



# **COMUNE DI CEPAGATTI**

## **TERZA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE**

---

### **Valutazione Ambientale Strategica**

**(Titolo II, D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.)**

### ***Rapporto Preliminare di Verifica di assoggettabilità***

*Marzo 2023*

## INDICE

<b>NOTA INTRODUTTIVA V.A.S. ....</b>	<b>5</b>
1.1 IL RAPPORTO PRELIMINARE DELLA VAS (D.LGS N.4/2008 ART.12) .....	6
1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI.....	7
<b>2   PREMESSA.....</b>	<b>9</b>
<b>3   I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (ACA).....</b>	<b>10</b>
<b>4   TERZA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE.</b>	<b>12</b>
4.1 INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO – ATTI DELIBERATIVI ESISTENTI.....	12
4.2 OBIETTIVI, STRATEGIE E SCELTE DELLA TERZA VARIANTE GENERALE .....	14
4.3 DESCRIZIONE DELLA TERZA VARIANTE AL P.R.G. E PRINCIPALI INTERVENTI PREVISTI .....	14
4.3.1 ZONA "C" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE– EX PROGETTI EDILIZI UNITARI – (P.E.U.). – Art. 23 delle NTA .....	17
4.3.2 ADEGUAMENTO del Regolamento Edilizio Comunale (REC) .....	17
4.3.3 CALCOLO DEI NUOVI INDICI VOLUMETRICI.....	18
4.3.4 VERIFICHE INDICATORI URBANISTICI.....	19
4.3.5 AGGIORNAMENTO DEI VINCOLI .....	21
4.3.6 NUOVE DISPOSIZIONI .....	23
4.3.7 DIGITALIZZAZIONE DEL PIANO .....	23
4.3.8 ESEMPI CARTOGRAFICI DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO .....	23
<b>5   AMBITO DI INFLUENZA .....</b>	<b>33</b>
5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	33
5.2 VINCOLI E CRITICITÀ .....	35
5.2.1 Quadro di Riferimento Regionale (Q.R.R.).....	35
5.2.2 Piano Regionale Paesistico (P.R.P.) .....	36
5.2.3 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) .....	36
5.2.4 Piani Stralcio di Bacino dell’Autorità dei Bacini di Rilievo Regionale dell’Abruzzo e del Bacino Interregionale del Sangro .....	36
5.2.5 Piano di Tutela delle Acque (P.T.A) .....	38
5.2.6 Piano Regionale per la Tutela della Qualità dell’Aria.....	38
5.2.7 Piano Regionale di Gestione di Rifiuti e Piano Provinciale per la Gestione dei Rifiuti	38
5.2.8 Piano Regionale Integrato dei Trasporti (P.R.I.T.) .....	38

---

5.2.9	Anagrafe dei siti contaminati.....	39
5.2.10	Classificazione sismica .....	39
5.2.11	Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.) .....	39
5.2.12	Aree protette .....	40
5.2.13	Altri vincoli \ distanze .....	40
5.2.14	Sensibilità e criticità geologico - ambientali .....	40
<b>6</b>	<b>ANALISI DI COERENZA .....</b>	<b>42</b>
6.1	COERENZA INTERNA .....	42
6.1.1	DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI DI PIANO .....	44
<b>7</b>	<b>EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO .....</b>	<b>47</b>
<b>8</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>49</b>

**ELENCO ALLEGATI**

<b>RIFERIMENTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SCALA</b>
<b>Appendice 1</b>	Delibera n.80 del 28.12.2022 di adozione della Terza Variante al P.R.G.	
<b>Appendice 2</b>	Determina del 25.06.2012, prot.n.14052 – Conclusione procedura VAS Seconda Variante	
<b>Appendice 3</b>	Parere Genio Civile	
<b>Allegato 1</b>	Inquadramento territoriale	1:25.000
	<b>TAVOLE DI ZONIZZAZIONE DELLA TERZA VARIANTE GENERALE</b>	
<b>Tavola 1</b>	Capoluogo – C.da Rapattoni superiore	1:5.000
<b>Tavola 2</b>	Canto' – Monguccitto – Viale PINI	1:5.000
<b>Tavola 3</b>	Villareia – Vallemare	1:5.000
<b>Tavola 4</b>	Villanova - Bucceri	1:5.000

## NOTA INTRODUTTIVA V.A.S.

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è stata introdotta con Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, recepita dalla legislazione nazionale nel Titolo II del D. Lgs. n. 152 del 03/04/2006, entrato in vigore il 31 luglio 2007, modificato e integrato dal D. Lgs. n. 4 del 16/01/2008 e dal D. Lgs. n. 128 del 29/06/2010.

La V.A.S. è un *"processo sistematico inteso a valutare le conseguenze sul piano ambientale delle azioni proposte (nell'ambito di piani e programmi) al fine di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale"* (Sadler e Verheem, 1996).

La V.A.S. nasce dall'esperienza maturata nell'applicazione della Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), riferita principalmente a singoli progetti, e si pone come strumento ad essa complementare, volto a permettere una maggiore incisività delle valutazioni ambientali nelle politiche pubbliche, al fine di garantire e promuoverne lo sviluppo sostenibile.

La procedura di VAS risulta dalla successione delle seguenti fasi:

- Fase di Screening, **oggetto della presente relazione**
- Fase di Scoping
- Rapporto Ambientale

La *Fase di Screening* è preordinata alla verifica di assoggettabilità del Piano o Programma alla procedura di VAS, sulla base degli impatti del suddetto piano o programma nell'integrarsi con la programmazione sovraordinata esistente.

Scopo della "Verifica di assoggettabilità" è fornire elementi a supporto del processo decisionale finalizzato alla necessità di assoggettare il piano (o programma) a VAS. Il documento di Screening si pone dunque l'obiettivo di verificare la coerenza delle azioni previste dalla variante con i riferimenti di sostenibilità ambientale e di individuare quali possano essere gli effetti potenzialmente attesi sulle componenti ambientali interferite dall'intervento e quali debbano essere le specifiche risposte da associarvi, tenendo conto dei criteri dell'Allegato II della Direttiva CE/42/2001 di cui all'articolo 3 paragrafo 5, ripresi anche nell'Allegato 1 del D.Lgs. 4/2008.

L'Amministrazione Comunale infatti, facendo riferimento ai criteri individuati dall'allegato I del D.lgs. 4/2008 correttivo del D.lgs. 152/2006, e preliminarmente all'adozione del progetto preliminare della Variante, predispone una relazione tecnica contenente le informazioni ed i dati neces-

sari all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione delle previsioni della Variante di Piano.

La presente relazione rappresenta il Documento di Screening per la Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Terza Variante al Piano Regolatore del Comune di Cepagatti, adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 80 del 28.12.2022, riportata in **Appendice 1**.

Come risposta a quanto riportato sopra, quindi, la presente relazione ha l'obiettivo di individuare quali possono essere gli effetti potenziali attesi sulle componenti ambientali interferite dall'intervento e quali dovranno essere le specifiche risposte da associarvi.

### **1.1 Il rapporto preliminare della VAS (D.Lgs n.4/2008 art.12)**

Il presente studio ha quindi come oggetto i "*possibili impatti ambientali*" significativi derivanti dall'attuazione del programma di interventi previsto dalla Terza Variante al P.R.G..

I soggetti istituzionali coinvolti (*autorità procedente, autorità competente e altri soggetti competenti in materia ambientale*) nel processo entrano in consultazione, già nei momenti preliminari della stesura del piano, per definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale (Codice dell'Ambiente 2008 art.13 comma 1).

Il rapporto preliminare rappresenta il documento valutativo che accompagna tutto il processo di redazione del piano e la fase successiva di attuazione delle previsioni programmate.

Il tavolo delle autorità con competenze ambientali è chiamato ad esprimersi sul contenuto del documento preliminare e sulla successiva proposta di rapporto ambientale mentre la pubblicazione del documento per quindici giorni consecutivi, effettuata contestualmente all'invio del rapporto preliminare all'autorità competente, permetterà ai soggetti non istituzionali di presentare osservazioni.

Secondo i criteri dell'allegato I del decreto 4/2008, ed in base allo schema proposto dalla **Regione Abruzzo**, il rapporto preliminare è composto dai seguenti contenuti:

1. Introduzione: Descrizione delle finalità del rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS del Piano/Programma, riferimenti normativi ecc.
2. Definizione Autorità con Competenza Ambientale (ACA) coinvolte e procedura di consultazione:

1. Viene definito l'elenco delle autorità con competenze ambientali da consultare, che possono essere interessate dagli effetti ambientali potenzialmente indotti dall'attuazione del Piano/Programma, e la procedura che verrà utilizzata per le consultazioni (tempistica e modalità di consultazione - e. mail, pubblicazione su quotidiani ecc.).
2. Descrizione degli Obiettivi, strategie e azioni del Piano/Programma: Descrizione delle caratteristiche del Piano/Programma con l'indicazione degli obiettivi/azioni, contesto di riferimento ed del iter attuativo, tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall'Allegato I, punto 1, del D.Lgs 152/06 che nella fattispecie prevede "l'illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano o programma e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi".
3. Individuazione delle aree sensibili ed elementi di criticità. In questa fase vengono sintetizzate le tendenze rilevanti, le sensibilità e le criticità circa lo stato delle diverse componenti ambientali in atto nel territorio interessato dal Piano/Programma.
4. Descrizione Presumibili Impatti Piano/Programma. In questa fase si procede ad una prima analisi degli effetti che l'attuazione del Piano/Programma potrebbe comportare e alla identificazione delle aree che potrebbero esserne interessate, tenendo conto, in particolare, degli elementi previsti dall'Allegato I, punto 2, del D.Lgs 152/06 e s. m. i.
5. Sintesi delle motivazioni di cui ai punti precedenti che portano ad esprimere il parere di assoggettabilità o meno a VAS.
6. Parere di assoggettabilità a VAS.

## 1.2 Riferimenti Normativi

Gli strumenti normativi che, su scala comunitaria, nazionale e regionale, istruiscono la disciplina in tema di V.A.S. sono di seguito indicati.

### **Riferimenti Comunitari**

Direttiva 2001/42/CE (Direttiva VAS)

Linee Guida della Commissione Europea per l'applicazione della Direttiva 2001/42/CE

Manuale VAS per la Politica di Coesione 2007 - 2013

### **Riferimenti nazionali**

D. Lgs. n. 152 del 3/04/2006 e s.m.i. ("Norme in materia ambientale" - Codice dell'Ambiente)

**Riferimenti regionali**

Legge Regionale 9 agosto 2006, n. 27 "Disposizioni in materia ambientale"

Delibera di Giunta Regionale 19 febbraio 2007, n. 148 recante "Disposizioni concernenti la Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi regionali"

Delibera di Giunta Regionale 13 agosto 2007, n. 842 "Indirizzi concernenti la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di Piani di competenza degli Enti Locali ricadenti nel territorio regionale"

Circolare 02/09/2008 – "Competenze in materia di VAS per i Piani di Assetto Naturalistico (PAN)"

Circolare 31/07/2008 – "Competenze in materia di VAS - Chiarimenti interpretativi"

Circolare 17/12/2010 – "Chiarimenti interpretativi su alcuni aspetti del procedimento di VAS"

Circolare 18/01/2011 – "Competenze in materia di VAS"



## 2 PREMESSA

La presente *RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S.*, redatta ai fini della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, fa seguito alla predisposizione della Terza Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Cepagatti (PE), adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 28.12.2022 (**Appendice 1**), che ottimizza la Seconda Variante, che è stata **precedentemente assoggettata alla Valutazione Ambientale Strategica con esito positivo**, così come da verbale da Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi a firma dell'Autorità competente in data 25.06.2012, prot.n.14052 (**Appendice 2**).

La Terza Variante, **sebbene sia sostanzialmente da considerare una ottimizzazione della Seconda**, a seguito dei riscontri del governo del territorio negli anni successivi all'approvazione di quest'ultima, viene sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs. 152/2006, art. 12, in quanto piano elaborato per "*la valutazione e la gestione della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli*" (art. 6, comma 2, lettera a), D. Lgs. 152/2006, come modificato dall'art. 2, comma 3, D. Lgs. 128/10).

Parte delle informazioni generali riguardanti la descrizione del territorio, degli strumenti urbanistici e della vincolistica sono tralasciati nel presente documento e in quanto già dettagliatamente trattati nel precedente Rapporto Ambientale presentato nel procedimento di V.A.S. per la Seconda Variante Generale al Piano Regolatore, in modo da focalizzare lo scopo del presente documento all'analisi dei potenziali impatti della Terza Variante sul territorio ed eventuali interferenze strumenti di pianificazione territoriale esistenti.

### 3 I SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (ACA)

I soggetti competenti in materia ambientale (ACA) potenzialmente interessati dall'attuazione della Terza Variante

in oggetto, individuati nelle Fasi precedenti, sono i seguenti:

- **Ministero per i Beni e le Attività Culturali:**
  - *Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici* per l'Abruzzo, L'Aquila;
  - *Soprintendenza per i Beni Archeologici* per l'Abruzzo, Chieti;
- **Regione Abruzzo:**
  - *Direzione Parchi, Territorio, Ambiente, Energia, Servizio Aree protette, Beni ambientali, storico - architettonici e V.I.A.*, L'Aquila;
  - *Autorità dei Bacini di Rilievo Regionale dell'Abruzzo e del Bacino Interregionale del Fiume Sangro*, L'Aquila;
  - *Direzione Agricoltura, Foreste e Sviluppo Rurale, Alimentazione, Caccia e Pesca*, Pescara;
- **A.R.T.A.**, Dipartimento di Pescara;
- **Amministrazione Provinciale di Pescara**, Servizio Pianificazione del Territorio, Pescara;
- **ASL di Cepagatti**, Dipartimento di Prevenzione, Ufficio Igiene Epidemiologia e Sanità Pubblica, Cepagatti.

Sull'attuazione del Piano sono stati, altresì, consultati nelle fasi preliminari della Seconda Variante, i **Comuni limitrofi**, che non hanno ufficio di Autorità Competenti in materia Ambientale, ossia:

- Pianella;
- Chieti;
- Rosciano;
- Spoltore;
- San Giovanni Teatino.

Per quanto concerne il precedente procedimento di V.A.S. per la Seconda Variante Generale al piano Regolatore, **conclusosi positivamente**, tutti i pareri delle A.C.A., elencate al punto precedente, sono stati acquisiti ed in particolare:

- parte dei pareri sono stati acquisiti in sede di svolgimento della Conferenza di Servizi del

09/02/2012

- parte sono stati acquisiti in sede di svolgimento della procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., il tutto come risultante dal verbale della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi a firma dell'Autorità Competente in data 25.06.2012, prot.n. 14052.

## 4 TERZA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

### 4.1 INQUADRAMENTO AMMINISTRATIVO – ATTI DELIBERATIVI ESISTENTI

Il **Piano Regolatore Generale** del Comune di Cepagatti è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale di Pescara n. 14 del 12/04/1989.

Con D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 42 del 31/10/2008 è stata definitivamente approvata, ai sensi dell'art.10 della L.R. 18/83 s.m.i. e della L.R. 11/99, la **Prima Variante Generale al Piano Regolatore Generale** (B.U.R.A. n. 69 del 12/12/2008).

La D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 52 del 26/09/2007 ha stabilito la necessità di una **Seconda Variante Generale al vigente P.R.G.**, da redigere secondo i criteri sanciti nella successiva Deliberazione n. 53 del 26/09/2007.

Con D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 10 del 23/02/2013 è stata adottata, ai sensi dell'art.10 della L.R. 18/83 s.m.i. e della L.R. 11/99, la **Seconda Variante Generale al Piano Regolatore Generale**.

Con D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 33 in data 05.03.2010 è stata avviata la procedura di *Valutazione Ambientale Strategica* concernenti la **Seconda Variante Generale** al Piano Regolatore Generale del Comune di Cepagatti

Sono stati **acquisti tutti i pareri delle Autorità Competenti Ambientali**: parte in sede di svolgimento della Conferenza di Servizi del 09/02/2012 e parte in sede di svolgimento della procedura di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., come da verbale da Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi a firma dell'Autorità competente in data 25.06.2012, prot.n.14052.

Con D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 38 del 28/06/2016 è stata definitivamente approvata, ai sensi dell'art.10 della L.R. 18/83 s.m.i. e della L.R. 11/99, la **Seconda Variante Generale al Piano Regolatore Generale** (B.U.R.A. n. 30 del 03/08/2016), *attualmente vigente*.

In accordo con la filosofia della Procedura di VAS il Piano è sottoposto ad un **piano di monitoraggio dei principali indicatori** con l'individuazione del Comune di Cepagatti quale figura preposta alla fase di monitoraggio degli indicatori scelti. Nel Dicembre 2016 stati presentati i primi risultati del monitoraggio.

Con D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 9 del 04.02.2021 è stato disposto di avviare un **nuovo processo di pianificazione urbanistica del proprio territorio** in variante al Piano Regolatore Generale vigente.

Con D.C.C. del Comune di Cepagatti n. 67 del 27.05.2021 con la quale l'Autorità Competente ha dato mandato al Responsabile del Servizio IV per la redazione della Terza Variante e per istituire l'Ufficio del P.R.G. strategico all'interna della struttura amministrativa, attribuendo compiti, competenze ed eventuali collaborazioni e/o incarichi esterni.

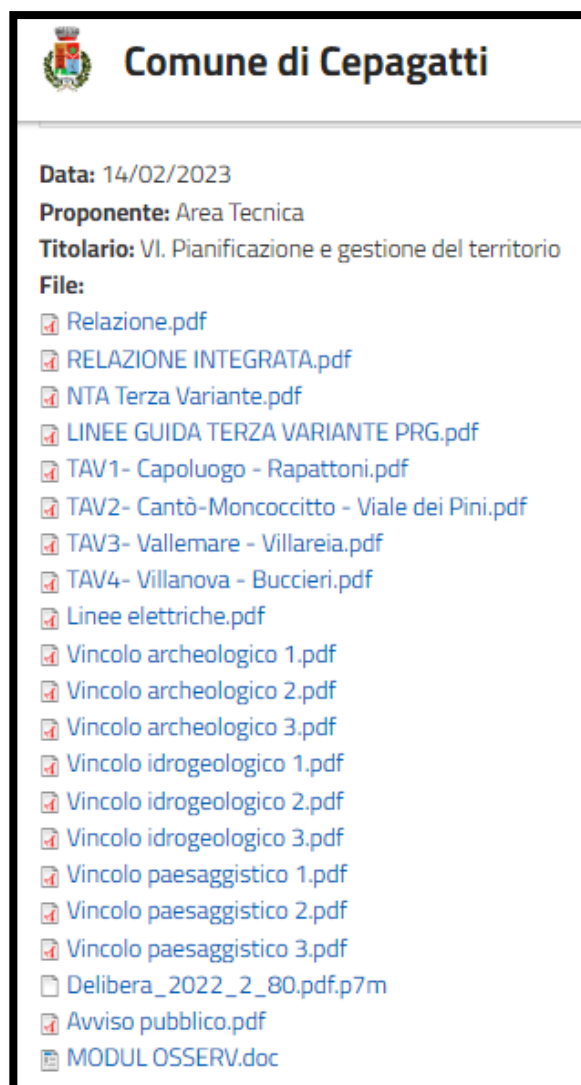
Con D.C.C. del Comune di Cepagatti **n. 51 del 21.12.2021** sono state definite le "linee guida" per traguardare gli obiettivi della Terza Variante al P.R.G. di Cepagatti.

E' stato acquisito il parere favorevole della Regione Abruzzo - DC24 - Servizio del **Genio Civile Sezione di Pescara** del 25.11.2022, prot. n.0504864/22, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 (**Appendice 3**).

Con Verbale del 06.12.2022 la Commissione edilizia del comune di Cepagatti ha reso parere favorevole all'approvazione della Terza Variante al P.R.G.. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 28.12.2022, ad oggetto: "**Terza Variante al vigente Piano Regolatore Generale. Adozione** ai sensi dell' art.10 della L.R. 18/53, testo in vigore e della L.R. 11/99 e sue modifiche ed integrazioni.", **ha adottato** la Terza variante al vigente Piano Regolatore Generale.

Ai sensi dell' art.10 della L.R.18/83 modifica ed integrata dalla L.R.70/95, **gli atti ed elaborati costituenti la Terza Variante, sono stati depositati** presso la segreteria del Comune di Cepagatti per quarantacinque giorni consecutivi, in data 17.02.2023. Copia della documentazione è disponibile sul sito web del Comune al seguente indirizzo:

<https://comune.cepagatti.accessocivico.it/content/adozione-terza-variante-generale-al-P.R.G.>



**Comune di Cepagatti**

**Data:** 14/02/2023  
**Proponente:** Area Tecnica  
**Titolario:** VI. Pianificazione e gestione del territorio

**File:**

- Relazione.pdf
- RELAZIONE INTEGRATA.pdf
- NTA Terza Variante.pdf
- LINEE GUIDA TERZA VARIANTE PRG.pdf
- TAV1- Capoluogo - Rapattoni.pdf
- TAV2- Cantò-Moncocchitto - Viale dei Pini.pdf
- TAV3- Vallemare - Villareia.pdf
- TAV4- Villanova - Buccieri.pdf
- Linee elettriche.pdf
- Vincolo archeologico 1.pdf
- Vincolo archeologico 2.pdf
- Vincolo archeologico 3.pdf
- Vincolo idrogeologico 1.pdf
- Vincolo idrogeologico 2.pdf
- Vincolo idrogeologico 3.pdf
- Vincolo paesaggistico 1.pdf
- Vincolo paesaggistico 2.pdf
- Vincolo paesaggistico 3.pdf
- Delibera\_2022\_2\_80.pdf.p7m
- Avviso pubblico.pdf
- MODUL OSSERV.doc

Fig. 1 - Elenco elaborati pubblicati sul sito Web del Comune

## 4.2 OBIETTIVI, STRATEGIE E SCELTE DELLA TERZA VARIANTE GENERALE

La Terza Variante al P.R.G. del Comune di Cepagatti **non costituisce una nuova e diversa variante al P.R.G., ma rimodula** la Seconda Variante Generale, apportando limitate modifiche, funzionali all'accoglimento di osservazioni pervenute all'Amministrazione Comunale in sede di approvazione della stessa Seconda Variante.

Il Consiglio Comunale ha subordinato l'elaborazione della Terza Variante al rispetto dei seguenti criteri generali in relazione all'attuale vigente Seconda Variante Generale al P.R.G., già oggetto di parere favorevole a VAS:

- migliorare ulteriormente gli *adeguamenti perimetrali*;
- migliorare ulteriormente la *viabilità e i parcheggi pubblici*, anche riconsiderando la posizione degli stessi;
- valutare la possibilità di trasformare *ulteriori aree agricole in edificabili*, se interessate dalla *presenza di fabbricati condonati*, regolarmente realizzati o in corso di costruzione con regolare permesso di costruire;
- valutare la possibilità di *dismettere aree per insediamenti produttivi*, industriali e commerciali;
- valutare la possibilità di inserire *aree edificabili, se adiacenti ad aree già edificabili* e se già servite da viabilità e con cessione di aree per il rispetto dello standard di legge;
- valutare la possibilità di *trasformare aree precedentemente indicate come "PEU" (Piani Edilizia Unitaria) in Zona "C"* (Zone di Completamento - art. 23, NTA della Prima Variante Generale al P.R.G.) limitatamente ad aree marginali a condizione che sulle stesse sia previsto il rispetto dello standard di legge e che la trasformazione non pregiudichi l'attuazione dei PEU;
- valutare la possibilità di *consentire la monetizzazione totale o parziale degli standard di legge* con delibera della Giunta Comunale;
- *evitare nuove aree edificabili a "macchia di leopardo"*.

Nella fase di valutazione delle istanze dai cittadini ricevute da parte del Consiglio Comunale si è, quindi, fatto riferimento alla coerenza di tali richieste con le linee guide sopra indicate.

## 4.3 DESCRIZIONE DELLA TERZA VARIANTE AL P.R.G. E PRINCIPALI INTERVENTI PREVISTI

Con **Delibera n. 51 del 21.12.2021** del Consiglio Comunale sono state definite le "linee guida" le per lo sviluppo della Terza Variante al P.R.G. di Cepagatti, che, in coerenza con quanto richie-

sto, rappresenta una variante di assestamento finalizzata principalmente ad adeguare il piano vigente alle intervenute variazioni in materia di:

- innovazione digitale,
- transizione ecologica sostenibile,
- migliorare le modalità di attuazione di quelle previsioni urbanistiche che hanno dimostrato maggiori difficoltà procedurali nell'utilizzo del P.R.G. Vigente.

La redazione della Terza Variante rientra in un pacchetto organico di iniziative del servizio Urbanistica volte a armonizzare e modernizzare gli strumenti del territorio rendendoli aderenti agli altri strumenti di governo del territorio:

- revisione del Regolamento Edilizio Comunale (REC), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 28.02.2022, Redatto in attuazione del Regolamento Edilizio Tipo Recepto dalla Regione Abruzzo a seguito dell'intesa della Conferenza Stato Regioni.
- Aggiornamento delle NTA del P.R.G. allineate ove possibile alle indicazioni delle NTA del PTCP di Pescara, in termini di dotazione minima di mq per ogni abitante insediato o da insediare (rif. Art. 39 delle NTA del PTCP di Pescara).

La Terza Variante al P.R.G. 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 continui suggerimenti, indicazioni, consigli e proposte, hanno tracciato buona parte del percorso attraverso il quale si è sviluppato l'intero processo di elaborazione del Piano.

La Terza Variante, non **essendo quindi inquadrabile come un Nuovo Piano**, 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 a livello regionale e nazionale.

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.

Per alcuni esempi cartografici si rimanda al Par. 4.6.2 - *C) Riduzione della superficie di edificabilità e Trasformazione PEU in Zona C*

2. Introduzione di alcune piccole modifiche nella previsione della rete stradale focalizzate sul miglioramento del sistema complessivo della mobilità urbana, prevedendo, in particolare la creazione di nuovi interventi di razionalizzazione delle infrastrutture di raccordo e di circosollazione.

Per gli esempi cartografici si rimanda al Par. 4.6.2 – *B) Ottimizzazione della Viabilità*

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.

Per gli esempi cartografici si rimanda al Par. 4.6.2 – *C) Riduzione della superficie di edificabilità e Trasformazione PEU in Zona C*

4. Adeguamento degli indici di piano per compensare gli effetti del nuovo Regolamento Edilizio Comunale, adottato con Delibera Consiglio Comunale 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 Giunta Comunale la specificazione della sottotipologia 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" (Art. 40 delle NTA) e la sottozona F.4 "impianti fotovoltaici" (Art. 41 dee NTA), non presenti nella nomenclatura della attuale Variante ma insistenti sul territorio.

Per gli esempi cartografici si rimanda al Par. 4.6.2 – *A) Aggiornamento Cartografia stato di fatto*

7. Informatizzazione dei grafismi di piano attraverso la digitalizzazione della tavola di zonizzazione in formato Computer Aided Design (CAD) predisposto per essere successivamente trasformato in Sistema Informativo Territoriale (SIT) che collega a ogni zona di piano le informazioni quantitative e qualitative della normativa tecnica attraverso l'utilizzo di Metadati.



#### **4.3.1 ZONA "C" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE– EX PROGETTI EDILIZI UNITARI – (P.E.U.). – ART. 23 DELLE NTA**

Per rendere maggiormente coerente lo sviluppo del territorio con le reali esigenze e necessità dei cittadini e facendo seguito alle numerose istanze presentate dagli stessi, parte dei **PEU** (*Piano Edilizia Unitaria*) sono stati trasformati in **Zona "C" di espansione** che, così come indicato **all'art. 23 delle NTA** "...Sono quelle aree che nella Seconda Variante al P.R.G. erano indicate come aree P.E.U. e che, a richiesta pervenuta da parte dei proprietari e/o aventi titolo, vengono riqualficate ad intervento diretto non unitario.

23.2- Questa sottozona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea C" di cui all'Art. 2 del DM n.1444/68, è destinata all'espansione della struttura urbana, che viene però attuata in modalità semplificata **essendo stato riconosciuto possibile, per lo stato dei luoghi e delle infrastrutture primarie già esistenti**, il controllo delle modalità di urbanizzazione attraverso l'attuazione diretta del piano.

..... è previsto l'intervento mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), ....., attraverso la stipula di una convenzione nella quale siano **specificati gli obblighi di cui il soggetto attuatore si fa carico per soddisfare l'interesse pubblico**.

23.4- Il PdCC dovrà prevedere, a carico del soggetto proponente, **la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, approvate dal competente Ufficio LLPP, con la cessione gratuita in favore dell'Ente delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici in misura di 24 metri quadri per abitante insediabile, .....**

23.5- Nel caso in cui l'intervento proposto non riguardi l'intera area, ....., il rilascio dei PdCC è subordinato alla dimostrazione che resti possibile l'utilizzazione autonoma delle restanti parti e comunque dimostrando la possibilità di accesso autonomo al lotto, a prescindere dalle previsioni di piano, anche attraverso nuove strade (anche a carattere provvisorio) da realizzare a cura e spese del privato che interviene.

23.6- Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di **pertinenza la dotazione minima di parcheggi privati** (a uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili. È obbligatoria la salvaguardia, il mantenimento, la cura ed il rispetto delle alberature ad alto fusto, qualora preesistenti sui lotti di intervento.

#### **4.3.2 ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE (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 pun-

tualmente 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 P.R.G., così come disposto con proprio atto dal Consiglio Comunale, giusta Delibera n.16 del 28.02.2022.

#### 4.3.3 CALCOLO DEI NUOVI INDICI VOLUMETRICI

L'indice urbanistico del vigente piano, *espresso attualmente in metro cubo su metro quadro* (mc/mq), è stato dapprima trasformato in indice urbanistico espresso in metro quadro su metro quadro (mc/mc), introducendo poi un fattore moltiplicatore (a proporzionalità inversa tra 1,60 e 2,00) per arrivare a determinare il **nuovo indice volumetrico**. I valori dei fattori di moltiplicazione di riferimento sopra indicati 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.

Tale ragionamento è valido per tutte le zone a insediamento residenziale prevalente, mentre in zona agricola trovano applicazione le disposizioni specifiche del Titolo VII della LR 18/1983 come successivamente integrata e modificata.

Tabella 1. 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:

Tabella 2. Calcolo dei nuovi indici di piano

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

## Legenda della Tabella

<b>Formula di trasformazione n. 1</b>	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.
<b>Formula di trasformazione n. 2</b>	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.

**4.3.4 VERIFICHE INDICATORI URBANISTICI**

A conferma della coerenza e regolarità tecnico-amministrativa del piano, come modificato dalla 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**, come si evince dalla tabella di

dettaglio sotto riportata

*Tabella 3 – Calcolo Consumo del suolo previsto dal Piano*

<b>ZONE</b>	<b>Totale area impegnata dal piano (mq)</b>
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
<b>TOTALE CONSUMO DI SUOLO</b>	<b>8.599.066</b>
Precedente (Seconda Variante)	8.669.599
<b>SUPERFICIE IN DIMINUIZIONE</b>	<b>- 70.533</b>

## 2. Verifica della capacità insediativa del piano

Dall'analisi di dettaglio della superficie edificabile residua delle zone di completamento è emerso che essa è pari a circa 627.181 metri quadri, pari a circa 20.906 abitanti equiva-

lenti, come si evince dalla tabella sotto riportata.

*Tabella 4 – Calcolo Superficie edificabile*

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
<b>TOTALE</b>					<b>627.181</b>

### 3. Verifica del rispetto degli standard urbanistici

Nella Terza Variante 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. Nella seguente tabella si riportano i dettagli dell'analisi, con confronto con le NTA del PTCP.

*Tabella 5 - Dati di confronto NTA del P.R.G. Cepagatti con PTCP*

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
<b>Totale abitanti teoricamente insistenti sulla zona di completamento</b>	<b>Numero</b>	<b>31.923</b>
<b>DOTAZIONE MINIMA DI AREE A STANDARD (Art. 39 delle NTA del PTCP)</b>	Metri quadri	<b>766.152</b>
<b>OFFERTA DI AREE A STANDARD NEL PIANO (SOTTOZONA F.1)</b>	Metri quadri	<b>802.581</b>

#### 4.3.5 AGGIORNAMENTO DEI VINCOLI

Nel Titolo II delle NTA della Terza Variante vengono descritti i vincoli che insistono su parti del territorio comunale. In particolare, ai vincoli riconosciuti e trattati nella Seconda Variante al

P.R.G., 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 inoltre individuate ulteriori due tipologie di vincolo:

- 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
- 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 P.R.G. 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 giusto 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.

L'adozione della Terza Variante al P.R.G., 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, *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 P.R.G. e la stima delle fasce di rispetto.

#### 4.3.6 NUOVE DISPOSIZIONI

Nelle NTA della Terza Variante al P.R.G. 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, ciottoli, 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.

#### 4.3.7 DIGITALIZZAZIONE DEL PIANO

Uno degli obiettivi principali nell'aggiornamento del Piano 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. Grazie a questo ammodernamento della gestione dei dati territoriali 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, allinea il Comune di Cepagatti al livello al crescente numero 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.

#### 4.3.8 ESEMPI CARTOGRAFICI DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Al fine di agevolare e sostanziare la comprensione degli interventi previsti nella Terza Variante al P.R.G. sopra descritti, nelle seguenti figure sono riportati alcuni esempi di confronto tra questi ultimi (*Colonna di sinistra*) e la vigente situazione della Seconda Variante (*Colonna di destra*) per gli aspetti inerenti:

- A. Aggiornamenti cartografici dello stato di fatto dell'assetto urbanistico del territorio.

B. Ottimizzazione della Viabilità.

C. Modifiche dei PEU in Zone C e riduzione delle superfici di edificabilità.

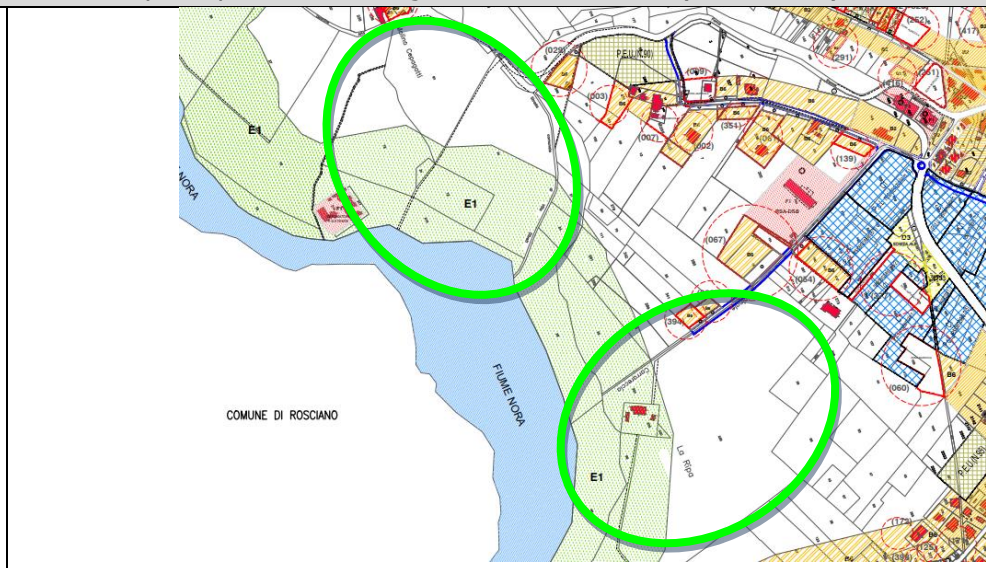
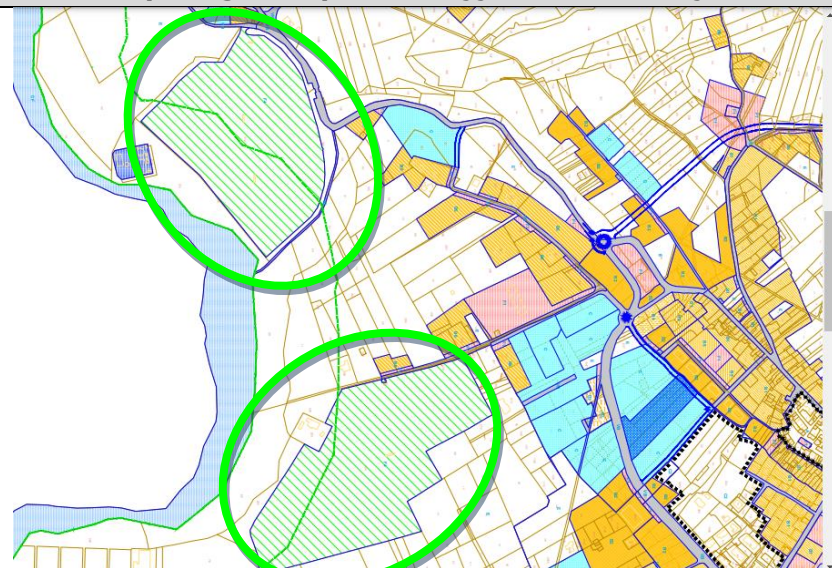
Per ogni tipologia di intervento sono riportati alcuni esempi riferiti alle n. 4 Tavole di Zonizzazione in cui è suddiviso il P.R.G.:

- Tavola 1: CAPOLUOGO E RAPATTONI
- Tavola 2: CANTO' - MONCOCCITTO – VIALE DEI PINI
- Tavola 3: VALLEMARE E VILLAREA
- Tavola 4: VILLANOVA

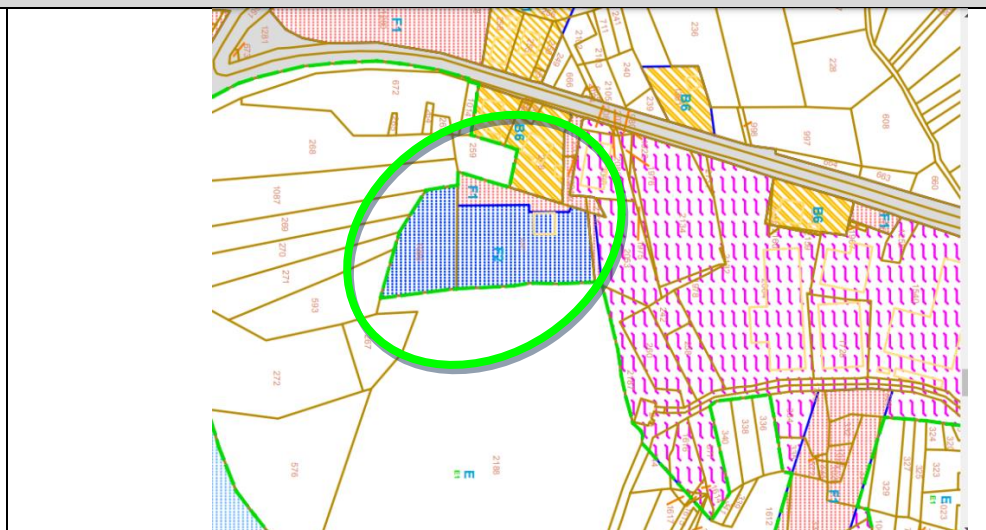
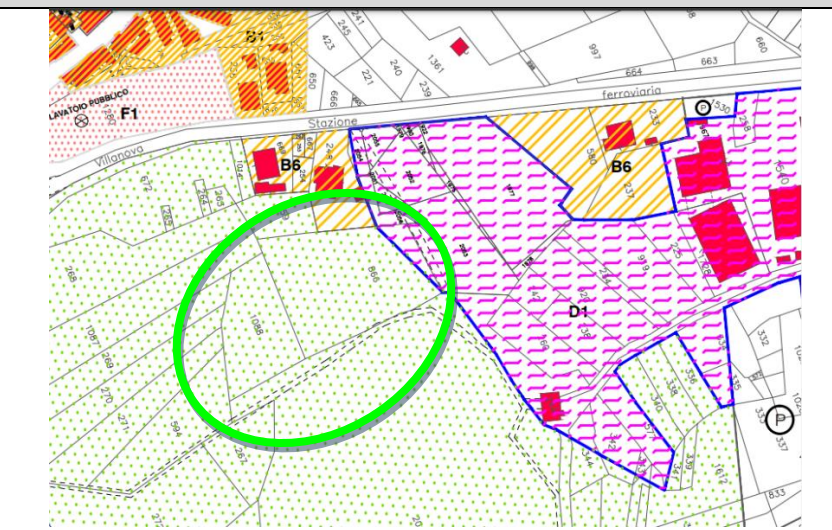


### A) ESEMPI DI AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

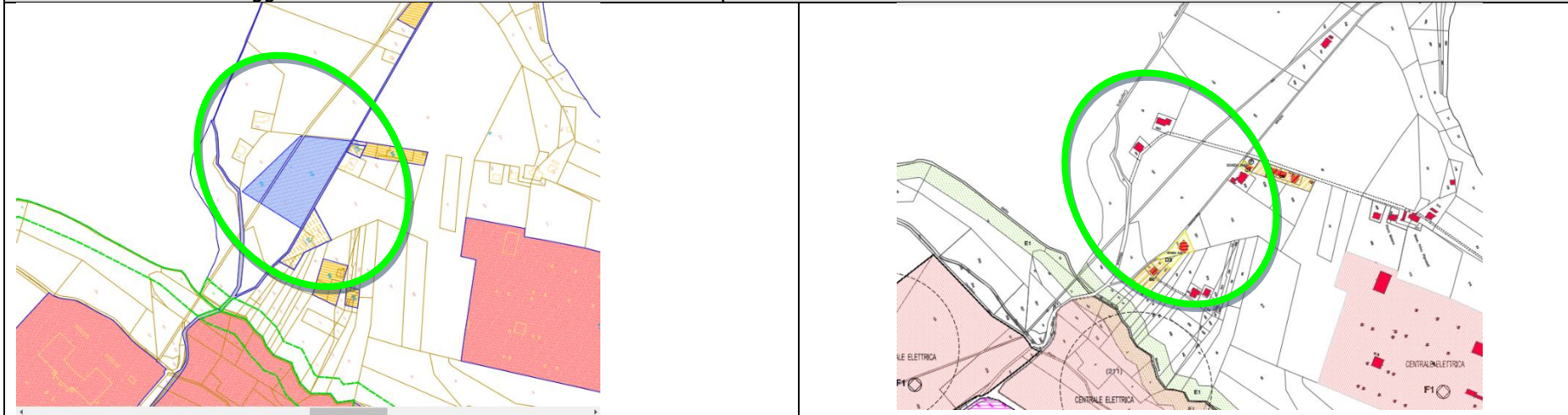
**Tav. 1: Capoluogo e Rapattoni** - Aggiornamento cartografia con inserimento impianti produzione energia da fonti rinnovabili (Fotovoltaico)



**Tav. 3: Vallemare e Villarea** - Aggiornamenti con inserimento esistente Area Sportiva ed armonizzazione della destinazione d'uso dell'area edificabile\produttivo-artigianale

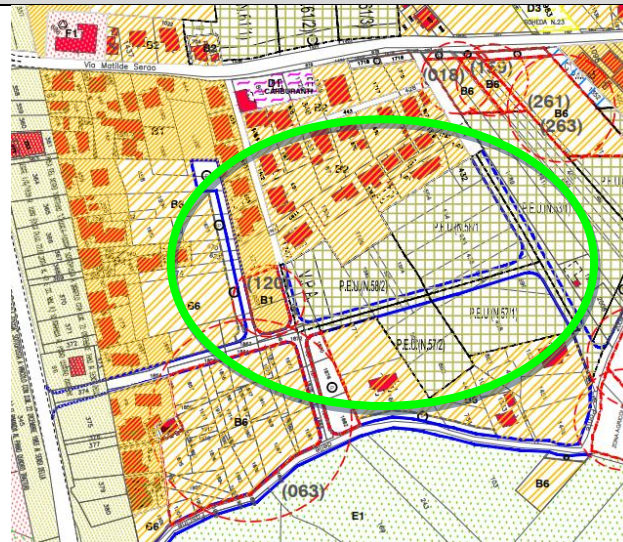
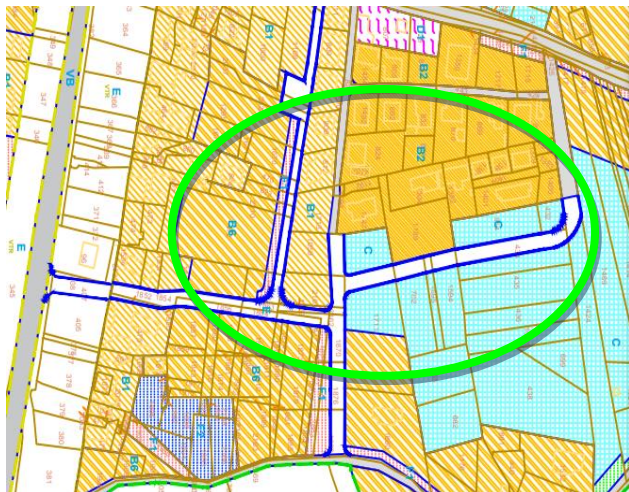


**Tav. 4 - Villanova** – Aggiornamento con inserimento area ricreativa sportiva

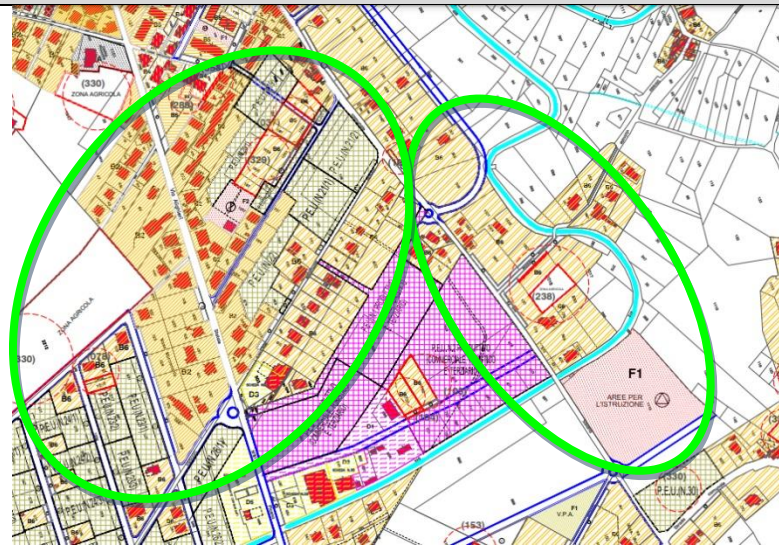
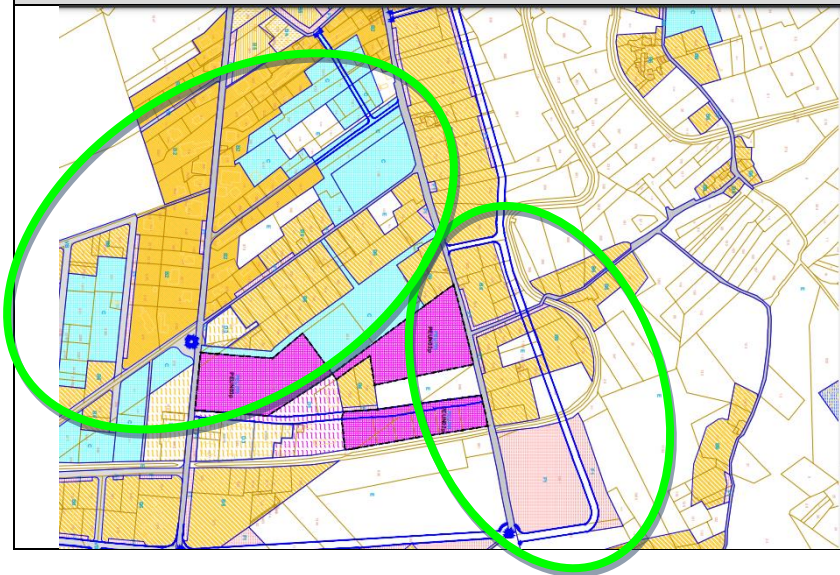


### B) OTTIMIZZAZIONE DELLA VIABILITA'

**Tav. 3 Vallemare e Villarea** - Razionalizzazione viabilità prevista



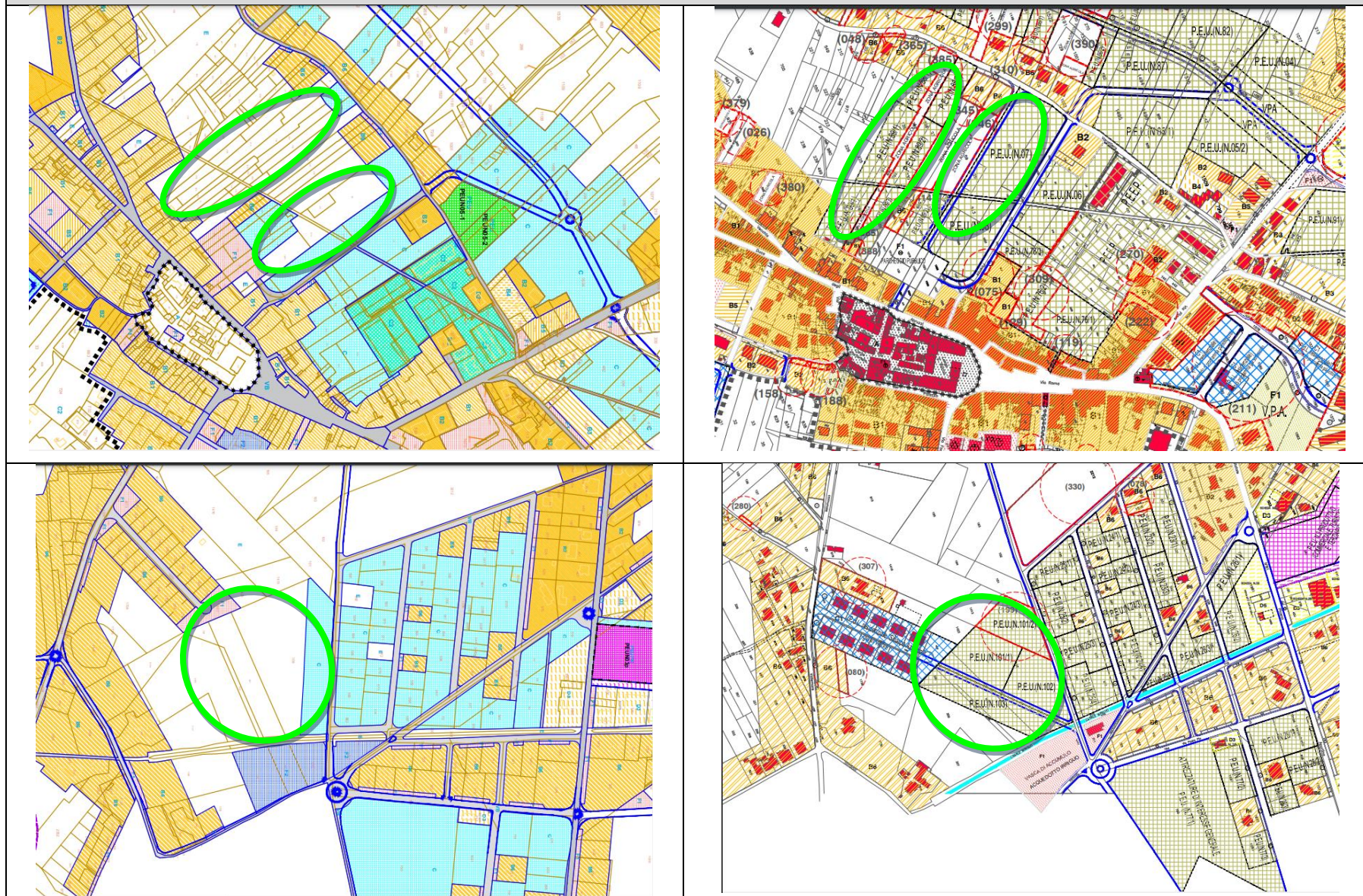
**Tav. 1 Capoluogo e Rapattoni** - Trasformazione da PEU a Zona C e ottimizzazione viabilità



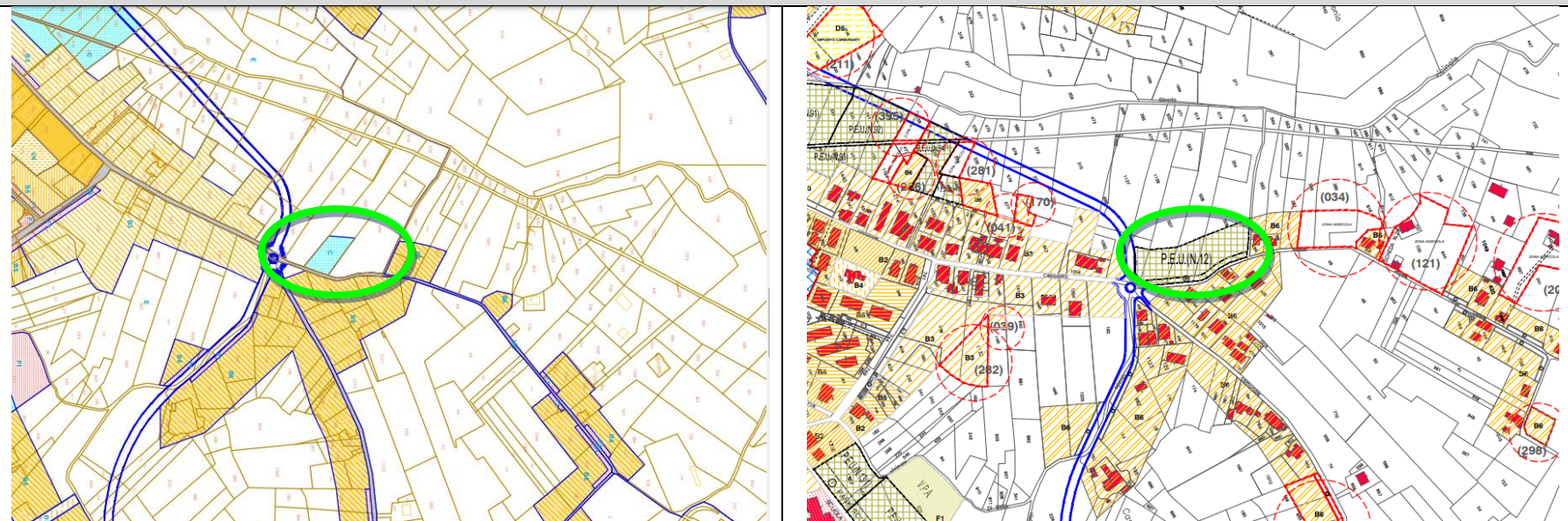


**C) RIDUZIONE EDIFICABILITÀ REVISIONE PEU**

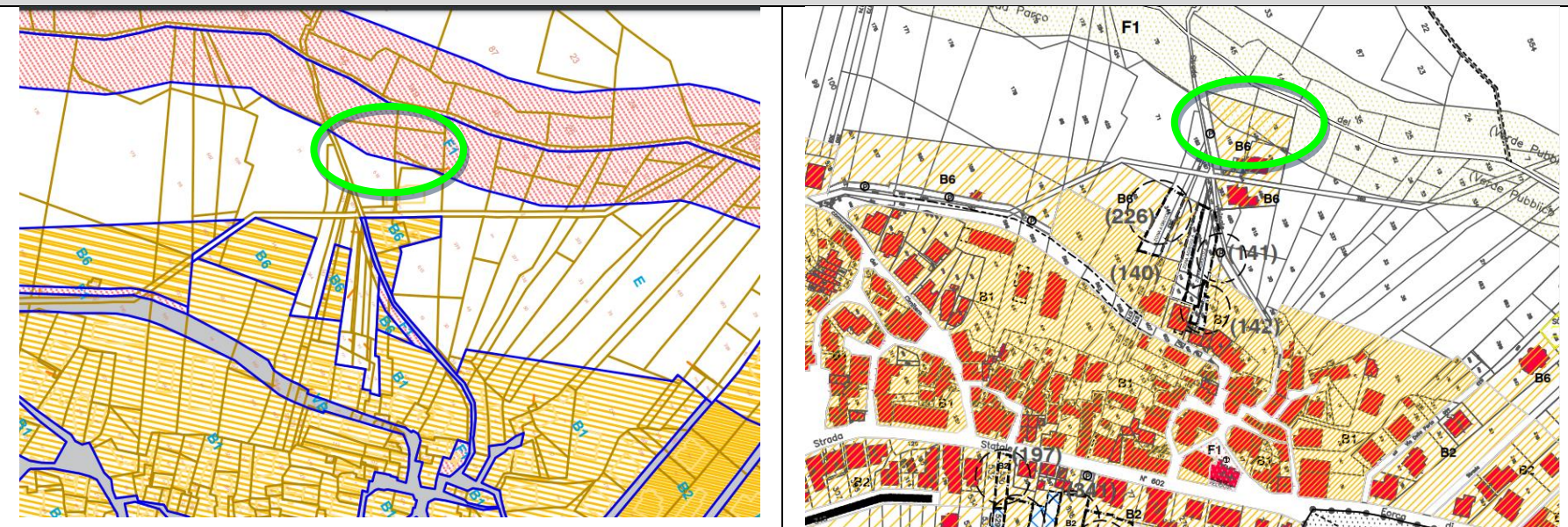
**Tav. 1 Capoluogo e Rapattoni - Esempio di trasformazione di PEU in Zona C e riduzione area edificabile**



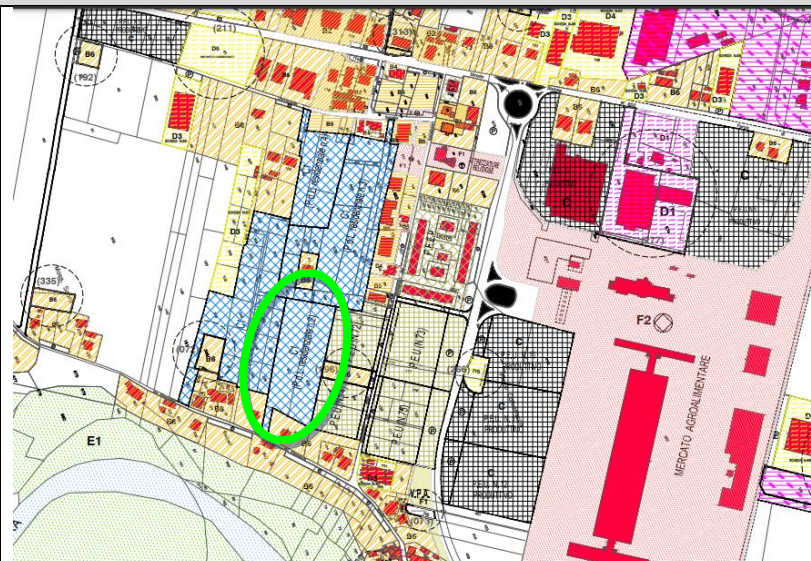
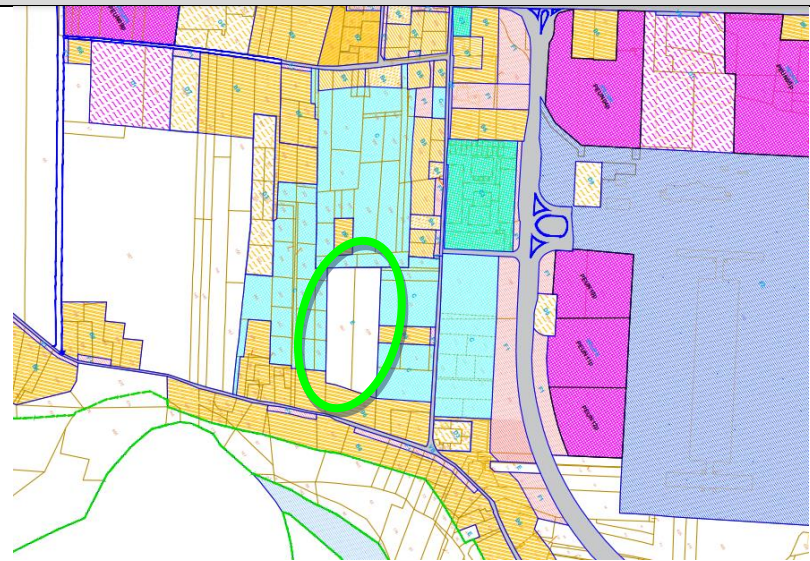
**Tav. 1 Capoluogo e Rapattoni** - Esempio riduzione area edificabile, Eliminazione PEU n. 12



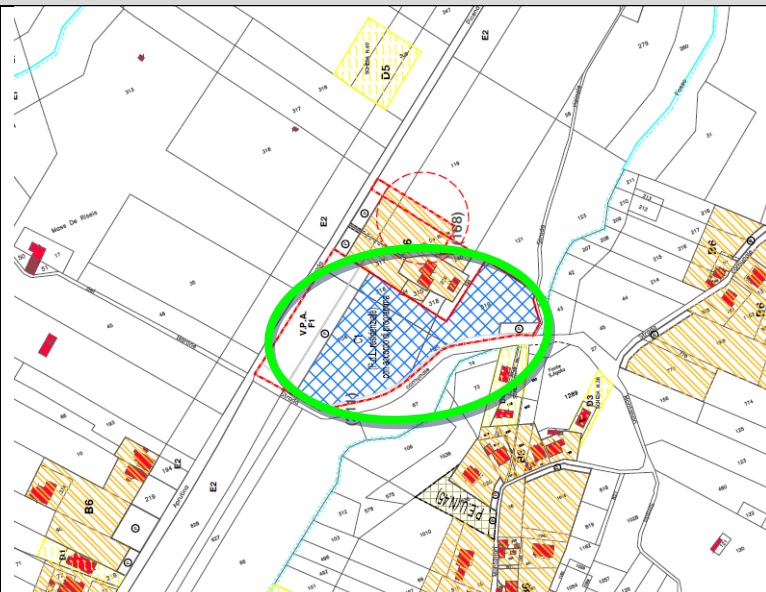
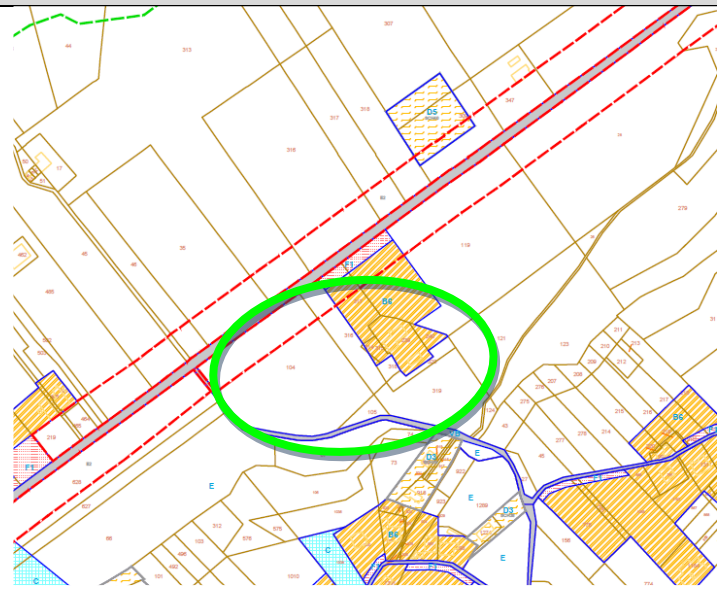
**Tav. 4 VILLANOVA** - Esempio di riduzione edificabilità in considerazione dei vincoli fascia fluviale



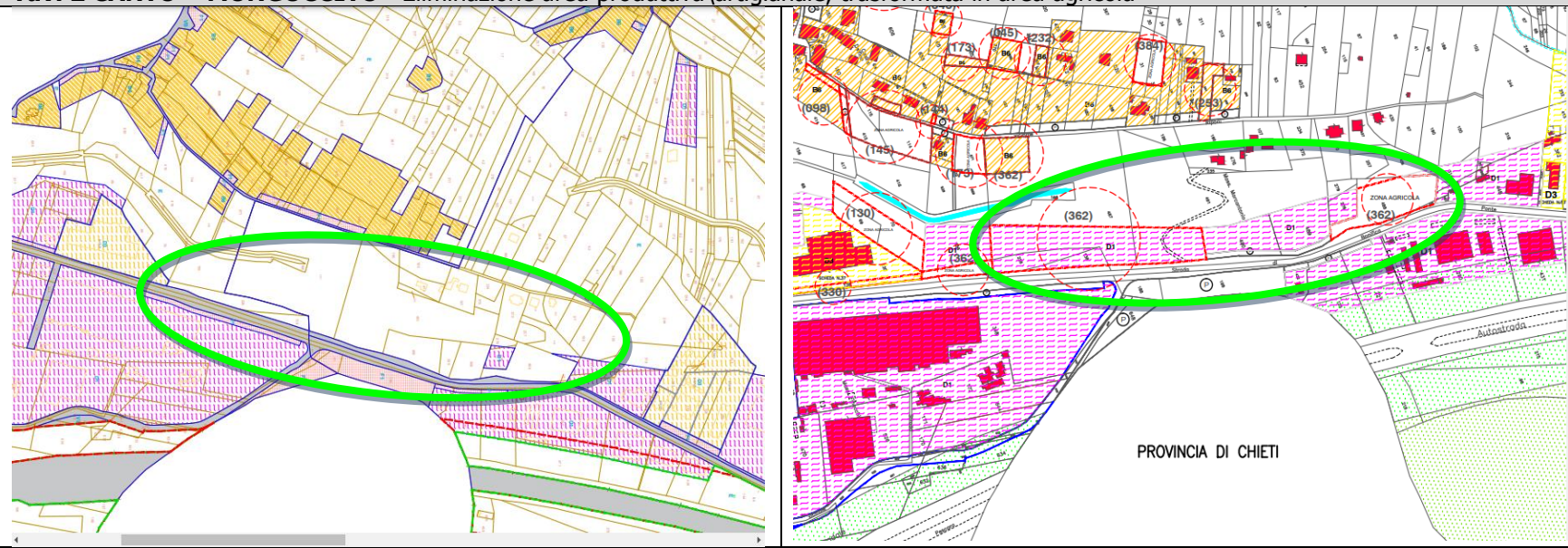
**Tav. 4 VILLANOVA** – Eliminazione PDL Residenziale, trasformato in area agricola



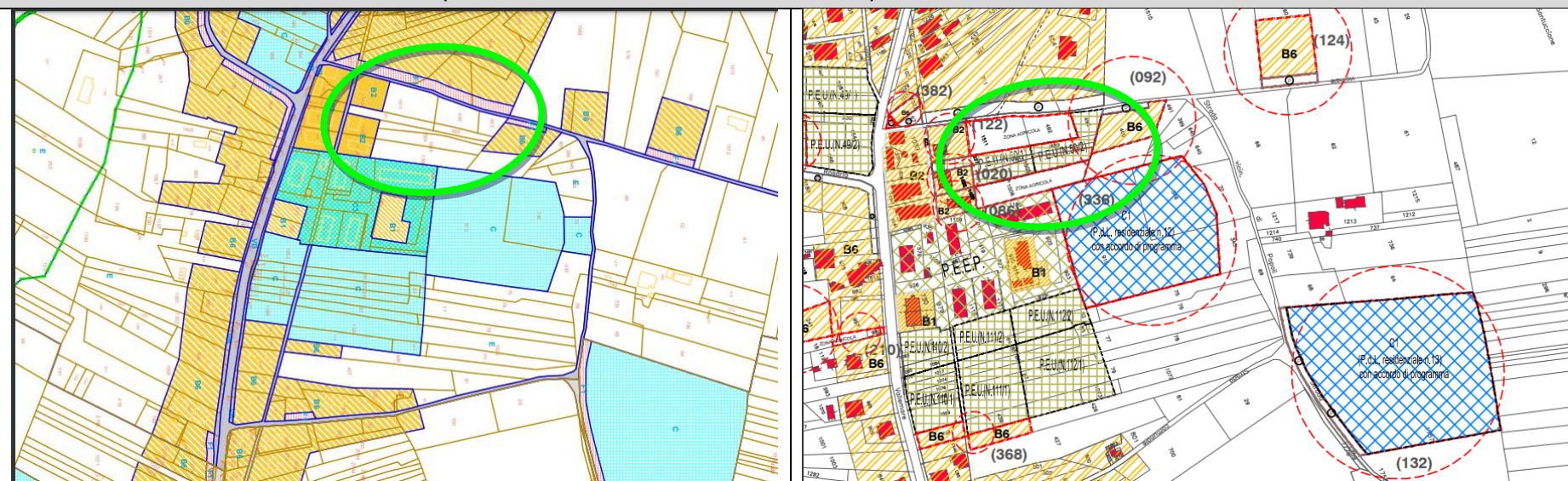
**Tav. 2 CANTO – MONGUCCITO** - Eliminazione PDL Residenziale con accordo di programma, trasformato in area agricola



**Tav. 2 CANTO – MONGUCCITO** - Eliminazione area produttiva\artigianale, trasformata in area agricola



**Tav. 3 VALLEMARE E VILLAREA** - Esempi di variazione da PDL-PEU a Zona di completamento. - Eliminazione PEU 50.1 e 50.2





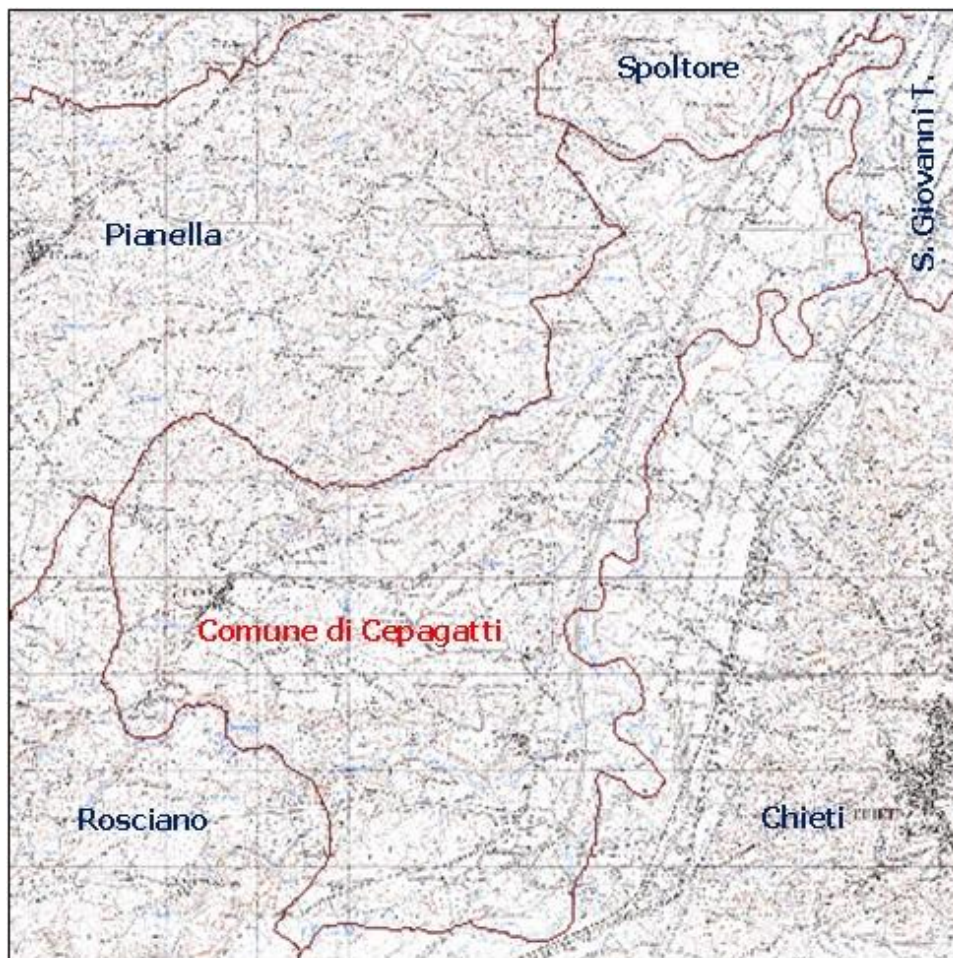
## 5 AMBITO DI INFLUENZA

Gli aggiornamenti previsti nella Terza Variante al Piano Regolatore Generale sono distribuiti in modo puntuale sul territorio e, quindi, con influenza limitatamente alle zone oggetto di trasformazione.

Per quanto concerne le informazioni di carattere generale riferite alla descrizione dell'assetto del territorio (assetto territoriale, caratteristiche ambientali, strumenti urbanistici, vincoli e criticità) si rimanda al precedente Rapporto Ambientale della procedura di V.A.S. relativa alla Seconda Variante al P.R.G. oggetto di parere favorevole, come da verbale di Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi a firma dell'Autorità competente in data 25.06.2012, prot.n.14052 (**Appendice 2**).

### 5.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Cepagatti, ubicato in provincia di Pescara, insiste su una superficie complessiva di 30,34 km<sup>2</sup>; ha una popolazione di 10.897 abitanti, con una densità di 353,59 ab/km<sup>2</sup> (dati ISTAT, 2021). Presenta un'altitudine media di 145 m s.l.m.. Dista 20 km ca. dal capoluogo di provincia, Pescara; confina con i Comuni di Chieti (CH), Pianella (PE), Rosciano (PE), San Giovanni Teatino (CH) e Spoltore (PE) (Figura 1 successiva ed Allegato 1 – Inquadramento territoriale).



**Figura 1:** Delimitazione limiti amministrativi del Comune di Cepagatti su base topografica IGM con individuazione dell'area oggetto di intervento

(Fonte: S.I.T. Regione Abruzzo).

Ricompreso nel dominio della collina litoranea, il suo territorio, marcato dalla presenza di ampi depositi alluvionali prodotti dai corsi d'acqua maggiori, mostra un impianto geomorfologico tipicamente conformato all'alternanza di crinali e valli, orientati in direzione E – O e proiettati verso la prospiciente costa adriatica.

L'idrografia superficiale è articolata in una rete di fossi, fossati e torrenti, che confluiscono nel Fiume Pescara.

Le componenti floristico – vegetazionale e faunistica sono prive di elementi di particolare pregio, con una comunità vegetale prevalentemente di pertinenza del piano vegetazionale collinare e una popolazione faunistica poco diversificata e impoverita, fortemente penalizzata dagli impatti connessi all'invasiva presenza antropica, all'urbanizzazione di tipo industriale e all'esercizio delle pratiche agricole.

Il paesaggio, sebbene prevalentemente agrario e rurale, risulta in buona parte industrializzato e, a luoghi, marcato da insediamenti commerciali di volumetrie e superfici importanti. Nel tessuto insediativo si distinguono un nucleo centrale, costituito dal centro storico e dalle circostanti aree di espansione, e modesti nuclei secondari, disposti lungo le principali vie di comunicazione.

Le principali economie locali sono rappresentata dall'agricoltura, specializzata nella produzione di cereali e ortaggi; l'alimentare, il metalmeccanico, l'industria del mobile, dell'abbigliamento e dei materiali da costruzione, nel secondario; assicurazioni e credito, nel terziario.

Il Comune è attualmente dotato dei seguenti servizi al cittadino: una biblioteca comunale, un centro diurno per anziani, le scuole dell'obbligo, un istituto professionale per l'agricoltura, un poliambulatorio specialistico, un gabinetto radiologico e un laboratorio analisi, un ricco apparato ricettivo, sportivo e ricreativo.

## 5.2 VINCOLI E CRITICITÀ

Nel presente paragrafo si riportano esclusivamente i risultati dell'analisi dalla valutazione della cartografia aggiornata di piano con la vincolistica presa in esame, escludendo la descrizione della stessa che è stata presentata nel precedente Rapporto Ambientale per la Seconda Variante che ha avuto parere favorevole alla V.A.S. con Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi a firma dell'Autorità competente in data 25.06.2012, prot.n.14052 . Per la valutazione di ulteriori tavole (Vincolo Paesaggistico, Archeologico e Idrogeologico), che comunque non hanno subito variazioni rispetto all'attuale Seconda Variante, si rimanda alla documentazione riferita alla Adozione della Terza Variante pubblicata sul sito web del comune:

<https://comune.cepagatti.accessocivico.it/content/adozione-terza-variante-generale-al-P.R.G.>

### 5.2.1 QUADRO DI RIFERIMENTO REGIONALE (Q.R.R.)

La Terza Variante conferma azioni ed obiettivi della Seconda Variante che accoglie le azioni e gli obiettivi del Q.R.R. attraverso il recepimento della disciplina del Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Pescara, ai quali è riconosciuta conforme (*cf. paragrafi successivi*).

**La Terza Variante non varia le linee guida di quest'ultima.**

### 5.2.2 PIANO REGIONALE PAESISTICO (P.R.P.)

Il Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo è stato recepito dallo strumento urbanistico del Comune di Cepagatti in sede di redazione e approvazione della Prima Variante Generale al P.R.G., sulla quale è stato espresso il parere favorevole della Direzione Parchi, Territorio, Ambiente ed Energia della Regione Abruzzo, che ne ha riconosciuto la conformità al P.R.P.. Le perimetrazioni acquisite dalla cartografia del P.R.P. sono già state riportate nelle Tavole della Seconda Variante Generale. **Non sono presenti variazioni nella Terza Variante al P.R.G..**

### 5.2.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.)

Il PTCP della Provincia di Pescara è stato recepito dallo strumento urbanistico vigente in sede di approvazione della Prima Variante Generale al P.R.G., sulla quale è stato emesso il parere di conformità al PTCP della Provincia di Pescara, in data 09/10/2008, prot. n. 171975 e prot. n. 737/spt. Gli orientamenti della Prima Variante Generale sono interamente conservati e confermati dalla Seconda Variante Generale, che, nello specifico, appare adeguata al disposto del succitato art. 109 delle NTA del PTCP. **Non sono presenti variazioni nella Terza Variante al P.R.G.,** che, inoltre allinea i parametri urbanistici, es. la *dotazione minima di aree a standard* indicate nell'Art. 39 delle NTA del PTCP.

### 5.2.4 PIANI STRALCIO DI BACINO DELL'AUTORITÀ DEI BACINI DI RILIEVO REGIONALE DELL'ABRUZZO E DEL BACINO INTERREGIONALE DEL SANGRO

- *Piano Stralcio di Bacino Fenomeni gravitativi e processi erosivi* - P.A.I.
- *Piano Stralcio di Bacino Difesa dalle alluvioni* - P.S.D.A.

In merito al recepimento delle previsioni del P.A.I. e del P.S.D.A., la Seconda Variante Generale al P.R.G. ha ottenuto il parere favorevole da parte della *Autorità dei bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo e del bacino interregionale del fiume Sangro*.

**La Terza variante conferma la disciplina di attuazione della Seconda Variante Generale e non prevede interventi in contrasto con i sopraccitati Piani Stralcio di Bacino, non prevedendo nuove aree edificabili entro i perimetri delle aree di rischio e pericolosità previste da questi ultimi.**

Essa Inoltre, nelle Norme Tecniche di Attuazione riporta specificatamente:

- Art. 9.5: Per tutte le aree del Comune di Cepagatti sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, di cui al R.D.L. 30 Dicembre 1923 n.3267 e dal successivo regolamento R.D.16 maggio 1926 n.1126, prima del rilascio del titolo abilitativo, il richiedente deve ottenere l'autorizzazione da parte dell'Ente competente.

- Art. 9.6: La Delibera del Consiglio Comunale di approvazione della Terza Variante al P.R.G. assume valore di accettazione da parte del Comune di Cepagatti della "corretta trasposizione degli orli di scarpata", resa ai sensi dell'art. 20 comma 1 delle NdA del PAI e della circolare commissariale prot. 132630 del 19.05.2015".

- Art. 9.7: Indipendentemente dalla destinazione di P.R.G., le disposizioni di seguito riportate valgono per tutte le aree del territorio comunale ricomprese all'interno del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico "*Difesa dalle alluvioni*" e "*Fenomeni Gravitativi e processi erosivi*", giusta DGR Abruzzo n.1386 del 29.12.2004 e DGR n.1377 in data 29.12.2005, aggiornato con DGR Abruzzo n.355 del 29.06.2017 - BURA n.31 del 02.08.2017, modificato dalla prima Variante Parziale del Piano Stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico "Fenomeni Gravitativi e Processi Erosivi", riferito ai bacini di rilievo regionale dell'Abruzzo e al territorio regionale ricompreso nel bacino interregionale del Fiume Sangro, approvata giusto DPCM 19 giugno 2019 - GURI Serie Generale n.194 del 20.08.2019 - ed infine modificato con Determina Dirigenziale ADS del 29 novembre 2021 n. 31, con la quale l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale (Area difesa del suolo) ha diffuso la cartografia "*Perimetrazioni delle aree caratterizzate da rischio geomorfologico mappate in ambito PAI* (Piano Assetto Idrogeologico) vigenti sul Distretto A. C. aggiornate alla data del 29.11.2021 a seguito di varianti successive".

- Art. 9.8: Il rilascio del titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001 per qualsiasi intervento da eseguire in prossimità degli orli di scarpata, graficamente individuati nelle tavole PAI\PSDA, allegate al P.R.G., è subordinato alla verifica, da parte del proponente l'istanza, delle disposizioni e prescrizioni dettate dalle NdA del Piano Stralcio di Bacino di cui sopra, completo della trasposizione sugli elaborati tecnici descrittivi dell'intervento dei tratti di orlo di scarpata interessati e la stima dell'ampiezza delle fasce di rispetto, calcolate con le modalità di cui all'allegato F, riportato in appendice alle presenti norme.

**Un'analisi dettagliata, inoltre, era stata effettuata con lo sviluppo della Seconda Variante dove in alcuni casi sono migliorate le previsioni di sviluppo del territorio rispetto al P.A.I., grazie alla trasformazioni di Aree Edificabili a Terreno Agricolo.**

### 5.2.5 PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE (P.T.A)

Agli orientamenti del Piano di Tutela delle Acque della Regione Abruzzo appare adeguata la Prima Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Cepagatti, la cui disciplina di attuazione statuisce norme preordinate alla tutela della funzione depurativa dei corsi d'acqua (art. 9 delle NTA) e alla protezione degli acquiferi (art. 35 delle NTA), oltre che prescrizioni attinenti alla realizzazione degli impianti di depurazione (art. 13 delle NTA).

**La Terza Variante, non modifica l'assetto del territorio,** acquisisce e conferma i sopraindicati

### 5.2.6 PIANO REGIONALE PER LA TUTELA DELLA QUALITÀ DELL'ARIA

Il Comune di Cepagatti è compreso in zona di superamento del valore bersaglio al 2010, sia per la protezione della salute umana, sia per la protezione della vegetazione. **Gli interventi previsti dalle osservazioni non influenzano l'assetto urbanistico del territorio e, quindi, gli aspetti legati alla qualità dell'aria.** Alcuni interventi, mirati all'ottimizzazione del sistema traffico, prevedono di portare **un miglioramento dei flussi del traffico atteso** e, quindi, avranno impatto positivo su tale componente.

### 5.2.7 PIANO REGIONALE DI GESTIONE DI RIFIUTI E PIANO PROVINCIALE PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI

Per quanto concerne tali piani le varianti urbanistiche, bilanciando le trasformazioni da edificale ad agricolo e viceversa non comporteranno modifiche alle stime di rifiuti previste nella Seconda Variante al P.R.G..

### 5.2.8 PIANO REGIONALE INTEGRATO DEI TRASPORTI (P.R.I.T.)

La Terza Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Cepagatti riconferma, potenziandola, la viabilità di piano della Seconda Variante Generale (conforme agli indirizzi del Piano Regionale Integrato dei Trasporti). **Nella Terza Variante non sono previste modifiche sostanziali della viabilità di piano** ma solo alcuni interventi puntuali per migliorare la fluidità del traffico in aree potenzialmente congestionate.

### 5.2.9 ANAGRAFE DEI SITI CONTAMINATI

La Terza Variante non interferisce con i siti censiti sul territorio già precedentemente indicati nel paragrafo 1.11 delle "Integrazioni al Rapporto Ambientale- Controdeduzioni Nota ARTA" relative alla procedura di V.A.S. della Seconda Variante, ossia:

- il sito "Zampacorta", identificato con scheda n. PE 220004 nel l'aggiornamento della DGR 1529/06, redatto in attuazione dell'art 45 della LR 45/07, occorso con DGR 777 del 10.10.11;
- altre aree in cui sono stati individuati in passato abbandoni di rifiuti che sono localizzate lungo il fiume Pescara (*località Ponte delle Fascine e Bucceri*) e torrente Nora (*località C.da Felicità-Corneto e Loc. Ripà*).

### 5.2.10 CLASSIFICAZIONE SISMICA

Le Tavole costituenti la Prima Variante Generale al P.R.G. riportano l'individuazione delle aree sottoposte a Vincolo sismico, in attuazione dell'art. 13 della L. 4/74. **La Terza Variante, come già fatto nella Seconda, ne conferma la perimetrazione.**

In particolare si evidenzia che la Terza Variante ha già ricevuto parere favorevole da parte del Servizio del Genio Civile Regionale, Sezione Pescara in data 25.11.2022 (prot. N. 0504864 ), ed inoltre nelle NTA sono stati inseriti alcuni richiami specifici come ad esempio nell'Art. 15.7 dove viene indicato che "Tutti gli interventi edilizi.... devono risultare *conformi alle disposizioni e prescrizioni dettate dalla normativa in zona sismica in vigore in materia di distanze tra fabbricati contigui e di distanze dalle strade ed aree pubbliche*", essendo inoltre sottolineate le distanze minime reciproche da rispettare tra fabbricati ed infrastrutture.

### 5.2.11 CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D. LGS. 42/2004 E S.M.I.)

Le prescrizioni riguardanti i beni presenti nel territorio del comune di Cepagatti, pertinenti all'art. 10 delle NTA della Prima Variante Generale, come già accaduto per la Seconda Variante, **trovano conferma nelle NTA della Terza Variante.**

La Terza Variante Generale conserva le indicazioni della Seconda Variante Generale al P.R.G che recepisce la disciplina di tutela del D. Lgs. 42/2004 con l'art. 9 delle NTA, in aderenza al quale le disposizioni del D. Lgs. 42/2004 devono intendersi attuate sull'intero territorio comunale, indi-

pendentemente dalle specifiche destinazioni, e, ove necessario, la realizzazione di eventuali interventi proposti è subordinata all'acquisizione dell'Autorizzazione paesaggistica.

**Nella Terza Variante non sono previste modifiche di piano.**

### 5.2.12 AREE PROTETTE

Il comprensorio comunale di Cepagatti non insiste su siti afferenti alla Rete Natura 2000 (S.I.C., Z.P.S.) e/o al Sistema delle I.B.A. e non include domini ascritti ad aree naturali protette.

### 5.2.13 ALTRI VINCOLI \ DISTANZE

Nello sviluppo della Terza Variante, inoltre, sono stati apportati alcuni adeguamenti a vincoli esistenti sul territorio non esplicitamente richiamati nella Seconda Variante, ad esempio:

- Art.11 – *Vincoli da elettrodotti, metanodotti e impianti a radiofrequenze.*

Inserito a seguito della realizzazione di nuove opera da parte di Terna, SGI ed installazioni di antenne di telefonia mobile.

- Art.14 – *Classificazione delle vie di comunicazione.*

La delimitazione dei centri abitati è stata modificata ed integrata con delibera della Giunta Comunale n.62 del 13.05.2021.

- Art.15 – *Distanze minime dalla vie di comunicazione.....*, con attenzione particolare a:

15.2-...*il rispetto del triangolo di visuale libera in tutto il territorio comunale, dovrà essere oggetto di valutazione, da parte del proponente l'istanza, in corrispondenza alle intersezioni per tutte le tipologie stradali anche per la progettazione e realizzazione di recinzioni in genere in prossimità di incroci stradali.*

15.8- *Tutti gli interventi edilizi, ....., devono prevedere adeguati sistemi atti ad impedire il dilavamento di materiali (terra, ciotoli, pietrisco, rifiuti, ecc.) su aree e/o su strade pubbliche.*

### 5.2.14 SENSIBILITÀ E CRITICITÀ GEOLOGICO - AMBIENTALI

La Terza Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Cepagatti riferisce agli elementi di sensibilità e criticità geologico – ambientale la medesima disciplina statuita dalla Seconda Va-



riante Generale, che recepisce e conferma le Norme Tecniche di Attuazione della Prima Variante Generale.

Gli interventi previsti nella Terza Variante incidono in modo diffuso e circoscritto sul territorio, presentando un ambito di limitata estensione, per cui le componenti ambientali presenti sul territorio non restituiscono evidenze di criticità.

Sebbene la localizzazione degli interventi sia diffusa su tutto il territorio comunale, sia in zona agricola, residenziale che produttiva, data l'entità circoscritta degli stessi non sono presenti interferenze con gli indicatori di sensibilità ambientale, riconducibile alle tipicità delle componenti, biotiche e abiotiche, presenti nel territorio.

## 6 ANALISI DI COERENZA

Con la Verifica di Coerenza si intende accertare, in via generale, che i nuovi assetti proposti dal Piano in esame siano coerenti con la pianificazione di livello superiore e adeguati agli obiettivi di protezione ambientale di interesse derivati dalla stessa pianificazione e programmazione sovraordinata.

La Verifica di Coerenza, che viene esplicitata attraverso una **Matrice di Verifica**, si distingue in Coerenza Verticale, o Esterna, e Coerenza Orizzontale, o Interna:

- La Coerenza Esterna verifica la conformità degli obiettivi di Piano ai principi di sostenibilità ambientale desunti da piani e programmi gerarchicamente sovraordinati (redatti da livelli di governo superiori), inerenti a un areale più esteso dell'ambito di influenza del Piano in esame.
- La Coerenza Interna valuta la coerenza tra gli obiettivi specifici del Piano e i principi di sostenibilità ambientale di altri piani o programmi, redatti dallo stesso Ente proponente il Piano o da Enti diversi e riferiti al dettaglio del solo ambito di influenza del Piano in esame.

Considerate le scarse implicazioni delle azioni di Piano, attinenti principalmente ad alcune variazioni di destinazioni d'uso ben definite nel territorio, la Verifica di Coerenza della Terza Variante al P.R.G. del Comune di Cepagatti è stata sviluppata principalmente su linea orizzontale (Coerenza Interna). Essendo infatti le modifiche minime rispetto al precedente piano e non essendo rilevate criticità territoriali relativamente agli interventi previsti è possibile affermare che la coerenza esterna risulta verificata a priori per quanto concerne i rapporti con piani sovraordinati.

### 6.1 COERENZA INTERNA

La Coerenza Interna della Terza Variante al P.R.G. del Comune di Cepagatti è stata valutata in termini di "coerenza interna" tra le azioni del Piano e gli obiettivi dello stesso, intesi *come obiettivi di sostenibilità ambientale* del distretto comunale di interesse e rappresentati attraverso le componenti ambientali potenzialmente interferite.

L'alleggerimento del carico edificatorio nella zona del capoluogo, con trasformazioni a zona agricola, concorre al decongestionamento delle arterie cittadine, a vantaggio della **qualità dell'aria**

**e del clima acustico** del centro urbano. La riduzione delle aree a destinazione produttiva inoltre diminuirà il traffico atteso creando benefici per la componente acustica e qualità dell'aria.

Si escludono ulteriori importanti interferenze con lo stato di qualità dell'aria, a tutela del quale le NTA della Terza Variante, per giunta, espressamente formulano il divieto di insediamento, nelle aree con destinazione produttiva, di attività lavorative con pericolo di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 334/1999 e s.m.i..

Non sono rilevabili interferenze con le zone edificabili di nuova previsione con aree perimetrare dal **P.A.I.** e **P.S.D.A.** e con ambiti sottoposti a **Vincolo archeologico**.

La Terza Variante esercita, comunque, un severo controllo sulle eventuali interferenze e i relativi impatti attraverso la normativa di attuazione, che, con i capi stilati in recepimento della disciplina normata dal P.A.I. e dal D. Lgs. 42/2004, conforma e adegua il governo del territorio alle disposizioni degli strumenti sovraordinati, indipendentemente dalle destinazioni d'uso di P.R.G..

Nell'attuazione della Terza Variante al P.R.G. non sono attesi impatti significativi **sull'ambiente idrico**. Le azioni di Piano non incidono sugli habitat fluviali (acque superficiali) e gli effetti sulla circolazione delle acque sotterranee, correlati alla impermeabilizzazione del suolo conseguente alla realizzazione delle opere urbane nelle aree edificabili di nuova previsione, si stimano trascurabili, in ragione del modesto incremento delle superfici destinate ad uso residenziale e produttivo.

Le previsioni della Piano non influiscono sulla componente **Energia e Rifiuti**. La destinazione prevalentemente residenziale delle nuove aree edificabili conserva la produzione di rifiuti e i consumi energetici ai livelli correnti.

Le aree di nuova edificazione a uso residenziale coprono una superficie limitata minore rispetto a quella prevista nella Seconda Variante, con una **diminuzione pari a 70.533 metri quadri di aree edificabili**, per tale motivo si prevede un riduzione di residenza di nuovi abitanti. Sulla base di queste ipotesi diventano quindi trascurabili anche le stime di **produzione di rifiuti** pro-capite annua in linea con l'attuale.

Fra le componenti ambientali esaminate non si sviluppano particolari interrelazioni e non si individuano, pertanto, effetti secondari, cumulativi o sinergici.

Si evidenzia che il recepimento delle osservazioni presentate dalla cittadinanza durante gli anni di utilizzo dello strumento urbanistico vigente, ha lo scopo di razionalizzare e riordinare in modo più puntuale sul territorio l'assetto urbanistico della Terza Variante al P.R.G. anche nell'ottica del con-

fronto continuo e costruttivo tra la popolazione e l'amministrazione locale che definisce le linee guida per il governo e sviluppo del territorio, vissuto dai cittadini.

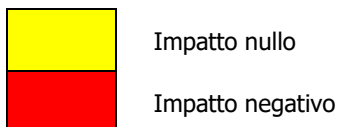
## 6.2 DESCRIZIONE DEI PRESUMIBILI IMPATTI DI PIANO

L'individuazione dei presumibili impatti generati dagli interventi della Terza Variante è stata dedotta dalla definizione delle **relazioni causa \ effetto** tra le previsioni di Piano e le matrici ambientali ad esso pertinenti, attraverso le quali è stato possibile comporre il quadro delle interferenze riportato nella Tabella seguente.

COMPONENTE AMBIENTALE	TIPOLOGIA IMPATTO	DESCRIZIONE e COMMENTI
Suolo		<b>Cambiamento destinazione d'uso di P.R.G..</b> <i>Occupazione permanente di suolo in caso di trasformazione in Zona B6 o C1,C2.</i> <i>Rilascio di suolo potenzialmente occupato in caso di Trasformazione in Zona Agricola.</i> <i>Alleggerimento della previsione di suolo occupato nell'area di Cepagatti.</i>
Modello insediativo e struttura urbanistica		<b>Dotazione di servizi pubblici.</b> <i>Sviluppo del territorio tramite P.d.L. e P.E.U. o Edificazione controllate</i> <i>Alleggerimento della previsione di suolo occupato nell'area di Cepagatti.</i>
Ambiente idrico		<b>Scarichi di acque bianche \ Nere.</b> <i>Positivo, se si considera il bilanciamento tra superfici trasformate da zona edificabile ad agricola e viceversa. Le osservazioni accolte non prevedono nuovi insediamenti produttivi critici.</i>
Aria		<b>Emissioni in atmosfera.</b> <i>Positivo, anche se è da considerare l'alleggerimento della pressione antropica nell'area di Cepagatti e quindi diminuzione di traffico locale ed impianti di riscaldamento concentrati nel capoluogo comunale e l'ottimizzazione della viabilità di alcune zone.</i>
Clima acustico		<b>Emissioni acustiche.</b> <i>Nulla, anche se è da considerare l'alleggerimento della pressione antropica nell'area di Cepagatti e quindi diminuzione di traffico locale ed impianti di riscaldamento concentrati nel capoluogo comunale e l'ottimizzazione della viabilità di alcune zone.</i>
Consumi e rifiuti		<b>Consumi idrici ed energetici - Produzione di rifiuti.</b> <i>Positivo, se si considera il bilanciamento tra superfici trasformate da zona edificabile ad agricola e viceversa. Le osservazioni accolte non prevedono nuovi insediamenti produttivi critici.</i>
Ecosistemi		<i>La Terza Variante non prevede nuovi insediamenti produttivi critici; i nuovi interventi si limitano ad aree già edificate.</i>
Paesaggio		<i>La Terza Variante non prevede nuovi insediamenti produttivi critici; i nuovi interventi si limitano ad aree già edificate.</i>
Flora e fauna		<i>La Terza Variante non prevede nuovi insediamenti produttivi critici; i nuovi interventi si limitano ad aree già edificate. Alcune aree edificabili tornano ad essere destinate ad uso agricolo.</i>



Impatto positivo



#### Impatti potenziali delle Terza Variante al P.R.G..

La Tabella precedente, di verifica della Coerenza Interna non evidenzia impatti negativi sulle componenti ambientali, considerando un impatto positivo generale su tutte le componenti ed in particolare sulla componente "Suolo" per una riduzione nel consumo di suolo, indotta dalle perimetrazioni e ripermetrazioni previste, che hanno, contestualmente, conseguenze positive sulla razionalizzazione della zonizzazione urbanistica, a beneficio della quale opera anche la previsione di nuove aree di parcheggio. Le stesse comunque sono bilanciate dalla trasformazione di aree edificabili ("Zone B6" e P.E.U.) in aree agricole. L'eventuale realizzazione di nuovi spazi di verde pubblico restituisce, inoltre, naturalità all'ambiente. La trasformazione di alcune aree PEU ad "Zone B6" con edificazione controllata garantiscono inoltre lo sviluppo urbanistico organico e bilanciato tra esigenze di edificabilità e sviluppo ordinato delle infrastrutture e strutture pubbliche.

La natura degli impatti potenzialmente attesi nelle varie componenti ambientali è sinteticamente discussa a seguire, operando una distinzione tra impatti positivi e impatti negativi.

### ***Impatti positivi***

#### *Suolo*

Lo sviluppo urbanistico previsto porterà ad un alleggerimento della quantità di suolo occupato nell'area urbana di Cepagatti ed in generale in tutto il territorio in funzione delle richieste di trasformazione di terreni da edificabile a zona agricola che porta il saldo complessivo di aree edificabili inferiore rispetto a quanto previsto nell'attuale Seconda Variante. Parte del territorio si svilupperà inoltre tramite P.d.L. in accordo di programma con il comune in modo da massimizzare la realizzazione di aree verdi nell'ambito dello sviluppo dei nuovi insediamenti.

#### *Modello insediativo e struttura urbanistica*

L'attuazione della Terza Variante al P.R.G. favorirà la dotazione di servizi pubblici del comprensorio comunale, risultando propedeutica alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

### Aria

Lo sviluppo urbanistico prevede un alleggerimento della pressione antropica nell'area di Cepagatti che porterà ad una diminuzioni delle sorgenti di emissione, traffico veicolare e impianti di riscaldamento, che altrimenti si concentrerebbe a ridosso del centro abitato aumentando il carico inquinante concentrato nella zona. Gli interventi puntuali di razionalizzazione della viabilità comporteranno una maggiore fluidità del traffico locale. Non sono presenti nuove aree industriali\artigianali per cui non è previsto un incremento del traffico pesante nell'area.

### Clima Acustico

La componente rumore subirà i medesimi benefici della componente Aria (punto precedente) facendo riferimento alla redistribuzione e diminuzione del traffico veicolare.

### Ecosistemi, Paesaggio, Flora e fauna

La suddette componente subirà i medesimi benefici della componente Aria e Clima acustico (punto precedente) facendo riferimento alla redistribuzione e diminuzione del traffico veicolare alla minora occupazione di suolo previsto e la sviluppo urbano tramite realizzazione di aree verdi.

### ***Impatti negativi***

Non sono stimati impatti negativi rispetto a quanto previsto dallo sviluppo urbanistico della vigente Seconda Variante al P.R.G. che, si ricorda, è stata valutata con procedura di V.A.S. conclusasi positivamente nel 2012 (**Vedi Appendice 2**).

## 7 EFFETTI AMBIENTALI DEL PIANO

Il presente capitolo analizza e discute i risultati di quanto fin qui esposto in termini di effetti indotti dall'applicazione del Piano sul contesto ambientale.

Le implicazioni di Piano con il sistema ambientale sono state elencate in forma di tabella e descritte brevemente nel paragrafo precedente inerente la **Coerenza Interna** (Par. 6.1) e valutate con giudizio complessivo positivo.

Come già sottolineato la **Terza Variante al P.R.G. del Comune di Cepagatti non stravolge l'attuale P.R.G. tuttora in vigore e sottoposto positivamente a procedura di V.A.S.**, alla quale apporta solo contenute modifiche, volte principalmente all'armonizzare lo stesso con alcune specifiche esigenze puntuali della cittadinanza ed all'aggiornamento della cartografia rispetto all'attuale situazione urbanistica del territorio e dei provvedimenti che sono stati già sottoposti a parere positivo (es. *Piani di Lottizzazione di Iniziativa Privata in variante al P.R.G.*, sottoposti a puntuali Verifica di non Assoggettabilità a V.A.S.).

Nello specifico, in merito all'urbanizzazione, nell'intento di conservare il più possibile la vocazione attuale del territorio comunale, il Piano conferma la destinazione a Zona agricola di gran parte del comprensorio, limitando l'occupazione di nuove aree per urbanizzazioni e trasformazioni edificabili, principalmente definite in ampliamento di quelle già esistenti con destinazioni edificabili "Zone B6" e, nei casi di superfici di una certa entità, tramite *Piani di Lottizzazioni* con accordi di programma al fine di favorire un organico sviluppo urbanistico del territorio garantendo la realizzazioni delle opere di urbanizzazione primarie, condizione necessaria per uno sviluppo armonico del territorio.

Viene confermata l'esclusione di ogni commistione tra insediamenti produttivi e nuclei residenziali e, già in essere con la Seconda Variante; viene confermato l'insediamento di attività artigianali e industriali in due zone principali, nettamente separate dai nuclei residenziali, individuate in Località *Buccieri* e in *Località Strada Bonifica*, aree storicamente sempre presenti e già perimetrare nel primo strumento urbanistico del Comune di Cepagatti, risalente agli anni '80.

Nel recepimento delle trasformazioni urbanistiche non si riconoscono fattori di criticità ambientale, né in riferimento alla situazione attuale, né in rapporto alle prospettive studiate.

Sul comprensorio comunale, infatti, *non sono presenti siti S.I.C. o Z.P.S.*, riserve, parchi o altre aree naturali protette.

Restano *confermate tutte le fasce e le aree di rispetto*, identificate lungo il corso del Fiume Pescara, del Fiume Nora e dei fossi tutelati, sottratte ad ogni tipo di edificabilità, già previste nella Seconda Variante Generale al P.R.G. e denominate "Zone E1" (*Fascia di rispetto per zone con valore ambientale*).

Il Piano persegue, inoltre, la *salvaguardia della maggior parte del territorio comunale destinato a Zona agricola*, consentendo in tali ambiti i soli interventi ammessi dagli artt. 70 e 71 della L.R. 18/83 e s.m.i., nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e dei limiti da detta legge regionale imposti. Tali aree sono ampliate a seguito delle richieste di trasformazioni da aree edificabili ("Zone B6") già in parte inserite con le osservazioni alla Seconda Variante.

Sono confermate, altresì, le zone con **vincolo archeologico**, già apposto con l'approvazione della Prima Variante Generale su segnalazione della Soprintendenza Archeologica di Chieti.

Non sono presenti interferenze di rilievo con le perimetrazioni prodotte dal **P.A.I. e P.S.D.A.**; in particolare con riferimento al P.A.I. si evidenzia un *riduzione delle aree edificabili insistente in aree P2 Pericolosità elevata e R1 Rischio Moderato*.

Per quanto attiene alla **tutela dell'aria**, non sono previsti impatti non modificandosi la tipologia di insediamenti attesi anche con la previsione di riduzione del numero degli abitanti rispetto al Piano esistente. Un contributo positivo potrà derivare dall'alleggerimento del carico edificabile nella zona del capoluogo che porterà ad un minore traffico nella zona e minor presenza di impianti di riscaldamento civile, unitamente ad alcuni interventi di ottimizzazione dei flussi di traffico locale.

In ragione delle considerazioni esposte e in assenza di significativi impatti ambientali di Piano, nello specifico in esame appare incongruo assolvere a:

- Costruzione, valutazione e scelta delle alternative
- Definizione delle Misure di mitigazione e compensazione in aggiunta a quelle già considerate nel precedente rapporto di V.A.S.,



## 8 CONCLUSIONI

Nella presente Verifica di Assoggettabilità Ambientale sono stati individuati, descritti e valutati gli effetti preliminari che l'attuazione della Terza Variante al P.R.G. del Comune di Cepagatti, accogliendo le esigenze del Territorio a seguito della approvazione della Seconda Variante, potrebbe avere sull'assetto ambientale dell'ambito di influenza, secondo le indicazioni contenute nell'Allegato VI del D. Lgs. 152/2006.

È stata valutata tecnicamente l'adeguatezza della Terza Variante al P.R.G. al contesto programmatico e fisico di riferimento, tenendo in considerazione che la Seconda Variante, di cui il nuovo piano rappresenta una ottimizzazione, è stata già sottoposta positivamente a procedura di V.A.S..

Il progetto di Piano relativo alla Terza Variante risponde ai criteri di sostenibilità, che costituiscono il riferimento di base della procedura di V.A.S., non modificando i contenuti della Seconda Variante stessa e, segnatamente, consente lo sviluppo sostenibile dell'assetto insediativo in termini di raggiungimento di una forma di equilibrio tra la domanda di trasformazione e le esigenze specifiche di tutela del territorio comunale.

Sulla base di quanto riportato nei precedenti capitoli, nella valutazione della Terza Variante al P.R.G. non si riconoscono elementi confliggenti con le prospettive di uno sviluppo sostenibile del territorio derivanti dagli indirizzi acquisiti per la revisione dell'attuale P.R.G. Vigente tramite la Seconda Variante.

Le modifiche urbanistiche derivanti dagli interventi previsti *incidono minimamente sul dimensionamento del P.R.G. della Seconda Variante*, il cui impatto è stato già valutato con procedura di V.A.S. conclusasi positivamente, attraverso una *ridistribuzione parziale della superficie della Zona Agricola e Zona Residenziale*, con *diminuzione complessiva* di quest'ultima, di *riduzione della Zona Produttiva*, senza prevedere interventi urbanistici di particolare criticità e/o specificità.

Gli interventi *non inducono frammentazione ecosistemica*, in quanto non esigono la realizzazione di nuove reti infrastrutturali d'impatto; gli interventi sulla viabilità permetteranno di *fluidificare il traffico* riducendo, quindi l'impatto sulla componente aria e clima acustico.

In fase di futura realizzazione, gli interventi non arrecano pregiudizi allo stato di qualità delle *componenti ambientali locali* e non richiedono, nello specifico, l'abbattimento di essenze arboree di pregio.

*L'area di influenza delle modifiche apportate dagli interventi è assai contenuta*, oltre che limitata alla scala locale: le pressioni e gli eventuali impatti attesi non avranno carattere estensivo ed insi-

steranno sul solo intorno dei siti oggetti di intervento, per altro non gravati da criticità ambientali.

La Terza Variante al P.R.G. di Cepagatti è infatti 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 continui suggerimenti, indicazioni, consigli e proposte, hanno tracciato buona parte del percorso attraverso il quale si è sviluppato l'intero processo di elaborazione del Nuovo Piano.

Particolare attenzione è stata prestata, quindi, alla raccolta e valutazione delle informazioni pervenute. Nello sviluppo del Piano 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. Tali regole, infatti, 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.

La filosofia di approccio sopra indicata, ha 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 P.R.G. **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 dai cittadini 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.

Una ulteriore area di miglioramento ha riguardato 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'Agenda 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 sono stati 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 P.R.G., 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.

Viene infine 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.

Sulla base di quanto esposto nei precedenti paragrafi, ed in considerazione di:

- limitatezza e puntualità degli interventi sul territorio comunale,
- bilanciando delle richieste di ritorno a destinazione agricola, trasferimenti di parti di P.E.U. in Zone "C" di espansione, completamento di zone edificabili tramite Piani di Lottizzazione,
- non sono rilevate interferenze con i piani sovraordinati esistenti,
- non sono rilevate interferenze tra aree urbane e produttive\artigianali,

ed in considerazione del fatto che le modifiche previste dalla Terza Variante risultano minime rispetto alle previsioni già effettuate in sede di redazione e adozione della Seconda Variante, si ritiene che la Terza Variante al P.R.G. del Comune di Cepagatti risponde ai criteri di sostenibilità, che costituiscono il riferimento di base della procedura di V.A.S., e, segnatamente, consente la sostenibilità dell'assetto insediativo in termini di raggiungimento di una forma di equilibrio tra la domanda di trasformazione e le esigenze specifiche di tutela del territorio comunale.