

Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

COMUNE DI CAPESTRANO

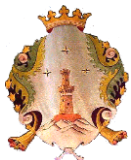
Provincia di L'Aquila

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Art. 38 L.R. 58/2023

RELAZIONE SULLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Sommario	
Premessa	1
Riferimenti normativi	1
Applicazione dell'art. 40 e metodologia	2
Applicazione Art. 8 comma 3, 6 - Contenimento del consumo di suolo	6



Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

Premessa

La perimetrazione del territorio urbanizzato è stata realizzata applicando gli artt. 8 e 40 della l.r. 53/2023 e attingendo dai Piani sovraordinati (PRP; studi PPR) i contenuti e tematismi con specifiche indicazioni e rappresentazioni sull'armatura urbana-territoriale e sul sistema insediativo.

Le Zone "D" del PRP sono la preliminare indicazione di aree omogenee urbanizzate e urbanizzabili per la definizione della perimetrazione nel Comune di Capestrano, che si è articolata nella puntuale verifica sullo stato di saturazione/occupazione dei suoli. La valutazione dello stato dei luoghi è stata realizzata applicando l'art. 40 l.r. 58/23.

Le due tavole di Perimetrazione alla scala 1:10.000 e 1:5.000 individuano i differenti ambiti del sistema urbanizzato sull'intero territorio comunale, che necessariamente racchiude le parti caratterizzate da infrastrutture puntuali storiche e i distretti artigianali-di servizio, quindi con destinazione specializzata rispetto a situazioni tipicamente urbane.

Riferimenti normativi

La l.r. 58/2023 specifica la definizione di *Perimetro di Territorio Urbanizzato*, rispetto all'obiettivo di circoscrivere e limitare il consumo di suolo, e indica la modalità e la procedura a carico dei Comuni all'art.8 e 40:

Art. 8 (Contenimento del consumo di suolo)

- *Comma 3. "In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, è consentito il consumo di suolo di cui al comma 2 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'articolo 40 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato."*

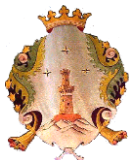
- *Comma 4. "I Comuni, entro diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge, provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato nel rispetto dei parametri stabiliti dall'articolo 40. La relativa deliberazione comunale è trasmessa alla Provincia di competenza e alla Regione, entro e non oltre dieci giorni dall'adozione. Le Province, alla scadenza del predetto termine di diciotto mesi, procedono 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 presente legge."*

- *Comma 6. "Solo in sede di prima approvazione del PUC, il Comune può 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 come perimetrato ai sensi del comma 4, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo."*

Art. 40 (Perimetro di Territorio Urbanizzato)

- *Comma 2. "Il PUC individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:*

a) le aree edificate con continuità 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 nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;



Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

- 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 3;*
- d) le aree non edificate, sottoposte a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, approvata e in corso di validità alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 3;*
- e) i lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento e che siano dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;*
- 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."*

Ai fini della perimetrazione del territorio urbanizzato si è considerato anche l'art. 42 comma 1, che riguarda il tessuto urbano di carattere storico:

"Nel rispetto dell'individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), il PUC definisce la perimetrazione del centro storico, identificato con gli agglomerati aventi carattere storico, artistico e pregio ambientale incluse anche le aree esterne che costituiscono pertinenze funzionali, quali: a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore all'anno 1950, anche in assenza di monumenti o edifici di particolare valore artistico; b) strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne rientranti nei casi di cui alla lettera a); c) strutture edilizie che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata."

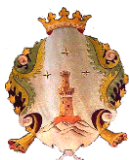
Applicazione dell'art. 40 e metodologia

In riferimento all'applicazione art. 40 si procede nel dare puntuale riscontro ai commi a-b-c-d-e-f-g che prescrivono tutti gli elementi da considerare per la *perimetrazione di territorio urbanizzato*:

- a) le aree edificate con continuità 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 nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;*

Per il territorio urbanizzato si sono considerate le aree con insediamenti edilizi compatti, in completamento e/o comunque infrastrutturati. Il comma specifica che ai fini della delimitazione sono da ricomprendere le aree edificate con differenti destinazione, le attrezzature a verde pubblico, e anche i lotti non costruiti, come quelli interclusi e residuali, ma forniti dalle infrastrutture di urbanizzazione primaria.

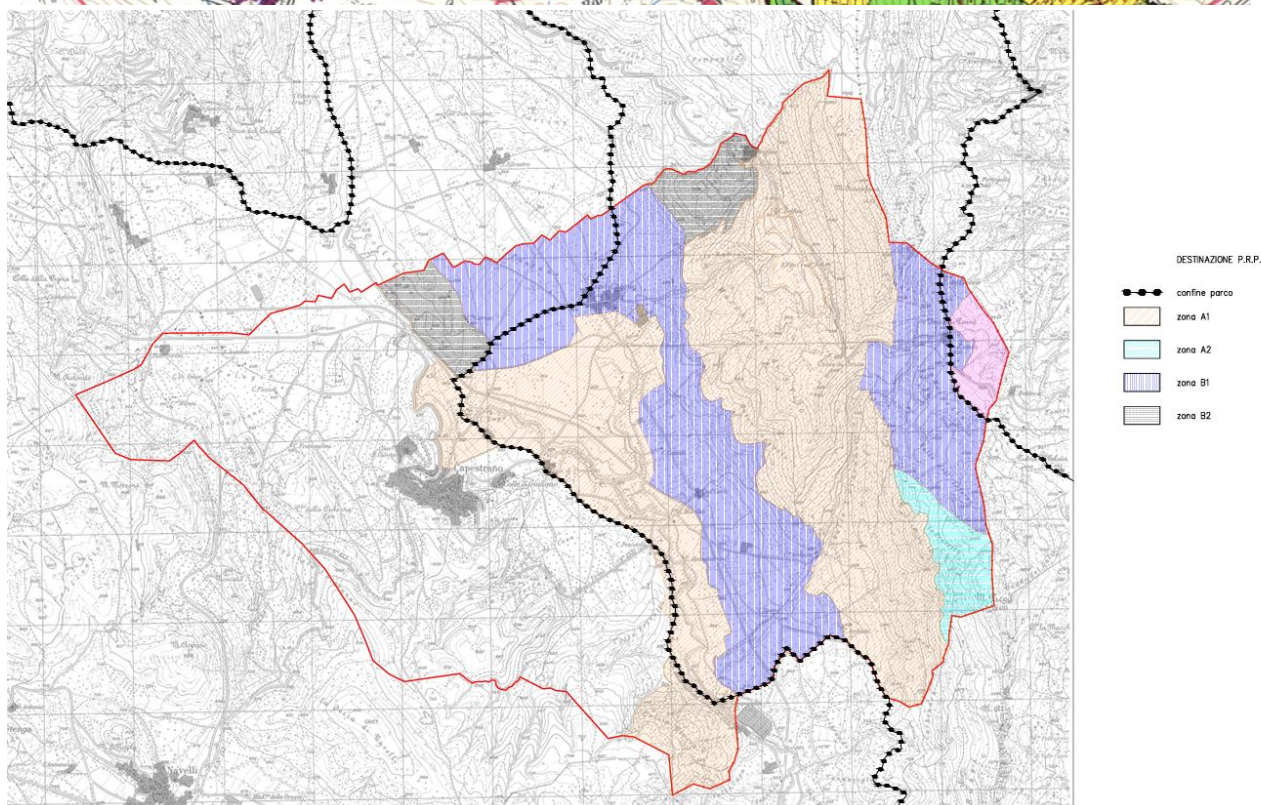
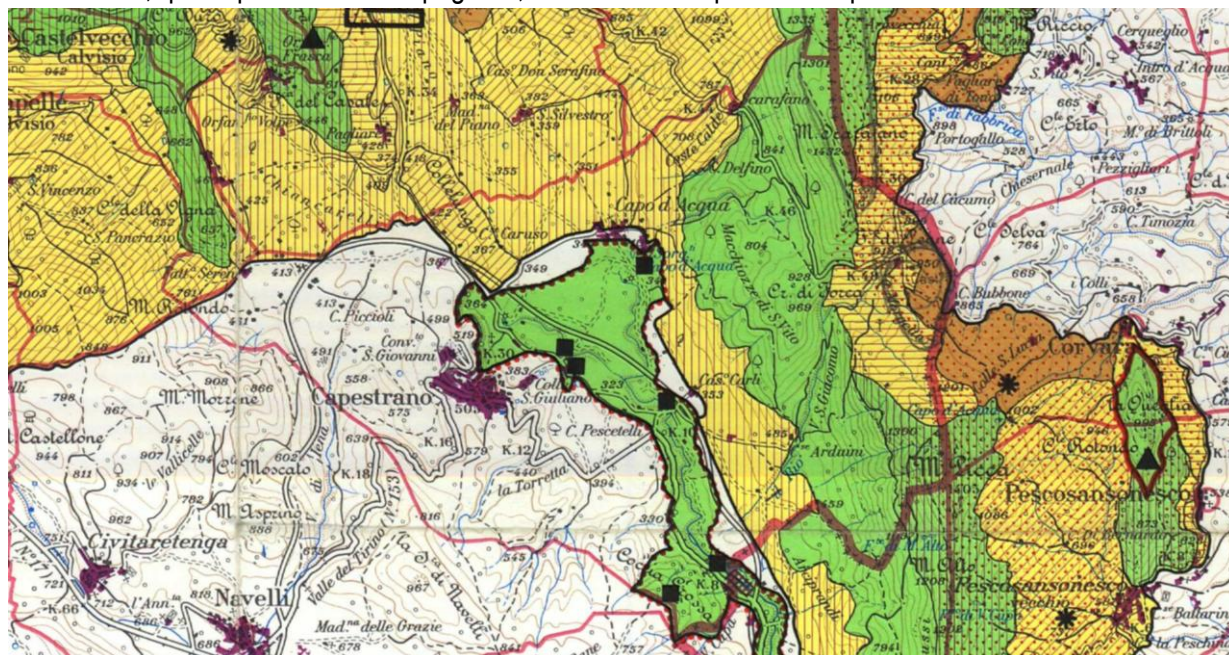
Si sono preliminarmente considerate le zone di tutela differenziata del Piano Regionale Paesistico, al fine di limitare le varianti al Piano sovraordinato, contenere il consumo di suolo e le trasformazioni non compatibili con le caratteristiche identitarie del paesaggio. Pertanto i limiti delle zone urbanizzate sono strettamente aderenti agli ambiti attualmente già edificati o infrastrutturati, e ne ridefinisce i confini in modo da migliorare o completare l'insieme degli elementi, che in alcuni casi appare disordinato e privo di una coerenza funzionale ed estetica



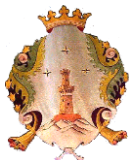
Comune di Capistrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capistrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

complessiva. La *Perimetrazione di Territorio Urbanizzato* è desunta applicando il comma a) per quanto concerne le zone saturate, quelle parzialmente impegnate, le aree a verde pubblico e quelle in attesa ma infrastrutturate.



La tavola Perimetro del Territorio Urbanizzato, scala 1:10.000, mostra quali sono le perimetrazioni individuate su tutto il territorio comunale, da considerarsi sempre come aree urbanizzate con differenti destinazioni d'uso e grado d'infrastrutturazione:



Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

1 Centro abitato: la perimetrazione delimita l'insieme continuo di suoli occupati da costruzioni ed infrastrutture, nonché le aree in attesa intercluse che hanno le opere di urbanizzazione primaria.

Si evidenzia che i suoli con totale assenza di edifici, tra il profilo delle costruzioni più esterne e la Perimetrazione di Territorio Urbanizzato), che hanno Pericolosità anche solo moderata (1) e accentuata acclività del suolo, ed inoltre quelle con Pericolosità elevata (2) e molto elevata (3) in prossimità del capoluogo, il PUC esclude la possibilità di occupare suolo con edifici ma prevede una fascia Ecologica periurbana:

E5 - Fascia ecologica periurbana

Zona di tutela dei suoli periurbani, di valore ambientale e paesaggistico, in quanto connessione con la rete ecologica territoriale e di relazione visiva e funzionale tra l'edificato consolidato e lo spazio aperto naturale, seminaturale ed infrastrutturato. La norma contrasta l'abbandono dei suoli che sono in attesa di una rendita fondiaria più alta, mediante il recupero delle attività originarie presenti, l'introduzione di quelle attinenti al turismo ambientale/culturale/sportivo, e al miglioramento o recupero degli elementi fisici del paesaggio di prossimità con l'introduzione di orti sperimentali e di quartiere, spazi per attività di vicinato a conduzione e promozione dei residenti, spazi per eventi ed esposizioni all'aperto.

Sono consentiti gli usi previsti nelle NTC del PRP art. 5, Classificazione degli usi compatibili: a) Uso agricolo, punti 1.1 Interventi volti a migliorare l'efficienza dell'unità produttiva ad eccezione di quelli edilizi, 1.2 Interventi atti a rendere maggiormente funzionale l'uso agricolo del suolo irrigazione, strade interpoderali; b) Uso forestale 2.1 Interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e riforestazione, 2.2 Interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico; c) Uso pascolativo, 3.2 Razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiare, 3.3 Miglioramento di prati, praterie, pascoli e pratipascoli, attraverso opere di spietramento, decespugliamento e concimazione; d) Uso turistico, percorsi escursionistici, piccole strutture di ristoro o soccorso, parcheggi, attrezzature all'aperto per il tempo libero), 4.3 insediamenti agroturistici, ostelli, o altra forma di ricettività negli edifici rurali (casolari stalle, rimesse, ecc.) abbandonati o in dismissione.

In zona E5 non è consentito l'"atterraggio" della cubatura negli interventi di accorpamento e trasferimento di cubatura, ma le particelle in essa ricadenti, appartenenti alla stessa azienda agricola (LR. 18/83 art. 70, comma 2 e s.m.i.), possono rientrare nel calcolo complessivo di accorpamento. Non è ammessa la realizzazione di edifici a scopo residenziale nella zona E5.

Le altre perimetrazioni riguardano quattro aree urbanizzate che rientrano alle lett. e) ed f) del comma 2:

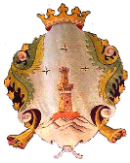
2 Copodacqua: perimetrazione sostanzialmente coincidente alla zona occupata da un insediamento residenziale e turistico-ricettivo a bassa densità. La perimetrazione è avvenuta considerando il sistema delle particelle tendenzialmente occupate dall'agglomerato e quelle intercluse.

3 Santa Pelagia: L'area in oggetto è parzialmente ricompresa nell'area per gli insediamenti produttivi, industriali ed artigianali, quindi ricadente all'art. 40 comma 2, lett. e: i lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento e che siano dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti. La perimetrazione non coinvolge nessuna zona omogenea del PRP, per cui non si chiederà il cambio della categoria di tutela e valorizzazione.

4 Scarafano: sistema ricettivo consolidato, analogo al precedente n.2;

5 Forca di Penne: sistema ricettivo consolidato, analogo ai precedenti.

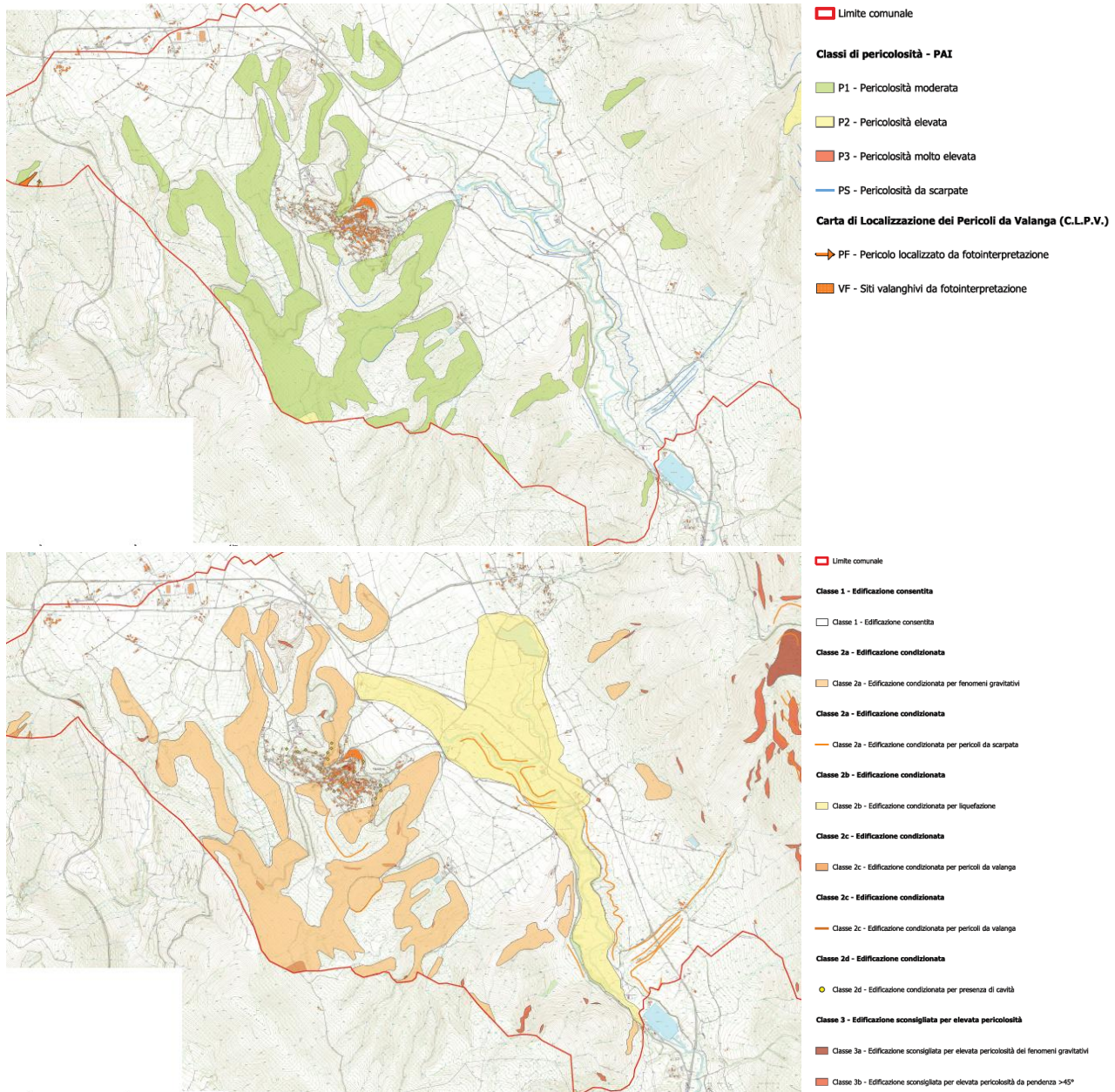
Si rimanda allo studio del geologo dott.ssa Adele Agnelli, incaricata per le sue competenze nel progetto di PUC, dove sono riportati tutti i livelli di vincoli, pericolosità e idoneità sul territorio comunale. Proprio sull'area del Capoluogo si sovrappongono diversi gradi di vulnerabilità ambientale che indirizzano nella scelta



Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

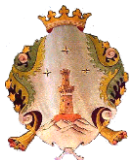
Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

di non occupare con la cubatura la zona a rischio in prossimità del centro abitato, ma di inserire una zona omogenea E5 - *Fascia ecologica periurbana*.



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 3;

Nessun caso ricadente nella casistica.



Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

d) le aree non edificate, sottoposte a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, approvata e in corso di validità alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 3;

Nessun caso ricadente nella casistica.

e) i lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento e che siano dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti;

Area artigianale della zona di Santa Pelagia (2). La perimetrazione comprende anche una porzione dell'area vincolata del Tratturo, la cui destinazione urbanistica attribuita dal PUC è analoga e conforme con il relativo Piano di Gestione e le norme di tutela.

f) i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria;

Riguardano le frazioni di Capodacqua (3), Scarafano (4) e Forca di Penne (5).

g) le aree ricomprese nei PTSI vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

Nessun caso ricadente nella casistica.

Applicazione Art. 8 comma 3, 6 - Contenimento del consumo di suolo

3. In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, è consentito il consumo di suolo di cui al comma 2 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'articolo 40 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato.

6. Solo in sede di prima approvazione del PUC, il Comune può 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 come perimetrato ai sensi del comma 4, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo.

Ai fini dell'applicazione della norma sull'occupazione di suolo al di fuori della Perimetrazione di Territorio Urbanizzato si riporta la tabella di calcolo con le aree di cui all'art. 40 della l.r. 58/2023.

1 - Capoluogo (Centro abitato), art. 40, comma 2, lett. a.	829.575,71 mq
2 - Santa Pelagia, art. 40, comma 2, lett. e.	744.642,60 mq
3 - Capodacqua, art. 40, comma 2, lett. f.	252.412,70 mq
4 - Scarafano, art. 40, comma 2, lett. f.	66.430,49 mq
5 - Forca di Penne, art. 40, comma 2, lett. f.	12.581,42 mq
Tot. 1, 2, 3, 4, 5	1.905.642,92 mq
valore non individuato e perimetrato negli elaborati, dato solo indicativo Art.8 Comma 3 (Incremento 4%)	76.225,72 mq



Comune di Capestrano
Piazza Mercato 1 - 67022 Capestrano (AQ)
tel. 0862-95227

Piano Urbanistico Comunale
Perimetrazione del Territorio
Urbanizzato, art. 8, L.R. 58/2023

valore non individuato e perimetrato negli elaborati, dato solo indicativo Art.8 Comma 6 (Incremento 3%)	57.169,29 mq
Tot. superficie occupabile fuori dal Perimetro	133.395,01 mq

01/12/2025

PhD, Arch. Mario Morrica

