

# **CITTA' DI CEPAGATTI**

## **Provincia di Pescara**

---

**Servizio IV – Urbanistica e Assetto ed Uso del Territorio**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**CORREZIONE ERRORI MATERIALI ED ELIMINAZIONE  
CONTRASTI FRA ENUNCIATI DELLO STESSO  
STRUMENTO URBANISTICO DI CUI AL PIANO  
REGOLATORE GENERALE VIGENTE, AI SENSI  
DELL'ART.77 COMMA 2 Lett. a DELLA L.R. 58/2023**

Il Responsabile del Servizio IV  
Arch. Valeriano Mergioti

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

Nel corso di una verifica dell'ufficio Tecnico Comunale sono emersi degli errori materiali alla cartografia di piano e ad alcuni articoli delle N.T.A..

Si rende necessario pertanto effettuare delle correzioni alla suddetta cartografia e gli artt. 21, 28 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano regolatore generale (P.R.G.) vigente, approvato definitivamente con deliberazione di consiglio comunale n.15 del 07.03.2024.

Inoltre, con deliberazione di Giunta Comunale n.86 del 04.09.2024, è stato impartito allo scrivente di precisare le procedure di approvazione, controllo e presa in carico delle Opere di Urbanizzazione sottoposte a convenzione; per questo motivo occorre inserire all'interno delle N.T.A., precisazioni in merito, così come disposto con il suddetto atto giuntale.

### OGGETTO DELLA CORREZIONE

La correzione riguarda due aspetti del P.R.G.

#### A) di rappresentazione cartografica:

1. (tavola n.1 – Zonizzazione Capoluogo-Rapattoni) relativo alla erronea estensione della zona “B2 - Semintensiva di completamento”, in località via T. Di Giovanni, al Fig.18 p.lla 756, in luogo della effettiva destinazione a Viabilità “VB”, giusta deliberazione di C.C.n.80 del 28.12.2022 di adozione della terza variante al PRG.

Stralcio Cartografia del PRG vigente:

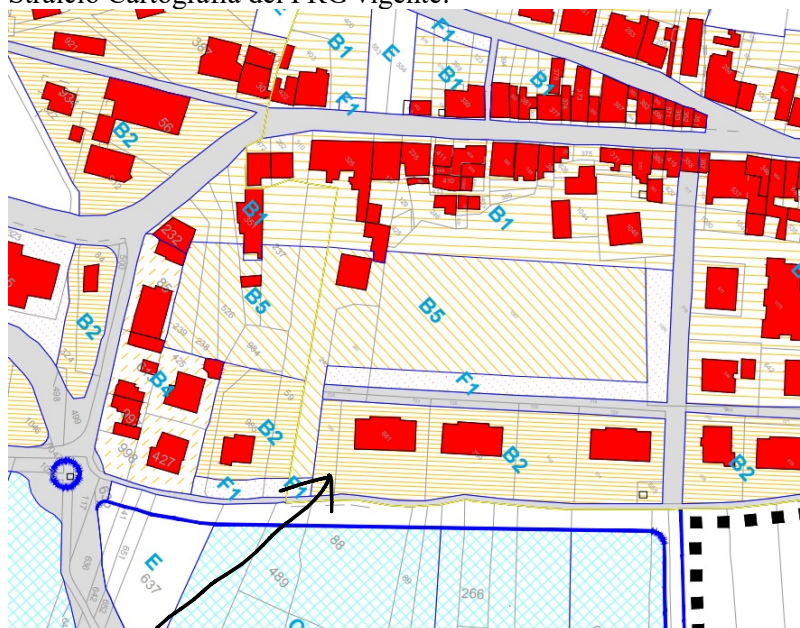


Fig. 18 p.lla 756 – zona B2

Stralcio Cartografia del PRG adottato:

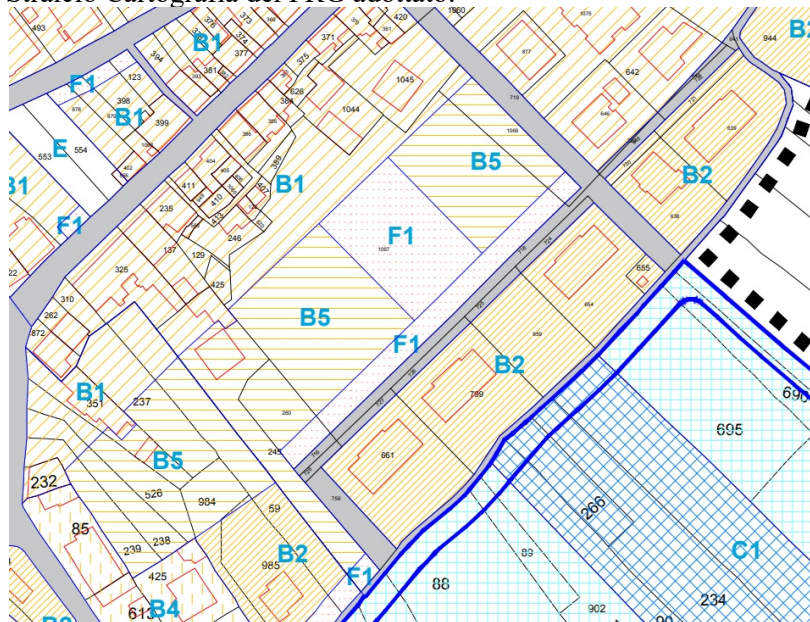
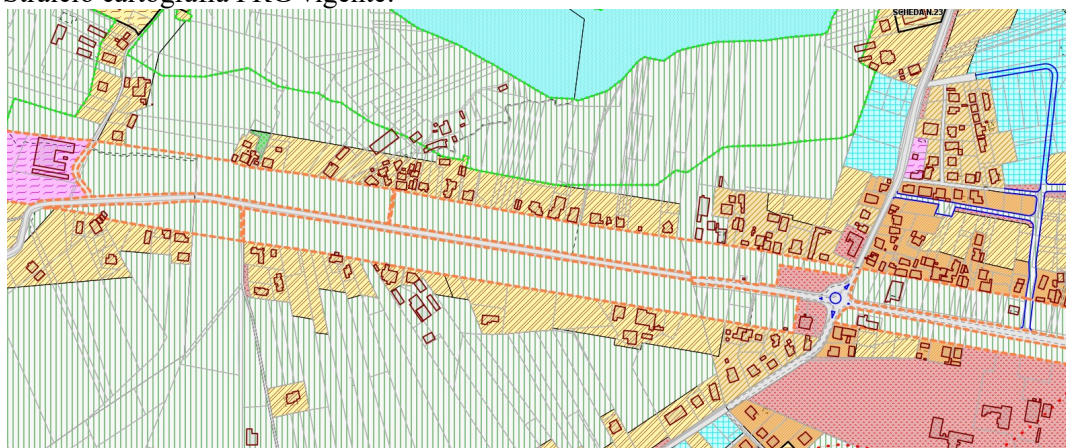


Fig. 18 p.lla 756 – Viabilità

Verificata l'inesistenza di osservazioni da parte del privato proprietario e da parte del Comune di Cepagatti, di proposta di variazione della zonizzazione della particella 756, la stessa è da considerare destinata a viabilità, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n.80 del 28.12.2022.

2. Presenza di errore materiale nella rappresentazione grafica relativa alla tavola di zonizzazione ed in particolare la fascia del Regio Tratturo, all'interno della quale è stato lasciato la campitura della zona E – Agricola, all'uopo della precedente dicitura "F1 - Area del Regio Tratturo L'Aquila-Foggia sottoposta a vincolo con D.M. 22.12.1983 ai sensi della D.Lgs. n.42/2004, si rimanda al Piano Quadro Tratturi".

Stralcio cartografia PRG vigente:



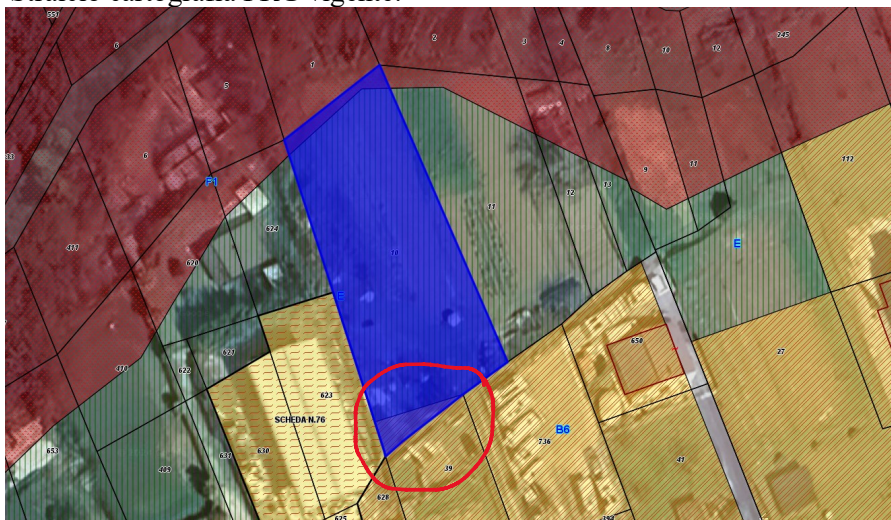
Per detta fascia di rispetto, disciplinata dall'art.35.5 delle previgenti NTA, deve essere reinserita all'interno delle N.T.A. art. 36 con specifico comma: 36.8 - *Le destinazioni d'uso delle aree del Comune di Cepagatti, ricadenti all'interno del percorso storico del tratturo della zona Villareia, dovranno essere quelle stabilite dal vigente Piano Quadro Tratturo del Comune, adottato con delibera consiliare n. 63 del 29/12/1995 ed approvato dalla Soprintendenza con nota prot. n. 1878 del 03/06/1996. Comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di inizio di attività (S.C.I.A.) o*



Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), inoltrate ai sensi del vigente Piano Quadro Tratturi, il richiedente deve ottenere, il parere favorevole alla realizzazione dell'intervento proposto, da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo con sede a Chieti.

3. Presenza di errore materiale nella rappresentazione grafica del limite di zona B6 – relativa alla p.lla 39 del Fg.9, che ha invaso per circa 48 mq. la p.lla 10 del Fg.9 ricadente in zona E- Agricola. Le particelle contermini sono di proprietà diverse.

Stralcio cartografia PRG vigente:



 Fg.9 p.lla 10 zona E – Agricola – con colore rosso, zona errata

Per quanto sopra descritto, la zona di forma triangolare rappresentata nello stralcio di cui sopra e circonscritta con il colore rosso è da intendersi destinata a zona E - Agricola disciplinata dall'art.28 delle vigenti N.T.A.

4. Presenza di errore materiale nella rappresentazione grafica del limite di zona B2 – relativa alla p.lla 178 del Fg.6, che ha invaso per circa 90 mq. la p.lla 370 del Fg.6 ricadente in zona E- Agricola. Le particelle contermini sono di proprietà diverse.

Stralcio cartografia PRG vigente:



 Fg.6 p.lla 370 zona E – Agricola – con colore rosso, zona errata

Per quanto sopra descritto, la zona di forma triangolare rappresentata nello stralcio di cui sopra e circoscritta con il colore rosso è da intendersi destinata a zona E - Agricola disciplinata dall'art.28 delle vigenti N.T.A.

**B) di natura normativa:**

1. Precisazione all'interno dell'art.36 (*Zona F1 - Zone per attrezzature ed impianti di pubblico interesse*) delle N.T.A..

Il contenuto di tale articolo, non chiarisce esattamente la procedura attuativa sulle future aree pubbliche, generando confusione anche in relazione alle N.T.A del Piano pre-vigente.

Si precisa quindi con l'introduzione del:

**Comma 36.6** che: *Qualora la zona F1 come sopra definita ricade all'interno della stessa particella catastale edificabile o particella a se stante anche non limitrofa, di proprietà privata, le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal privato attuatore, a scembo degli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria. Il privato potrà in questo caso fruire dello stesso indice di edificabilità, anche per la superficie ricadente nella zona F1.*

**Comma 36.7** che: *Le opere di urbanizzazione possono essere realizzate direttamente dall'Ente in qualsiasi momento di vigenza del P.R.G., nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche e con i criteri per la realizzazione delle stesse, mediante procedura espropriativa.*

2. Si è riscontrato la presenza di refuso all'interno dell'art. 21 *Zona B5 – di completamento (Lotti ineditati)* delle N.T.A, ed in particolare la mancata eliminazione del Comma 21.6, collegata alla ex Zona C del Piano pre-vigente. Le ex NTA collegate al Piano pre-vigente, disciplinavano le zone B5 e B4 (entrambe ex zone C). Con il comma 21.6, l'opera pubblica poteva essere attuata direttamente dall'Ente Comunale solo alla scadenza del triennio dalla data di approvazione del PRG, mediante interventi espropriativi. Questo concetto è stato eliminato per le zone *B4 – di Completamento (lotti edificati)*, NON è stato eliminato invece nelle "*B5 – Di Completamento*", pertanto, si propone l'eliminazione dell'intero comma 6 dell'art.21.

3. Al fine di meglio precisare gli interventi ammessi nelle zone "B4" e "B5" (*ex Zona C*) e "B6" ed in particolare garantire l'equo trattamento nell'ambito della cessione degli spazi pubblici "F1), si precisa che, le stesse potranno essere computate ai fini del calcolo della volumetria complessiva realizzabile, con lo stesso indice fondiario previsto per il lotto di intervento, solo se saranno realizzate anche le opere di urbanizzazione. Per quanto sopra, si aggiunge all'art.20.8, 21.5 e 22.5 la seguente dicitura: *A condizione che siano realizzate le opere di urbanizzazione primaria.*

4. Al fine di semplificare le procedure di approvazione, controllo e presa in carico delle opere di urbanizzazione sottoposte a convenzione con l'Amministrazione Comunale, ed in particolare quelle opere

così dette “minori”, viene precisato ed inserito agli articoli 8.6, 21.3, 22.3, 23.10, 23.46, 32.14, 32.15, 34.9, delle NTA inerenti le Opere di Urbanizzazione, quanto segue:

il Permesso di Costruire viene rilasciato dal Responsabile dell’Ufficio Edilizia ed Urbanistica previo parere favorevole:

- del Responsabile dell’Ufficio Lavori Pubblici per lavori i cui importi siano maggiore ad euro 20.000,00, mentre la presa in carico con sottoscrizione del relativo verbale viene effettuata previo sopralluogo e verifica, dal Responsabile dell’Ufficio Patrimonio;

- del Responsabile dell’Ufficio Patrimonio per lavori i cui importi siano uguale o inferiori ad euro 20.000,00, compreso la presa in carico delle stesse.

Per quanto sopra relazionato, si rimette al Consiglio Comunale le attività consequenziali di approvazione correzione errori materiali ed eliminazione contrasti fra enunciati dello stesso strumento urbanistico di cui al piano regolatore generale vigente, ai sensi dell’art.77 comma 2 lett. a della L.R. 58/2023.

Il Responsabile del Servizio IV  
Arch. Valeriano Mergiotti