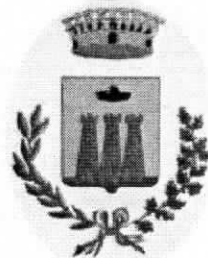


COMUNE DI CAPPELLE SUL TAVO

Provincia di Pescara



Programma Integrato di Intervento

(art. 30bis, LR 18 / 83 e succ. mod. e integr.)

ELABORATI DI PROGETTO

(con documentazione integrativa relativa al parere CEC pratica n. 10/2018)

COMMISSIONE EDILIZIA

Nella seduta del 7 AGO 2018

esprime **PARERE**

FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Il Segretario

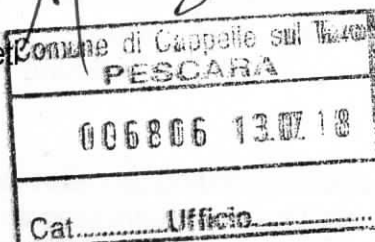
IL PRESIDENTE

RELAZIONE GENERALE - NORME TECNICHE

Il Sindaco: dott.ssa Maria Felicia Maiorano Picone

Il Responsabile dell'ufficio tecnico

Arch. Giuseppe Spole



Il Progettista: Arch. Maria Filomena Maggio
Via Giuseppe Falcucci, 8
65129 PESCARA



Collaboratori: Arch. Anna Rostani

LUGLIO 2018

PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (Art. 30 bis L.R. 18/83 e successive modifiche ed integrazioni)

Proponente: *AMADEUS IMMOBILIARE S.n.c. di AMADIO e DI FEDERICO* con sede in via Carducci 19, 65010-CAPPELLE SUL TAVO, Pescara.

Ubicazione: a margine della sp Variante sotto Cappelle in Comune di Cappelle sul Tavo (PE).

Progettista: arch. Maria Filomena Maggio, via G. Falcucci 8, 65129-PESCARA

RELAZIONE GENERALE

1. PREMESSA:

1.1 La presente proposta di Programma Integrato è relativa ad un intervento complesso per la realizzazione di opere sia di interesse del Comune di Cappelle sul Tavo, sia di interesse della ditta proponente; la stessa è stata modificata in accoglimento delle richieste contenute nel Parere CE comunicato dal Comune alla ditta Proponente il 23.04.18, prot. 3848.

Dette opere sono relative alla realizzazione di un marciapiede pubblico lungo la sp Variante sotto Cappelle -lato monte-, tra la strada via Magazzeno e il Cimitero comunale, oltre le opere necessarie per la raccolta e lo smaltimento delle acque superficiali e per il passaggio di rete elettrica per l'illuminazione pubblica; un parcheggio di uso pubblico a servizio degli spazi commerciali già realizzati dalla Proponente con l'attuazione del Comparto di PRG C1 e la sistemazione di superfici di verde privato.

Dette opere saranno realizzate, come da progetto allegato, a totale carico della ditta Proponente; il Comune provvederà a mettere a disposizione della stessa la superficie destinata alla realizzazione del marciapiede pubblico e delle sue opere accessorie.

1.2 L'accordo avrà come conseguenza il cambiamento della destinazione d'uso di aree di proprietà della Proponente (o nella sua disponibilità) mutandone la classificazione da Zona Agricola a Zona di Espansione Sub-comparto C1b; sarà anche rinominato il Comparto già attuato da C1 a Sub-comparto C1a. Si configurerà in tal modo un nuovo perimetro di comparto C1 comprendente due Sub-comparti. Le destinazioni indicate per i due Sub-comparti restano vincolate come da rappresentazione grafica allegata; in particolare il Sub-comparto C1a resterà disciplinato come è attualmente (salvo che per la possibilità di utilizzazione della nuova volumetria disponibile); al Sub-comparto C1b verrà attribuita una edificabilità territoriale di 0,4 mc/mq che non potrà dar luogo ad alcuna nuova edificazione indipendente, su nuova superficie fondiaria, ma potrà trovare uso nella

trasformazione di volumi già realizzati o nella integrazione di volumi esistenti, senza cambiamento di tipologia edilizia o incremento della superficie coperta complessiva di Comparto. La recinzione parzialmente esistente sarà estesa fino a circondare l'intero Sub-comparto C1b.

1.3 Il marciapiede pubblico sarà realizzato con larghezza complessiva di ml 2,00 ed una lunghezza di ml. 168 ca.; sarà dotato di tutti i sottoservizi necessari e predisposto per l'allocazione di un sistema di pubblica illuminazione, secondo gli elaborati di dettaglio allegati. I nominati spazi privati di uso pubblico saranno realizzati come da progetto allegato e dotati di ogni finitura che ne potrà garantire la migliore funzionalità; la manutenzione di questi ultimi resterà a carico della Proponente come pure la cura della protezione notturna degli stessi che sarà realizzata con opportuni sistemi di chiusura.

1.4 In coerenza con quanto premesso, il programma prevede che le nuove dotazioni siano sostenute da un'urbanizzazione qualitativamente elevata, capace di risposte sia sul piano funzionale che su quello del comfort e della qualità ambientale. Se si considera inoltre che l'intero circondario del Cimitero è attualmente privo di percorsi pedonali dedicati e che questo costituisce ostacolo ad un corretto e semplice uso da parte della popolazione può risultare con grande evidenza il vantaggio comunale.

1.5 Il Programma Integrato viene proposto in variante al vigente Piano Regolatore Generale in quanto si rende necessario il cambiamento della destinazione d'uso attuale delle aree interessate. In effetti la società Proponente ha già investito sulla proprietà realizzando un cospicuo complesso residenziale-commerciale.

Va sottolineato che, per la parte privata, l'intervento previsto è finalizzato ad un sostanziale miglioramento delle possibilità di accesso da parte del pubblico agli spazi commerciali con conseguente minor carico sugli spazi pubblici circostanti, a cominciare dalla citata SP.

1.6 Relativamente al tema del rispetto ambientale si sottolinea che le aree interessate dalla proposta risultano prive di vincoli naturalistici specifici (Parchi, Riserve, SIC, ecc.).

La consapevolezza tuttavia dell'appartenenza ad un bacino di tale valenza naturale caratterizzato da vedute di eccezionale forza identificativa impone comunque che il rapporto con il paesaggio rappresenti un tema ben considerato del progetto.

Il progetto di dettaglio tiene comunque in gran considerazione i criteri del basso impatto visivo, dell'integrazione con i caratteri percettivi del comprensorio (macchie vegetali, materiali, ecc.) associandoli con la massima attenzione.

1.7 Le superfici interessate si estendono per mq. 2.236,00 di proprietà della Proponente, e per mq 334,00 ca. messe a disposizione dal Comune.

Le appartenenze catastali risultano meglio descritte nell'apposito elaborato.

2. INQUADRAMENTO GENERALE:

2.1 Il Programma Integrato viene proposto ai sensi degli artt. 19 e 30 bis della L.R. 12.04.1983 n° 18 e successive modifiche ed integrazioni, così come nel "Testo Coordinato" in B.U.R.A. n° 24 del 13.06.1995.

2.2 L'intervento è coerente con le iniziative di carattere pubblico e privato già avviate nello stesso comprensorio. Il Programma viene proposto anche nella prospettiva di ottimizzare gli effetti delle iniziative in corso oltre che delle attività pubbliche consolidate.

2.3 La proposta di PI modifica in minima parte l'assetto territoriale senza alterarne le logiche e i rapporti dimensionali, si propone anzi un sostanziale rafforzamento dell'impianto di funzioni e servizi per le attività commerciali. In particolare si evidenzia l'ampia ulteriore dotazione di servizi di uso pubblico, generata dal parcheggio (esteso per 1.423 mq e capace di soddisfare un fabbisogno di standard ben maggiore di quello convenzionalmente prodotto dalla possibilità di insediare nell'intero Comparto un ulteriore numero di 8/9 abitanti, corrispondenti all'ulteriore edificabilità di mc 895).

2.4 Per quanto attiene ai tempi, la Proponente intende impegnarsi in un programma articolato in fasi attuative di breve durata, in un regime di convenzionamento decennale. Come previsto dalle vigenti disposizioni, tutte le opere pubbliche saranno assoggettate e resteranno garantite da apposite polizze.

3. ELABORATI CHE COMPONGONO LA PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO

3.1 Il Programma Integrato é costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE-NORME TECNICHE
 - QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO con allegato
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
 - SCHEMA DI CONVENZIONE
 - TAV.01 STRALCI DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PRG VIGENTE
scala 1:1000
 - TAV.02 PLANIMETRIA CATASTALE CON DATI INTESTATARI scala 1:1000
 - TAV.03 PLANIMETRIA SU BASE SATELLITARE scala 1:1000
 - TAV.04 ZONIZZAZIONE DI PROGETTO scala 1:1000
 - TAV.05 PLANIMETRIE A CONFRONTO STATO DI FATTO E DI PROGETTO
scala 1:1000
 - TAV.06 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO scala 1:500
 - TAV.07 SEZIONI DI PROGETTO scala 1:20
4. DISPOSIZIONI SPECIALI CON VALORE NORMATIVO

4.1 Le definizioni progettuali della presente proposta, mentre si ritengono prescrittive per quanto riguarda le quantità di suolo complessivamente interessato, quelle edilizie assolute ed i rapporti di convenienza pubblico-privato, sono da considerarsi solo di massima e soggette a modificazioni nella redazione dei progetti

esecutivi in dipendenza di esigenze tecnico-costruttive, di un migliore adattamento alle caratteristiche dei suoli e di un'adeguata rispondenza alle esigenze del mercato, senza che ciò possa considerarsi variazione sostanziale del PI approvato.

4.2 Le vigenti disposizioni di PRG, in seguito all'approvazione della presente proposta, si intendono modificate unicamente per quanto attiene le previsioni del presente PI.

4.3 Le eventuali rendicontazioni delle opere pubbliche si intendono da riferirsi alle quantità da realizzare secondo progetto approvato e nel rispetto della convenzione stipulata tra il Comune e la Proponente.

4.4 Per quanto attiene alle opere edilizie previste le superfici utili realizzabili si intendono assoggettate alle vigenti NTA del PRG, oltre che al vigente RE.