COMUNE di BARETE

PTU

PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO

L.R. n°58 art. 40 del 20.12.2023

2025

Sindaco :
Claudio Gregori

Ufficio Tecnico:
RUP Ing. Tiziano di Benedetto
Ing. Serena Cococcia

Progettisti:
Prof.Arch. Pierluigi Properzi *Coordinatore*
Arch. Andrea Vittorini
Arch. Stefano Vittorini
Ing. Andrea Conti

Giovane Professionista:
Arch. Michela Teti

Collaboratori:
Arch. Francesca Properzi

Elaborato:

RELAZIONE

Relazione

Tempi e Fasi della elaborazione del PTU

La Legge Regionale 58 del 31.12.2025 prevede Obiettivi (art.1-4) Tempi (Artt. 8,68) e fasi (artt. 64,69) per la formazione degli strumenti urbanistici comunali ed in particolare del PTU (art.40) e del PUC (art.39).

Per la Perimetrazione del Territorio Urbanizzato ci si è inoltre riferiti alla "*Linee guida all'applicazione*" elaborate dall'INU e da UNITEL

Nel recepire Finalità ed Obiettivi generali proposti dalla citata legge si specificano di seguito gli atti della *Fase Preliminare* e di *Formazione*.

Nella ***Fase Preliminare***:

- La definizione e adozione di un *Quadro Conoscitivo* (art. 81) strutturato in SIT basato sulle Conoscenze condivise approvate dalla Regione Abruzzo e articolato in:
    - *Carta dei Valori*
    - *Carta dei Rischi (Fragilità)*
    - *Carta della Conflittualità*
    - *Carta del Degrado e Abbandono*
    - *Carta dei Vincoli*

- La descrizione *dell'Armatura Urbana* e *Territoriale,* costituita delle reti delle infrastrutture, dai Servizi e dalle Attrezzature, e la verifica della loro adeguatezza, nonché delle proprietà pubbliche ivi compresi gli Usi Civici e della rete ecologica e vegetazionale
- La definizione di *Norme per l'utilizzazione e per l'aggiornamento* del *Quadro Conoscitivo*, volte a garantire la sua stabilità e la sua variabilità perfettiva; dette Norme devono inoltre definire le modalità d'uso del Quadro Conoscitivo per la valutazione di ogni intervento di trasformazione del territorio comunale, previsto da Piani e da Progetti, in riferimento alla *compatibilità* con il QC e la *coerenza* con l'Armatura Urbana e Territoriale

  La Fase preliminare, nel rispetto dei tempi previsti dalla LR, si conclude entro il 22.12.2025.

Nella ***Fase di formazione*** del PUC viene adottato un *Documento Preliminare con allegato uno Schema di Assetto* e la Relazione Preliminare per la VAS.

QUADRO CONOSCITIVO

Art.28, 4, 85

Tavola Stato di Fatto

Armatura Urbana

USI CIVICI

Tavola Vincoli

Art.45

FRAGILITA'

Norme d'Uso e di Aggiornamento

PTU

RELAZIONE

Criteri per la perimetrazione del Territotio Urbanizzato

La Legge regionale 58/23 indica all'art.40 le aree ricomprese in detto perimetro:

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 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 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.*

La Perimetrazione più che come un primo atto amministrativo preliminare, ma autonomo rispetto al PUC, deve intendersi come un ***atto urbanistico in tutte le sue implicazioni***.

La L.R. 58/23 ne prevede infatti una modalità di "tracciamento" che implica una conoscenza approfondita dello stato dell'edificazione e dell'urbanizzazione del territorio ma anche (art. 10) ed alla successiva individuazione e la perimetrazione nel PUC delle aree di Rigenerazione che influiscono nel calcolo degli aumenti consentiti di suolo urbanizzabile.

Si è pertanto proceduto alla individuazione degli areoli come sopra definiti ed in particolare

a) ***Le aree edificate in continuità*** previste dallo strumento urbanistico vigente (campitura grigio chiaro);
b) Gli spazi inedificati dotati di infrastrutture di urbanizzazione primaria collocati all'interno di aree edificate.

Non sono presenti nel territorio comunale aree con i caratteri previsti dalle successive lettere (c, (d, (e, (g. Sono inoltre state individuate le aree a vocazione rurale dotate di urbanizzazione primaria ed i Nuclei rurali di cui all'Art. 57 della citata L.R..

Il Quadro Conoscitivo ha consentito una verifica puntuale del Perimetro del Territorio Urbanizzato in relazione al Sistema dei Vincoli e a quello delle Fragilità, dei Valori (storico artistici, ambientali e vegetazionali).

Non si sono rilevate interferenze né con le aree previste dal PRG, né con le Aree di cui alla lettera a) e b) inserite nel Perimetro.

Potenziale Dimensionamento del PUC

Il contenimento del consumo di suolo, per un suo azzeramento entro il 2050 (Perimetrazione Suolo Urbanizzato), non deve rappresentarsi nei suoi aspetti utopici e dirigistici.

Il territorio non urbanizzato è comunque interagente con quello urbanizzato in una reciproca contaminazione.

La natura entra nel costruito con funzioni essenziali per il contenimento delle variazioni climatiche cosi come molte funzioni "*urbane*" sono distribuite nel territorio non urbanizzato.

Il Dimensionamento non ha più i caratteri "**formativi**" del Piano dello "**sviluppo**", né quelli "**essenziali**" di risposta ai fabbisogni abitativi.

La desertificazione demografica ed una progressiva mutazione del mercato immobiliare non sostengono più l'utilità del Piano, né giustificano un ulteriore consumo di suolo.

Il Dimensionamento mantiene comunque una sua utilità nel processo di pianificazione in quanto fornisce una risposta alla diversa utilizzazione nel PUC degli incrementi consentiti e quindi di individuare le zone nelle quali incentivare politiche di rigenerazione, e di garantire al mercato un nuovo sistema di regolazione graduando i valori immobiliari e fondiari in relazione alla dotazione (esistente e/o prevista) di servizi, costitutivi della Armatura Urbana ed alla accessibilità degli stessi.

Il PTU così come definito ricomprende 1.386.126 mq (138,26 ha).

Il potenziale incremento del 3% da utilizzare nella redazione del PUC sia per dotazione di servizi, anche ecologici, che per nuove previsioni insediative è di 4,14 ha (41.478 mq) che, prevedendo un indice di utilizzazione teorico di 0,8 mq/mq, consente la previsione di 33.162 mq di superficie utile teorica,

equivalenti a circa 332 nuove abitazioni, nel decennio, corrispondenti a 33 abitazioni/anno.

Nella successiva fase formativa del PUC dette quantità potranno essere ulteriormente verificate ed eventualmente ridotte.

Il Comune di Barete ha una superficie territoriale di 24,59 km² (2.459 ha) ed è costituito da 7 nuclei frazionali: Basanello, Colli, San Sabino, Sant'Eusanio, Tarignano, Teora, oltre al centro capoluogo. Nei diversi centri sono distribuiti 617 abitanti (popolazione legale al 31.12.2023).

Il patrimonio abitativo alla stessa data è costituito da 1123 abitazioni di cui solo 307 occupate (28.2%). Sul totale delle abitazioni, 241 sono in proprietà e 37 in affitto.

La popolazione è composta da 319 nuclei familiari di cui 150 (47%) sono formati da 1 solo componente, 95 da 2 componenti, 40 da 3 componenti, e 34 da più di 3 componenti

I centri ed i nuclei abitati occupano il 2.4% dell'intero territorio comunale.

Si tratta di condizioni tipiche delle Aree interne con alti indici di vecchiaia (286,4) rispetto alla media nazionale (146,7) e con un significativo tasso di non utilizzazione del patrimonio abitativo. Sulla base di queste elementari considerazioni si è proceduto ad una perimetrazione del territorio urbanizzato nei limiti previsti dalla LR 58/23 rinviando al PUC i criteri di utilizzazione dell'incremento teorico del 3%.

Le aree non edificate ma urbanizzate sono state, ove possibile, incluse nel Perimetro per garantire una loro utilizzazione anche ai fini della continuità ecologica e vegetazionale che sarà definita dal PUC.

Non si è ritenuto corretto individuare aree oggetto di desigillazione che potranno essere individuate in sede di definizione del PUC.

Il PUT in prima istanza viene adottato e "*trasmesso*" alla Provincia.

La sua approvazione è pertanto differita alla successiva approvazione del PUC.

Nel periodo intercorrente vigono i regimi urbanistici definiti dalla LR 58/23

Regimi Urbanistici applicabili sino alla adozione del PUC

La LR 58/23 prevede i regimi urbanistici applicabili tra la adozione del Perimetro del Territorio Urbanistico (PTU) e la adozione -approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

- Nelle zone ricomprese nel PTU.
- Nelle aree esterne al PTU.

Fino all'approvazione del PUC ai Comuni è consentito, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, il rilascio dei titoli abitativi esclusivamente all'interno del Territorio Urbanizzato, fatta eccezione per gli interventi che non concorrono alla costituzione del consumo del suolo.