



CITTA' DI CEPAGATTI

Provincia di Pescara

VARIANTE AL P.R.G. PER RETTIFICHE ED ADEGUAMENTI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CEPAGATTI, LI

IL TECNICO INCARICATO DELL'ADEGUAMENTO
E RETTIFICHE DEGLI ELABORATI

Geom. Mauro PATRICELLI

IL PROGETTISTA

Arch. Cinzia Colantonio

Il Presidente del C.C.
Ing. Angelo Faieta

Il Sindaco
Gino Cantò

Il Segretario Comunale

ALLEGATO alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.° del

In data 12/12/17 è stato pubblicato, sul sito del Comune, l'Avviso con il quale l'Ufficio ha messo a conoscenza la cittadinanza della attività di revisione del PRG e limitatamente all'oggetto ha chiesto di segnalare all'attenzione dell'Ufficio eventuali errori nella trasposizione cartografica delle osservazioni alla 2° Variante al PRG.

A seguito di tale avviso, sono pervenute numerose richieste ma quasi tutte orientate verso la richiesta di modifica e adeguamento delle previsioni. Solo alcune hanno avuto per oggetto: "rettifiche alle previsioni del vigente PRG".

La G.C., con delibera n° 7/18, preso atto di quanto indicato dall'Ufficio, ha predisposto un secondo atto di indirizzi sulla strategia attuativa della 3° Variante al PRG, sdoppiandola in due distinte procedure di Variante.

La prima pertanto, limitata alle correzioni degli errori materiali, sulla cartografia, effettuati in fase di trasposizione grafica delle osservazioni e in fase di definitiva approvazione della 2° Variante al PRG.

La seconda, con tempi più lunghi, dovrebbe ricomprendere l'esame di tutte le richieste pervenute e rivisitare organicamente tutte le previsioni contenute nel PRG, nell'ottica indicata dal documento di indirizzi della G.C. 100/17.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del 06/02/2018 ha adottato la variante ad oggetto "Variante al PRG per rettifiche ed adeguamenti".

La Giunta Comunale con deliberazione n. 132 del 11/10/2018 ha impartito apposita direttiva per il riesame della variante parziale al PRG adottato con la deliberazione di cui al punto precedente e per la predisposizione di tutti gli atti e provvedimenti necessari per la nuova adozione del progetto di variante di che trattasi.

In ottemperanza a quanto impartito con la deliberazione di G.C. n. 132/2018 sono stati predisposti i nuovi elaborati grafici eliminando la modifica delle fasce di rispetto e dell'art. 39 delle NTA.

Di seguito si elencano le rettifiche e le modifiche apportate alla cartografia di piano e alle NTA.

ELENCO DELLE RETTIFICHE CARTOGRAFICHE

Le rettifiche proposte sono scaturite dalle segnalazioni pervenute in Comune di non corrispondenza tra quanto deliberato con atto di C.C. n° 27/14 in fase di approvazione della 2° Variante al PRG e quanto successivamente cartografato dall'Ufficio (punti A, B, C e D).

Inoltre sono state rettificate sulla cartografia:

- a) errori materiali conseguenti lo spostamento del limite di zona in fase di redazione della seconda Variante (punto E punto G);
- b) aggiornamenti cartografici per Varianti al PRG approvate (punti I, L ed N) e/o per opere introdotte in mappa catastale in data successiva alla redazione della 2° Variante (punti F e O);
- c) In ultimo si propone di inserire una modifica alla zonizzazione per superare gli esiti della sentenza del TAR sul caso "Tucci" (caso M).

ELENCO DELLE RETTIFICHE PUNTUALI

A) Si riporta quanto richiesto e accolto dal C.C. con l'osservazione n° 97 avanzata dalla Sig.ra Rapattoni Giuliana ovvero la retrocessione da terreno edificabile B6 a zona agricola del mappale n°167 del fg. n° 12.

B) Si riporta quanto richiesto e accolto dal C.C. con l'osservazione n° 238 avanzata dalla Sig.ra De Angelis Carmelina ovvero la retrocessione da terreno edificabile B6 a zona agricola dei mappali n° 1021,1023 e 1026 del fg. n° 13.

C) Si riporta quanto richiesto e accolto dal C.C. con l'osservazione n° 12 avanzata dal Sig. Creati Mario ovvero la zona edificabile B6 sui mappali n° 445,446 e 448.

D) Si riporta quanto richiesto e accolto dal C.C. con l'osservazione n° 340 avanzata dal Sig. Ambrosini Raffaele ovvero la eliminazione della strada di piano sui mappali n°176, 177, 178 e 179 del fg. n° 11 destinati precedentemente a Zona B3.

- E) Nel fg. n° 13, si ripristina una linea di delimitazione della zona edificabile B6 che in fase di redazione della 2° Variante è stata spostata involontariamente, provocando una riduzione del lotto minimo di intervento in zona B6 del mappale n° 1188.
- F) Si registra il frazionamento effettuato dall'Ente Provincia per l'inserimento in Catasto della bretella viaria chiamata Dragonara. Tale trasposizione comporta una lieve traslazione del tracciato a discapito di una zona di espansione ad uso produttivo.
- G) La linea di piano che separa l'Agroalimentare da una adiacente zona D1 viene uniformata alla dividendo catastale.
- H) In zona Buccieri viene stralciata una zona D1 in quanto ricadente su area pubblica/ pertinenza stradale della statale n° 602.
- I) Si riporta quanto già approvato, dal C.C., in Variante al PRG, con il P.d.L. "Perrotti".
- L) Si riporta quanto già approvato, dal C.C., in Variante al PRG per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale (F1) e (F2).
- M) Per quanto determinato con sentenza del TAR sul caso "Tucci Giuseppe", si propone di inserire modifiche alla zonizzazione accorpando le aree di proprietà Tucci al PEU 21.
- N) Si riporta quanto già approvato con Accordo di Programma recepito dal C.C. con delibera n° 57/04.
- O) Adeguamento dell'area di pertinenza del ristorante "La Griglia" per quanto già approvato e realizzato.

MODIFICHE AL TESTO DELLE N.T.A.

Il testo delle NTA, come anche l'intero sistema di pianificazione comunale viene sottoposto costantemente a verifica, da parte del Comune quindi da parte del Servizio Urbanistico, a seguito delle attività di attuazione e di variazione del piano stesso.

Periodicamente tale attività sviluppa un insieme di temi e questioni con riflessi sulla normativa o sulle procedure assunte nella formazione del piano come anche sugli assetti urbanistici, prefigurati. Conseguentemente, al fine di migliorare le performance e l'efficacia dell'intero sistema di piano, si configurano proposte di Variante, anche parziale, al vigente PRG.

Preso atto che in fase di definitiva approvazione della 2° Variante al PRG, sull'accoglimento delle osservazioni, specificatamente nell'inserimento delle nuove zone B6, non è stata osservata, per tutte le modifiche, quanto previsto nel DM 1444/68 in ordine alle aree pubbliche da recuperare, per ragioni di equità si propone di inserire nel testo delle NTA, che in fase attuativa si garantisca tale recupero.

Raccogliendo numerose richieste, avanzate soprattutto dai tecnici, si propone di snellire l'attuazione delle zone di espansione (PEU e PUA) non attuati, con una riduzione dell'area minima di intervento. Tale facilitazione, in coerenza con quanto già previsto nelle vigenti NTA, determina una riduzione del carico urbanistico insediabile.

Unitamente all'adeguamento cartografico delle fasce di rispetto autostradale, si modifica l'art. 39 denominato come Zona E2 " Fascia di rispetto stradale" nel senso di declassare da zona di piano "E2" a fascia di rispetto stradale la natura urbanistica di tutte quelle aree per le quali corre l'obbligo di applicare le disposizioni previste nel Codice della Strada.

a) Inserimento di un ulteriore comma, a chiusura dell'art. 22 delle NTA " Zona B6 di completamento".

Comma 21: *"Per le aree B6, inserite nel PRG, in fase di accoglimento delle osservazioni alla 2° Variante al PRG, laddove non previsto, occorre garantire, prima del rilascio dei rispettivi titoli abilitativi, proporzionalmente alla capacità edificatoria sviluppata dalla superficie edificabile oggetto di richiesta, un recupero di spazi pubblici (standard) pari a 18 mq/ab. L'A.C., con atto di G.C., su proposta del proprietario o avente titolo, delibera l'assenso alla localizzazione dell'area pubblica. E' facoltà dell'A.C. optare per la monetizzazione delle aree stesse."*

b) Inserimento di un ulteriore capoverso al comma 3 dell'art. 23 delle NTA "Zona C di espansione – Progetti Edilizi Unitari (PEU)".

Inoltre, nei PEU di superficie superiore a mq. 5000, è consentito intervenire per sub-ambiti, nella forma di PEU, alle seguenti condizioni:

- 1° - Riduzione del 20% dell'indice di fabbricabilità fondiario;
- 2° - La superficie minima di intervento del sub-ambito deve essere pari o superiore al 50% della superficie del PEU di PRG;
- 3° - Il progetto di sub-ambito è sottoposto alla approvazione dell'A.C., con atto di G.C., acquisiti i pareri degli Uffici Tecnici. I pareri tecnici dovranno accertare la non compromissione delle previsioni residue del PEU, per le parti non ricomprese nel sub-ambito.

c) Inserimento di un ulteriore comma a chiusura dell'art. 24 delle NTA "Zona C 1 di espansione residenziale".

Comma 7: "Inoltre, in alternativa a quanto sopra previsto, è consentito intervenire per sub-ambiti, nella forma di PUA, alle seguenti condizioni:

- 1° - Riduzione del 20% dell'indice di fabbricabilità territoriale;
- 2° - La superficie minima di intervento del sub-ambito deve essere pari o superiore al 50% della superficie del PUA di PRG;
- 3° - Il progetto di sub-ambito è sottoposto alla approvazione dell'A.C., con atto di G.C., acquisiti i pareri degli Uffici Tecnici. I pareri tecnici dovranno accertare la non compromissione delle previsioni residue del PUA, per le parti non ricomprese nel sub-ambito."

d) Inserimento dell' art. 35 bis - Zona D7 – "AREA PRUSST"

35.1 – Sono le aree ricomprese nel progetto di Parco commerciale tematico autorizzato con ACCORDO DI PROGRAMMA PRUSST 7-93. Salvo quanto realizzato nei termini di validità del PRUSST, sono consentiti interventi di manutenzione e adeguamento funzionale delle opere realizzate.

Arch. Cinzia Colantonio

Cepagatti, li 17/01/2019