzioni.

Con nota prot. 23380 del 25/10/2002, questa Area nel trasmettere copia di tali esposti ha invitato l'A.C. in indirizzo, nell'esaminare il contenuto della

segnalazione, a relazionare ed esprimere il proprio motivato parere in merito. Al riguardo con nota prot. 23562 del 29/10/2002, il responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale ha trasmesso esauriente relazione anche a seguito di sopralluogo effettuato.

Occorre premettere che gli Osservanti Sigg. Capitanio e Vecchi fanno rilevare che le motivazioni di accoglimento della osservazione n. 29 tendente al riconoscimento di una destinazione urbanistica di zona SP (Servizi privati) ed in subordine di zona D - (artigianale) da parte del Consiglio Comunale e cioè (...) *La richiesta può essere accolta in quanto conforme allo stato di fatto (...)* è basata su presupposti errati in quanto il contenuto dell'osservazione stessa introdurrebbe dei dati quantitativi delle superfici dei fabbricati notevolmente diversi dalla realtà ferma restando comunque la effettiva utilizzazione di tipo artigianale degli stessi, rendendo pertanto la motivazione addotta dal Comune nell'accogliere l'osservazione (...) *perché conforme allo stato di fatto (...)* non pertinente.

Parere

In relazione a quanto sopra rappresentato questa Sezione respinge l'osservazione n. 29 del Sig. Mazzoni Mario.

➤ ASSOCIAZIONE IMPRESE PRENESTINE – prot. 26/03/2002

L'Associazione sollecita questa Direzione Regionale a segnalare all'A.C. la necessità che il nuovo strumento urbanistico tenga conto della L.R. n. 33/99.

Parere

Con nota prot. 23380 del 25/10/2002 questa Direzione ha invitato l'A.C. a fornire elementi o gli eventuali provvedimenti adottati in relazione a quanto segnalato. Con nota prot. 23562 del 29/10/2002 l'A.C. ha rappresentato che nelle more dell'approvazione della variante generale, il Consiglio Comunale con deliberazione consiliare n. 10 del 5/04/02 ha approvato la disciplina transitoria del commercio in attesa dell'approvazione, da parte della Regione, del documento programmatico previsto dalla L.R. N. 33/99..

L'A.C. in sede di controdeduzioni sulle osservazioni pervenute alla Regione valuterà l'opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni regionali, esprimendo il proprio motivato parere.

MODIFICA DELLE N.T.A.

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme non appaiono sufficientemente chiare per consentire un'ordinata esecuzione delle previsioni contenute nel Piano stesso e, quindi, necessitano di integrazioni e modifiche che possono essere introdotte d'ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato ed in quanto

rivolte, essenzialmente, ad una migliore articolazione ed a precisare alcuni aspetti particolari, allo scopo di tutelare in misura rigorosa l'ambiente e le caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale.

A tale scopo le Norme tecniche vengono così modificate:

Art. 3 – Strumento urbanistico esecutivo

A pag. 9, secondo comma, primo rigo, inserire: “Nelle zone A ogni intervento deve essere subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi del PRG”

Art. 5 – Destinazione d'uso dei fabbricati nei piani urbanistici attuativi

A pag. 16, ultimo comma, al primo rigo dopo la parola: “... e parziale” aggiungere la parola: “... contestuale”.

La frase dell'ultimo capoverso: “... qualora non rientrante nell'applicazione delle norme previste per ogni singola zona o in conformità o in adeguamento alle suddette norme” deve essere stralciata.

A pag. 17, all'ultimo rigo, dopo la parola: “... di recupero” aggiungere: “o piani particolareggiati”.

Art. 7 – Definizione di parametri urbanistici

A pag. 24 - Volume di un edificio, al terz'ultimo comma aggiungere dopo la parola: “... data 16/11/1972”, la seguente frase: “... e secondo le modalità fissate dalla circolare regionale del 15/11/1994, avente per oggetto Indirizzi e Criteri generali da seguire nella formazione dei Regolamenti Edilizi Comunali”.

A pag. 26, penultimo rigo, deve essere stralciata la frase: “... sono comunque annessi ritiri parziali per i piani superiori al piano terreno”.

A pag. 28 D – Distanza dai confini (m) al penultimo comma, dopo la parola: “... di massima sporgenza”, aggiungere la parola: “... dell'edificio”. Devono essere stralciate le parole: “... compresi anche i balconi aperti, pensiline e simili”.

All'ultimo comma, dopo la parola “... E' stabilito, zona per zona un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza degli edifici”. Aggiungere il seguente testo: “la distanza minima da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, è quella stabilita dal D.M. 01/04/68 e dal Codice della strada D.L. 30/04/92, n. 285 integrato con D.L. 10/09/93, n. 360 e dal D.P.R. 26/04/93, n. 147, a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza. All'interno del centro abitato valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del P.R.G”.

A pag. 29 all'ultimo comma dopo la parola: “... in aderenza a confine di proprietà” aggiungere la frase: “... previo assenso del proprietario”.

A pag. 30 - Indice di Piantumazione (n/ha) all'ultimo rigo, dopo la parola: “... essenze” aggiungere le parole: “... che dovranno essere quelle tipiche del luogo”.

Art. 9 – Norme particolari prescritte per l’edificazione all’interno delle singole zone omogenee

L’articolo deve essere preceduto dalla seguente frase: “I parametri contenuti nella tabella che segue, devono intendersi indicativi nella realizzazione degli interventi all’interno delle zone omogenee, per le quali è prevista l’attuazione attraverso P.P.E. o P.L..”

Art. 10 – Zona a centro storico zona residenziale di risanamento conservativo

A pag. 37, secondo comma, dopo la parola “...opere interne con la conservazione delle destinazioni d’uso residenziale” aggiungere la seguente frase: “Sono altresì, consentiti gli interventi previsti dalla legge 17/02/92, n. 179, dall’art. 26 della legge 28/5/85, n. 47 e successiva L. n. 662/96.

A pag. 41, dopo l’ultimo rigo aggiungere la seguente frase:

”Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano le zone A dovranno, in ogni caso, essere indicati la consistenza ed i caratteri delle strutture originarie, la consistenza, il trattamento, il colore ed il tipo dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture.

A tale proposito, l’Amministrazione Comunale, al fine di promuovere ed attuare interventi di riqualificazione del Centro Storico potrà predisporre piani del colore e di Arredo Urbano.

L’Ufficio tecnico Comunale ha facoltà di condizionare il rilascio di autorizzazioni e concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell’ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti di copertura, di oggetti, degli impianti tecnologici, di porticati, di infissi, di recinzioni, di perimetrazioni, di giardini ed aree verdi, ecc).

Resta, comunque, la facoltà dell’Ufficio tecnico di imporre l’esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio, vi siano particolari condizioni di degrado dell’ambiente urbano”.

A pag. 37, secondo paragrafo, dopo la parola: ...”d’uso residenziale” aggiungere la seguente frase: ...”sono consentite le ulteriori destinazioni previste a pag. 40 del presente articolo”.

A pag. 40, ultimo rigo, dopo la parola: ...”Residenziali turistiche, Uffici pubblici, Uffici privati, Sedi di attività culturali e ricreative” aggiungere: ...”nonché le attività commerciali di vicinato, come normate dalla L.R. n. 33/99”.

Art. 11 – Zona B – Completamento, conservazione dei volumi e risanamento

A pag. 42 penultimo comma, dopo la parola:”...complessiva ammissibile” aggiungere la frase:” ...della unità immobiliare”

Art. 12 – Zona C – Espansione residenziale

A pag. 46, stralciare il periodo che va da:”...Detti piani...fino a” ...ai privati”.

A pag. 50, il penultimo comma, deve essere stralciato e così sostituito: “Per i nuovi insediamenti, come previsto dall’art. 3 del D.M. 1444/68 è possibile riservare una volumetria non superiore al 20% di quella complessiva ammissibile da destinare a servizi collettivi (negozi, uffici, ecc.) a servizio delle residenze”.

Art. 13 – Zona D – Artigianale ed Industriale

A pag. 53, dopo l’ultimo rigo aggiungere: “nella zona D esistente o di nuovo impianto è consentita nella quota non superiore al 20% della superficie utilizzabile, la destinazione commerciale limitata dalla vendita dei prodotti derivanti esclusivamente dalle lavorazioni artigianali svolte.

E’ consentito l’alloggio per il titolare o per il guardiano per una superficie utile netta non superiore a 120 mq”.

Art. 14 - Zona E-Agricola

Il testo che va da pag. 56 a pag. 57 è ablatato e così sostituito: “La normativa di attuazione delle Zone Agricole deve attenersi alle disposizioni contenute nel capitolo IV capo I e II della L.R. n. 38/99”.

Sottozona E2 Agricola boscata

A pag. 59, è ablatato il primo e secondo comma.

Per le stesse si applica il contenuto delle Zone Agricole come sopra modificato e la normativa prevista dal P.TP. n. 9.

A pag. 61, ablatate le parole:”...per le aree sottozona E1 ed E2” e sostituirle con:”...dalla L.R. n. 38/99”.

Art. 15 – Zone SP – Servizi Privati

A pag. 65, dopo il penultimo comma aggiungere la seguente frase: “ Per gli insediamenti di tipo commerciale e direzionale, dovranno essere rispettati i rapporti massimi previsti dal punto 2) dell’art. 5 del D.M. 1444/68 e quanto previsto dalla L.R. n. 33/99 – “Disciplina relativa al Settore commercio”.

Art. 16 – Zona VP – Verde Privato

A pag. 66, al quint’ultimo rigo, sostituire la parola:”...indici” con:”...indice” e al terz’ultimo rigo sostituire:”...del” con:”...dal”.

Art. 17 – Zona F – Attrezzature di Servizio Pubblico

A pag. 67 – Sottozona Fsc, ultimo rigo, ablatre le parole:”...Servizi in genere”.

Art. 18 – Disciplina delle zone soggette a vincoli speciali derivanti da leggi speciali

A pag. 74, punto 1) – Vincolo cimiteriale inserire dopo:”...legge 17/10/1957 n. 938 la seguente frase”: e “dal D.P.R. n. 285/90”.

Punto 2) – Vincolo di rispetto delle acque pubbliche dopo la parola: “... sulle opere idrauliche,” aggiungere: “nonché il limite di rispetto, fissato dall’art. 7 della L.R. n. 24 e 25 del 6/07/98”.

Punto 3) – Vincolo di rispetto delle strade pubbliche dopo la parola: “...dalla legge 24/7/61 n. 729” aggiungere: “nonché quelle stabilite dal D.M. 1/4/68 e dal Codice della strada D.L. 30/4/92, n. 285 integrato con D.L. 10/9/93, n. 360 e dal D.P.R. 26/4/93 n. 147, a meno che nelle tavole del P.R.G. siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza”.

Dopo il punto 4) aggiungere un ulteriore punto 5) – Vincolo Archeologico
Per le zone di interesse archeologico si applicano le previsioni dell’articolo 13 della L.R. n. 24 e 25 del 6/7/98.

Tutto ciò premesso e considerato questa sezione è del

PARERE

che la variante generale al P.R.G. del Comune di Cave adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 10/3/2000, sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d’ ufficio ai sensi dell’art. della Legge 06/08/67 n.765.

F.TO IL SEGRETARIO
(Sig.ra Marina Fazio)

F.to IL PRESIDENTE
(Dr. Arch. Antonino Bianco)

