

## Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU)

### RELAZIONE ESPLICATIVA

#### 1. Riferimenti legislativi

Secondo quanto disposto dalla nuova legge urbanistica regionale (LR 58/2023), tutti i Comuni della Regione Abruzzo **devono approvare il Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU)**, introdotto dalla Regione allo scopo di individuare norme di governo delle trasformazioni del territorio differenziate nei due ambiti (quello già “urbano” e quello ancora “extraurbano”) e soprattutto per tenere sotto controllo il crescente fenomeno del consumo indiscriminato di suolo.

L’Art. 8, Comma 4, della LR 58/2023 recita testualmente:

*I Comuni, entro ventiquattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato nel rispetto dei parametri stabiliti dall'articolo 40.*

Sempre nello stesso Comma 4 dell’Art. 8 la legge precisa:

*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 ventiquattro 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.*

La perimetrazione del territorio urbanizzato **non è però un atto urbanistico**, ma un semplice atto amministrativo, quindi non influisce sulla edificabilità dei suoli: non bisogna dunque confondere la redazione del PTU con la successiva redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC); è comunque evidente che le due attività (redazione del PTU e successiva redazione del PUC) vanno viste in stretta correlazione per ovvie ed evidenti motivazioni tecniche.

È importante sottolineare, comunque, che l’inclusione di un’area all’interno del PTU **non comporta automaticamente la sua edificabilità**, che dipende invece da quello che prevede lo strumento urbanistico vigente: in linea teorica all’interno del PTU possono essere ricomprese porzioni di territorio non edificabili in base al vigente strumento urbanistico, come all’inverso possono essere non ricomprese aree che risultano prive dei requisiti di legge per essere inclusi nel PTU, anche se considerate edificabili dal vigente strumento urbanistico comunale.

#### 2. Definizione delle componenti da ricomprendere all’interno del PTU

All’interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato possono essere ricomprese le porzioni del territorio comunale considerate già urbanizzate **in termini “di fatto”** (aree edificate in continuità o comunque dotate di opere di urbanizzazione primaria), oppure **in termini “di diritto”** (aree sulle quali sono già stati rilasciati permessi a costruire o sono state firmate convenzioni attuative).

L’Art. 40 della stessa LR 58/2023 specifica le categorie che possono essere ricomprese all’interno del PTU, ovvero:

- 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;*

- 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 validità alla data di entrata in vigore della presente legge, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 8;*
- 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.*

Il dettato di legge è stato ampiamente analizzato e interpretato, per arrivare a un metodo operativo di redazione della perimetrazione che ha stabilito criteri e regole oggettive per l'inclusione di porzioni di territorio comunale all'interno del PTU.

In particolare, si è deciso di:

- suddividere in tre distinti sotto-insiemi la categoria di cui alla lettera "a" del Comma 2 dell'Art. 40, poiché le "aree edificate con continuità" sono urbanisticamente differenti dai "lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria" ed è opportuno mantenere leggibile tale differenza, come è opportuno distinguere le aree edificate con continuità già edificabili in base al piano vigente da quelle non edificabili allo stato attuale della strumentazione urbanistica;
- assumere una regola oggettiva per definire l'area edificata con continuità, identificata come la porzione di territorio sulla quale insistono gli edifici e la relativa fascia di pertinenza perimetrale dello spessore di 10 metri lineari, non distanti tra loro più di 50 metri lineari tra il limite delle rispettive fasce di pertinenza;
- con riferimento alla costante giurisprudenza, intendere per "urbanizzazione primaria" il fascio infrastrutturale di base (strada carrabile, acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione), anche se l'Art. 4 della Legge 847/1964, come successivamente modificato e integrato, ai fini della possibile concessione di mutui alle pubbliche amministrazioni, ricomprende nelle opere di urbanizzazione primaria una tipologia più ampia (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, impianti cimiteriali, reti telefoniche, infrastrutture e reti pubbliche di comunicazione);
- dopo la modifica introdotta dall'Art. 12 della LR 19/2025 alla lettera "a" del Comma 2 dell'Art. 40 della LR 58/2023, intendere "gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria" con un limite massimo di due ettari perché siano inseribili nel PTU.

Specificando che **tutte le condizioni sono state verificate alla data di entrata in vigore della LR 58/2023**, ovvero al 21.12.2023, si è inteso definire nel dettaglio la tipologia delle aree che possono teoricamente essere incluse nel PTU come specificato nella seguente tabella:

<b>a.1</b>	<b>le aree edificate con continuità, a varia destinazione urbanistica, inclusi gli spazi per attrezzature e servizi vari, già ricomprese nel piano urbanistico vigente</b>	sono state incluse le aree a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, nonché le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, compresi i parchi urbani (per area edificata con continuità si intende quella sulla quale insistono gli edifici (almeno 5) e la relativa fascia di pertinenza perimetrale dello spessore di 10 metri lineari, non distanti tra loro più di 50 metri lineari tra il limite delle rispettive fasce di pertinenza)
<b>a.2</b>	<b>le aree edificate con continuità, a varia destinazione urbanistica, inclusi gli spazi per attrezzature e servizi vari, non ricomprese nel piano urbanistico vigente</b>	sono state incluse le aree come definite al precedente punto a.1, ma non ricomprese con destinazione urbana nel piano urbanistico vigente alla data di redazione della PTU
<b>a.3</b>	<b>gli spazi ineditati all'interno delle aree edificate con continuità, purché dotati di urbanizzazione primaria</b>	sono stati inclusi gli spazi ineditati ricompresi all'interno delle aree edificate con continuità, con un limite di estensione di due ettari, a condizione che siano dotati di urbanizzazione primaria (per urbanizzazione primaria si intende strada carrabile, acquedotto, fognatura e pubblica illuminazione)
<b>b.</b>	<b>le aree per le quali siano stati rilasciati titoli abilitativi edilizi, siano stati richiesti titoli abilitativi edilizi o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative</b>	sono stati inclusi i lotti che sono oggetto di titoli abilitativi edilizi rilasciati prima del 21.12.2023 o per i quali alla stessa data siano state presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative
<b>c.</b>	<b>le aree libere ricomprese nelle zone sottoposte a intervento diretto nel piano vigente</b>	sono state incluse tutte le aree non edificate, ancorché non dotate di urbanizzazione primaria, che siano però edificabili con intervento diretto e/o sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) nel piano urbanistico vigente alla data del 21.12.2023 o in varianti avviate prima di detta data (ai sensi dell'Art. 100 della LR 58/2023)
<b>d.</b>	<b>le aree non edificate sottoposte a pianificazione di dettaglio approvata</b>	sono state incluse tutte le aree non edificate, ancorché non dotate di urbanizzazione primaria, che siano però edificabili in forza di uno strumento attuativo approvato e vigente, oppure oggetto di procedimenti formativi avviati prima del 21.12.203 e da concludere prima del 21.12.2023
<b>e.</b>	<b>i lotti residui non edificati ricompresi in ambiti sottoposti a pianificazione di dettaglio attuata e/o in corso di attuazione</b>	sono stati inclusi gli eventuali lotti liberi residui oggetto di ambiti sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento
<b>f.</b>	<b>le aree ricomprese nei nuclei residenziali agricoli dotati di urbanizzazione primaria</b>	sono stati inclusi gli eventuali nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, non inclusi nelle aree urbane dal piano urbanistico vigente, purché dotati di urbanizzazione primaria
<b>g.</b>	<b>le aree ricomprese nei Piani Territoriali di Sviluppo Industriale (PTSI) vigenti</b>	sono state incluse le aree ricomprese nei PTSI vigenti alla data del 21.12.2023

### 3. PTU e quantificazione del consumo di suolo

Riguardo al tema del **contenimento del consumo di suolo**, la LR 58/2013 prevede due soglie percentuali di possibile espansione dell'edificato: la prima prevede la possibilità di un aumento del 3% *una tantum* e senza contemporaneo bilanciamento; la seconda prevede la possibilità di ulteriori aumenti fino al 4%, ma condizionati alla contemporanea retrocessione di aree di pari estensione.

Infatti, il Comma 3 dell'Art. 8 stabilisce che:

*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. Ai fini della fruizione del consumo di suolo di cui al presente comma rimane ferma la facoltà di ricorrere agli istituti della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 47, 48 e 49.*

Inoltre, il Comma 6 dell'Art. 8 stabilisce che:

*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.*

Entrambe le suddette quote **sono utilizzabili in occasione della progettazione del primo Piano Urbanistico Comunale (PUC)** e vanno riferite all'estensione del territorio ricompreso nel Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU).

Ai fini del successivo processo di redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) si specifica che dalla perimetrazione del territorio urbanizzato si evincono i dati riassunti nella seguente tabella:

Superficie del territorio comunale (calcolata in proiezione piana)	mq	30.289.632
Superficie ricompresa all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU) (calcolata in proiezione piana)	mq	10.206.576
<b>Percentuale del territorio urbanizzato sull'intero territorio comunale</b>	<b>%</b>	<b>33,70</b>
<b>Possibile aumento ai sensi del Comma 6 dell'Art. 8 della LR 58/2023 (3%)</b>	<b>mq</b>	<b>306.197</b>

È comunque utile sottolineare che in fase di redazione del nuovo PUC non vanno considerate come nuovo consumo di suolo, secondo quanto disposto nel Comma 9 dell'Art. 8 della LR 58/2023, le aree poste al di fuori del territorio urbanizzato necessarie per realizzare i seguenti interventi:

- opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico o di pubblica utilità;
- interventi in variante presentati al SUAP in base alla legislazione vigente;
- interventi sul territorio rurale funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- interventi di edilizia residenziale sociale;
- parchi urbani;
- opere e impianti previsti nel piano carburanti approvato dai Comuni.

#### 4. Effetti della perimetrazione del territorio urbanizzato

Una volta approvata dal Comune con Delibera di Consiglio Comunale, **la perimetrazione del territorio urbanizzato determina due diversi regimi di governo delle trasformazioni urbanistiche**: all'interno del PTU valgono le regole del vigente strumento urbanistico, mentre all'esterno entrano in vigore le disposizioni per le zone agricole dettate dalla nuova legge urbanistica regionale (Titolo IV).

Sull'applicazione del Titolo IV della LR 58/2023 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato si dovrà, comunque, tenere conto dello specifico "Regolamento degli interventi nel territorio rurale" che la Regione deve approvare ai sensi dell'Art. 63 della stessa LR 58/2023.

Pescara, 5 maggio 2026

**Prof. Arch. Roberto Mascarucci**

**Geom. Mauro Patricelli**