



COMUNE DI FOSSACESIA

(Provincia di Chieti)

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Ai sensi della L.R. 58/2023 - Titolo III, Capo II Art. 40

RELAZIONE TECNICA

Il R.U.P.

Geom. Domenico Moretti

Il Sindaco

Enrico di Giuseppantonio

Premessa

La perimetrazione del territorio urbanizzato è un adempimento normativo introdotto dalla Legge Regione Abruzzo n. 58 del 20 dicembre 2023 ("*Nuova legge urbanistica sul governo del territorio*"). L'art. 8, comma 4 della legge stabilisce che i Comuni devono approvare detta perimetrazione tramite apposita deliberazione consiliare entro 24 mesi dall'entrata in vigore della norma (e successive modifiche e integrazioni). L'approvazione costituisce il presupposto preliminare e obbligatorio per la successiva redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC).

In base alle linee guida dell'art. 40, la delimitazione non si riduce a un mero tracciato grafico, ma assume la valenza di uno strumento strategico di pianificazione che persegue i seguenti obiettivi principali:

- Identificazione dell'esistente: Individua puntualmente le aree urbane consolidate.
- Tutela del territorio: Esclude dal perimetro le zone non consolidate o di pregio, salvaguardandole da nuove edificazioni.
- Contenimento del consumo di suolo: Agisce come limite fisico allo sviluppo insediativo disordinato.
- Incentivo alla rigenerazione: Promuove il recupero, la riqualificazione e il riuso del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente.

Il perimetro così definito rappresenta la cornice programmatica entro cui l'Amministrazione Comunale potrà attuare le proprie politiche di trasformazione urbanistica, edilizia e infrastrutturale.

Obiettivi

La Legge Regionale Abruzzo n. 58 del 20 dicembre 2023 assume il Consumo di Suolo Netto Zero entro il 2050 quale asse portante del nuovo corso del governo del territorio. In linea con le direttive dell'Unione Europea e con i principi nazionali, la norma configura il suolo come risorsa limitata, non rinnovabile e bene comune da tutelare, associando strettamente la sua salvaguardia alla prevenzione del dissesto idrogeologico e all'adattamento ai cambiamenti climatici.

Questo traguardo trasforma la pianificazione da un modello espansivo a uno di tipo rigenerativo: il tessuto urbano consolidato perde la connotazione di dato irreversibile per diventare un'orditura flessibile, aperta a interventi di densificazione urbana, sostituzione edilizia e riqualificazione energetico-ambientale.

Per dare concretezza agli obiettivi di sostenibilità, la legge introduce una sequenza temporale vincolante basata su due strumenti chiave:

- Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU): Da approvare tramite deliberazione consiliare entro 24 mesi dall'entrata in vigore della legge (e ss.mm.ii.). Ha il compito di tracciare in modo puntuale il confine tra la città consolidata (aree edificate o dotate di urbanizzazioni primarie) e lo spazio esterno. Costituisce la base inequivocabile per l'applicazione delle tutele e il rilascio dei futuri titoli abilitativi.
- Piano Urbanistico Comunale (PUC): Da adottare obbligatoriamente entro 5 anni dall'entrata in vigore della legge (ossia entro il 21 dicembre 2028 e ss.mm.ii.). Sostituisce i vecchi piani regolatori e deve conformarsi rigorosamente ai criteri del PTU e ai principi di tutela ambientale della L.R. 58/2023.

Tutto ciò che si colloca al di fuori del perimetro urbano viene classificato come territorio rurale, beneficiando di tutele mirate a proteggere il paesaggio agrario, le produzioni agroalimentari e gli ecosistemi periurbani. Qualsiasi deroga insediativa in queste aree impone, di norma, l'obbligo di eseguire interventi di desigillazione su una superficie equivalente all'interno del perimetro urbano, ripristinando il suolo a uso agricolo o semi-naturale.

Nelle more della redazione dei nuovi strumenti e per garantire una gestione flessibile della transizione, i Comuni, fatti salvi gli interventi speciali previsti dall'articolo 8, comma 9, possono beneficiare di specifiche quote percentuali di espansione al di fuori del perimetro urbanizzato. Tali facoltà sono regolate da due distinti meccanismi quantitativi calcolati sulla superficie totale del territorio urbanizzato:

Tabella Comparativa delle Quote di Consumo di Suolo in Deroga

Meccanismo di Deroga	Quota Massima	Condizioni di Applicazione e Compensazione Ecologica	Riferimento Normativo
Espansione con Compensazione Bilanciata	4%	Subordinata all'esecuzione di interventi di desigillazione e/o retrocessione a zona verde con vincolo di inedificabilità assoluta per aree di pari metratura all'interno dello stesso territorio urbanizzato.	Art. 8, comma 3
Incremento in Assenza di Compensazione	3%	Utilizzabile liberamente anche senza l'obbligo di interventi compensativi di desigillazione o retrocessione all'interno del tessuto consolidato.	Art. 8, comma 6

L'articolo 100 della Legge Urbanistica Regionale stabilisce una regola fondamentale per la fase transitoria: le disposizioni e le flessibilità dell'articolo 8 (commi 3 e 6) possono trovare immediata applicazione già in sede di prima redazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU) e manterranno validità fino all'approvazione definitiva del PUC.

Tuttavia, in questa fase preliminare l'utilizzo delle quote aggiuntive (sia del 4% che del 3%) è sottoposto a un vincolo stringente:

1. Criterio di Inclusione: I Comuni possono usufruire di tali percentuali esclusivamente includendo nel perimetro del territorio urbanizzato aree che risultano già classificate come edificabili dallo strumento urbanistico vigente (PRG attuale), ma che risultano temporaneamente prive dei requisiti strutturali di consolidamento richiesti dall'articolo 40.
2. Computo e Assorbimento nel PUC: Le quote percentuali eventualmente consumate o assegnate durante la fase di perimetrazione transitoria non si sommeranno a nuove future quote: in sede di approvazione del primo PUC, tali superfici saranno interamente computate e detratte dai limiti massimi del 4% e del 3% spettanti al Comune per l'intero periodo di vigenza del Piano.

Quadro normativo

La Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU) è un adempimento obbligatorio istituito dalla Legge Regionale Abruzzo n. 58 del 20 dicembre 2023 ("*Nuova legge urbanistica sul governo del territorio*").

Come disposto dall'art. 8, comma 4, i Comuni devono approvare la delimitazione del perimetro tramite apposita deliberazione consiliare entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della norma (e successive modifiche e integrazioni). Tale operazione costituisce il presupposto preliminare e vincolante per la successiva redazione del nuovo Piano Urbanistico Comune (PUC).

Ai sensi dell'art. 40, la perimetrazione supera la logica della mera delimitazione cartografica per configurarsi come un vero e proprio strumento strategico di governo del territorio. Il suo disegno persegue un duplice obiettivo:

- Inclusione: Circoscrive le parti di territorio già consolidate e quelle idonee a ospitare interventi di rigenerazione urbana.
- Esclusione: Isola e tutela le aree non urbanizzate, salvaguardandole da dinamiche di dispersione insediativa.

Il perimetro definisce la cornice programmatica entro cui l'Amministrazione Comunale concentra le risorse pubbliche e private. Funziona come un dispositivo di contenimento del consumo di suolo, orientando le trasformazioni edilizie, urbanistiche e infrastrutturali esclusivamente verso la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio esistente.

Per tracciare la linea di confine del territorio urbanizzato, i Comuni devono applicare rigorosamente i criteri analitici definiti dalle lettere da *a*) a *g*) dell'articolo 40:

- a) Tessuto Edificato Continuo e Spazi Interstiziali Serviti: Aree edificate con continuità aventi destinazione residenziale, commerciale, direzionale, dei servizi, produttiva o turistico-ricettiva. Sono incluse le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature, i servizi pubblici e i parchi urbani. Rientrano nel perimetro anche i lotti e i vuoti inedificati, purché collocati all'interno del tessuto continuo e già dotati di opere di urbanizzazione primaria.
- b) Titoli Edilizi e Convenzioni in Essere: Aree per le quali siano già stati rilasciati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni, o per le quali sia stata presentata istanza prima dell'entrata in vigore della legge. Sono parimenti incluse le aree regolate da convenzioni urbanistiche attuative già stipulate.
- c) Interventi Diretti e Permessi Convenzionati Vigenti: Lotti inseriti in zone sottoposte a intervento diretto o regolate da permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis del D.P.R. 380/2001), previste dal piano urbanistico vigente al momento dell'entrata in vigore della legge (fatto salvo il regime transitorio dell'art. 100, c. 7).
- d) Piani di Dettaglio in Corso di Validità: Aree non edificate disciplinate da uno strumento attuativo o pianificazione di dettaglio comunque denominata, purché formalmente approvata e ancora efficace alla data di entrata in vigore della legge (fatto salvo l'art. 100, c. 8).
- e) Lotti Residui in Piani Attuati o in Completamento: Lotti residui rimasti inedificati all'interno di piani di dettaglio già attuati o in fase di completamento, a condizione che risultino già dotati delle necessarie infrastrutture di urbanizzazione primaria.
- f) Nuclei Residenziali e Rurali Infrastrutturati: Nuclei abitativi isolati, inclusi quelli a vocazione tipicamente rurale, purché dotati delle infrastrutture pubbliche minime ed essenziali per l'urbanizzazione primaria.
- g) Comprensori dei PTSI: Tutte le aree ricomprese all'interno dei Piani Territoriali di Sviluppo Industriale (PTSI) legalmente vigenti alla data di entrata in vigore della riforma urbanistica.

Il Piano

Il governo del territorio del Comune di Fossacesia è interamente disciplinato dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.), adottato originariamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30 gennaio 1995 e successivamente approvato dalla Provincia di Chieti con Delibera n. 23/2 del 5 giugno 1998. L'uso del suolo, le trasformazioni territoriali e l'attività edilizia sull'intero territorio comunale sono subordinati alle disposizioni normative nazionali e regionali, alle prescrizioni tecniche del Piano stesso e ai regolamenti comunali vigenti (purché reciprocamente compatibili).

Le Funzioni Strutturali del Piano Regolatore Generale, redatto in conformità alla storica Legge Urbanistica Regionale n. 18/1983, il P.R.G. di Fossacesia articola la sua azione programmatica ed analitica attraverso i seguenti contenuti e obiettivi specifici:

Quadro Conoscitivo e Analisi Preliminari

- **Coerenza Sovracomunale:** Definizione degli obiettivi di sviluppo locale in armonia con le linee guida del Piano Territoriale (P.T.) di livello superiore.
- **Studi di Supporto:** Analisi approfondite sulla struttura geomorfologica, sulle dinamiche insediative e sul contesto socio-economico del territorio comunale.
- **Proiezioni Demografiche:** Valutazione dell'andamento della popolazione e dei tassi di occupazione nei vari settori produttivi per l'intero periodo di validità del Piano.

Politiche Abitative e Localizzazione degli Insediamenti

- **Fabbisogno Residenziale:** Calcolo della quota di alloggi da soddisfare attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e tramite nuove espansioni, con conseguente zonizzazione delle aree idonee.
- **Edilizia Convenzionata:** Localizzazione delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) in base alle reali esigenze della comunità.
- **Infrastrutture Produttive:** Individuazione e ripartizione delle zone destinate alle attività industriali, artigianali, commerciali, terziarie, turistiche e agricole.

Reti, Standard Pubblici e Servizi

- **Dotazioni Territoriali:** Dimensionamento, localizzazione e articolazione dei servizi pubblici e delle aree per il tempo libero. Il Piano distingue lo stato di fatto (misurato sulle superfici utili e sugli standard regionali) dalle opere di progetto.
- **Reti Infrastrutturali:** Tracciamento della viabilità e delle reti tecnologiche di livello locale, in connessione con i grandi assi di trasporto sovracomunali.

Vincoli, Tutela Ambientale e Storico-Culturale

- **Salvaguardia e Difesa del Suolo:** Prescrizioni e misure speciali per la tutela delle aree di interesse naturalistico, paesaggistico e archeologico, nonché per la protezione delle risorse idriche e la prevenzione dei rischi idrogeologici.
- **Centri Storici e Beni Vincolati:** Delimitazione dei centri storici e dei nuclei antichi per garantirne la valorizzazione sociale e la qualità ambientale. Censimento degli edifici di valore storico-artistico con la classificazione dei relativi gradi di intervento (restauro, risanamento, manutenzione).
- **Perimetrazioni Legali:** Individuazione dei centri edificati (ai sensi della Legge n. 865/1971) e delle zone di degrado urbano soggette a piani di recupero pubblici o privati (ai sensi della Legge n. 457/1978).

Disciplina Regolamentare e Sicurezza

- **Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.):** Integrazione del piano con la normativa tecnica, edilizia, igienico-sanitaria e ambientale preposta a regolare l'uso dei suoli e dei fabbricati.
- **Sicurezza Sismica:** Recepimento delle direttive e dei vincoli legati alla classificazione antisismica del territorio e alle zone ammesse a consolidamento.

Metodologia

La delimitazione geometrica del Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU) del Comune di Fossacesia è stata elaborata a partire dal quadro definitorio stabilito dall'art. 40 della Legge Regionale n. 58/2023.

L'attività di digitalizzazione, analisi spaziale e restituzione cartografica è stata condotta attraverso le seguenti specifiche tecniche:

- Dati geografici di base: Integrazione della zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale (PRG/PRE) con la mappa catastale aggiornata.
- Formato e Georiferimento: Gestione dei dati in formato vettoriale (.shp - *shapefile*) proiettati nel sistema di riferimento geodetico Gauss-Boaga (Fuso Ovest / Roma 40).
- Piattaforma software: Utilizzo dei sistemi informativi geografici (GIS) resi disponibili tramite i servizi dedicati dell'Associazione tra Enti Locali Sangro-Aventino.
- Formato degli elaborati: Esportazione e produzione della cartografia ufficiale e delle tavole di piano in formato statico PDF.

Il lavoro di ricognizione tecnica svolto, ha tradotto le linee guida regionali in una rigorosa analisi dello stato di fatto e di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti. Le aree incluse nel perimetro rispondono tassativamente ai parametri fissati dall'articolo 40:

- Tessuti Urbani Consolidati e Interstiziali (Lett. a): Porzioni di territorio caratterizzate da edificazione continua con destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale, di servizio o turistico-ricettiva. Sono inclusi i parchi urbani, le infrastrutture, le dotazioni territoriali e i lotti interclusi ineditati, a condizione che risultino inseriti nel tessuto continuo e già serviti da opere di urbanizzazione primaria.
- Titoli Edilizi e Convenzioni Attive (Lett. b): Aree interessate da titoli abilitativi per nuove costruzioni già rilasciati, o le cui istanze siano state protocollate prima dell'entrata in vigore della L.R. 58/2023, nonché comparti regolati da convenzioni urbanistiche attuative regolarmente stipulate.
- Interventi Diretti e Permessi Convenzionati (Lett. c): Lotti ricadenti in zone a intervento diretto o disciplinate da permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis del D.P.R. 380/2001) previste dal PRG alla data di entrata in vigore della legge, fatto salvo il regime transitorio dell'art. 100, c. 7.
- Pianificazione Attuativa Vigente e Residui (Lett. d, e): Superfici non edificate vincolate da piani di dettaglio comunque denominati, approvati e in corso di validità (salvo art. 100, c. 8), nonché i lotti residui interni a strumenti attuativi già parzialmente eseguiti o in fase di completamento.
- Nuclei Isolati e Ambiti Industriali (Lett. f, g): Nuclei residenziali esterni, anche di matrice rurale, purché dotati delle infrastrutture pubbliche minime ed essenziali per l'urbanizzazione primaria, e ambiti territoriali inseriti nei Piani Territoriali di Sviluppo Industriale (PTSI) vigenti.

L'applicazione coordinata di tali criteri ha consentito di circoscrivere con precisione millimetrica la città consolidata, isolando le aree rurali o naturali esterne per garantirne la salvaguardia dal consumo di suolo.

La perimetrazione

Il territorio di Fossacesia si estende su una superficie complessiva di 2.837 ettari, caratterizzata da una netta prevalenza della matrice rurale e da un'articolata distribuzione dei tessuti insediati e ambientali:

- Matrice Rurale: Le zone a destinazione agricola coprono la quota maggioritaria del territorio, pari a circa 2.345 ettari.
- Tessuto Residenziale: Rappresenta il nucleo principale dell'urbanizzato consolidato con circa 92 ettari.
- Attività Economiche e Turistiche: Le aree destinate a uso terziario e prevalentemente produttivo occupano 68 ettari, mentre il comparto a vocazione prettamente turistica si attesta su circa 18 ettari.

- Infrastrutture, Servizi e Standard: La rete della mobilità e le aree a standard occupano una superficie totale di circa 68 ettari, integrata da un sistema di servizi locali di ulteriori 2,5 ettari e da aree per attrezzature pubbliche pari a circa 12 ettari.
- Dotazioni Ecologiche e Ambientali: Il sistema del verde urbano copre circa 13 ettari, affiancato da 38 ettari destinati al recupero/conservazione ambientale e da 142 ettari vincolati come Zone speciali a Parco Naturale.

In sede di redazione del perimetro, sono stati applicati i parametri stabiliti dall'art. 40, comma 2 della legge regionale. Tra questi, assumono una rilevanza strategica per il tessuto di Fossacesia i criteri di inclusione delle aree parzialmente trasformate o in via di trasformazione:

- Lettera c) - Interventi Diretti e Permessi Convenzionati: Vengono inclusi i lotti interni a zone sottoposte a intervento diretto o regolate da permesso di costruire convenzionato (art. 28-bis del D.P.R. 380/2001) già previste dallo strumento urbanistico vigente, fatto salvo il regime di coordinamento transitorio dell'art. 100, comma 7.
- Lettera e) - Lotti Residui Inedificati: Sono ricompresi nel territorio urbanizzato i singoli lotti residui non ancora edificati ma inseriti all'interno di strumenti di pianificazione di dettaglio (comunque denominati) che risultino già attuati o in fase avanzata di completamento.

L'art. 67 delle N.T.A. stabilisce che:

- **Le Zone Speciali A Parco Naturale**

Tali zone sono destinate alla realizzazione di parchi naturali e di attività per il tempo libero e servizi oltre alle opere previste dal P.R.G. per la difesa del suolo.

Su tali aree si interviene per piani particolareggiati estesi a comparti funzionali da individuarsi con apposite delibere di consiglio comunale.

Il piano particolareggiato dovrà individuare le zone a verde pubblico, le zone a conduzione agricola, le zone d'acqua, e le zone destinate ad attività per il tempo libero e per i servizi.

In attesa dei P.P. è ammessa la utilizzazione agricola dei fondi; per gli edifici residenziali agricoli e/o commerciali esistenti valgono le norme cui all'art. 28 delle NTA;

L'art. 52 delle N.T.A. stabilisce che:

- **Le Zone Per Servizi Turistici D5**

Sono zone destinate ad accogliere servizi di supporto al turismo costiero per il tempo libero e per scopi scientifico-culturali secondo la seguente articolazione:

- percorsi escursionistici, percorsi attrezzati, maneggi, attrezzature di rifugio e ristoro, parcheggi, verde attrezzato ed attrezzature all'aperto per il tempo libero, parchi, impianti sportivi;
- infrastrutture di accesso, di stazionamenti e di distribuzione;
- strutture ricettive all'aria aperta: campeggi ed aree di sosta;
- strutture scientifico-culturali;
- orti botanici.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato a cura dell'Amministrazione Comunale o Piano di Lottizzazione a cura dei privati riuniti in consorzio) sull'intero comparto definito graficamente.

Esso deve avere carattere di progetto planovolumetrico unitario definito a livello architettonico ed espresso attraverso il disegno generale dell'impianto complessivo e dimostrante mediante planimetrie dei vari livelli, sezioni e prospettive dell'insieme, la linea di attacco a terra, la linea di colmo del complesso di edifici, il disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi di uso pubblico o privato, il progetto del verde definendo

contemporaneamente la posizione, le essenze e gli arredi del verde stesso, la viabilità interna e quanto altro occorra per la perfetta individuazione delle varie destinazioni d'uso in progetto. Successivamente sarà possibile intervenire con concessioni edilizie previa stipula di convenzione con il Comune per fissare i modi ed i tempi di realizzazione dell'opera.

L'art. 51 delle N.T.A. stabilisce che:

- **Le Zone Per Attrezzature Generali D3**

Tali zone sono distinte in n. 2 comparti di cui i comparti n. 1 e n. 3 *di cui si* riconfermano la localizzazione, i parametri planovolumetrici e le destinazioni d'uso già previsti in sede di P.R.G. approvato; per essi i parametri quindi risultano:

- COMPARTI N. 1 E N. 3

Tali zone sono destinate ad attrezzature direzionali, commerciali, artigianali ed attrezzature connesse con la mobilità; la residenza è consentita in misura non superiore al 30% della volumetria ammessa. Specificatamente le attività ammesse risultano:

- commercio all'ingrosso di prodotti che non arrecano molestie per ingombri ecc.;
- commercio al minuto;
- attività ausiliare del commercio;
- alberghi e pubblici esercizi;
- aziende esercenti il credito, assicurazioni ecc..;
- distributori di carburanti e stazioni di servizio;
- servizi sanitari ecc..;
- servizi per l'istruzione, culturali ecc.
- servizi per l'igiene e la pulizia;
- attività professionali;
- attività artigianali di servizio come: officine di riparazione veicoli, lavanderie, laboratori per la panificazione ecc..

In tutte le zone D3 il P.R.G. si attua per intervento urbanistico esecutivo sull'intero comparto definito graficamente (P.P. a cura dell'Amministrazione Comunale o P.L. a cura dei privati riuniti in consorzio). Esso deve avere carattere di progetto planovolumetrico unitario definito a livello architettonico ed espresso attraverso il disegno generale dell'impianto complessivo e dimostrante mediante planimetrie dei vari livelli, sezioni e prospettive dell'insieme, la linea di attacco a terra, la linea di colmo del complesso di edifici, il disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi di uso pubblico o privato, il progetto del verde definendo contemporaneamente la posizione, le essenze e gli arredi del verde stesso, la viabilità interna e quanto altro occorra per la perfetta individuazione delle varie destinazioni d'uso in progetto.

Successivamente all'approvazione del piano esecutivo sarà possibile intervenire con concessioni edilizie previa stipula di convenzione con il Comune, per fissare i modi ed i tempi di realizzazione dell'opera nonché la cessione gratuita delle aree standards. Nei casi in cui nella cartografia di Piano risultassero vincolate aree (all'interno del comparto) ad uso pubblico, la convenzione dovrà prevederne la cessione gratuita al Comune.

L'art. 44 delle N.T.A. stabilisce che:

- **Le Zone Residenziali - Ricettive Turistiche C3**

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento urbanistico esecutivo così come prescritto al precedente art. 43 (zone di espansione C2). Data la fitta suddivisione fondiaria della zona C3 essa risulta, in sede di cartografia di Piano, suddivisa in n° 3 sub-comparti di attuazione, ai sensi dei precedenti artt. 9 - 17 e 19 delle presenti norme.

I parametri da rispettare risultano:

Sm = Superficie di P.R.G.

It = 0,8 mc/mq

Hmax = ml. 8 (pari a due piani f.t.)

Hmax = ml. 10,50 (pari a 3 piani f.t.) limitatamente agli esercizi alberghieri per i quali è richiesto il vincolo di destinazioni d'uso.

D = distanze dalle strade = ml. 7,50

distanze tra fabbricati = Hmax con un minimo di ml. 10,00

distanze dai confini = 1/2 Hmax con un minimo di ml. 5,00

Superfici "Standards" = 24 mq/ab. La cessione gratuita delle superfici "standards" verrà fissata in sede di convenzione con l'amministrazione comunale.

Le destinazioni di zona consentono sia la realizzazione di complessi a carattere residenziale-turistico, sia di complessi a carattere ricettivo (alberghi ecc...).

Per i fabbricati esistenti valgono le norme fissate all'art. 28 delle presenti norme.

Sono state pertanto escluse dalla perimetrazione del PTU due aree con destinazione '**Zone Speciali A Parco Naturale**' (1.209.415 mq), '**Zone Per Attrezzature Generali D3**' (43.599 mq), '**Zone Residenziali - Ricettive Turistiche C3**' (80.893 mq) e '**Zone Per Servizi Turistici D5**' (88.039 mq) per un totale di 142 ettari (1.421.946mq).

All'interno del territorio comunale sono state individuate delle aree dove gli interventi sono stati attuati mediante procedimenti normati dall'art. 8 **Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 , n. 160** che al comma 1 cita:

- Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Altri interventi sono stati attuati mediante procedimenti normati dall'art. 5 **Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998 , n. 447** che al comma 1 e 2 cita:

- 1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n.127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un

pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.

(comma così modificato dall'articolo 1, comma 1, lettere i) e j), d.P.R. 440 del 2000)

- 2. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n.1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale. Non è richiesta l'approvazione della regione, le cui attribuzioni sono fatte salve dall'articolo 14, comma 3-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(evidente difetto di coordinamento, non esiste un comma 3-bis all'articolo 14 della legge n. 241 del 1990, in quanto l'articolo è stato riscritto dalla legge n. 340 del 2000)

(comma così modificato dall'articolo 1, comma 1, lettera k), d.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440)

(L'ultimo periodo deve essere interpretato alla luce della norma di delega di cui all'articolo 25, comma 2, lettera g), del decreto legislativo n. 112 del 1998, che è stata dichiarata costituzionalmente illegittima da Corte Costituzionale, 26 giugno 2001, n. 206, nella parte in cui prevede che, ove la conferenza di servizi registri un accordo sulla variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale si pronuncia definitivamente il consiglio comunale, anche quando vi sia il dissenso della Regione) .ù

Sono state pertanto incluse nella perimetrazione del PTU aree con interventi normate da procedimenti autorizzativi 'art.8 DPR 7 settembre 2010 n. 160' (128.721 mq) e 'art. 5 DPR 20 ottobre 1998 n. 447' (181.763 mq) per un totale di circa 31 ettari (310.484 mq).

In totale la superficie del PTU ha riguardato un'area di 378,94 ettari (3.789.471 mq) con l'esclusione di zone congelate pari a 142 ettari (1.421.946 mq).

In sede di perimetrazione del territorio urbanizzato i Comuni, fatti salvi gli interventi previsti dall'art.8, comma 9, possono avvalersi:

- del consumo di suolo al di fuori del perimetro urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del 4% della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'art. 40 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato (art.8 c.3).

- di un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del 3%, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo (art.8 c. 6).

Per tanto nel Comune di Fossacesia il 3% del PTU è pari a circa 11 ettari (113.684 mq) ed il 4% è pari a circa 15 ettari (151.578 mq).

QUADRO SINOTTICO ZONE COMPRESSE NELLA PERIMETRAZIONE

NTA	L.R. 58/2023	INTERVENTO
ART.35 -ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISICA B1	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.36 -ZONA DI RISTRUTTURAZIONE B2	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.37 -ZONE DI COMPLETAMENTO B3 - (Centro Urbano)	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.38 -ZONE DI COMPLETAMENTO B4	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.39 -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B5	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.42 -ZONE DI ESPANSIONE C1	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.43 -ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE C2	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.45 – FRAZIONE MARINA -ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICO - AMBIENTALE B6	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.46 -ZONA DI COMPLETAMENTO B7	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.46 bis -ZONA DI COMPLETAMENTO B7 SOTTOZONA RICETTIVA	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.47 -FRAZIONE SCORCIOSA-ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA B8	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.48 -ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO B9	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.49 -ZONE ARTIGIANALI-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO D1	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.49 -ZOE ARTIGIANALI-COMMERCIALI D2	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.50 -ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE DI ESPANSIONE D4 (Parco tecnologico)	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.54 -ZONE PER VILLAGGI TURISTICI	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.61 -ZONE DESTINATE ALLA VIABILITA' E PARCHEGGI	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.62 -PARCHEGGI ATTREZZATI	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.63 -ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.64 -AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.65 -AREE PER ATTREZZATURE CIMITERIALI	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.66 -ZONE FERROVIARIE	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.68 -ZONE TURISTICO-RICREATIVE BALNEARI	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.69 -AREA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.70 -ZONE DI RECUPERO AMBIENTALE	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.71 -AREE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.69 -AREA DI CONSERVAZIONE AMBIENTALE	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART.8 DPR 7 SETTEMBRE 2010 N. 160	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione
ART. 5 DPR 20 OTTOBRE 1998 N. 447'	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Compreso in perimetrazione

QUADRO SINOTTICO ZONE ESCLUSE DALLA PERIMETRAZIONE

NTA	L.R. 58/2023	INTERVENTO
ART.67 -ZONE SPECIALI A PARCO NATURALE	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Escluso da perimetrazione
ART.51 -ZONE PER ATTREZZATURE GENERALI D3	Art. 40 – c. 1 – lett.c)	Escluso da perimetrazione
ART.52 -ZONE PER SERVIZI TURISTICI D5	Art. 40 – c. 1 – lett.c)	Escluso da perimetrazione
ART.44 -ZONE RESIDENZIALI - RICETTIVE TURISTICHE C3	Art. 40 – c. 1 – lett.a)	Escluso da perimetrazione

Si allega alla presente relazione i seguenti elaborati grafici:

1. TAV1 Inquadramento 1:10.000;
2. TAV2 Loc. Scorciosa 1:5.000;
3. TAV3 Loc. San Martino-Marina 1:5.000;
4. TAV4 Centro Urbano-Marina 1:5.000;
5. TAV5 Marina 1:5.000;