

TERZA VARIANTE AL PRG

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Coerentemente con le “linee guida” approvate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 51 del 21.12.2021, la “terza variante” al PRG di Cepagatti è una variante di assestamento che è finalizzata ad adeguare il piano vigente alle intervenute variazioni in materia di innovazione digitale e di transizione ecologica sostenibile, non trascurando l’obiettivo di migliorare le modalità di attuazione di quelle previsioni urbanistiche che hanno dimostrato maggiori difficoltà procedurali.

Non essendo un nuovo piano, la “terza variante” lascia inalterate le previsioni urbanistiche consolidate nel tempo (come per esempio la perimetrazione della Zona B), accogliendo solo le istanze proposte dai cittadini e adeguando nel contempo le regole di attuazione del piano alle nuove disposizioni subentrate nella legislazione di riferimento.

CONTENUTI

I principali contenuti della “terza variante” sono sintetizzabili come segue:

1. introduzione di alcune modifiche puntuali, sia in aumento di insediabilità (inserimento in zona edificabile) che in diminuzione (declassamento in zona agricola), in ottemperanza alle specifiche richieste dei cittadini avanzate a seguito di bando pubblico emanato dall’Amministrazione Comunale;
2. introduzione di alcune piccole modifiche nella previsione della rete stradale, per il miglioramento del sistema complessivo della mobilità urbana, prevedendo la creazione di nuovi interventi di razionalizzazione delle infrastrutture di raccordo e di circonvallazione;
3. attuazione diretta di quelle zone ex-PEU che risultano dotate di urbanizzazione primaria e nelle quali le esigenze di controllo delle modalità di urbanizzazione possono essere soddisfatte attraverso lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ai sensi dell’Art. 28bis del DPR 380/2001, come modificato dal DL 133/2014;
4. adeguamento degli indici di piano per compensare gli effetti del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, adottato con Delibera CC n. 16 del 28.02.2022, in coerenza con lo schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato con l’intesa della Conferenza Stato-Regioni-Comuni (GURI n. 268/2016), come recepita dalla Regione Abruzzo con LR n. 1 del 29.01.2019 e LR n. 25 del 23.08.2019;

5. riduzione delle aree impegnate per standard urbanistici al minimo inderogabile imposto per legge (DM 1444/1968), anche prevedendo l'eventuale ricorso alle procedure di "monetizzazione", lasciando a successiva delibera di GM la specificazione della sotto-tipologia di servizio urbano da realizzare in fase attuativa;
6. introduzione di alcune ulteriori zone di piano strettamente funzionali a una più corretta gestione dell'attività di governo del territorio (come, per esempio, la sottozona F.3 "centrali elettriche" e la sottozona F.4 "impianti fotovoltaici");
7. informatizzazione del disegno di piano attraverso la digitalizzazione della tavola di zonizzazione in formato CAD (Computer Aided Design) predisposto per essere trasformato in Sistema Informativo Territoriale che collega a ogni zona di piano le informazioni quantitative e qualitative della normativa tecnica.

ADEGUAMENTO AL REC

I parametri urbanistico - edilizi di carattere generale, 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, sono puntualmente individuati nel Regolamento Edilizio Comunale (REC) e le 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.

CALCOLO DEI NUOVI INDICI VOLUMETRICI

In riferimento a quanto riportato al punto 4 del precedente paragrafo, l'indice urbanistico del pre-vigente piano (espresso in metro cubo su metro quadro) è stato dapprima trasformato in indice urbanistico (espresso in metro quadro su metro quadro), introducendo poi un fattore moltiplicatore (a proporzionalità inversa tra 1,60 e 2,00) per arrivare a determinare il nuovo indice volumetrico. Corre l'obbligo precisare che i valori dei fattori di moltiplicazione di riferimento (1,6 - 2,0) sono quelli che, nelle varie simulazioni effettuate, hanno prodotto i modelli edilizi più coerenti tra vecchia e nuova parametrizzazione sia per interventi in zone a basso indice di edificabilità che per realizzazioni più complesse con indici maggiori

Ciò vale per tutte le zone a insediamento residenziale prevalente, nell'assunto che in zona agricola trovano applicazione le disposizioni specifiche del Titolo VII della LR 18/1983 come successivamente integrata e modificata.

TABELLA DI CALCOLO DEI NUOVI INDICI A PROPORZIONALITÀ INVERSA

INDICE URBANISTICO mq/mq	(proporzione)	(formula risolutiva)	(moltiplicatore)
0,47			$1,60 + 0,00 = 1,60$
0,37	$0,24 : 0,4 = 0,10 : x$	$x = 0,4 \times 0,10 / 0,24 = 0,17$	$1,60 + 0,17 = 1,77$
0,31	$0,24 : 0,4 = 0,16 : x$	$x = 0,4 \times 0,16 / 0,24 = 0,27$	$1,60 + 0,27 = 1,87$
0,25	$0,24 : 0,4 = 0,22 : x$	$x = 0,4 \times 0,22 / 0,24 = 0,37$	$1,60 + 0,37 = 1,97$
0,23			$1,60 + 0,40 = 2,00$

L'intera operazione di calcolo dei nuovi indici di piano è sinteticamente riassunta nella seguente tabella:

	Indice previgente mc/mq	Formula di trasformazione n.1		INDICE URBANISTICO mq/mq	Formula di trasformazione n.2			INDICE VOLUMETRICO mc/mq
		/ 3,2			x 1,60	x 3,2		
B.1	1,5	/ 3,2	0,4687	0,47	x 1,60	x 3,2	2,4064	2,4
B.2	1,2	/ 3,2	0,3750	0,37	x 1,77	x 3,2	2,0957	2,1
B.3	1,0	/ 3,2	0,3125	0,31	x 1,87	x 3,2	1,8550	1,8
B.4	1,2	/ 3,2	0,3750	0,37	x 1,77	x 3,2	2,0957	2,1
B.5	1,2	/ 3,2	0,3750	0,37	x 1,77	x 3,2	2,0957	2,1
B.6	0,8	/ 3,2	0,2500	0,25	x 1,97	x 3,2	1,5760	1,6
C	0,8	/ 3,2	0,2500	0,25	x 1,97	x 3,2	1,5760	1,6
C.1	1,0	/ 3,2	0,3125	0,31	x 1,87	x 3,2	1,8550	1,8
C.2	1,5	/ 3,2	0,4687	0,47	x 1,60	x 3,2	2,4064	2,4
C.3	1,5	/ 3,2	0,4687	0,47	x 1,60	x 3,2	2,4064	2,4
C.4	0,75	/ 3,2	0,2344	0,23	x 2,00	x 3,2	1,4720	1,5

Formula di trasformazione n. 1 Equivale al pre-vigente indice di edificabilità fondiaria espresso in metri cubi, diviso per 3,2 per essere trasformato a indice di edificabilità fondiaria espresso in metri quadri, con riferimento alla definizione n. 4 del nuovo REC.

Formula di trasformazione n. 2 Equivale al valore ottenuto per proporzione inversa, fatto pari a 1,6 il fattore moltiplicativo dell'indice più alto e fatto pari a 2,0 il fattore moltiplicativo dell'indice più basso, poi moltiplicato per 3,2 per essere trasformato a indice di edificabilità fondiaria espresso in metri cubi, con riferimento alla definizione n. 4 del nuovo REC.

VERIFICHE

A conferma della regolarità tecnico-amministrativa del piano, come modificato dalla presente "terza variante", sono state effettuate le verifiche finali sulla nuova proposta di zonizzazione:

1. *verifica del consumo di suolo*

il bilancio del suolo urbanisticamente impegnato prima e dopo la "terza variante" presenta un risultato in diminuzione pari a 70.533 metri quadri;

ZONE	Totale area impegnata dal piano (in metri quadri)
A	33.666
B.1	349.448
B.2	483.321
B.3	59.326
B.4	47.860
B.5	83.024
B.6	2.999.478
C (ad attuazione diretta)	881.290
C.1	161.141
C.2	105.617
C.3	98.598
C.4	25.323
PEU (residenziale)	5.225
PEU (produttivo)	152.508
D	358.710
D.1	600.642
D.2	100.523
D.3	263.132
D.4	192.871
D.5	49.115
D.6	1.821
D.7	34.416
F.1	802.581
F.2	242.198
F.3	305.980
F.4	159.604
F.5	1.648

TOTALE CONSUMO DI SUOLO	8.599.066
<i>precedente</i>	<i>8.669.599</i>
Superficie in diminuzione	- 70.533

2. *verifica della capacità insediativa del piano*

la superficie edificabile residua delle zone di completamento è stata stimata in 627.181 metri quadri, pari a 20.906 abitanti equivalenti;

SOTTOZONE	Superficie fondiaria MQ	Percentuale di non occupazione %	Area libera MQ	Indice urbanistico MQ/MQ	Superficie edificabile MQ
B.1	349.448	28	97.845	0,47	45.987
B.2	483.321	39	188.495	0,37	69.743
B.3	59.326	66	39.155	0,31	12.138
B.4	47.860	28	13.401	0,37	4.958
B.5	83.024	47	39.021	0,37	14.438
B.6	2.999.478	64	1.919.666	0,25	479.917
TOTALE					627.181

3. *verifica del rispetto degli standard urbanistici*

la dotazione minima di aree a standard risulta pari a 766.152 metri quadri, a fronte della quale il piano presenta un'offerta di totali 802.581 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)	627.181
NUOVI ABITANTI TEORICAMENTE INSEDIABILI NELLA ZONA DI COMPLETAMENTO (Art. 33 delle NTA del PTCP)	(numero)	20.906
ABITANTI ATTUALMENTE RESIDENTI (anagrafe comunale al 31.12.2021)	(numero)	11.017
TOTALE ABITANTI TEORICAMENTE INSISTENTI SULLA ZONA DI COMPLETAMENTO	(numero)	31.923
DOTAZIONE MINIMA DI AREE A STANDARD (Art. 39 delle NTA del PTCP)	(mq)	766.152
OFFERTA DI AREE A STANDARD NEL PIANO (SOTTOZONA F.1)	(mq)	802.581

AGGIORNAMENTO DEI VINCOLI

Nel Titolo II delle NTA vengono descritti i vincoli che insistono su parti del territorio comunale. In particolare, ai vincoli riconosciuti e trattati nella Seconda Variante al PRG, quali i vincoli paesaggistico, idrogeologico 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, 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 da concordare di concerto con la Sovrintendenza Archeologica.

La graficizzazione degli orli di scarpata, nelle modalità indicate dall'Autorità di Bacino, è dettagliata sulle tavole di PRG 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 a seguito di varianti successive.*

Si da atto che la Delibera del Consiglio Comunale di adozione della Terza Variante al PRG, nella quale vengono rappresentati gli orli di scarpata, dispone anche 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. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo per interventi ricadenti in prossimità delle line/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 tecnici dell'intervento degli orli di scarpata interessati, individuati sulle tavole di sovrapposizione PAI-PSDA allegate al PRG e la stima delle fasce di rispetto.

NUOVE DISPOSIZIONI

Vengono introdotte norme di carattere generale che prevedono, a carico dei privati, l'obbligo della gestione e manutenzione delle aree verdi cedute in sede di convenzione edilizia e la predisposizione di adeguati sistemi che impediscano il dilavamento di materiali (terra, ciotoli, pietrisco, rifiuti, ecc.) su aree e/o su strade pubbliche, con l'obbligo del tempestivo ripristino delle condizioni di igiene e sicurezza.

A tutela del patrimonio artistico, storico e culturale, viene inclusa la norma atta a garantire la conservazione e valorizzare della rappresentazione, tramite dipinti murali, di parte del percorso storico vissuto dalla città di Cepagatti, da attuare di concerto con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Abruzzo con sede a Chieti, competente per territorio.

NOTE E CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La Terza Variante al PRG di Cepagatti è finalizzata ad adeguare lo strumento di pianificazione urbanistica esistente alle mutate realtà economiche e sociali intervenute dall'epoca della sua prima redazione ad oggi, col fine di renderlo il più possibile aderente alle esigenze esposte dei cittadini che, con tanti suggerimenti, indicazioni, consigli e proposte, hanno tracciato buona parte del percorso attraverso il quale si è sviluppato l'intero processo di elaborazione del Piano.

Particolare attenzione è stata prestata quindi alla raccolta e valutazione delle informazioni pervenute ed è stato necessario trovare un punto di equilibrio tra l'intento dell'Ente nel voler proporre uno strumento più immediato e snello in fase di attuazione, per quanto possibile adattato alle più diverse esigenze che i cittadini hanno inteso sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione, col difficile obbligo di rimanere entro i limiti normativi fissati dalle nuove regole edilizie recentemente approvate, che impongono diverse definizioni tipologiche e, per tanti versi, più restrittive modalità per la misurazione dei parametri e degli indici urbanistico-edilizi, permanendo come obiettivo del Piano il rilancio dell'intero settore al quale, la ultra decennale stagnazione, ha prodotto molte gravi criticità economiche con ampie ricadute negative su tutto il comparto e, inevitabilmente, al relativo indotto.

I suesposti articolati processi di approccio, hanno determinato la scelta di operare in misura ridotta sull'impianto del piano vigente, prendendo atto della consolidata situazione territoriale propria della Seconda Variante, senza modificare sostanzialmente i profili urbanistici delle zonizzazioni già individuate, ma andando a semplificare parte delle modalità attuative peculiari di alcune zone di PRG rivelatesi di complessa realizzazione, con parziali modifiche alle norme e con la riclassificazione di parte delle zonizzazioni con la sottrazione di volumetria edificabile e, di concerto, di aree edificabili, assecondando in tal modo le richieste pervenute e riducendo il consumo del suolo, garantendo il rispetto degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68 e dalle altre disposizioni di legge in materia.

Altro discorso, non meno complesso, riguarda l'azione intrapresa per la trasposizione del Piano in formato digitale, necessaria in quanto ha reso possibile, attraverso precise analisi numeriche, l'esatta individuazione delle dimensioni complessive dell'intervento urbanistico, ottenuta come sommatoria di tutte le superfici delle varie zonizzazioni previste; in tal modo è stato possibile procedere alle verifiche tecniche di dettaglio attestanti la corretta corrispondenza della pianificazione progettata agli standard urbanistici di riferimento.

Il Piano, reso in formato digitale interattivo, accessibile a tutti gli operatori del settore ed a chiunque ne sia interessato, proietta il Comune di Cepagatti al livello del numero sempre maggiore di comuni già dotati di questa operatività avanzata, la quale permette di risolvere gli annosi problemi legati alla non sempre corretta lettura ed interpretazione degli strumenti di pianificazione territoriale, derivati dal basso grado di precisione dei supporti cartacei, ora sostituiti da modelli digitalizzati di alta precisione col corredo di tutti i dati catastali forniti dall'Agenzia del Territorio ed i riferimenti normativi e le disposizioni e previsioni urbanistico-edilizie, integrabile con gli altri servizi amministrativi di pianificazione e gestione, propri dell'Ente.

Particolare attenzione è stata prestata alla redazione delle Norme Tecniche di Attuazione, dove vengono individuati indici, parametri e modalità operative a cui attenersi per tutte le attività edilizie, andando a prevedere l'attuazione degli interventi senza nulla perdere rispetto alle capacità edificatorie indicate nella Seconda Variante al PRG, mediante l'introduzione di nuovi indici volti a compensare in termini di volumetria gli interventi residenziali, da attuare nelle

varie zone del Piano, altrimenti penalizzati in quanto filtrati con le modificate definizioni e misurazioni introdotte dal nuovo REC. I medesimi indici non sono rimodulati nelle zone agricole, normate con apposita LR e nelle aree aventi destinazione produttiva in quanto l'edificazione è parametrizzata con altri indici nonché delle aree PEU residue della Seconda Variante al PRG, con la quale si assegnava a queste ultime un indice fondiario superiore ad 1 mc/mq, riconfermato nel nuovo Piano, al fine di moderare il loro carico urbanistico e conservare appieno la innata vocazione di zone edificabili a carattere residenziale, attuabili su un impianto urbanistico di tipo estensivo, peculiare delle Zone "C" di espansione.

Viene incentivato il recupero del tessuto sociale ed economico del centro storico con l'introduzione di nuovi dettati indirizzati alla salvaguardia dal degrado urbano e del territorio in genere dovuti agli interventi edilizi ed infine altri a garanzia di una più efficace tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale esistente.

RICONOSCIMENTI

Un sentito ringraziamento viene esteso a tutti i collaboratori che, con grande disponibilità e con i loro preziosi suggerimenti, derivati dall'esperienza e professionalità acquisita facendo tesoro delle criticità emerse nella quotidiana gestione degli strumenti di pianificazione comunale, hanno contribuito alla realizzazione della Terza Variante al PRG.

Infine, una dovuta nota di plauso a tutti coloro, cittadini, professionisti, operatori economici e del settore, ecc., che con i loro suggerimenti, proposte ed indicazioni hanno favorito una più attenta lettura delle attuali nuove e mutate esigenze, emergenti da una annosa contrazione delle attività economiche legate al settore edilizio ed al suo indotto, al fine di semplificare ove possibile i processi attuativi propri dello strumento di sviluppo urbano e, conseguentemente, economico e sociale del territorio.