



COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO

Provincia di Cosenza

C.A.P. 87020 - Via Nazionale, 16 - Tel. 0985 5453 fax 0985 5510
www.comune.santamariadelcedro.cs.it

AREA TECNICA

Prot. n. 8416 data, 12/11/2018

CATALOGAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) CON ANNESSO REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO (REU), UNITAMENTE AL RAPPORTO AMBIENTALE DEL COMUNE DI SANTA MARIA DEL CEDRO, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 26 OTTOBRE 2015, RIPORTANDO LE CONTRODEDUZIONI ELABORATE DAL RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO (R.T.P.) CAPEGGIATO DALL'ARCH. VIRGILIO VISCIDO, INCARICATO PER LA REDAZIONE DEL (PSC), ED IL RELATIVO PARERE ESPRESSO DALL'AREA TECNICA DI QUESTO COMUNE:

OSSERVAZIONE N. 1 Prot. n. 4540 Data 20/06/2016 Presentata da Silvestri Renato	
Oggetto della richiesta	Si richiede in Ambito REL1 di potere realizzare una struttura socio sanitaria per anziani. L'ambito REL 1 è destinato alla formazione di strutture comunque destinate a soddisfare esigenze di carattere sociale anche di iniziativa privata, ma di uso pubblico.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Si ritiene pertanto che la proposta finalizzata alla realizzazione di una Struttura Socio Sanitaria per Anziani, sia compatibile con la prescrizione del PSC. Si esprime PARERE FAVOREVOLE subordinato alla presentazione di un progetto preliminare che individui la struttura da realizzare nei suoi principali aspetti architettonici e funzionali. Detta struttura dovrà adeguarsi alle tipologie presenti nell'areale di riferimento, e quindi alle norme di cui all'art. 43 Ambiti periurbani consolidati territorio Urbanizzato (APC) del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) II° Parte. L'altezza massima può essere assimilata a quella degli alberghi, quindi a ml 10,5. (Criterio sub c della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016). Il Parere favorevole resta connesso esclusivamente alla realizzazione della struttura Socio-Sanitaria proposta, pertanto non potranno essere realizzate altre costruzioni con destinazione d'uso diversa da quella proposta. Con atto unilaterale d'obbligo (o convenzione) da stipularsi con la parte proponente, si dovrà anche statuire che non sarà ammesso alcun cambio di destinazione d'uso per 20 anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE alle condizioni di quanto specificato nella scheda, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 2	
Prot. n.	4562
Data	21/06/2016
Presentata da	Cimino Vincenzo
Oggetto della richiesta	Si richiede modifica del tracciato stradale che attraversa un lotto già interessato da un fabbricato in corso di costruzione. La viabilità di Piano era stata definita in epoca in cui non era presente il fabbricato legittimamente in corso di realizzazione, che impedisce, oggi, la possibilità di un adeguato innesto della stessa alla viabilità esistente.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Si sopprime pertanto detto nuovo tracciato stradale limitatamente al tratto interessato dall'osservazione proposta. Si esprime PARERE FAVOREVOLE (Criterio sub d della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016). Nel caso l'Amministrazione Comunale ritenesse detta strada necessaria ed utile alla collettività, si potrebbe procedere alla formazione di un progetto esecutivo nelle forme richieste dal Testo Unico Espropri DPR 327/2001, previa consultazione delle proprietà interessate ad nuovo tracciato nella parte afferente alla presente Osservazione.</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 3	
Prot. n.	4582
Data	22/06/2016
Presentata da	Forte Egidio
Oggetto della richiesta	Si richiede di poter utilizzare un lotto in proprietà in parte interessato, secondo le indicazioni del PSC, dalla formazione del Parco Fluviale lungo l'Abatemarco. Su detto lotto insiste un fabbricato in parte ricadente in ambito urbanizzabile subambito NU 1.1.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Si corregge l'errore grafico pertanto l'intero fabbricato verrà a ricadere in detto subambito NU 1.1, nel mentre si conferma la perimetrazione del Parco Fluviale e della relativa fascia di rispetto dal fiume Abatemarco, anche in considerazione che la normativa sovraordinata definita dal QTR/P impone, per essa, una profondità pari a ml. 150 dalle sponde (art. 3, comma 4, del Tomo IV del QTR/P). Si esprime PARERE NON FAVOREVOLE (criterio sub a della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE NON FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione non è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 4	
Prot. n.	4644
Data	23/06/2016
Presentata da	Pignataro Guido - Silvestri Salvatore
Oggetto della richiesta	I titolari di un progetto di Lottizzazione, per il quale era già stata avviata la relativa procedura in applicazione del previgente PRG (e per la quale sono stati ottenuti i pareri/nulla osta connessi), e che pertanto nel PSC adottato è stata inserita negli ambiti in corso di attuazione, richiedono di rivedere la normativa relativa a detto ambito assimilandola a quella delle zone di completamento (singolo Permesso di Costruire) adducendo a motivazione l'esistenza delle opere di urbanizzazione.

<p>Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale</p>	<p>Si specifica che l'area in questione è stata inserita nel PSC solo e soltanto in funzione del fatto che era stata avviata la procedura di lottizzazione (legittima aspettativa) conformemente PRG vigente all'epoca, e che, in considerazione della sua eccessiva distanza dal territorio urbanizzato e del fatto che non esiste alcun fabbricato, il PSC non l'avrebbe classificata come ambito urbanizzabile, tantomeno di completamento. Inoltre si deve considerare che, per come specificato dagli stessi richiedenti, sono presenti nella zona soltanto le linee principali delle opere urbanizzative (Acquedotto ex CASMEZ, elettrodotto ENEL, condotta principale fognaria) ma sono assenti le reti secondarie di distribuzione necessarie per gli allacciamenti dei singoli fabbricati da realizzare. In funzione di tutto ciò non è possibile classificare come ambito da addensare (completamento) lo stesso areale qualora dovesse venir meno la Lottizzazione avviata. Si esprime PARERE NON FAVOREVOLE (Criterio punto a ed f della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</p>
<p>Parere Area Tecnica</p>	<p>In considerazione del fatto che l'area oggetto della Osservazione è pressoché contigua all'edificato della frazione Pastina, lungo la strada che costeggia l'area sono effettivamente presenti le reti: Acquedotto comunale, collettore fognario, rete elettrica e telefonica, nonché la rete viaria che la lambisce, essendo essa, attraverso reti secondarie, facilmente collegata ed allacciata alle reti principali esistenti, è possibile classificare l'areale in questione come ambito da addensare (completamento), e quindi alle norme di cui all'art. 43 - Ambiti periurbani consolidati territorio Urbanizzato (APC) del Regolamento Edilizio Urbanistico (REU) II° Parte. Si ritiene di poter esprimere PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.</p>

<p>OSSERVAZIONE N. 5</p>	
<p>Prot. n. Data Presentata da</p>	<p>4646 23/06/2016 Sgamba Giuseppe - Di Gioia Elvira</p>
<p>Oggetto della richiesta</p>	<p>Si richiede di poter utilizzare ai fini edificatori un lotto in proprietà inserito in Classe 3.1 di fattibilità geologica.</p>
<p>Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale</p>	<p>La classe 3.1 di fattibilità non preclude la possibilità di intervento. Segnala semplicemente delle criticità superabili, laddove permangano interessi giustificati alla trasformazione urbanistica, con le indagini e le valutazioni che il geologo, incaricato dal soggetto privato, dovrà realizzare. Indagini e valutazioni prescritte dalle norme in vigore (NTC). In funzione di ciò, a seguito delle suddette verifiche geognostiche, le aree in oggetto (Fg. 6 Part.IIe 511 e 575) possono essere assimilate all' Ambito APC (Periurbani consolidati) e quindi utilizzati secondo i relativi parametri urbanistici. Si esprime PARERE FAVOREVOLE (criterio sub b della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</p>
<p>Parere Area Tecnica</p>	<p>Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.</p>

<p>OSSERVAZIONE N. 6</p>	
<p>Prot. n. Data Presentata da</p>	<p>4818 29/06/2016 Farace Salvatore</p>
<p>Oggetto della richiesta</p>	<p>Si richiede di potere intervenire in base ad una precedente richiesta edificatoria per la quale erano stati rilasciati tutti i parere e nulla osta di legge, in applicazione del previgente PRG. Si richiede, inoltre, di eliminare una strada di previsione.</p>

Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>In merito alla prima richiesta, permanendo le condizioni indicate dal proponente, in applicazione dell'art. 3 comma 4 del REU II° Parte, è possibile dare attuazione alla precedente richiesta di costruire. Si esprime PARERE FAVOREVOLE (criterio punto 3) relativamente alla prima richiesta e NON FAVOREVOLE in merito alla seconda. (Criterio sub d ed f della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016)</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE relativamente alla prima richiesta e NON FAVOREVOLE in merito alla seconda, pertanto: - è accoglibile la prima richiesta, - non è accoglibile la seconda richiesta.

OSSERVAZIONE N.	7
Prot. n.	4819
Data	29/06/2016
Presentata da	Farace Salvatore
Oggetto della richiesta	Si richiede l'eliminazione della destinazione a REL –Polarità Urbana- di un appezzamento di terreno sito in prossimità del Centro Storico.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Detta scelta del PSC è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche dell'area in questione, che si pone come unico punto panoramico verso il mare in tutto il contesto dell'edificato di recente realizzazione ai piedi del centro storico. Si tratta in sintesi di consentire il permanere di detta fondamentale funzione panoramica la cui attuazione può anche essere demandata all'iniziativa del privato che potrebbe realizzare un intervento che preveda la formazione di una piazza d'uso pubblico, con annessi locali commerciali e di pubblico esercizio, con sottostanti unità immobiliari anche a carattere residenziale. In ragione di ciò il richiedente potrebbe presentare un progetto, da concordare con la Pubblica Amministrazione, nel quale siano temperate le proprie esigenze e quelle prevalenti della collettività in termini di godimento delle bellezze naturali e del paesaggio. Il tutto per come previsto e statuito dall' art. 73 comma 3 del Fascicolo Definizioni ed in applicazione del disposto di cui all'art. 12 del REU Norme Gestionali ed Attuative. A tale proposito si specifica che per mero errore di digitazione in detto articolo non figura la specificazione di cui alla lettera g) del secondo comma (applicabile al caso in questione), che si intende normata in analogia di quanto previsto alla lettera a) a meno della SP che resta definita al 20%. In alternativa l'Amministrazione Comunale potrebbe predisporre un apposita Scheda Progettuale, per altro prevista dal REU, da sottoporre all'attenzione del privato al fine della sua attuazione in regime di iniziativa pubblico/privato. Qualora, invece, l'Amministrazione volesse intervenire con risorse finanziarie proprie, l'area potrebbe essere acquistata in regime perequativo, riconoscendo al privato un credito edilizio per come definito dal REU. Si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le richiamate disposizioni del REU.</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE a condizione che siano rispettate le richiamate disposizioni del REU, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N.	8
Prot. n.	4867
Data	30/06/2016
Presentata da	Vivona Maria
Oggetto della richiesta	Si richiede di estendere ai lotti in proprietà (Fg. 6 Part.IIe 443-783-781) la destinazione edificatoria anche in forza del previgente strumento urbanistico che le classificava come ZTO del tipo RB2 (completamento).
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>La proposta può essere accolta limitatamente ai terreni fronteggianti la strada e per come più precisamente individuati nella correzione grafica (la totalità della particella 443, e parte della 783 e 781). In essi si applicano gli indici ed i parametri del contiguo sub-ambito APC. Si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alle aree individuate nella correzione di cui alla planimetria delle Osservazioni (Criterio sub d della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alle aree individuate nella correzione di cui alla planimetria delle Osservazioni, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N.	9
Prot. n.	4928
Data	02/07/2016
Presentata da	Montesano Nicolino Legale Rappresentante G.M. Ecologia s.a.s. di Nicolino Montesano & C.
Oggetto della richiesta	Si richiede il mantenimento in essere di un Permesso di Costruire (n° 28 del 19/12/2008 prot. 11359) del quale è stato eseguito il solo intervento "A" e si ha comunque intenzione di eseguire entro il 2016 l'altro intervento denominato "B".
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Le norme del PSC prevedono tale possibilità all'art. 3 commi 3 e 4 del REU II° Parte. Si esprime PARERE FAREVOLE (criterio sub d della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016)</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N.	10
Prot. n.	4929
Data	02/07/2016
Presentata da	Adduci Egidio
Oggetto della richiesta	Si richiede di chiarire il disposto del comma 6 dell'art. 44 del REU II° Parte, relativo all'ARU 1.1, che determina la possibilità edificatoria del comparto al decadere delle disposizioni sovraordinate (PAI) in vigore al momento della formazione del PSC. Si richiede inoltre di ampliare detto ARU anche a due fabbricati esistenti in sua prossimità.

<p>Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale</p>	<p><i>In merito alla prima richiesta non si ha nulla da specificare in quanto la norma in oggetto è di semplice e chiara lettura: Art. 44 comma 6 "Si specifica che in questo subambito è collocata un'area interessata dal vincolo determinato dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) per la cui riclassificazione l'Amministrazione Comunale ha avviato la relativa procedura. Al suo compimento detta area resterà normata, per ogni conseguente effetto dal disposto del presente ARU 1.1.". Resta comunque inteso che detta area rientra in parte nella fascia di rispetto del fiume Abatemarco per come individuata nella tavola del PSC anche in applicazione del sopraggiunto QTR/P che la determina in 150 ml dalle sponde/argini del medesimo corso d'acqua. La seconda richiesta non è perfettamente valutabile, pertanto per essa non si esprime parere. Si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alla prima richiesta e secondo quanto sopra specificato riportando sulla cartografia di piano le dovute ed opportune correzioni anche per le altre aree simili che versano nella stessa condizione.</i></p>
<p>Parere Area Tecnica</p>	<p>Si esprime PARERE FAVOREVOLE relativamente alla prima richiesta e NON FAVOREVOLE in merito alla seconda, pertanto l'Osservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - è accoglibile la prima richiesta, procedendo a chiarire graficamente sulla tav. 22/e la futura destinazione dell'areale con apposita campitura; - non è accoglibile la seconda richiesta in quanto non è perfettamente valutabile.

<p>OSSERVAZIONE N. 11 Prot. n. 4968 Data 04/07/2016 Presentata da Amoroso Angelo - Arieta Daniela</p>	
<p>Oggetto della richiesta</p>	<p>Si richiede di rivedere la perimetrazione di una zona esclusa dall'edificazione in quanto classificata, nella Tavola SSG 6 carta di fattibilità e delle azioni di piano, in Classe 3 Sottoclasse 3.1 in cui permangono consistenti limitazioni per cui l'utilizzo ai fini edificatori è generalmente sconsigliato.</p>
<p>Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale</p>	<p><i>La classe 3.1 di fattibilità non preclude la possibilità di intervento. Segnala semplicemente delle criticità superabili, laddove permangano interessi giustificati alla trasformazione urbanistica, con le indagini e le valutazioni che il geologo, incaricato dal soggetto privato, dovrà realizzare. Indagini e valutazioni prescritte dalle norme in vigore (NTC). In funzione di ciò, a seguito delle suddette verifiche geognostiche, le aree in oggetto (Fg. 6 Part.506) possono essere assimilate all'Ambito APC (Periurbani consolidati) e quindi utilizzati secondo i relativi parametri urbanistici. Si esprime PARERE FAVOREVOLE (criterio sub b della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i></p>
<p>Parere Area Tecnica</p>	<p>Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.</p>

OSSERVAZIONE N. 12	
Prot. n.	4974
Data	04/07/2016
Presentata da	"Soc. GEM Sas di Orlado Lofrano & C." - Amendola Stefania - Amendola Vitaliano - Amendola Mirella Patrizia - Sgrò Nicola
Oggetto della richiesta	I titolari di un progetto di Lottizzazione, per il quale era già stata avviata la relativa procedura in applicazione del previgente PRG, e che pertanto nel PSC adottato è stata inserita negli ambiti in corso di attuazione, richiedono di rivedere la normativa relativa alla dimensione del comparto minimo lottizzabile, in modo da farlo coincidere con la singola proprietà a prescindere dalla sua dimensione, mantenendo comunque l'obbligo, da parte del richiedente l'intervento edilizio, della cessione degli spazi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Si specifica che l'area in questione è stata inserita nel PSC solo e soltanto in funzione del fatto che era stata avviata la procedura di lottizzazione (rispetto della legittima aspettativa) conformemente PRG vigente all'epoca, e che, in considerazione della sua eccessiva distanza dal territorio urbanizzato, il PSC non l'avrebbe classificata come ambito urbanizzabile. In funzione di ciò non è possibile recuperare come ambito di Nuovo Impianto lo stesso areale se dovesse venir meno la Lottizzazione avviata. Si esprime PARERE NON FAVOREVOLE (Criterio punto a ed f della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Considerato che questa area è caratterizzata da una edilizia rada servita da strade, rete idrica, rete elettrica e telefonica che la stessa è oggetto di intervento per la realizzazione di un collettore fognario nell'ambito del project finance cofinanziato col Piano per il sud, gli appezzamenti di terreno e l'areale in questione, così come indicati nell'osservazione, possono essere classificati come ambito "NU" (nuova urbanizzazione) ambito per nuovi insediamenti ed è attuabile così come normato all'art. 50 - Ambiti per i nuovi insediamenti (NU 1.1) del Regolamento Edilizio Unificato, attraverso lo strumento PUN o POT di iniziativa privata. Si ritiene di poter esprimere PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 13	
Prot. n.	4978
Data	04/07/2016
Presentata da	Germano Pietro Antonio
Oggetto della richiesta	Si richiede di rivedere la perimetrazione di una zona esclusa dall'edificazione in quanto classificata, nella Tavola SSG 6 carta di fattibilità e delle azioni di piano, in Classe 3 in cui permangono consistenti limitazioni per cui l'utilizzo ai fini edificatori è generalmente sconsigliato.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>La classe 3 di fattibilità non preclude la possibilità di intervento. Segnala semplicemente delle criticità superabili, laddove permangano interessi giustificati alla trasformazione urbanistica, con le indagini e le valutazioni che il geologo, incaricato dal soggetto privato, dovrà realizzare. Indagini e valutazioni prescritte dalle norme in vigore (NTC). In funzione di ciò, a seguito delle suddette verifiche geognostiche, le aree in oggetto ricadenti nella Classi 3 possono essere assimilate all'Ambito AIU 1.0 (Subambito a prevalente uso residenziale semidenso) e quindi utilizzati secondo i relativi parametri urbanistici.</i>

	<i>Per quanto attiene la classificazione del PAI, trattandosi di disposizioni sovraordinate, se ne conferma la validità, in quanto lo stesso può essere modificato solo e soltanto in applicazione delle relative procedure in esso previste. Si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alla questione afferente la Classe 3 (criterio sub b della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alla questione afferente la Classe 3, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 14 Prot. n. 5007 Data 05/07/2016 Presentata da Adduci Biagio	
Oggetto della richiesta	Si richiede di riportare alla previgente destinazione di zona un appezzamento di terreno individuato dal soggetto proponente in Ambito "Agricolo Forestale TDU".
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Dalla planimetria allegata non si comprende l'esatta localizzazione del terreno né la sua estensione, che comunque ricade in areale sottoposto a gravi limitazioni d'uso in quanto classificato dal punto di vista geologico in Classe 3-4 su cui non è consentita l'edificazione. Se l'area dovesse ricadere in Classe 3 valgono le stesse considerazioni di cui all'Osservazione precedente, per cui ad essa potrebbe essere applicata la normativa del contiguo subambito APC, limitatamente alle quantità individuate nella specificazione grafica della tavola "Localizzazione delle Osservazioni". Nelle aree ricadenti in Classe 4 non è possibile alcuna edificazione in applicazione delle disposizioni dello studio geologico. Il RUP dovrà verificare Certificato di destinazione urbanistica che non è stato allegato Si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alle aree in Classe 3 e per la part. 1057 del FG.6 (criterio sub b della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE limitatamente alle aree in Classe 3 e per la particella n.1057 del Fg. 6, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 15 Prot. n. 5012 Data 05/07/2016 Presentata da Maradei Pierluigi	
Oggetto della richiesta	Si richiede di integrare il disposto dell'art. 98 delle Norme Attuative del REU (Distanza fra pareti antistanti di due edifici DS) con una specificazione che eviti interpretazioni soggettive della norma, specificando quanto appresso: "Nel caso di lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e recupero in genere di UI esistenti, la distanza tra le pareti finestrate e non di edifici esistenti fronteggi antesi, è pari a quella esistente anche in presenza di strade aperte a pubblico transito".
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.)	<i>Si ritiene la proposta specificativa utile ed opportuna, pertanto essa viene inserita dopo il punto 14 dell'art. 98 della Norme Attuative del REU. Si esprime PARERE FAVOREVOLE (criterio sub c della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>

incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 16	
Prot. n.	5013
Data	05/07/2016
Presentata da	Maradei Pierluigi
Oggetto della richiesta	Si richiede una specificazione normativa relativa alla definizione dell'altezza del fronte di un edificio di cui all'art. 69 del fascicolo REU Definizioni.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>Si tratta di specificazione opportuna per cui si accoglie la proposta, pertanto a detto articolo 69 si aggiunge il comma 5 strutturato come di seguito: "Nel caso di fabbricati con piani seminterrati, l'altezza della parete viene conteggiata a partire dal piano di calpestio del primo solaio, quando la parte di parete del piano riguardante il seminterrato, non supera l'altezza media di ml 2,40 oltre lo spessore finito del solaio che non può superare il valore di legge". Si esprime PARERE FAVOREVOLE (criterio sub c della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N. 17	
Prot. n.	5067
Data	06/07/2016
Presentata da	Marino Pietro
Oggetto della richiesta	Si richiede di confermare i parametri edificatori del previgente PRG riferiti alla ZTO B1, in quanto, a detta del proponente, quelli connessi all'adottato PSC, penalizzerebbero eccessivamente le potenzialità edificatorie del lotto in proprietà (individuato catastalmente al Fg. 11 part.IIa 455). Detta richiesta viene anche motivata assumendo l'indirizzo politico che sarebbe stato definito nel corso della fase concertativa con il quale si doveva confermare l'impianto delle aree di completamento del previgente PRG e determinare, nel contempo, le condizioni operative per perseguire l'obiettivo di "migliorare le aree poste nelle vicinanze dei centri abitati" anche "attraverso incentivi (premieria volumetrica)".
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>In merito a quest'ultima considerazione, si deve rilevare come il PSC abbia tenuto nel debito conto detto orientamento allorché si è formata una normativa specifica per tali sub-ambiti, che tende ad incrementare i parametri edilizi (indice fondiario, altezza max, etc.) proprio in funzione della realizzazione di riqualificazione urbana e la realizzazione di opere urbanizzative a mezzo della formazione dei Progetti Unitari di Riqualificazione. Dette premieria risultano definite all'art. 42 punto 10 delle Norme Attuative. Si deve aggiungere, inoltre, che sempre in applicazione dell'orientamento politico di cui sopra, l'intero sub-ambito, ancorché denominato diversamente, resta</i>

	<p>comunque una zona di completamento, in quanto in esso si interviene a mezzo di singolo Permesso di Costruire, cui è assimilato anche il Progetto Unitario di Riqualficazione. Altra cosa è la particolare configurazione morfologica del lotto interessato, nel quale alcune opere realizzate già da tempo (muro di contenimento di circa ml 4), lo connotano come area di sedime sostanzialmente pianeggiante posta ad una quota inferiore rispetto alla sovrastante strada (via dell' Aia) alla quale, un eventuale fabbricato su di essa realizzato, non avrebbe accesso diretto in applicazione dell'altezza massima definita dal PSC (ml. 7,5). Si tratta di un caso molto particolare che potrebbe essere risolto, oltre che con l'attuazione delle premialità connesse alla formazione di Progetto Unitario di riqualficazione (che portano ad un incremento dell'indice di fondiario), derogando anche all'altezza massima che potrebbe essere portata a ml 10,50 (altezza già prevista per gli edifici a carattere alberghiero e in presenza di immobili con locali commerciali al piano terra). Si esprime PARERE FAVOREVOLE alle condizioni suddette.</p>
Parere Area Tecnica	<p>Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE alle condizioni di quanto specificato nella scheda, pertanto l'Osservazione è accoglibile.</p>

OSSERVAZIONE N.	18
Prot. n.	5068
Data	06/07/2016
Presentata da	Marino Battista
Oggetto della richiesta	<p>Osservazione in parte simile alla precedente. Si richiede di confermare i parametri edificatori del previgente PRG riferiti alla ZTO B1, in quanto, a detta del proponente, quelli connessi all'adottato PSC, penalizzerebbero eccessivamente le potenzialità edificatorie del lotto in proprietà (individuato catastalmente al Fg. 11 part.lla 116 e 139). Si richiede inoltre di estendere tale proposta all'intero comparto.</p>
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<p>Si deve sottolineare come detto lotto di terreno, in funzione del previgente PRG, risultava attraversato da un'asse viario di nuova formazione non più previsto dal nuovo strumento urbanistico. Pertanto il PSC non penalizza, anzi, amplifica le sue potenzialità edificatorie anche se l'indice fondiario risulta più basso congiuntamente all'altezza massima dei fabbricati da realizzare. Oltre a ciò si deve considerare come, in funzione della necessità di riqualficazione (rigenerazione) urbana dell'intero sub-ambito, la norma del PSC preveda la possibilità della formazione di un Progetto di Unitario di Riqualficazione che determina meccanismi premiali per come definiti al punto 10 dell'art. 42 delle Norme Attuative. Si sottoinea come detti meccanismi premiali agiscano sia sull'indice fondiario che sulla possibilità di deroga dell'altezza massima del fabbricato. In funzione di ciò si ritiene che la proposta formulata debba essere rivalutata in funzione delle premialità previste dal PSC, allo stesso modo della precedente. Si esprime PARERE FAVOREVOLE alle condizioni suddette.</p>
Parere Area Tecnica	<p>Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE alle condizioni di quanto specificato nella scheda, pertanto l'Osservazione è accoglibile.</p>

OSSERVAZIONE N.	19
Prot. n.	5070
Data	06/07/2016
Presentata da	Prestia Maria Antonella - Sisinno Amedeo Luigi - Sisinno Giuliana
Oggetto della richiesta	Si richiede di mantenere la destinazione d'uso del previgente strumento urbanistico che classificava le aree in ZTO del tipo RB2. Nel PSC dette aree ricadono in zona di Classe 3 sottoclasse 3.1.
Controdeduzioni elaborate dal Raggruppamento Temporaneo (R.T.P.) incaricato per la redazione del Piano Strutturale Comunale	<i>La classe 3.1 di fattibilità non preclude la possibilità di intervento. Segnala semplicemente delle criticità superabili, laddove permangano interessi giustificati alla trasformazione urbanistica, con le indagini e le valutazioni che il geologo, incaricato dal soggetto privato, dovrà realizzare. Indagini e valutazioni prescritte dalle norme in vigore (NTC). In funzione di ciò, a seguito delle suddette verifiche geognostiche, le aree in oggetto (Fg. 6 Part.lla 349-432- La part.lla 603 non è stata individuata nella planimetria catastate allegata dal soggetto proponente, pertanto ad essa non si applicano le presenti valutazioni) possono essere assimilate all'Ambito APC (Periurbani consolidati) e quindi utilizzati secondo i relativi parametri urbanistici. Si esprime PARERE FAVOREVOLE (criterio sub b della Delibera di Giunta comunale n. 125 del 16/12/2016).</i>
Parere Area Tecnica	Uniformandosi alle controdeduzioni elaborate dal (R.T.P.), si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile.

OSSERVAZIONE N.	20
Prot. n.	2193
Data	27/03/2018
Presentata da	Capogrosso Vincenzo
Oggetto della richiesta	Si richiede di mantenere la perimetrazione del centro storico così come definita nel vigente P.R.G. in quanto l'ampliamento così come riportato nel P.S.C. adottato comprenderebbero edifici e impianto urbanistico non storicizzati.
Parere Area Tecnica	<p>La proposta, pur essendo pervenuta oltre il periodo di deposito, si ritiene utile ed opportuna e può essere ritenuta meritevole di valutazione per il contenuto di interesse generale e non privatistico. Valutati gli elementi messi in evidenza con l'osservazione in questione si ritiene di accogliere la richiesta alle seguenti condizioni: nella cintura a ridosso del nucleo antico, ovvero nella fascia di risulta, sottratta la precedente perimetrazione del Centro Storico (come da PRG), si può intervenire individuando un nuovo sub-ambito CS1 (cintura del Centro Storico) da introdurre per come perimetrato nella Tav.22/e, predisposta per lo scopo, e secondo categorie di intervento da inserire nel REU Unificato, per il nuovo areale, come di seguito riportate:</p> <p>In via generale le categorie di intervento ammesse sono: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Ristrutturazione edilizia, Restauro Scientifico, Risanamento Conservativo, Demolizione e ricostruzione, il tutto senza alterazione dell'altezza alla gronda ed al colmo della preesistenza, attraverso intervento edilizio diretto o SCIA.</p> <p>In caso di ristrutturazione è consentito l'introduzione di un cordolo in copertura di altezza massima 50 cm senza che esso costituisca sopraelevazione del fabbricato. Si fa obbligo, la dove presenti, del mantenimento e del restauro degli elementi di pregio quali: voltine in pietra o materiale fittile, archi in pietra e/o mattoni, cornici, paraste,</p>

lesene, architravi e colonne di qualsiasi materiale. Particolare attenzione dovrà essere posta nella definizione dei materiali da impiegare sia nelle partiture verticali (pareti esterne) che in quelle orizzontali o sub orizzontali (tetti, coperture, etc.). Il rifacimento e la manutenzione dei tetti dovrà avvenire riutilizzando per quanto possibile gli stessi elementi preesistenti i quali, anche se nuovi, dovranno essere comunque dello stesso tipo di quelli esistenti. E' vietato l'uso di lamiera metalliche (sia lisce che nervate) per le coperture e per il rivestimento delle pareti. Gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno dipinto, tuttavia è consentito l'uso di profilati metallici di qualsiasi natura purché abbiano una colorazione confacente ai luoghi ed analoga alle colorazioni caratteristiche dell'ambito CS. I pluviali e le gronde dovranno essere preferibilmente in rame, è consentito l'uso di altro materiale (alluminio, ramato, etc.), purché della coloritura come per gli infissi, i terminali a terra dovranno essere in ghisa e, se possibile, collegati alla rete di smaltimento comunale. In questo sub-ambito possono essere individuate aree cortilive idonee a rifunzionalizzare la viabilità di attraversamento, tale disposizione resta subordinata alla predisposizione del Piano del Centro Storico, di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 166 del 26/04/2012. Resta nella facoltà dell'Amministrazione la possibilità di attuare i necessari adeguamenti viari, nei tratti individuati come sopra, a mezzo di iniziativa pubblica, avvalendosi delle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso in cui ciò determini la necessità di procedure espropriative si attiveranno i meccanismi perequativi di cui all'art. 31.c. del Regolamento Edilizio (REU) II° Parte, in quanto applicabili.

Si esprime PARERE FAVOREVOLE, pertanto l'Osservazione è accoglibile alle condizioni sopradette.

Santa Maria del Cedro, li 12/11/2018

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Vincenzo SILVESTRI



RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Ing. Giuseppe DURANTE

