



COMUNE DI CITTÀ SANT'ANGELO

Provincia di Pescara

Perimetrazione Territorio Urbanizzato (artt.li 8 e 40 Legge Regionale n.58/2023)



Relazione

PTU -01

Sindaco_Dott. Matteo Perazzetti

ATTI

Delibera di Consiglio Comunale n. ---- del ---

Assessore Urbanistica_Ass. Simona Rapagnetta

RUP_Ing. Donato D'Alonzo

Tecnici_Arch. PhD Borrone Marcello
_Arch. Tenaglia Barbara

Data_13 dicembre 2025



Indice

1_Principi

2_La normativa

3_Descrizione strumento di pianificazione

4_Il territorio urbanizzato

Normativa regionale

Criteri della perimetrazione

Ulteriori superfici

Superficie del territorio Urbanizzato

5_Effetti della perimetrazione del territorio urbanizzato

Il Comune di Città Sant'Angelo, nel rispetto della L.R. n.58/2023 nuova legge urbanistica regionale, procede alla Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU) da concludersi entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge, che salvo proroghe è fissato al 21 dicembre 2025.

1_Principi

Importanza del suolo¹

La disponibilità di suoli adatti all'urbanizzazione è drasticamente diminuita in Italia a causa del consumo di suolo prodotto nel recente passato. La capacità dei suoli di supportare le attività umane, nel senso di offrire una piattaforma poter ospitare una ulteriore o diversa urbanizzazione ovvero altre attività è classificata come servizio di supporto in alcune classificazioni che identificano il servizio come Carrying capacity for infrastructure, buildings and animals ovvero support of animals and infrastructure o ancora carrier function (Hopman et al, 2013; Dominati et al., 2010; De Groot, 2006; Brady and Weil, 1999).

La continua impermeabilizzazione del suolo derivante da cause umane, sottrae al suolo l'erogazione dei servizi ecosistemici che sono determinanti per la salute e la sicurezza della popolazione e per tale motivo la Regione Abruzzo, con la nuova legge regionale urbanistica ha deciso di fissare la limitazione del consumo del suolo come punto principale delle nuove politiche di governo del territorio.

Seppure il Comune di Città Sant'Angelo non ha una attività di copertura dei suoli significativa, si ritiene comunque ricordare brevemente quali sono alcuni servizi che svolge il suolo, non fosse altro per diffondere la cultura del suo valore e considerare che comunque i posti del pianeta terra sono tra essi connessi come dimostrano gli effetti del cambiamento climatico. A cui la sottrazione di suolo partecipa sia determinandone la causa e sia subendone a causa della sua impermeabilizzazione.

Il suolo, come detto, svolge importanti servizi ecosistemici come il sequestro e lo stoccaggio di carbonio che costituiscono un servizio di regolazione assicurato dai diversi ecosistemi terrestri e marini grazie alla loro capacità di fissare gas serra, seppur con diversa entità (Hutyra et al., 2011), secondo modalità incrementali rispetto alla naturalità dell'ecosistema considerato. Questo servizio contribuisce alla regolazione del clima a livello globale e gioca un ruolo fondamentale nell'ambito delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici. Fra tutti gli ecosistemi, quelli forestali naturali e seminaturali presentano il più alto potenziale di sequestro di carbonio. Il danno peggiore è pertanto il consumo di suolo nelle aree a copertura naturale e seminaturale o, più in generale, nei contesti territoriali connotati da un elevato grado di naturalità (Sallustio et al., 2015).

Il servizio ecosistemico consente anche alla tutela e sviluppo della qualità degli habitat, essenziali per la vita di qualsiasi specie e il mantenimento della biodiversità stessa, e rappresenta uno dei principali valori di riferimento nella valutazione dello stato ecosistemico dei suoli.

Tra gli effetti sull'ambiente dovuti alla continua espansione del fenomeno del consumo di suolo, la modifica del microclima urbano rappresenta un aspetto di grande importanza, soprattutto perché nelle città è concentrata la maggior parte della popolazione italiana², e nelle aree urbane si presentano gli effetti della cosiddetta "isola di calore", determinata dall'incremento delle temperature superficiali dovuto al calore accumulato dalle superfici artificiali durante il giorno, che si ripercuote anche sui valori notturni specie in condizioni di stabilità atmosferica.

¹ <https://www.isprambiente.gov.it/it/attivita/suolo-e-territorio/suolo/il-consumo-di-suolo/i-servizi-ecosistemici-del-suolo>

²

Tra i servizi ecosistemici di regolazione, un ruolo importante riguarda il miglioramento della qualità dell'aria (Manes et al., 2012). Attualmente, l'esposizione a inquinanti atmosferici è il principale fattore di rischio ambientale in Europa (EEA, 2014). In tale contesto, per l'Italia si stima il maggior numero di morti premature da inquinanti atmosferici (8.440; EEA, 2015). Il servizio ecosistemico è stimato attraverso la rimozione di due inquinanti atmosferici, particolato atmosferico (PM10) e ozono troposferico (O3), da parte degli ecosistemi forestali per l'intero territorio nazionale. Gli ecosistemi forestali, per l'elevato rapporto superficie fogliare/volume, contribuiscono in modo rilevante al processo di rimozione di inquinanti dall'atmosfera, in particolare grazie alla capacità di assorbimento fogliare di O3 e di adsorbimento di PM10.

Tra i servizi ecosistemici offerti dal suolo quelli legati al ciclo delle acque appaiono allo stato attuale tra i più complessi da valutare. Le principali funzioni del suolo coinvolte riguardano la capacità del suolo di filtrare e purificare (nutrienti e contaminanti), trattenere (ricarica delle falde) e far defluire (deflussi e erosione) le acque piovane. Queste funzioni del suolo, unitamente a quelle dei corpi idrici e delle zone umide, sono interdipendenti e devono essere considerati i molteplici tradeoffs tra i servizi, per valutare in modo appropriato costi e benefici, in particolare con riferimento alle valutazioni di strategie di gestione o policy relative al ciclo delle acque (Brouwer et al, 2013).

Con riferimento alle schematizzazioni proposte dai principali riferimenti sui SE come riassunte nel lavoro del MAES Soil Pilot (Van der Meulen et al., 2018) si possono dunque identificare i seguenti gruppi di servizi di regolazione e di approvvigionamento:

- Water purification and soil contamination reduction – purificazione delle acque dai contaminanti, filtrazione dei nutrienti;
- Water regulation and Flood control – Regolazione del ciclo dell'acqua/regolazione del regime idrologico (infiltrazione, deflussi, ricarica delle falde). La mitigazione del rischio alluvioni è compresa in questo servizio di regolazione (secondo alcune classificazioni);
- Erosion - regolazione dell'erosione;
- Fresh water – riserva idrica/ fornitura di acqua potabile e non potabile- ricarica delle falde. A questi si potranno aggiungere in versioni future la formazione del nuovo suolo, che può essere interpretato come servizio di supporto a tutte le funzioni del suolo, non considerato nella maggior parte delle classificazioni, ma che può essere ricondotto in qualche modo al servizio di protezione dall'erosione, poiché il trattenimento di sedimenti è il primo indispensabile passaggio per la formazione del nuovo suolo.

Il suolo contribuisce alla purificazione dell'acqua attraverso processi fisici, chimici e biologici che provocano fissazione, degradazione e diluizione delle sostanze. La fornitura potenziale di questo servizio dipende dalle proprietà del suolo e dalle caratteristiche specifiche delle sostanze. Nel terreno, inoltre, i batteri presenti degradano naturalmente la contaminazione. Il suolo è una parte importante anche nel ciclo idrologico. La regolazione dell'acqua è influenzata dalle proprietà del suolo come la struttura e la porosità del suolo, il contenuto di sostanza organica, la capacità di ritenzione idrica e la permeabilità degli orizzonti (strati) del suolo, la pedostratigrafia e la stratigrafia del sottosuolo, la profondità delle acque sotterranee. Anche la pendenza del suolo e la vegetazione sono rilevanti. Insieme, queste proprietà del suolo determinano l'infiltrazione delle precipitazioni e il tasso di deflusso superficiale. In tal modo, si determina la ricarica delle acque sotterranee, i picchi di flusso, il rischio di alluvioni, i tassi di erosione e il carico di sedimenti nelle acque di inondazione. Anche su questo aspetto i dati europei non sono ancora completamente disponibili (Van der Meulen et al., 2018) ma i dati regionali o nazionali possono essere utilizzati a livello locale, considerando bacini e sottobacini, spazio in un cui si sviluppa e si distribuisce la funzione ecosistemica (Palomo et al. 2013; Santolini e Morri 2017).

Consumo di suolo 2050

La tutela del patrimonio ambientale, del paesaggio e il riconoscimento del valore del suolo e del capitale naturale sono compiti e temi a cui richiama l'Europa, rafforzati dal Green Deal, dalla Legge per il ripristino della natura, dalla Strategia europea per il suolo per il 2030 e dalla recentissima proposta di direttiva europea per il monitoraggio e la resilienza del suolo, presentata dalla Commissione a luglio di quest'anno

Obiettivi che sono ancor più fondamentali per noi alla luce delle particolari condizioni di fragilità ambientali e di criticità climatiche del nostro Paese, che anche negli ultimi mesi si sono purtroppo manifestate con forza, e rispetto alle quali il Rapporto fornisce il proprio contributo di conoscenza, anche evidenziando le relazioni tra la trasformazione del territorio e la perdita della sua capacità di regolazione dei cicli naturali, come quello idrologico, e di fornire servizi ecosistemici fondamentali.

In questo contesto, anche in considerazione della disomogeneità delle azioni sul territorio, sarebbe importante arrivare all'approvazione di una legge nazionale sul consumo di suolo in conformità agli indirizzi europei, che affermi i principi fondamentali di riuso, rigenerazione urbana e limitazione del consumo dello stesso, sostenendo con misure positive il futuro dell'edilizia e la tutela e la valorizzazione dell'attività agricola. L'azzeramento del consumo netto di suolo è un obiettivo necessario anche per il raggiungimento dei target previsti dall'Agenda Globale per lo sviluppo sostenibile, dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e dal Piano per la Transizione Ecologica. Lo stop al consumo di suolo dovrebbe avvenire sia minimizzando gli interventi di artificializzazione, sia aumentando il ripristino naturale delle aree più compromesse, quali gli ambiti urbani e le coste, ed è considerato una misura chiave anche per l'adattamento ai cambiamenti climatici. Arrestare il consumo di suolo nel nostro Paese permetterebbe di fornire un contributo fondamentale per affrontare le grandi sfide poste dai cambiamenti climatici, dal dissesto idrogeologico, dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, dal diffuso degrado del territorio, del paesaggio e dell'ecosistema, dalla perdita di biodiversità.

A fine 2021 la Commissione Europea ha approvato la nuova Strategia dell'UE per il suolo per il 2030¹⁸³ per ribadire come la salute del suolo sia essenziale per conseguire gli obiettivi in materia di clima e di biodiversità del *Green Deal* europeo. La Strategia definisce un quadro e misure concrete per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile. Determina una visione e gli obiettivi per i terreni sani entro il 2050, con azioni concrete entro il 2030. La Commissione, con l'approvazione della Strategia, si è impegnata, inoltre, ad approvare una nuova legge sulla salute del suolo entro il 2023 per garantire parità di condizioni e un elevato livello di protezione dell'ambiente e della salute.

La nuova Strategia dell'UE per il suolo per il 2030 è un risultato fondamentale della strategia dell'UE sulla biodiversità per il 2030¹⁹⁴ e intende contribuire al raggiungimento degli obiettivi del *Green Deal*, in considerazione del fatto che suoli sani sono essenziali per raggiungere la neutralità climatica, per un'economia

³ Strategia dell'UE per il suolo per il 2030. Suoli sani a vantaggio delle persone, degli alimenti, della natura e del clima (Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions - EU Soil Strategy for 2030. Reaping the benefits of healthy soils for people, food, nature and climate) - COM/2021/699 final <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX:52021DC0699>

⁴ Si segnala anche che il 22 giugno 2022 la Commissione europea ha proposto al Parlamento europeo l'adozione di una nuova normativa, la *Nature Restoration Law*, volta a ripristinare l'habitat naturale europeo in cui, tra le varie misure previste, ci sono lo stop alla perdita netta di spazi verdi urbani entro il 2030, prevedendo un aumento del 5% entro il 2050, garantendo un minimo del 10% di copertura arborea in ogni area urbana e borgo europeo e raggiungendo un guadagno netto di spazi verdi integrati agli edifici e alle infrastrutture, oltre all'aumento complessivo della biodiversità negli ecosistemi agricoli e forestali.

pulita e circolare, per fermare la desertificazione e il degrado del territorio, per invertire il processo di perdita di biodiversità, per garantire cibo sano e per salvaguardare la salute umana (Commissione Europea, 2021).



Immagine. I collegamenti tra la Strategia europea per il suolo per il 2030 e le altre iniziative dell'Unione Europea (Commissione Europea, 2021)

La prospettiva della nuova strategia è di avere entro il 2050 tutti gli ecosistemi dei suoli dell'UE in buona salute e dunque più resilienti. Per questo, sono ritenuti necessari cambiamenti molto profondi nel corso dell'attuale decennio e vengono definiti obiettivi di medio termine e di lungo periodo.

Gli obiettivi di medio termine, da raggiungere entro il 2030 sono:

- combattere la desertificazione, ripristinare le terre degradate, comprese quelle colpite da desertificazione, siccità e inondazioni, e battersi per ottenere un mondo privo di degrado del suolo (Obiettivo per lo sviluppo sostenibile 15.3);
- ripristinare vaste superfici di ecosistemi degradati e ricchi di carbonio, compresi i suoli;
- raggiungere l'obiettivo di un assorbimento netto dei gas a effetto serra pari a 310 milioni di tonnellate di CO₂ equivalente all'anno a livello di UE per il settore dell'uso del suolo, del cambiamento di uso del suolo e della silvicoltura (LULUCF);
- ottenere buone condizioni ecologiche e chimiche nelle acque di superficie e buone condizioni chimiche e quantitative nelle acque sotterranee entro il 2027;
- ridurre la perdita di nutrienti di almeno il 50%, l'uso generale e il rischio derivante dai pesticidi chimici del 50% e l'uso dei pesticidi più pericolosi del 50% entro il 2030;
- realizzare progressi significativi nella bonifica dei suoli contaminati.

Gli obiettivi di lungo periodo, da raggiungere entro il 2050 sono:

- raggiungere un consumo netto di suolo pari a zero;

- ridurre l'inquinamento del suolo a livelli non più considerati nocivi per la salute umana e per gli ecosistemi naturali e rimanere entro limiti che il nostro pianeta può sostenere, così da creare un ambiente privo di sostanze tossiche;
- conseguire la neutralità climatica in Europa e, come primo passo, mirare a raggiungere la neutralità climatica basata sul suolo nell'UE entro il 2035;
- conseguire una società resiliente ai cambiamenti climatici nell'UE, pienamente adattata ai loro inevitabili effetti.

Con riferimento al consumo e all'impermeabilizzazione del suolo, la Strategia prevede una serie di azioni. In particolare, gli Stati membri dovrebbero:

- stabilire entro il 2023 degli ambiziosi obiettivi nazionali, regionali e locali per ridurre il consumo netto di suolo entro il 2030, così da contribuire in modo quantificabile all'obiettivo dell'UE per il 2050 e registrare i progressi compiuti;
- integrare la "gerarchia del consumo di suolo" (Figura 8) nei piani comunali e dare priorità al riutilizzo e al riciclo di terreni già costruiti e impermeabilizzati, tutelando i suoli a livello nazionale, regionale e locale, attraverso le idonee iniziative di regolamentazione e la graduale abolizione degli incentivi finanziari contrari a questa gerarchia, come ad esempio eventuali incentivi fiscali locali per la con-versione di terreni agricoli o naturali in ambienti edificati.



La "gerarchia del consumo di suolo" prevista dalla strategia dell'UE per il suolo per il 2030 (Commissione Europea, 2021)

La Regione Abruzzo

La Regione Abruzzo, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, assume l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.

La nuova legge regionale urbanistica n.58 approvata il 20 dicembre 2023, obbliga gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a perseguire la limitazione del consumo di suolo attraverso la rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato nonché' attraverso la compensazione tra territorio costruito ed aree desigillate e/o retrocesse.

2_La normativa

I Comuni provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato **entro ventiquattro mesi** dall'entrata in vigore della legge che alla data di redazione della presente relazione è posto al **21 dicembre 2025**⁵.

La relativa deliberazione comunale e' trasmessa alla Provincia di competenza e alla Regione, entro e non oltre dieci giorni dall'adozione, in modo da consentire alla Provincia, di procedere al sorteggio dei Comuni del territorio provinciale, con metodo a campione nella misura del dieci per cento o su segnalazione, al fine di verificare che la perimetrazione del territorio urbanizzato sia stata eseguita nel rispetto di quanto previsto dalla legge.

Per consumo di suolo si intende:

- a) il saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisce interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e della contestuale retrocessione della relativa area a zona con destinazione a verde e soggetta a vincolo di inedificabilita';
- b) il saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e le aree edificabili all'interno del perimetro urbanizzato per le quali la pianificazione urbanistica prevede la retrocessione a zona con destinazione a verde assoggettandole a vincolo di inedificabilita'.

Stabilito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.40 della legge regionale, il legislatore consente di modificarlo come segue:

1) la misura del 3%

- a. in sede di prima approvazione del PUC, il Comune puo' prevedere, in aggiunta alla quota di cui al comma 3, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del tre per cento, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo;
oppure in alternativa
- b. in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC ma alla sola condizione che siano inclusi nel perimetro del territorio urbanizzato aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico e prive dei requisiti di cui all'articolo 40 (art.100 c.4);

2) Desigillazione

- a. in sede di prima approvazione PUC e' consentito il consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilita' di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato.
oppure in alternativa
- b. in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC ma alla sola condizione che siano inclusi nel perimetro del territorio urbanizzato aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico e prive dei requisiti di cui all'articolo 40.

⁵ L.R. n.58/2023 comma 4 articolo 8

Ai fini della desigillazione, rimane ferma la facolta' di ricorrere agli istituti della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 47, 48 e 49.

Quale norma comune si è stabilito che in sede di approvazione del primo PUC, ai fini del computo dei limiti massimi rispettivamente del quattro e del tre per cento, si tiene conto delle quote percentuali di suolo eventualmente consumate in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato.

Nel caso di utilizzo delle percentuali in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato, al momento di approvazione del primo PUC, ai fini del computo dei limiti massimi rispettivamente del quattro e del tre per cento, si tiene conto delle quote percentuali di suolo eventualmente consumate escludendo possibilità di ulteriori incrementi.

Con la legge regionale n.19 del 24 giugno 2025 si è aggiunto all'art.100 il comma 7bis che consente ai Comuni, dopo l'approvazione del Territorio Urbanizzato e in attesa del Piano Urbanistico Comunale, di approvare varianti allo strumento urbanistico esclusivamente, però, all'interno del predetto perimetro e sulla base del regime giuridico previgente.

3_Descrizione strumento di pianificazione

Il PRG del Comune di Città Sant'Angelo è stato approvato con del Consiglio Provinciale n° 117 del 07/10/1993, sulla base di zonizzazioni derivanti dal DM n.1444/68 che suddivide il territorio nelle seguenti zone:

- A. *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*
- B. *le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densita' territoriale sia superiore ad, 1,5 mc/mq;*
- C. *le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densita' di cui alla precedente lettera B);*
- D. *le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;*
- E. *le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprieta' richieda insediamenti da considerare come zone C);*
- F. *le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.*

Per individuare le diverse zone di PRG, si è posta a riferimento la cartografia del PRG vigente e le Norme Tecniche di Attuazione, dalle quali è stato possibile collocarle rispetto al DM n.1444/68, in modo da individuare le fattispecie riconducibili ai criteri indicati negli artt.li 8 e 40 della nuova legge urbanistica.

4_Il territorio urbanizzato

Normativa regionale

Occorre premettere che non concorrono alla costituzione del consumo di suolo (art.8 c.9) le aree che sono utilizzate per la realizzazione di interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le aree poste al di fuori del territorio urbanizzato necessarie per realizzare i seguenti interventi:

- a. **opere pubbliche** e opere qualificate di interesse pubblico o di pubblica utilita', ivi incluse le dotazioni territoriali e le opere di cui agli articoli 50, 53 e 56 del decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218 (Testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno) e di cui all'articolo 17 della legge

- regionale 22 agosto 1994, n. 56 (Testo coordinato ed integrato della legge sui Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale);
- b. interventi in **variante agli strumenti urbanistici vigenti** ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attivita' produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 78;
 - c. interventi sul **territorio rurale** funzionali all'esercizio dell'attivita' agricola nei limiti di quanto previsto dal titolo IV;
 - d. interventi di **edilizia residenziale sociale**, comprensivi della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la sostenibilita' economico-finanziaria dell'intervento;
 - e. **parchi urbani**;

e-bis) le opere e impianti previsti nel **piano carburanti** approvato dai Comuni.

I criteri da applicare per individuare il perimetro del territorio urbanizzato sono indicati all'art.40 della L.R.n.58/2023 e comprendono:

- a. *le aree edificate con continuita' a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonche' i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti collocati all'interno delle aree edificate di cui alla presente lettera;*
- b. *le aree per le quali siano stati rilasciati o per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano state presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;*
- c. *i lotti all'interno delle zone sottoposte ad intervento diretto e/o sottoposti a permesso convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.p.r. 380/2001 previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 7;*
- d. *le aree non edificate, sottoposte a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, approvata e in corso di validita' alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 8⁶;*
- e. *i lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento;*
- f. *i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria;*
- g. *le aree ricomprese nei PTSI vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.*

Come già indicato ai fini del calcolo delle percentuali di consumo di suolo, le aree desigillate e retrocesse sono escluse dal territorio urbanizzato.

Criteri della perimetrazione

Con il quadro riepilogativo (PTU_03) sono state svolte le verifiche per ogni singola zona riportata nel PRG incrociata con la lettura degli articoli corrispondenti delle NTA () in modo da verificare se l'area può essere o meno ricompresa nel territorio urbanizzato.

⁶ 8. I procedimenti di adozione e di approvazione dei piani attuativi comunali di iniziativa pubblica o privata, anche successivi all'entrata in vigore della presente legge, sono conclusi secondo il regime giuridico regionale previgente e in conformita' agli strumenti urbanistici vigenti solo se l'atto di approvazione definitiva del piano interviene entro la data di perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, non oltre il termine di cui all'articolo 8, comma 4.

Ove i piani attuativi non fossero approvati, la possibilità che la zona possa essere ricompresa, può derivare dalla presenza delle urbanizzazioni primarie⁷ e ove non dovesse ricorrere neanche questa fattispecie, le aree saranno considerate “congelate” (FAQ n.21)⁸ nelle quali non potranno essere rilasciati titoli edilizi di nuova costruzione fino alla nuova disciplina.

Sulla base degli artt.li 8 e 40 della L.R. n.58/2023 si indicano per ogni zona del PRG i presupposti per essere ricompresi nel PTU:

Zona A

Centro storico (art.32)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto in forza del Piano di Recupero del Centro Storico vigente approvato;

Zona B

Residenziali sature (A) (art.33)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto in forza del Piano di Recupero vigente approvato

Residenziali sature (B) (art.34)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto in forza del Piano di Recupero vigente approvato

Contenimento dello stato di fatto (art.35)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto

Residenziale di completamento per le frazioni (art.36) _ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto

Recepimento dei piani attuativi approvati e non ancora eseguiti (38)_ricompreso nelle lett. a) e c) e d) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto in esito a piani attuativi approvati;

Completamento edilizio Tessuto B1 (art.39)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto;

Completamento edilizio Tessuto B2 (art.39)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto;

Completamento edilizio Tessuto B3 (art.39)_ricompreso nelle lett. a) e c) in quanto trattasi di aree edificate con continuita' e anche sottoposte ad intervento diretto;

⁷ Vedasi FAQ n.19 estratta dalla pagina della Regione Abruzzo dedicata ai Quesiti della nuova LUR

Risposta

Ai fini dell'inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato, la lettera a) del comma 2 dell'articolo 40 della LUR presuppone che le aree edificabili, anche se inedificate, siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti.

⁸ Vedasi FAQ n.21 estratta dalla pagina della Regione Abruzzo dedicata ai Quesiti della nuova LUR

Quesito

Le zone che lo strumento di pianificazione vigente destina ad edificabili ma che in applicazione dell'art. 40 della LUR non sono ricomprese nel territorio urbanizzato, quale regime giuridico assumono fino all'approvazione del PUC?

Risposta

Con riferimento ai punti 4) e 5), si rappresenta che le aree edificabili ma non edificate e prive dei requisiti sanciti dall'art. 40 e quindi non ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato restano giuridicamente edificabili ma “congelate” nelle more dell'approvazione del PUC che può riconsiderare la loro destinazione. Sulle stesse, pertanto, non potranno essere rilasciati titoli edilizi per nuove costruzioni. Su dette aree l'imu è dovuta nella stessa misura che deriva dalla destinazione stabilita dal vigente PRG, ferma restando la facoltà del Comune di rideterminare, nel rispetto della normativa nazionale vigente, i valori dell'area in conseguenza della perimetrazione del territorio urbanizzato.

Zona C

Espansione Comparti di attuazione unitaria (art.40)_la previsione di PRG deve essere attuata tramite l'approvazione di specifici comparti dei quali solo quelli nn. 11,14 e 15 non sono stati attuati e pertanto saranno ricompresi nelle superfici “congelate”

Espansione PEEP (art.41)_San Martino ricompresa nelle lett. a) e d) in quanto trattasi di aree da attuare tramite l'approvazione di specifici comparti alcuni dei quali sono già stati realizzati e altri sono dotati di urbanizzazioni primarie;

Espansione PEEP (art.42)_Alzano ricompresa nella lett. d) in quanto trattasi di aree sottoposte Piano particolareggiato approvato;

Espansione PEEP (art.42)_Fonte Umano ricompresa nella lett. d) in quanto trattasi di aree sottoposte Piano particolareggiato approvato;

Zona D_Produttivo

Insediamenti produttivi di completamento e di interesse locale (art.46)_ricompreso nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Insediamenti industriali di interesse sovracomunali (art.47)_ricompreso nella lett. g) in quanto trattasi di PSTI;

Insediamenti produttivi esistenti confermati dal P.d.F. o sottoposti a comparto (art.48)_ricompreso nelle lett. a) e d) in quanto già presenti precedentemente alla adozione del PRG del 1995;

Insediamenti produttivi di proprietà comunale in località S. Agnese (48-A)_ricompreso nelle lett. a) e d) in quanto il piano attuativo è approvato;

Attrezzature ricettive di tipo A (art.49)_ricompreso nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Attrezzature ricettive di tipo B (art.49bis)_ricompreso nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Commerciale esistente (art.50)_ricompreso nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Commerciale di interesse locale (art.51)_ricompreso nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Commerciale di interesse sovracomunale (art.52)_ricompreso nelle lett. a) e d) in quanto il piano attuativo è approvato;

Commercio all'ingrosso (art.53)_ricompreso nelle lett. a) e d) in quanto il piano attuativo è approvato;

Attività commerciali, direzionali e servizi alle imprese (art.54)_ ricompreso nelle lett. a) e d) in quanto il piano attuativo è approvato;

Tempo libero (art.55)_viene ricompreso come da indicazioni dell'UTC

Camping (art.56)_ricompreso nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Particolareggiato della Marina (art.59)_ricompresa nella lett. d) in quanto trattasi di aree sottoposte Piano particolareggiato approvato;

Comparto della Marina (art.60)_ricompresa nella lett. d) in quanto trattasi di aree sottoposte Piano particolareggiato approvato;

Attrezzature e servizi di interesse sovracomunale (art.62)_nel PRG sono individuare due zone:

- Istituto per l'elaiotecnica ricompresa nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

- Fondazione Fraternità Magistrale ricompresa nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Attrezzature di servizio all'autostrada (art.65) ricompresa nella lett. c) in quanto trattasi di intervento diretto;

Nuclei Residenziali in zona agricola

Stante il mancato indirizzo regionale di una dettagliata individuazione dei criteri di individuazione dei nuclei residenziali anche a vocazione rurale⁹ di cui alla lett. f) del c.2 dell'art.40, con mail del 5 maggio c.a. è stata inviata al Comune di Città Sant'Angelo una relazione concettuale per individuare possibili criteri.

La relazione è basata sulla individuazione dei possibili morfotipo di cui è costituito il sistema insediativo e infrastrutturale del territorio rurale comunale dal carattere policentrico e reticolare. La sua sedimentazione storica verso ovest costituisce la struttura dominante del paesaggio collinare, costruendo tipi insediativi isolati, puntuali e lineari, la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici. Questo mosaico è alternativo altra struttura nel cuneo vallivo verso la marina che perde i caratteri agricoli per una specializzazione commerciale attrattore di residenzialità, sostenuta da una rete viaria di rango ultracomunale. Il territorio struttura rurale, presenta criticità che i soli numeri non descrivono adeguatamente, capace di compromettere con la diffusione di modelli insediativi a macchia d'olio (sprawl) e disordinati l'elevata qualità del paesaggio comunale.

Per salvaguardare la trama del paesaggio agrario e il suo godimento e al contempo rafforzare la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno dei morfotipi, dovranno essere sviluppate politiche che pongano il principio del bene irriproducibile e del bene economico. Il paesaggio è tutelato dalla Costituzione italiana (art.9) e quindi è da tutelare come indica anche la legge regionale. Il paesaggio rappresenta un bene economico perché un paesaggio tutelato e salvaguardato, è una valorizzazione dell'ambiente naturale con ricadute economiche da una percezione sociale che tende sempre più a premiarlo con presenze turistiche e di aumento della residenzialità, da indirizzare verso la rigenerazione del patrimonio esistente. Pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio da salvaguardare e valorizzare è evitare possibili ulteriori compromissioni. Un paesaggio tutelato significa tutelare anche l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. In tale maniera si risponde anche al requisito delle dotazioni ecologiche ambientali di cui all'art.44 della nuova Iur.

La relazione e la proposta dei criteri di per individuare il territorio urbanizzato in zona agricola, non sostituisce ma struttura la cognizione del territorio agricolo che si è più volte sollecitato, essendo attività deridente qualsiasi decisione. Sono individuati i seguenti morfotipo:

- TU1 - Morfotipo puntiforme
- TU2 - Morfotipo lineare
- TU3 - Morfotipo agglomerati minori
- TU4 – Morfotipo del borgo storico
- TU5 - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva

⁹ Vedasi FAQ n.21 estratta dalla pagina della Regione Abruzzo dedicata ai Quesiti della nuova LUR
Quesito

3. Quali sono i criteri che la regione Abruzzo ha stabilito per individuare i nuclei residenziali e la vocazione rurale?
Risposta

Con riferimento al punto 3) si rimanda alla nozione urbanistica di nucleo residenziale, quale insieme di edifici destinati ad abitazione, con i servizi annessi, caratterizzato da un tessuto urbano che può essere storico, tipologico e morfologico, anche laddove collocati in area agricola.

TU1 – MORFOTIPO PUNTIFORME

Descrizione

Edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistamate a verde o pavimentate e rinchuse da recinzioni di vario genere.

La costruzione di tali fabbricati è avvenuta prevalentemente in forza di norma regionale senza freni e in sporadici casi con addizioni su fabbricati già esistenti in applicazione di norme derogatorie contrastanti con il DM n.1444/68.

Hanno un rapporto con la strada diretto e mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati che determinano la formazione di un paesaggio privato.

Assente qualsiasi organizzazione urbana. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi.



Valori/Opportunità

- Persistenza di caratteri rurali/naturali.
- Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio rurale.
- Presenza di aree non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi, che rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica territoriale, nella riorganizzazione paesaggistica e nella organizzazione di cunei verdi.

Criticità

- Perdita di connessioni con lo sviluppo agricolo.
- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo.
- Critici impatti visivi e percettivi.
- Presenza di aree residuali libere intercluse al tessuto edificato, talvolta verdi o ancora coltivate, ma in situazioni di degrado e assenza di adeguata manutenzione.
- Trasformazione del profilo del terreno con ingenti interventi di sbancamento o movimento di terra per la realizzazione dei gradoni.
- Territorio monofunzionale con totale assenza di spazi pubblici e servizi.
- Territorio governato prevalentemente dalla parcellizzazione fondiaria.
- I processi di costruzione dei manufatti sono direttamente controllati dai proprietari, l'unica regola che disciplina l'arbitrarietà della localizzazione delle unità mono e bifamiliari sul lotto è la proprietà e la distanza dai confini stradali e recintati.

Criteri di individuazione nel territorio urbanizzato

Il Morfotipo non è ricompreso in nessuna delle lettere dell'art.40 della L.R.n.58/2023

Obiettivi specifici nel PUC

Promuovere un progetto di paesaggio agrario con l'impedimento delle trasformazioni incoerenti con finalità rurali, conferendo all'esistente la possibilità di rigenerarsi anche consentendo la modifica della destinazione d'uso verso specializzazione di accoglienza turistica.

- Azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi.
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica.
- Valorizzare il rapporto tra il paesaggio aperto e il centro storico.
- Promuovere la delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale.
- Applicare la nuova legge urbanistica per gli aumenti di volumetria e la compatibilità con le nuove destinazioni d'uso

TU2 – MORFOTIPO LINEARE

Descrizione

Tessuti discontinui a bassissima densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie e/o a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano per applicazione di norma regionale senza freni e in sporadici casi con addizioni su fabbricati già esistenti in applicazione di norme derogatorie contrastanti con il DM n.1444/68 e con il DM 1404/68 nel con il rapporto diretto tra edificio e strada.



Una cortina continua lungo strada a destinazione esclusivamente residenziale, in attesa di saturazione degli spazi rimasti inedificati lungo il tracciato ordinatore.

Tale tessuto è diffuso nel territorio agricolo innervato dalle principali direttrici stradali.

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale.

Nessuna connessione con le attività rurali.

Valori/opportunità

- Affacci e visuali diretti sul territorio rurale.
- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Criticità

- Rottura del paesaggio durante la percorrenza. Da strada panoramica a strada periurbana.
- Tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura verso la costruzione di conurbazioni lineari continue.
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di “retro” verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case e capannoni.
- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.
- Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.
- Incompletezza e frammentarietà del tessuto.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.
- Impercettibilità del passaggio dalla città alla campagna.

Criteri di individuazione nel territorio urbanizzato

Il morfotipo per essere ricompreso nelle lett.a) o lett.f) dell'art.40 deve soddisfare tutti i seguenti criteri:

1. Destinazione residenziale
2. Presenza urbanizzazioni primaria (strade e fogne) comunali
3. Densità edilizia come zona B del DM n.1444/68 di 12% di SF
4. Centro urbano con minimo 25 edifici come da art.3 del Codice della Strada
5. Presenza di un servizio pubblico anche di previsione nel PUC
6. Presenza di un servizio di vicinato anche di previsione nel PUC
7. Vuoti tra edificati ricompresi con una distanza massima di 20 metri

Obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto.

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi residenziali periurbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.
- Promuovere la delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta.

TU3 - MORFOTIPO AGGLOMERATI MINORI

Descrizione

Nuclei di piccola dimensione esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali.

Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale.

Formazione in assenza di pianificazione con crescita incrementale per singoli lotti.

Caratteristica saliente è la rottura dei legami con il territorio rurale e le sue funzioni socio-produttive e la trasformazione del tessuto insediativo rurale in modelli di tipo urbano.

Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati, sistemati a verde o pavimentati. Assenza di dotazione di spazi pubblici e servizi.

Tipo edilizio prevalente della casa uni-bifamiliare. Tale tessuto è diffuso nel territorio rurale, sia in continuità con i tessuti urbani che verso il territorio rurale, per lo più come insediamento satellite. Nella maggior parte dei casi non esiste un margine definito.



Valori/opportunità

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Occasione di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e territorio rurale.
- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Criticità

- Alto consumo di suolo e tendenza alla dispersione insediativa per singole addizioni.
- Diffuso degrado ambientale e dissipazione di risorse essenziali.
- Bassa qualità paesaggistica dei reti urbani.
- Progressivo abbandono delle pratiche agricole e perdita dei caratteri rurali della campagna.
- Impermeabilizzazione di ampi spazi pertinenziali per usi complementari alla residenza e alla produzione.
- Assenza di spazi ad uso collettivo e servizi.
- Diffusione sparsa di insediamenti residenziali e misti in territorio aperto, caratterizzati da bassa qualità architettonica e paesaggistica, in particolare in riferimento al rapporto fra insediamenti decontestualizzati di tipo urbano e territorio rurale

Criteri di individuazione nel territorio urbanizzato

Il morfotipo per essere ricompreso nelle lett.a) e lett.f) dell'art.40 deve soddisfare tutti i seguenti criteri:

1. Destinazione residenziale
2. Presenza urbanizzazioni primaria (strade e fogne) comunali
3. Densità edilizia come zona B del DM n.1444/68 di 12% di SF
4. Centro urbano con minimo 25 edifici come da Codice della Strada
5. Presenza di un servizio pubblico anche di previsione nel PUC
6. Presenza di un servizio di vicinato anche di previsione nel PUC
7. Vuoti tra edificati ricompresi con una distanza massima di 20 metri

Obiettivi specifici nel PUC

Completare questa forma di urbanizzazione spontanea e riqualificare gli insediamenti verso una rete di piccoli centri urbani con dotazione di servizi.

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo.
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi
- Promuovere la delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti; abitazioni in nuclei urbani da densificare).
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità.
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente.
- Provvedere alla conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani.

TU4 – MORFOTIPO DEL BORGO STORICO

Descrizione

Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, di matrice storica con funzioni anche diverse dalla residenza, anche in assenza di servizi e spazi pubblici.

Valori/opportunità

- Nei tessuti di matrice storica presenza di un tessuto minuto di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.
- Riconoscibilità dell'impianto storico.
- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.
- Talvolta persistenza di tipologie edilizie della tradizione rurale con caratteri architettonici, elementi costruttivi e materiali differenziati in base alle tipicità locali, frammiste alle nuove urbanizzazioni.

Criticità

- Perdita dell'impianto originario del borgo
- Perdita dei caratteri storici funzionali e architettonici
- Sostituzione edilizia con nuova edificazione incoerente per rapporto spaziale e di architettura

Criteri di individuazione nel territorio urbanizzato

Il Morfotipo è ricompreso nella lettera f) dell'art.40 della L.R.n.58/2023

Obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, architettoniche e paesaggistiche dei borghi agricoli, prevedendo, anche nuove edificazioni da contestualizzare nei rapporti spaziali e mantenendo l'apertura di varchi sul territorio aperto per evitare tipologie di impianto non coerenti con quelle storiche del paesaggio collinare pescarese.

- Piano di recupero
- Progetto di borgo con recupero della tessitura storica relazionata tra i manufatti
- Rigenerazione del borgo con ampliamento delle destinazioni d'uso

TU5 - MORFOTIPO DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE A PROLIFERAZIONE PRODUTTIVA

Descrizione

Nel territorio rurale con presenza di attività con destinazione produttivo-commerciale, direzionali e ad uso specialistico e di piccoli capannoni isolati.

Prevalentemente disposti lungo un'arteria stradale.

Epsodi in netta discontinuità con il territorio rurale.

La strada funziona da fulcro attrattore e asse di orientamento con gli edifici disposti perpendicolarmente ad essa. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione. Spesso l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada, anche se ad alto scorrimento.

Destinazione esclusivamente commerciale/produttiva, con presenza sporadica di residenze nate a servizio delle attività produttive.

Totale assenza di spazi pubblici.

Tipo edilizio prevalente del grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

Ristorazione in edifici nati a stratificazioni e con incoerenze rafforzate da accessori casuali.



Valori/opportunità

- Presenza di servizi di ospitalità in territorio rurale.
- Presenza di spazi aperti interclusi, talvolta degradati, utile occasione per il recupero di vanchi verdi nell'edificato.
- Presenza di superfici adibite a parcheggio.

Criticità

- Alto impatto paesistico e visivo sull'intorno rurale-naturale dato dalle dimensioni dell'insediamento (capace di occludere la visibilità dello spazio aperto), dalla casualità delle localizzazioni.
- Depauperamento delle risorse ambientali e del paesaggio.
- Presenza diffusa di degrado dovuta allo svuotamento dei contenitori produttivi.
- Alto consumo di suolo dovuto a lotti recintati di grandi dimensioni, con spazi di servizio all'attività prevalentemente impermeabilizzati, spesso intervallati da residue aree aperte incolte o agricole.
- Carenza degli spazi pubblici.
- Nei casi di accesso diretto dalla strada appesantimento della funzionalità dell'infrastruttura.
- Tipologie edilizie banalizzate con strutture seriali prefabbricate "da catalogo" prive di relazioni con il contesto e di qualsiasi qualità architettonica.
- Assenza di margini definiti e tendenza all'espansione perpetua per singole aggiunte.

Criteri di individuazione nel territorio urbanizzato (art.40)

Il Morfotipo è ricompreso nella lettera b) dell'art.40 della L.R.n.58/2023 con indicazione dei singoli titoli edilizi da cui ricavare i lotti fondiari che saranno perimetinati e ricompresi nel territorio urbanizzato.

Obiettivi specifici

Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città

- Progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialistiche e urbane (i capannoni delocalizzati nelle aree produttive esistenti; abitazioni in nuclei urbani da densificare).
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo commerciali-direzionali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).
- Nuove attività potranno essere realizzate con l'art.8 del DPR n.160/2010

A seguito di incontro con l'Amministrazione, sono stati fornite esatte indicazioni per individuare i seguenti nuclei:

1)-nucleo a madonna della pace- traversa a destra di Via delle Terme:

sono presenti 13 edifici con funzione prettamente residenziale, un edificio è destinato anche a piccola struttura alberghiera, la zona è servita da una strada asfaltata, servizio scuola bus, del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA.

2)-nucleo a Madonna della Pace- traversa a sinistra di Via Torre Lequirizia:

sono presenti 16 edifici, di cui solo 12 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servizio scuola bus, del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA e pubblica illuminazione.

3)-nucleo a Madonna della Pace- lungo strada provinciale:

sono presenti 13 edifici a funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servizio scuola bus, del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA e pubblica illuminazione.

4)-nucleo a strada Vertonica:

sono presenti 13 edifici, di cui 10 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servizio scuola bus, del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA e pubblica illuminazione.

5)-nucleo a strada San Pietro:

sono presenti 18 edifici, di cui 10 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servizio scuola bus, del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA e pubblica illuminazione.

6)-nucleo lungo SP per Cappelle sul Tavo e strada Fonte di Moro:

sono presenti 10 edifici, di cui solo 8 edifici hanno funzione prettamente residenziale, 4 edifici a destinazione ricettiva-attività equestre (di recente ristrutturazione e riqualificazione funzionale), gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA., servizio scuola bus.

7)-nucleo lungo strada Sant'Agnese:

sono presenti 12 edifici, di cui 10 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA, servizio scuola bus, presenza gas, pubblica illuminazione, rete idrica.

8)-nucleo lungo strada Ponticello:

sono presenti 15 edifici, di cui 11 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA, servizio scuola bus, pubblica illuminazione, rete idrica.

9)-nucleo lungo strada Gagliano:

sono presenti 15 edifici, di cui 10 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA, servizio scuola bus, pubblica illuminazione, rete idrica.

10)-nucleo lungo Via Cantine:

sono presenti 23 edifici, di cui 10 edifici hanno funzione prettamente residenziale ed una attività agritouristica e somministrazione alimenti, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA, servizio scuola bus, rete idrica.

11)-nucleo lungo Via Fagnani:

sono presenti 12 edifici, di cui 12 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA, servizio scuola bus, rete idrica.

12)-nucleo lungo Via Achille Grandi:

sono presenti 13 edifici, di cui solo 10 edifici hanno funzione prettamente residenziale, gli altri manufatti sono destinati alla trasformazione prodotti agricoli, rimesse e fienili, strada asfaltata, servita del servizio di raccolta differenziata da parte della società pubblica AMBIENTE SPA, servizio scuola bus, presenza gas, pubblica illuminazione, rete idrica e fognante.

Zona E_Agricola

Le zone agricole indicate nel PRG come:

I. **Zona agricola di rispetto ambientale (zona agricola di interesse paesistico)**, definita come zona agricola in cui esistono particolari problemi di salvaguardia del territorio e dell'ambiente e che pertanto richiede particolari limitazioni da porre agli insediamenti agricoli.

II. **Zona agricola normale**, definita come la generalità del territorio agricolo, in cui non si manifestano particolari esigenze né di salvaguardia né di destinazione d'uso.

III. **Zona agricola di pregio naturalistico**, definita come zona in cui sono preminenti fattori naturalistici da conservare attraverso progetti unitari che regolamentino gli usi agricoli compatibili e le preesistenze vegetative, geomorfologiche, ambientali, da preservare anche mediante la creazione di parchi e riserve naturali e il tracciamento di percorsi naturalistici.

sono escluse in tutto, salvo i nuclei residenziali anche a vocazione rurale, pertanto non possono essere ricomprese nel territorio urbanizzato vedasi FAQ n°21¹⁰.

Zona F_

L'articolo 8 della L.R.n.58/2023 al comma 9 stabilisce che:

¹⁰ Vedasi FAQ n.21 estratta dalla pagina della Regione Abruzzo dedicata ai Quesiti della nuova LUR
Quesito

Le aree agricole circondate in continuità da aree edificate in continuità, come sono le zone del centro storico e di completamento, possono essere ricomprese nel territorio urbanizzato, posto che fino al PUC non modificheranno la destinazione agricola?
Fatta salva la fattispecie di cui alla lett. f) del comma 1 dell'art. 40 della LUR, le aree agricole possono essere ricomprese nel territorio urbanizzato?

Risposta

Con riferimento ai punti 1) e 2) del quesito, si rappresenta che il perimetro del territorio urbanizzato individua esclusivamente le aree edificate o edificabili nei limiti previsti dall'art. 40, le cui fattispecie si intendono tassative e di stretta interpretazione con la conseguenza che le aree agricole non possono essere ricomprese all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Non concorrono alla costituzione del consumo di suolo ai sensi del comma 2 le aree che sono utilizzate per la realizzazione di interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le aree poste al di fuori del territorio urbanizzato necessarie per realizzare i seguenti interventi:

a) opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico o di pubblica utilità, ivi incluse le dotazioni territoriali

Le Dotazioni territoriali, sono definite al punto n.6 dell'Allegato A (Quadro delle definizioni uniformi) dell'Intesa Stato Regioni sancita per l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (GU n.268 del 16/11/2016) che la Regione Abruzzo ha recepito in ultimo con la L.R.n. 25 del 23/08/2019 e che stabilisce:

Dotazioni Territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Nel PRG del Comune di Città Sant'Angelo sono indicate in cartografia e descritte nelle NTA e le cui superfici sono riportate nella perimetrazione del territorio urbanizzato, in quanto ricomprese nella lett. a del c.9 art.8 in quanto sono dotazioni territoriali.

Ulteriori superfici

Con pec del 3 novembre c.a. è stato richiesto l'elenco e la localizzazione di progetti che hanno le seguenti caratteristiche:

- ex art.5 DPR n.477/98- art.8 DPR n.160/2010
- varianti urbanistiche ordinarie
- istanze per nuove costruzioni presentate prima del 21/12/2023¹¹

Non avendo fornito tali dati, il PTU viene redatto informando che seppure non presenti nella cartografia, i titoli edilizi rilasciati e/o maturati mantengono inalterati i profili di legittimità nell'essere ricomprese nella perimetrazione anche successivamente, salvo modifiche alla normativa.

Superficie del territorio Urbanizzato

Le superfici sono state calcolate con strumento in dwg fornito dal Comune di Città Sant'Angelo.

Pertanto la superficie totale del territorio urbanizzato è pari a mq **8.404.289 (ha 840 ca.)**

La superficie totale delle aree "congelate" è pari a mq **37.450,95 (ha 3,74 ca.)**

Il Comune di Città Sant'Angelo ritiene di riservarsi di utilizzare la quota del 3% o parte di essa, per ricoprendere i piani attuativi/comparti, presenti nella cartografia del vigente P.R.G., nella fase di elaborazione del PUC come consentito ai sensi degli artt.li 8 e 100 della L.R. n.58/2023.

Nella fase della redazione del PUC potrà godere di:

¹¹ b) le aree per le quali siano stati rilasciati o per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano state presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;

- Superficie territorio urbanizzato (STU) x 3% = **mq 252.128,67 (ha 25,21 ca.)** da cui si evince che i piani attuativi (comparti edilizi) "congelati" comunque avrebbero totale capienza nel bonus del 3% concesso.

È quantomai opportuno precisare che la perimetrazione del Territorio Urbanizzato non consente di superare eventuali vincoli sovraordinati alle competenze comunali, quali ad esempio la microzonazione sismica, il vincolo idrogeologico, le zone di rispetto in genere, se intervenute successivamente all'approvazione del Piano.

Stante la difficoltà di reperimento dei titoli legittimanti, sono fatte salve le superfici che nel corso di procedimenti edilizi, risultino all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato, in forza di una più minuziosa attestazione generata dalla verifica della superficie fondiaria che sostiene la capacità edificatoria del fabbricato esistente.

5_Effetti della perimetrazione del territorio urbanizzato

Dalla data di approvazione della perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC ai Comuni e' consentito:

- il rilascio dei titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti;
- il rilascio dei titoli abilitativi nel territorio rurale applicando il titolo IV della L.R.n.58/2023 che prevale su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente con esse incompatibili.

Per consentire una fase di transizione tra il territorio urbanizzato e il PUC, si è redatta una norma armonizzata (Allegato 2) tra le disposizioni del vigente PRG (artt.li 34, 35 e 35bis) e il Titolo IV della nuova legge.

Gli edifici, ove eventualmente non riportati, non perdono la loro legittimità ancorata a esplicati titoli edilizi che ne stabiliscono la consistenza e la destinazione d'uso. Il territorio Urbanizzato non opera in misura di sanatoria di edifici irregolari che dovranno essere ricompresi nelle disposizioni del DPR n.380/2001 testo in vigore. Le istanze di sanatoria già presentate alla data di pubblicazione dell'Albo Pretorio della perimetrazione del territorio urbanizzato, possono concludersi con la normativa previgente.

Occorre tuttavia ricordare che la realizzazione degli interventi che non concorrono al consumo del suolo, quando sono previsti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente previa verifica, nell'ambito del procedimento di approvazione dei relativi progetti, della insussistenza di alternative consistenti nella rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato.

Ai Comuni che hanno provveduto alla perimetrazione del territorio urbanizzato e' consentito, fino al termine di scadenza per l'approvazione del PUC di cui all'articolo 39, comma 2, effettuare varianti allo strumento urbanistico vigente esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sulla base del regime giuridico previgente (art.100 comma 7-bis).

Rimane ferma, in ogni caso, l'applicabilita' dell'articolo 77 della LUR che consente una procedura semplificata su fattispecie che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Nell'ottica sempre della limitazione del consumo di suolo, il Comune puo' subordinare l'attuazione degli interventi che non concorrono al consumo del suolo alla desigillazione di aree urbanizzate, da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la conservazione della permeabilita' del suolo, scomputando l'intero valore delle opere dal contributo di costruzione dovuto.

I Comuni rendono pubblici i dati numerici e cartografici dello stato del consumo di suolo nel proprio territorio, aggiornati al 31 dicembre dell'anno precedente. La Regione provvede al monitoraggio del consumo di suolo ai sensi della presente legge e alla pubblicazione dei relativi dati sul proprio sito web.

I Comuni contermini o ricompresi nell'Unione dei comuni possono stipulare accordi per la ripartizione differenziata delle quote di consumo di suolo nel rispetto della percentuale complessiva ivi considerata in conformita' ai criteri e alle modalita' stabiliti dalle Province secondo misure di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 49 della LUR.