

**COMUNE DI CEPAGATTI**  
Provincia di Pescara

Oggetto: **Variante non sostanziale P.U.A.**  
**Approvato con D.G.C. n. 20 del 13/03/2014**  
**divenuta esecutiva con pubblicazione**  
**B.U.R.A. Ordinario n. 20 del 21/05/2014**  
**PIANO DI LOTTIZZAZIONE**  
**PER ATTIVITA'**  
**PRODUTTIVE DI ESPANSIONE**

Località **Buccieri**

Ditte proprietarie  
R.E.M. s.p.a.  
AREA s.a.s. - MAFIMA s.a.s - VIVA s.a.s.

**A/BIS**

Elaborato

Marzo 2020

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Il Progettista:

**Arch. Pasquale Felicetti**

Studio di Architettura Arch. Pasquale Felicetti- Via A. Vespucci n. 205, 65126 Pescara  
Tel.085/9431257, cell. 334/6001290 - E-mail pasquale.felicetti@gmail.com



## **Premessa**

Le società proponenti (**Rem SpA, Area sas, Mafima sas e Viva sas**) attualmente rappresentate come di seguito indicate:

- **Di Francesco Alessandro** , nato a Pescara il 01/03/1937 e residente a Pescara in via Nazionale Adriatica Nord n. 99 CF DFRLSN67C01G482H in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della ditta **REM S.P.A.**, proprietaria dei terreni individuati al Fg 4 part 177 di (ha 5 are 05 ca 00) e Fg 4 part 181 di (are 16 ca 60);

-sig. **Di Zio Ferdinando Ettore**, nato a Civitella Casanova (PE), il 01/12/1945, residente a Spoltore (PE), Via Cavaticchio n.23, CF DZIFDN45T01C779V, in qualità di amministratore della ditta **AREA sas**;

- sig. **Di Zio Mauro Tonino**, nato a Pescara il 04/09/1953, residente a Spoltore (PE) in Via Gran Sasso n. 64, CF DZIMTN53P04C779J, in qualità di amministratore della ditta **MAFIMA sas**;

- sig. **Di Zio Rodolfo**, nato a Civitella Casanova (PE), il 15/08/1942, residente a Spoltore (PE), Strada Statale 16 bis mare n.21, CF DZIRLF42M15C779L, in qualità di amministratore della ditta **VIVA sas**;

ditte comproprietarie dei terreni individuati al Fg 4 part 175 di (ha 1 are 04 ca 80) e Fg4 part.91 di (ha 2 are 73, di ca 60)

sono proprietarie di **terreni per una superficie fondiaria complessiva di 90.000 mq.**, ubicati nella c.da Bucciari di Villanova fraz. di Cepagatti (PE).

Dette ditte attuatrici hanno presentato un progetto, **protocollato al Comune di Cepagatti in data 21/03/2011** per un **Piano di Lottizzazione di iniziativa privata** per attività produttive (**P.U.A.**), redatto ai sensi della legge 17/08/1942 n. 1150 e ss.mm.ii, ai sensi dell'art. 23 della legge regionale 18/83 nel testo vigente, ed in conformità con l'art. 29 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G di Cepagatti.

Le ditte proponenti (**Rem SpA, Area sas, Mafima sas e Viva sas**) hanno ottenuto l'approvazione definitiva del **PdL** di iniziativa privata, con Deliberazione di **Giunta Comunale n. 20 del 13/03/2014** divenuta efficace ed esecutiva con la pubblicazione sul **BURA nel bollettino ordinario n. 20 del 21/05/2014**.

Da ormai circa **sei anni** dall'efficacia del piano, per le motivazioni di seguito indicate nei successivi capitoli, non è stato possibile effettuare nessun insediamento, nè Commerciale / Direzionale al **lotto (L1)** e tanto meno artigianale e produttivo- industriale nel **lotto (L2)**. Nonostante la ottimale ubicazione del **PdL** nell'entroterra del Pescara, vicino all'ingresso del casello autostradale Villanova e per giunta con nelle vicinanze oltre la viabilità SS 602, l'Asse Attrezzato ed il collegamento con la bretella di San Giovanni Teatino, con un terreno che si presenta prettamente pianeggiante e con un tessuto urbanistico circostante, di piccole realtà Industriali e commerciali, oltre alla presenza del mercato agroalimentare del Centro Sud nelle vicinanze.

Nonostante tutte queste peculiarità, **il Piano di Lottizzazione (PdL)** approvato è stato scarsamente interessato da iniziative Commerciali e Produttive, in conseguenza della sua rigidità nella attuazione, , **in unica soluzione temporalre**, benchè i lotti insediabili siano sostanzialmente **2, (L1 Attività Commerciali e Terziarie)** ed **(L2 Attività Produttive, Artigianali e Industriali)**

## ***Congiuntura nel campo Economico ed Edilizio***

Gli ultimi anni che ricomprendono il decennio 2009/2019 sono stati caratterizzati da una forte crisi economica, il campo immobiliare edilizio ed in particolar modo i terreni industriali e commerciali hanno risentito molto di questa condizione, sia a livello Italiano che Regionale e Provinciale.

Nella fattispecie il **PdL** di cui stiamo parlando, rientra in pieno in questa crisi, che non pare volgere al termine e seppure in questi ultimi anni sembra ripartire leggermente l'economia a larga scala, gli imprenditori sono sempre più preoccupati ad investire in nuove attività e/o nuovi insediamenti, vuoi per la complessa macchina burocratica, vuoi per il mercato Italiano che va ancora a rilento rispetto ad altri paesi Europei.

Le società attuatrici del **PdL approvato (Rem SpA, Area sas, Mafima sas e Viva sas)**, oltre ad aver impegnato una gran parte delle proprietà dei loro terreni (**mq. 34.360/mq. 90.000**) per la realizzazione e cessione a favore del Comune di Cepagatti di aree pubbliche ( Viabilità-parcheggi-verde ), nel corso degli anni, conteggiato fino al 31/12/2019, **hanno versato nelle casse comunali per IMU circa €. 400.000 (Quattrocentomila)**.

## ***Presupposti che fanno scaturire la Variante non Sostanziale***

Al fine di favorire iniziative appetibili al mondo imprenditoriale e rendere convenienti sia al privato che al pubblico, con un **giusto rapporto di convenienza tra le parti**, nuovi insediamenti nei terreni inerenti il **Piano di Lottizzazione approvato**, ricorre la necessità di effettuare una variante non sostanziale alle NTA del PDL e allo Schema Tipo di Convenzione (approvati) al fine di renderli più flessibili, **dando la possibilità di attivarlo a stralci separati (L1 e/o L2), oltre a consentire di poter redistribuire all'interno di L1 e/o L2, il lotto insediabile e le relative aree pubbliche in cessione, sempre nel rispetto delle superfici complessive approvate e delle leggi Urbanistiche vigenti (Nazionali e Regionali)**.

## ***Proposta di Variante alle NTA del piano di Lottizzazione***

Per poter attivare il **Piano di Lottizzazione** nel più breve tempo possibile anche in considerazione che la scadenza dello stesso è fissata per il **21/05/2024**, data utile affinché gli insediamenti commerciali ed industriali previsti nello stesso, possano avere un tempo ragionevole per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi Pubblici e Verde pubblico) oltre ad una viabilità pubblica che verranno interamente realizzati e ceduti gratuitamente al comune, per una superficie complessiva di mq. 34.360, si rende necessario dare la possibilità di realizzare i lotti (L1 e L2) anche separatamente e non solo per intero. Al fine di una più flessibile attuazione del P.U.A., dovrà essere ammessa sia contestualmente **l'attuazione unitaria dell'intero PdL (Piano di Lottizzazione) che l'attuazione parziale per lotti (L1 o L2)**. In caso di attuazione prevista per singolo lotto, saranno oggetto di convenzionamento e cessione in sede di progettazione esecutiva, tutte le relative opere di urbanizzazione riferite al lotto da attuare. All'interno del Lotto da attuare, a parità di superficie fondiaria e di cessione degli spazi pubblici previsti nel P.U.A., dovrà essere possibile apportare modifiche alla distribuzione dei lotti edificabili funzionali all'insediamento previsto, fatta salva la applicazione di indici urbanistici e parametri edilizi così come indicati nella TAV N. 4 – Suddivisione in Lotti.

In caso di attuazione del **Lotto (L1)** saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo, fermo restando la possibilità all'interno del lotto stesso di poter redistribuire le superfici insediabili e i relativi parcheggi e verde pubblico nel rispetto **dell'art. 7 e 11 delle NTA in variante**.

In caso di attuazione del **Lotto (L2)** saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo, fermo restando la possibilità all'interno del lotto stesso di poter ridistribuire le superfici insediabili e i relativi parcheggi e verde pubblico nel rispetto **dell'art. 7 e 12 delle NTA in variante**.

Solo in caso di attuazione del singolo **lotto (L2)** senza l'attuazione del **lotto (L1)**, si dovrà realizzare l'intera viabilità prevista nel PdL approvato, così come riportato dagli elaborati grafici TAV N. 7d.

Inoltre e nondimeno importante, in tutte le zone individuate all'interno del P.U.A. approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 13/03/2014, resa esecutiva con pubblicazione sul Bura Ordinario della Regione Abruzzo n. 20 del 21/05/2014, dovrà essere ammessa la possibilità di modifica della posizione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico. La nuova posizione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico deve essere prevista sui terreni di proprietà dei richiedenti, senza pregiudizio di diritti di terzi, e dovrà avere una superficie pari o maggiore a quella prevista sulle tavole approvate, costituenti il Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata per attività produttive (P.U.A.).

## ***Convenienza pubblica***

Queste piccole modifiche non sostanziali apportate al **Piano di Lottizzazione Approvato**, possono produrre gli effetti desiderati e rendere più agibile e performante le iniziative degli imprenditori, al fine di localizzare le proprie attività commerciali/direzionali e produttive, senza in alcun modo variare le superfici pubbliche da realizzare e cedere gratuitamente al comune, dando la possibilità al comune stesso di sviluppare una zona territoriale che si presta a tali insediamenti e che potrà offrire al territorio stesso, nuove opportunità di lavoro e di sviluppo, in questo periodo economico dove la ripresa stenta a presentare percentuali positive.

Inoltre i nuovi insediamenti porteranno beneficio nelle casse comunali, per quanto riguardano tutti i tributi locali che le nuove aziende saranno tenute a versare.

## ***Conclusioni***

Alla luce di approfondite analisi nel merito ed in virtù delle precedenti considerazioni, **si rende necessario ed auspicabile la variante non sostanziale al P.U.A.** approvato definitivamente con Delibera di Giunta Comunale n. 20 del 13/03/2014, resa esecutiva con pubblicazione sul Bura Ordinario della Regione Abruzzo n. 20 del 21/05/2014, al fine di rendere detto piano attuabile con il giusto rapporto di convenienza pubblica/ privata.

Essendo dette variazioni apportate non sostanziali nel merito e dando atto che ai sensi dell'art. 13 e seguenti del D.Lgs n.° 152/2006 nel testo vigente, **il piano di lottizzazione di iniziativa privata per attività produttive di che trattasi, ha ottenuto la conclusione positiva del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) giusto verbale dell'autorità competente : Arch. Colantonio Cinzia in data 17/04/2013 prot. n. ° 9294 del Comune di Cepagatti**, non ricorrendo i presupposti che producano impatti significativi sull'ambiente, **non vi è nessuna necessità di V.A.S.** in quanto tutti gli aspetti sono stati ultroneamente analizzati ed approvati già in precedenza, come sopra indicato, dall'autorità competente.