



CITTA' DI CEPAGATTI
Provincia di Pescara

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO CAPOLUOGO
Art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. - Zona C2
ADEGUAMENTO ALLE OSSERVAZIONI ACCOLTE

ELAB. N.
11

Relazione illustrativa

Il Sindaco
Gino CANTO'

L'Assessore all'Urbanistica
Camillo SBORGIA

IL PROGETTISTA
Gaetano EVANGELISTA architetto



ESTREMI DEI PROVVEDIMENTI

Dicembre 2024

Adozione	Deliberazione della G.C. n. 42 del 19/04/2024
Osservazioni	Deliberazione della G.C. n. 93 del 11/09/2024
Approvazione	Deliberazione della G.C. n. 131 del 05/12/2024

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

1 – Premessa

L'originario Piano Particolareggiato Capoluogo, ottenne il parere positivo della C.E.C. con Verbale n. 2152 del 29.04.1994, venne adottato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1/16 del 19.05.1994 e definitivamente approvato con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1/79 del 29.11.1994.

Successivamente con Delibera di C.C. n. 20 del 10.04.2001 venne approvata una variante parziale al P.P. al Comparto n. 25, per la realizzazione di un accesso alla retrostante area di proprietà comunale (si veda a tal proposito la Tav. n. 5 del presente P.P.).

Inoltre, con Delibera di C.C. n. 22 del 26.04.2002 di variante al P.R.G., venne stralciata un'area del P.P. di mq 2.210 da destinarsi ad attrezzature scolastiche (asilo nido). Pertanto, la Superficie territoriale (St) del Nuovo Piano Particolareggiato sarà pari a mq 116.606 e non più mq 118.816 (si veda a tal proposito la Tav. n. 5 del presente P.P.).

Con Deliberazione della G.M. n. 167 del 27.12.2018 venne adottato il *Nuovo Piano Particolareggiato Capoluogo*.

Con Determinazione del 12.04.2019 prot. n. 8298 il Responsabile del Servizio 4° ha determinato la conclusione positiva della Conferenza di Servizi per il procedimento di acquisizione dei pareri ai fini dell'approvazione definitiva del *Nuovo Piano Particolareggiato Capoluogo*.

Con Deliberazione della G.M. n. 55 del 30.04.2019 sono state accolte le osservazioni ritenute accoglibili e pervenute entro il termine previsto.

Con Deliberazione della G.M. n. 68 del 23.05.2019 il *Nuovo Piano Particolareggiato Capoluogo* è stato definitivamente approvato.

Con Determinazione n. 5 del 30.01.2023 il Responsabile del Servizio 4° ha incaricato il sottoscritto per la redazione della *Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo* per le seguenti motivazioni contenute nella Determinazione di incarico stessa:

Considerato che la Terza Variante al PRG adottata ha modificato in riduzione con una nuova perimetrazione il Piano Particolareggiato del centro urbano di Cepagatti, sottraendo le aree immediatamente a ridosso su entrambi i lati di via E. Casella, a partire dalla prossimità dell'incrocio con via D. Alighieri fino all'incrocio con via Marche, in quanto fin da prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato stesso dette aree erano completamente sature di volumetria edificatoria e sulle quali non è quindi più possibile intervenire con ulteriori interventi edilizi in ampliamento all'esistente e sono complete delle urbanizzazioni e che, pertanto, sono state riclassificate ed uniformate, dalla sopra citata Variante al PRG, alle zone di completamento (B) adiacenti.

Considerato inoltre che da una approfondita lettura del Piano Particolareggiato di cui sopra, sono emerse ulteriori incongruenze tra lo stesso e lo stato di fatto in più parti del territorio da questi interessato, in quanto sono state erroneamente ricomprese all'interno della perimetrazione del PP, altre realtà edilizie preesistenti alla data della sua

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

approvazione, che devono quindi essere rimosse dalle previsioni progettuali di detto piano, ricollocandole nell'ambito urbanistico proprio delle zone di completamento (B) limitrofe e non delle zone di espansione (PP).

Dato atto che detta intervenuta modifica prodotta nel nuovo PRG, di fatto consente la sottrazione, dal Piano Particolareggiato vigente, delle superfici destinate a standard urbanistici derivanti dalla volumetria edificata sulla suddetta area a ridosso di via E. Casella, si ritiene opportuno provvedere a predisporre una variante al Piano Particolareggiato Capoluogo, inteso sia a correggerne il profilo grafico e sia a rimodulare gli standard urbanistici in ragione della effettiva volumetria edilizia realizzabile sulla superficie residua, scevra dell'area e quindi degli standard urbanistici che derivano dall'area così modificata dal nuovo PRG.

Con Deliberazione della G.M. n. 42 del 19/04/2024 è stata adottata la *Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo*.

Con Deliberazione della G.M. n. 93 del 19/09/2024 sono state accolte n. 2 osservazioni ritenute accoglibili e pervenute entro il termine previsto.

2 – I caratteri del sito

1) Ubicazione:

L'ambito sottoposto al presente Piano Particolareggiato è ubicato all'interno del Centro Capoluogo, nei pressi del nucleo più antico, lungo l'area di espansione più recente in direzione della Vallata del Pescara.

L'intera area, di forma irregolare, è divisa in due dalla Strada Provinciale che dal Capoluogo conduce verso il nucleo di Vallemare ed è delimitata, a valle, dalla strada Comunale, di circonvallazione del Centro storico.

2) Caratteri fisici:

Il terreno, a partire dal Nucleo Storico posto su crinale, dopo un iniziale salto di quota assume nell'ambito di P.P. un andamento acclive: la pendenza si smorza e la configurazione del terreno si presenta complessivamente uniforme ad eccezione di alcuni tratti circoscritti.

3) Caratteri dell'edificazione esistente:

Nelle aree limitrofe l'ambito di P.P. ed in parte al suo interno, il processo di edificazione (antecedente o conseguente il P.R.G. adottato nel '77) ha determinato una sostanziale saturazione delle aree residenziali.

Nel 1994 è stato approvato il Piano Particolareggiato per l'area oggetto del presente Piano che provvedeva a ricucitura intorno agli edifici pubblici (Scuole, Comune) mediante la realizzazione di edifici destinati alla residenza con annesse aree pubbliche e parcheggi.

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

L'edificazione residenziale prima del Piano Particolareggiato aveva dato luogo ad un tessuto costituito prevalentemente di case 2 o 3 piani su lotto recintato di qualità accettabile, ma generalmente caratterizzata dalla carenza di luoghi collettivi e degli spazi funzionali indispensabili quali una viabilità adeguata, parcheggi, etc.

A seguito dell'approvazione del Piano Particolareggiato del 1994 si è assistito ad una rilevante edificazione per iniziativa della piccola imprenditoria edilizia locale che, tranne rari casi, ha condotto l'edificazione secondo l'impostazione data dallo strumento attuativo del 1994. L'edificazione tuttavia, si è sviluppata essenzialmente nella parte ad Est della porzione di territorio interessato del Piano particolareggiato. La parte ad Ovest risulta, attuata solo nelle aree viciniori a via Forlani mentre la restante previsione risulta, di fatto, completamente inattuata.

3) – Contenuti Progettuali e Rapporti con il P.R.G.

L'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente stabilisce per il Piano Particolareggiato un indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,50 mc/mq ed una quota standard di mq 18 per abitante insediabile.

Il Piano Particolareggiato assume questi dati dimensionali con i seguenti criteri:

- La volumetria massima di nuova edificazione viene determinata sottraendo alla volumetria totale (derivante dall'applicazione dell'indice di P.R.G.) i volumi dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del P.P.
- Per gli edifici preesistenti al P.P. del 1994 si è preso a riferimento i valori volumetrici indicati in tale piano, mentre per quanto riguarda gli edifici in attuazione del Piano Particolareggiato del 1994, si è preso a riferimento i valori volumetrici ad essi assegnati anche se non totalmente utilizzati.
- I servizi sono computati sulla base del parametro tecnico di 100 mc x abitante, applicato alla volumetria totale, (compresi quindi i manufatti esistenti), ciò al fine di garantire una dotazione adeguata di standard anche ai residenti nell'ambito di P.P. (per quanto la volumetria pro-capite in alcuni dei fabbricati esistenti sia maggiore del parametro teorico). Quest'ultimo accorgimento consente di reperire aree e standard "recuperate" per gli abitanti già insediati.

Come si evince dall'elaborato 9 - Dimensionamento e verifica degli standard, il piano prevede una volumetria inferiore a quella consentita dalle N.T.A. del P.R.G.

Il perimetro del P.P. coincide con il perimetro ad esso assegnato nella relativa tavola di P.R.G. avendo a presupposto che il segno grafico indicato nel Piano Generale debba intendersi posizionato a confine delle particelle individuate e comunque tendenti ad eliminare incongruenze tra lo stato di fatto e il perimetro individuato nel P.R.G.

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

Viene confermato il parametro dell'altezza massima (m 10,00) perché idoneo a garantire una omogeneità con il tessuto esistente.

4) – Contenuti Progettuali e Rapporti con il Modalità di attuazione

L'art. 19 della L.U.R. 18/83 non include, fra gli elaborati costitutivi di un Piano Particolareggiato, il programma di attuazione degli interventi, tuttavia sia la rilevante entità dell'intervento sia gli aspetti innovativi della modalità di attuazione (rispetto alla prassi consueta nella realtà comunale) rendono opportuna la definizione di un programma d'indirizzo dell'attuazione del presente Piano Particolareggiato.

L'impianto generale del P.P. è strutturato in stretta connessione con l'ipotesi di modalità di attuazione, concepita con meccanismi tendenti a superare le difficoltà determinate dalle attuali limitazioni alla capacità d'investimento comunale. L'enorme difficoltà economica a realizzare interventi di considerevoli dimensioni, impone la scelta di individuare modalità attuative a scala minore. Tale scelta consentirà la riduzione dei tempi di attuazione delle scelte di piano.

Lo stesso P.R.G., nel consentire l'attuazione mediante comparto edificatorio, fornisce una indicazione coerente con questo obiettivo e tuttavia l'utilizzo del comparto viene esplicitamente riferito all'art.26 della L.U.R. 18/83.

In linea generale il Comparto poco si adatta ad una realtà territoriale dove la prassi più diffusa è la costruzione "in economia" della propria abitazione ancora più accentuata dalla particolare congiuntura economica.

Si concorda con il tecnico progettista dell'originario P.P., il quale considerava del tutto inapplicabile il ricorso all'art.26 della L.U.R. 18/83 nell'area di P.P., sia per i piccoli proprietari sia per le proprietà più consistenti, anche se tale possibilità viene mantenuta ma nel senso di opzione volontaria dei proprietari (nello spirito dello stesso art. 26 della L.U.R. 18/83)

Di conseguenza è stata prefigurata una formula che tende ad eliminare il più possibile gli oneri espropriativi per l'Amministrazione Comunale, impegnando la stessa nell'attività di controllo durante la realizzazione dei manufatti edilizi.

Il P.P. propone l'attuazione dei nuovi interventi in regime di convenzionamento, con impegno dei proprietari alla cessione delle aree necessarie per le attrezzature pubbliche (viabilità e standard) ed alla realizzazione delle stesse con il conseguente sgravio di una quota degli oneri concessori di cui alla L.10/77 (quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria), da formalizzare mediante stipula di apposita convenzione secondo lo Schema di Convenzione allegato alle N.T.A., al momento della richiesta del Permesso di Costruire per i lotti medesimi.

Per quanto attiene l'attuazione dei L.P. 12, L.P. 13 e L.P. 20, in considerazione della geometria dei lotti che non consentono un'adeguata collocazione delle aree a standard e/o

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

viabilità, si farà ricorso alla "monetizzazione" in luogo dell'obbligazione della cessione delle aree per viabilità e standard ed alla realizzazione degli stessi, assumendo come valore al metroquadro quello applicato dal Comune di Cepagatti ai fini IMU vigente al momento della stipula della convenzione.

Per quanto attiene l'attuazione del L.P. 19, in considerazione che le aree a standard e viabilità sono state precedentemente cedute al Comune di Cepagatti (Fig. 20, p.lla 2200), l'attuatore si impegnerà alla sola realizzazione delle attrezzature pubbliche previste nel Lotto di Piano (parcheggio) con il conseguente sgravio di una quota degli oneri concessori di cui alla L.10/77 (quelli relativi alle opere di urbanizzazione primaria), da formalizzare mediante stipula di apposita convenzione secondo lo Schema di Convenzione allegato alle N.T.A., al momento della richiesta del Permesso di Costruire per il lotto medesimo.

Per quanto attiene l'attuazione del L.P. 24 in considerazione della geometria del lotto, nonché della presenza di un edificio all'esterno della perimetrazione del P.P. sul confine lato nord-est, fattori questi che non consentono un'adeguata collocazione delle aree a standard, si farà ricorso alla "monetizzazione" in luogo dell'obbligazione della cessione delle aree per marciapiedi e standard ed alla realizzazione degli stessi, assumendo come valore al metroquadro quello applicato dal Comune di Cepagatti ai fini IMU vigente al momento della stipula della convenzione.

Inoltre, per quei Lotti di Piano nei quali a causa di discordanza tra la rappresentazione catastale ed il reale stato di fatto (da comprovare mediante idoneo rilievo planimetrico redatto ed asseverato da professionista abilitato), fermo restando le dimensioni del Lotto di Piano, si potrà consentire la cessione di una superficie inferiore a quella graficamente rappresentata negli elaborati di piano, monetizzando il valore dell'area non ceduta, assumendo come valore al metroquadro quello applicato dal Comune di Cepagatti ai fini IMU vigente al momento della stipula della convenzione.

Per semplificare l'attuazione, il P.P. individua dei Lotti di Piano e le relative aree da cedere (Tav. 6 del presente P.P.), in regime di convenzionamento secondo le possibilità delineate dalla Legge 10/77 e specificate nello schema di convenzione.

Nella definizione dei confini dei Lotti di Piano si è evitato il più possibile la compresenza di più proprietà all'interno del medesimo lotto. In questo modo tutti i proprietari delle aree di nuova edificazione concorrono agli oneri e benefici del piano, la modesta entità delle unità individuate è presupposto per una maggiore agilità nel raggiungere il necessario accordo fra i proprietari stessi.

5) – Note sulle osservazioni

Le due osservazioni accolte con la Deliberazione della G.M. n. 93 del 19/09/2024 sono state formulate rispettivamente dai proprietari dei terreni sui quali insistono i L.P. 25/26 e dal Comune di Cepagatti.

Città di Cepagatti (PE) - Variante al Piano Particolareggiato Capoluogo

Art.25 della N.T.A. del P.R.G. - Zona C2

L'osservazione dei proprietari privati prevede:

- l'eliminazione del L.P. 26 e della relativa quota di standard (Verde Pubblico) con trasferimento della cubatura del lotto L.P. 26 al L.P. 25;
- la trasformazione dell'area occupata dal L.P. 26 e della relativa quota di standard (Verde Pubblico) in area a Verde Privato;
- la cessione volontaria al patrimonio immobiliare del Comune di Cepagatti delle aree contraddistinte con le p.lle 2400, 2396, 1195, 2390, 2403, 2395 e 1196, per la realizzazione di marciapiede e viabilità su Via Marchionne e su Via Pagliette (la p.lla 1196 ricade all'esterno della perimetrazione del P.P).

L'osservazione del Comune di Cepagatti è inerente alla modifica all'interno della perimetrazione del P.P. di porzione di area di allargamento di un tratto di marciapiede su via Pagliette.

IL PROGETTISTA

Gaetano EVANGELISTA architetto

