



Comune di Serramonacesca (Prov di Pescara)

Via G. Marconi n. 2 - CAP 65020 - Tel. 085/859126-859416 - Fax 085/859761
Partita IVA : 00219620689 - E.mail: anag.serramonacesca@libero.it

SERVIZIO TECNICO

AVVISO PUBBLICO

RETROCESSIONE A ZONA AGRICOLA DI AREE EDIFICABILI, O AVENTI ALTRE DESTINAZIONI CON CARICO URBANISTICO SUPERIORE ALLA ZONA AGRICOLA.

(art. 77 della Legge Regionale Urbanistica n. 58 del 21 dicembre 2023)

VISTO il P.R.E. approvato con Deliberazione del Commissario ad acta n° 5 del 19/07/2010;

VISTO l'art. 40 della L.R. 58/2023, che reca la definizione di perimetro del territorio urbanizzato da individuarsi come elemento e prima fase stessa di redazione del PUC;

VISTA la L.R. N. 58/2023." che reca al punto 5): "...di individuare i tempi di espletamento delle fasi delineate dall'art. 65 della L.R. 58/2023 come di seguito:- Perimetrazione del territorio urbanizzato e fase preliminare, come prorogato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 36 del 29.12.205, ovvero entro il 21.06.2025;

PRESO ATTO del fatto che le modifiche introdotte dal citato art. 5 della L.R. n. 36 del 29.12.2025 hanno determinato, di fatto, il "disaccoppiamento" tra i termini di scadenza ri-assegnati per la redazione del perimetro del territorio urbanizzato, come detto prorogati al 21.06.2026 e, invece, la immediata applicabilità al territorio rurale (già territorio agricolo ai sensi della LUR 18.83) della disciplina di cui al Titolo IV della Legge Regionale n. 58/23, nel testo vigente, come modificato, infatti, dal *comma unico, punto h), capoverso 1)* della legge regionale 36 del 29.12.25, con riferimento al comma 3 dell'art. 8, della Legge, dove le parole "*e, comunque scaduto il termine di cui all'art. 8, comma 4*" sono state sostituite con le seguenti "*e, comunque, scaduto il termine di ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge*".

ACCLARATO che, anche al fine di effettuare una procedura ricognitiva circa le esigenze aggiornate dei cittadini, ai fini della nuova perimetrazione del territorio urbanizzato, ai sensi della L.R. n. 58/2003, nel testo vigente, l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare un procedimento amministrativo volto ad acquisire, da parte dei cittadini interessati, apposite istanze per richiedere, come previsto dall'art. 77, comma 2, lettera l), della stessa L.R. 58.23, solo la retrocessione a zona agricola o a verde vincolato a inedificabilità, di aree edificabili, ovvero aventi altre destinazioni diverse dalla zona agricola, con esclusione delle aree destinate in zone destinate a servizi pubblici/standard), per i motivi da indicare nell'istanza (es.: l'oggettiva difficoltà di dar vita ai comparti, causa l'eccessivo frazionamento dello stesso in diverse particelle e/o l'eccessiva

numerosità dei proprietari interessati, incapaci di trovare un accordo fra loro, ovvero, altresì, il disinteresse allo sfruttamento delle potenzialità edificatorie, come anche la difficoltà a pagare i tributi annuali (IMU) su terreni edificabili ovvero aventi destinazione urbanistica diversa da quella agricola);

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 77 comma 2 lettera "l" della LR 58/2023 <Non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi: ... le retrocessioni a zona agricola o verde (privato) vincolato a inedificabilità, di aree ricadenti in zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo;>>, e che, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 77 <<Le modificazioni di cui al comma 2 sono approvate dal Comune con deliberazione consiliare e sono trasmesse alla Provincia competente per l'eventuale promozione del ricorso di cui al comma 5>>, tenendo presente che, ai sensi del comma 4 <<Nel caso di aree ricadenti, anche parzialmente, in zone tutelate o vincolate ai sensi del d.lgs. 42/2004, la deliberazione consiliare di cui al comma 3 e' subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo che e' rilasciato ai sensi dell'articolo 16 della l. 1150/1942.>>;

VISTA, pertanto, la Legge Urbanistica Regionale n. 58 del 20/12/2023, nel testo vigente;

RENDE NOTO

che, tutti i cittadini interessati possono presentare istanza per la retrocessione a Zona Agricola (territorio agricolo di cui al Titolo IV, già vigente, della L.R. 58.23) di aree edificabili o aventi destinazioni diverse da quella agricola, ovvero superiore a quello della zona agricola (territorio agricolo di cui al Titolo IV della L.R. 58.23), con esclusione delle aree aventi destinazione ad uso pubblico, come sopra già specificato, secondo il modello allegato;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si rappresenta che le istanze, redatte secondo l'allegato MODELLO e complete della documentazione richiesta, **FIRMATE** da **TECNICO PROFESSIONISTA** abilitato, potranno essere

presentate **ENTRO e NON OLTRE le ore 12:00 del 10/06/2026**, con le seguenti modalità:

- In formato digitale, tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo:
e mail: pec: protocollo@pec.comune.serramonacesca.pe.it
- In formato cartaceo, presso l'Ufficio Protocollo di questo Comune, sito in Via G. Marconi n. 2, nei giorni ed orari di apertura al pubblico.

SPECIFICA, ANCORA, CHE

➤ la partecipazione dei cittadini, pertanto, non costituisce presupposto per la formazione di alcun diritto nei loro confronti;

➤ l'apporto partecipativo della cittadinanza è finalizzato esclusivamente alla costruzione di un quadro conoscitivo territoriale più approfondito e che, in ogni caso, l'accoglimento o il respingimento delle richieste di retrocessione delle aree a zona agricola, verranno decisi sulla base di un esclusivo interesse pubblico, nonché degli obiettivi di programmazione stabiliti dall'Amministrazione, previa valutazione tecnica dell'opportunità dell'accoglimento o del respingimento delle richieste;

➤ le richieste accolte verranno trasposte sul PRG vigente prima della redazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato da espletarsi ai sensi dell'art. 40 della L.R. 58,23, entro il 20 giugno 2026 o, in alternativa, al momento da valutarsi, in una fase successiva, sulle previsioni di PUC mediante apposita procedura nel rispetto delle previsioni di legge;

➤ in relazione a quanto specificato ai punti precedenti, non verrà fornita alcuna risposta scritta ai richiedenti, i quali dovranno verificare l'accoglimento o meno delle rispettive istanze mediante le ordinarie procedure di pubblicità degli atti della Pubblica Amministrazione previste dalle leggi vigenti;

➤ in linea generale non potranno essere accolte, previa valutazione di ordine tecnico, a giudizio discrezionale del Consiglio Comunale, le istanze di retrocessione a zona agricola di aree edificabili o aventi altre destinazioni (diverse dalla zona agricola) quando riferibili ad aree aventi destinazione ad uso pubblico (aree ricadenti in zone destinate a standard), o quelle con destinazione edificabile quando poste nel mezzo di comparti edificatori unitari o nel mezzo di zone di completamento del tessuto urbanistico, onde evitare di pregiudicare la eventuale realizzazione di interventi di terzi e/o creare aree agricole intercluse e di fatto inutilizzabili a fini agricoli e aventi destinazione urbanistica disomogenea rispetto al contesto di prossimità;

➤ in tali ultimi casi (aree ricadenti nel mezzo di zone di completamento del tessuto urbanistico) verrà valutata ed eventualmente determinata, in coerenza con i contenuti dell'art. 8 della nuova Legge Urbanistica Regionale, n. 58.23, la ridestinazione in zone a verde privato vincolato ad inedificabilità;

➤ in ogni caso, le domande di retrocessione saranno valutate da questo Ente senza alcun obbligo di accoglimento qualora le stesse possano incidere sull'attuazione di pianificazioni esistenti o su diritti pianificatori acquisiti da altri interessati.

Si ribadisce, a scanso di errate interpretazioni, che:

- **L'avviso, comunque, è volto all'acquisizione di tali volontà che dovranno essere valutate tecnicamente con criteri di omogeneità territoriale;**
- **le istanze eventualmente inoltrate, qualora si decidesse di non procedere alla variazione del piano urbanistico vigente ai sensi dell'art. 77, prima della imminente redazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato, avranno valore puramente conoscitivo e non vincolante e potranno comunque costituire un utile riferimento di natura conoscitiva anche in sede della successiva attività di pianificazione funzionale alla redazione del nuovo PUC, prevista dalla L.R. 58/23, ferma restando ogni facoltà di decisione del Comune in merito alle scelte urbanistiche;**
- **la eventuale riclassificazione delle aree di proprietà degli istanti, nei termini richiesti nella manifestazione di interesse, qualora venisse accolta, una volta valutata dalla A.C. e dall'UTC, ed eventualmente perciò, sia se;**

- venisse deliberata con Variante semplificata al PRE vigente, da approvarsi ai sensi della lettera m) comma 2 bis dell'art. 77 della L.R. 58.23 da redigersi secondo quanto previsto dagli articoli. 8 e 40 della citata L.R.,;
- venisse decisa e attuata nell'ambito della successiva attività di nuova pianificazione (redazione PUC) ai sensi dell'art. 30 e seguenti della nuova legge;

E' utile puntualizzare, infatti, ancora, che la eventuale ridestinazione delle aree determinerebbe, in ogni caso, effetti permanenti e non revocabili in alcun caso e in alcun modo, giacchè:

- *in caso di ridestinazione in territorio rurale (di cui al Titolo IV della stessa LR), 58.23, già territorio agricolo di cui alla precedente ed abrogata L.U.R. 18.83, ad esso andrebbe già applicata la disciplina molto più restrittiva (penalizzante) da riferire alle attività di trasformazione che, ivi, sono contemplate e, perciò, ammesse, essendo attuabili solo interventi di trasformazione condizionati al possesso di requisiti più stringenti, ovvero promossi sotto particolari condizioni;*
- *in caso di ridestinazione (in aree ricadenti all'interno dell'ambito urbanizzato) in zona a verde privato vincolato alla inedificabilità; chiaramente, come discende dalla stessa definizione, implicherebbe la completa, permanente inutilizzabilità a fin i edificatori delle aree di proprietà:*

Il presente AVVISO, unitamente al MODELLO di DOMANDA, è pubblicato anche sul sito Internet del Comune di Serramonacesca e sulla sezione Albo Pretorio Online.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti non esitate a contattare, preferibilmente per il tramite del Tecnico Professionista di vostra fiducia, l'Ufficio Tecnico al n. 085. 859126 (centralino)

Il Sindaco

Massimiano Sebastiano

Sebastiano

