

CITTA' DI CEPAGATTI

Provincia di Pescara

UFFICIO DEL PRG STRATEGICO

TERZA VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.80 DEL
28.12.2022, AGGIORNATO CON PRESCRIZIONI E CON LE OSSERVAZIONI
ED EMENDAMENTI ESAMINATI NELLA DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N.58 DEL 10.11.2023

RELAZIONE INTEGRATIVA

IL CONSULENTE IN URBANISTICA
E PER LA TRANSIZIONE DIGITALE
Prof. Arch. Roberto MASCARUCCI

IL REDATTORE del PRG
Dott. Franco COMARDI
Architetto

IL REDATTORE DEGLI
ELABORATI GRAFICI
Geom. Mauro PATRICELLI

COLLABORATORI: *Arch. Cinzia COLANTONIO*
Geom. Roberto MASCIANGELO
Geom. Marcella PALUMBO

IL GEOLOGO
Dott. Marco PETACCIA

Il Responsabile del Servizio IV
Arch. Valeriano Mergiotti

Il Presidente del C.C.
Antonella PAOLINI

IL SINDACO
Gino CANTO'

l'Assessore all'Urbanistica
Camillo SBORGIA

PREMESSE

Coerentemente con le “linee guida” approvate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 51 del 21.12.2021, si conferma che la “Terza Variante” al PRG di Cepagatti consiste nel solo assestamento del piano vigente col fine di adeguarlo alle intervenute variazioni in materia di innovazione digitale e di transizione ecologica sostenibile, non trascurando l’obiettivo di migliorare le modalità di sviluppo di quelle previsioni urbanistiche che hanno dimostrato maggiori difficoltà per la loro realizzazione in termini procedurali o attuativi.

Non essendo un nuovo piano, la “Terza Variante” lascia sostanzialmente inalterate le previsioni urbanistiche della Seconda Variante al PRG (vigente), già consolidate nel tempo, come ad esempio la perimetrazione delle Zone B, aggiornato con l’accoglimento delle sole istanze pervenute dai cittadini e adeguando, nel contempo, le regole di attuazione del piano alle nuove disposizioni subentrate nella legislazione di riferimento.

Con tali premesse la Terza Variante al PRG è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 28.12.2022 e, successivamente, le Osservazioni pervenute nei modi e nei termini di legge, sono state ampiamente valutate dal Consiglio Comunale che, con proprio atto n. 58 del 10.11.2023, ha esaminato l’accoglimento delle stesse e, unitamente ai propri emendamenti, ha disposto il conseguente adeguamento cartografico e normativo del piano.

PRESCRIZIONI, OSSERVAZIONI ED EMENDAMENTI

- Emendamenti - Gli emendamenti si sono resi necessari sia per correggere alcuni errori cartografici di rappresentazione della viabilità e di delimitazione di alcune zonizzazioni previste nel PRG adottato e sia per aggiornare il piano con l’inserimento di alcune aree pubbliche (F.1) derivanti da intervenute cessioni che, erroneamente, non erano state rappresentate sul piano adottato, il tutto come conseguenza dalla rilettura del piano nella sua rappresentazione in formato digitale, che ha permesso di poter rilevare quelle imperfezioni nelle aree, allineamenti, delimitazioni e interazioni che il formato cartaceo, per ovvi limiti di rappresentazione, non permetteva di individuare puntualmente. Dette modifiche nel loro complesso consentono pertanto una più corretta lettura degli elaborati grafici descrittivi il PRG, eliminando quelle discrasie che, nel passato anche recente, hanno prodotto non poche perplessità e contrastanti versioni circa l’interpretazione univoca di alcune parti del piano.
- Osservazioni - Sono pervenute nei modi e termini di legge solo n. 162 Osservazioni che, oggetto di complessa ed articolata valutazione da parte del Consiglio Comunale, sono state esaminate con propria delibera n. 58 del 10.11.2023.

I contenuti delle osservazioni, per quasi il 50% (77), riguardano la richiesta di trasformazione urbanistica delle aree proprietarie all’interno della varie zonizzazioni, da edificabile ad agricola o viceversa (in quasi eguale misura) e sono state tutte accolte anche se con alcune limitazioni di estensione per la trasformazione da aree agricole in nuove aree edificabili; un altro consistente numero (48) del 50% delle osservazioni rimanenti riguardano una diversa classificazione urbanistica delle aree proprietarie ed anche queste, in massima parte sono state accolte non comportando alcuna modifica agli standard esistenti, con l’esclusione delle richieste di trasformazioni di aree da zona C in zona B (14) in quanto le zone C sono prive di standard urbanistici); altre osservazioni (17) riguardano la parziale riduzione o l’eliminazione di superfici destinate a standard urbanistici (aree verdi e parcheggi pubblici) insistenti su aree proprietarie

e che in massima parte sono state respinte con l'esclusione di quelle richieste inerenti aree già compromesse data la presenza di recinzioni o altre edificazioni legittime e non più mobili. Si precisa a riguardo che, in ragione dell'eccesso di standard urbanistici propri della Terza Variante al PRG, nelle collegate NTA è comunque prevista la possibilità di modifica delle aree destinate a standard sia come localizzazione che come compensazione mediante monetizzazione a valore IMU, nel caso le stesse, a discrezione dell'A.C., vengano ritenute non necessarie nella zona di riferimento.

Le Osservazioni pervenute relative alla NTA (6) riguardano in massima parte una più concisa ed estesa descrizione dell'articolato normativo e non riguardano modifiche agli standard o parametri urbanistico-edilizi di carattere generale, propri delle varie zonizzazioni previste nel piano, quali volume, superficie utile, altezza, distanze, superficie territoriale, fondiaria, superficie coperta, rapporto di copertura e quant'altro necessario ai fini della completa descrizione di tutti i pertinenti parametri e riferimenti, che sono puntualmente individuati nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) e le cui definizioni trovano riscontro nel "*Quadro delle Definizioni Uniformi*", Allegato "A" all'intesa della Conferenza Unificata Stato-Regioni-Comuni del 20.10.2016, pubblicata sulla GURI n. 268 del 16.11.2016 e recepita con Leggi Regione Abruzzo n. 1 del 29.01.2019 e n. 25 del 23.08.2019.

Pertanto i criteri e i metodi per la misurazione dei predetti parametri di base, sono quelli definiti dal Regolamento Edilizio Comunale, redatto in conformità alla sopra richiamata intesa ed alla Delibera GRA n.850 del 28.12.2017 e che entrerà in vigore con l'approvazione definitiva della Terza Variante al PRG, così come disposto con proprio atto dal Consiglio Comunale, giusta Delibera n.16 del 28.02.2022.

- Prescrizioni – sono quelle dettate in sede di Conferenza dei Servizi dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, che prevedono l'eliminazione delle nuove aree edificabili previste nella Terza Variante al PRG e la presa d'atto che il Comune di Cepagatti ha manifestato la volontà e l'impegno nel farsi carico dei maggiori oneri di esproprio per futuri ampliamenti delle infrastrutture autostradali e degli eventuali costi futuri costi relativi ad opere di mitigazione acustica attraverso apposita delibera di Consiglio Comunale innanzi l'approvazione definitiva della Terza Variante

In tal caso, l'aggiornamento delle tavole grafiche di PRG è stato eseguito eliminando le nuove aree edificabili introdotte dalla Terza Variante; in conseguenza si è provveduto inoltre ad eliminare l'art. 39.4 delle NTA .

LE CONSIDERAZIONI

Si ritiene opportuno qui richiamare alcuni degli indirizzi formulati già in sede di adozione del presente piano e sottolineare il regime di continuità conseguito con l'uniformarsi agli stessi principi fondanti e che sono sintetizzabili mediante l'introduzione di alcune modifiche puntuali, sia in aumento di insediabilità (inserimento in zona edificabile) che in diminuzione (declassamento in zona agricola), salvaguardando il risparmio del consumo di suolo che è stato fin dall'inizio l'obiettivo principale perseguito dall'A.C. nella redazione del presente strumento di pianificazione, in allineamento e sintonia con la nuova dottrina urbanistica regionale, recentemente pubblicata.

Nel prosieguo vengono analizzati e resi in chiaro i dati di verifica degli standard urbanistici e di consumo del suolo realizzati con l'ausilio del PRG in formato digitale.

LE VERIFICHE DEGLI STANDARD URBANISTICI

A conferma della regolarità tecnico-amministrativa della "Terza Variante al PRG", adottato con delibera di CC n. 80 del 28.12.2022, di seguito il confronto con la nuova zonizzazione, a seguito dell'esame delle osservazioni ed emendamenti di cui alla delibera di CC n.58 del 10.11.2023:

1. verifica del consumo di suolo rispetto al piano adottato

il bilancio del suolo urbanisticamente impegnato nel piano adottato modificato dalle osservazioni ed emendamenti presenta un risultato in diminuzione pari a -1.301 metri quadri;

ZONA DI PRG	Totale area edificabile nel piano Adottato (in metri quadri)	Totale area edificabile con Osservazioni (in metri quadri)	Variazioni in mq (+ / -)
A	33.666	33.666	0
B.1	349.448	352.358	2.910
B.2	483.321	488.472	5.151
B.3	59.326	59.879	553
B.4	47.860	49.346	1.486
B.5	83.024	82.194	-830
B.6	2.999.478	3.039.477	39.999
C (attuato con PdCC)	881.290	890.005	8.715
C.1	161.141	152.348	-8.793
C.2	105.617	105.573	-44
C.3	98.598	81.386	-17.212
C.4	25.323	25.323	0
PEU (residenziale)	5.225	0	-5.225
PEU (produttivo)	152.508	150.309	-2.199
D	358.710	329.939	-28.771
D.1	600.642	603.191	2.549
D.2	100.523	100.523	-0
D.3	263.132	259.725	-3.407
D.4	192.871	192.871	-0
D.5	49.115	43.007	-6.108
D.6	1.820	1.820	0
D.7	34.416	34.416	0
F.1	802.581	812.286	9.705
F.2	242.198	242.884	686
F.3	305.980	305.979	-1
F.4	159.604	159.604	-0
F.5	1.648	1.182	-466
CONSUMO DI SUOLO (in metri quadri)	8.599.065	8.597.764	-1.301

Consumo di suolo della Terza Variante rispetto al piano adottato ed al piano vigente (Seconda Variante)

<i>Seconda Variante - Piano Adottato</i>	8.669.599	8.599.065	-70.534
<i>Seconda Variante - Piano con Osservazioni</i>	8.669.599	8.597.764	-71.835

2. *verifica della capacità insediativa successivo all'esame di osservazioni ed emendamenti*
la superficie edificabile residua delle zone di completamento è stata stimata in 634.829 metri quadri, pari a 21.161 abitanti equivalenti;

SOTTOZONE	Superficie fondiaria (mq)	Percentuale di non occupazione %	Area libera (mq)	Indice urbanistico (mq/mq)	Superficie edificabile (mq)
B.1	352.358	28	98.660	0,47	46.370
B.2	488.472	39	190.504	0,37	7.0486
B.3	59.879	66	39.520	0,31	12.251
B.4	49.346	28	13.817	0,37	5.112
B.5	82.194	47	38.631	0,37	14.294
B.6	3.039.477	64	1.945.265	0,25	486.316
TOTALE					634.829

3. *verifica del rispetto degli standard urbanistici*

la dotazione minima di aree a standard risulta pari a 772.272 metri quadri, a fronte della quale il piano presenta un'offerta di 812.286 metri quadri, ferma restando l'autonomia in termini di standard prevista per le zone di espansione;

SUPERFICIE RESIDENZIALE EDIFICABILE NELLA ZONA DI COMPLETAMENTO	(metri quadri)	634.826
NUOVI ABITANTI TEORICAMENTE INSEDIABILI NELLA ZONA DI COMPLETAMENTO (Art. 33 delle NTA del PTCP)	(numero)	21.161
ABITANTI ATTUALMENTE RESIDENTI (anagrafe comunale al 31.12.2021)	(numero)	11.017
TOTALE ABITANTI TEORICAMENTE INSISTENTI SULLA ZONA DI COMPLETAMENTO	(numero)	32.178
DOTAZIONE MINIMA DI AREE A STANDARD (Art. 39 delle NTA del PTCP)	(mq)	772.272
OFFERTA DI AREE A STANDARD NEL PIANO (SOTTOZONA F.1)	(mq)	812.286

Da quanto sopra risulta un risparmio di suolo pari a mq 71.835 rispetto al piano vigente con una eccedenza di standard urbanistici pari a mq 40.014.

L'AGGIORNAMENTO

La graficizzazione degli orli di scarpata è dettagliata sulle tavole di PRG, nelle modalità indicate dall'Autorità di Bacino, ricomprese all'interno del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico "Difesa dalle alluvioni" e "Fenomeni Gravitativi e processi erosivi", aggiornato con DGR Abruzzo n.355 del 29.06.2017 e modificato dalla prima Variante Parziale del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico [...], approvata giustamente Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 19 giugno 2019 ed infine modificato con Determina Dirigenziale ADS del 29 novembre 2021 n. 31, con la quale l'Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Centrale (Area difesa del suolo) ha diffuso lo strato cartografico denominato "*Perimetrazioni delle aree caratterizzate da rischio geomorfologico mappate in ambito P.A.I. (Piano Assetto Idrogeologico) vigenti sull'ambito del Distretto, aggiornate alla data del 29.11.2021.*

La Delibera del Consiglio Comunale n. 80 del 28.12.2022 di Adozione della Terza Variante al PRG, nella quale vengono rappresentati gli orli di scarpata, ha disposto l'accettazione da parte del Comune di Cepagatti della "corretta trasposizione" degli stessi, ai sensi dell'art. 20 comma 1 delle Nda del PAI e della circolare commissariale prot. 132630 del 19.05.2015, (art. 9.6 delle NTA), il rilascio del titolo abilitativo è normato ai sensi dell'art. 9.8 delle medesime NTA.

Ai fini del rilascio del singolo titolo edilizio per interventi ricadenti in prossimità delle linee/orli di scarpata, viene resa obbligatoria la verifica, eseguita da professionista abilitato (es. geologo), del rispetto delle norme contenute nel Piano Stralcio di Bacino e relativi allegati, con la corretta trasposizione sugli elaborati degli orli di scarpata interessata dall'intervento come individuate sulle tavole del PRG e la stima delle fasce di rispetto.

Nel Titolo II delle NTA vengono descritti altri vincoli che insistono su parti del territorio comunale. In particolare, ai vincoli riconosciuti e trattati nella Seconda Variante al PRG, quali i vincoli paesaggistico e forestale, il vincolo archeologico, i vincoli prodotti dalla presenza di elettrodotti, i vincoli peculiari dei cimiteri comunali, quelli imposti dalla presenza di impianti di depurazione e quelli relativi alle vie di comunicazione, cui si aggiungono l'estensione del vincolo di visuale libera e l'obbligo della conformità rispetto alle disposizioni e prescrizioni dettate dalla normativa antisismica in vigore in materia di distanze tra fabbricati contigui e da strade ed aree pubbliche. Vengono poi individuate ulteriori due tipologie : il vincolo relativo alla realizzazione di impianti di emissione di radiofrequenze, che rimanda al relativo regolamento, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 del 28.07.2022 ed il vincolo per gli interventi da eseguire sulle facciate degli edifici fronteggianti aree pubbliche all'interno del centro storico (vecchio nucleo) di Cepagatti, su cui insistono i dipinti identificati come *MURALES*, da trattare con modalità esecutive concordate con la Sovrintendenza Archeologica.

Sono stralciati dalle NTA l'art. 23.60 in conseguenza di Osservazione accolta con Delibera di CC n. 58 del 10.11.2023 e l'art. 39.4 in quanto oggetto di Prescrizione del Ministero Infrastrutture e Trasporti riportata in Conferenza dei Servizi