

REGIONE ABRUZZO



RELAZIONE  
PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE  
**NUOVA LEGGE URBANISTICA  
SUL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Presidente della Giunta regionale

**Dr. Marco Marsilio**

Presidente del Consiglio regionale

**Lorenzo Sospiri**

Assessorato Regionale con delega all'Urbanistica

**Arch. Nicola Campitelli** - Assessore

**Arch. Vincenzo Pellegrini** - Responsabile Ufficio Segreteria

Gruppo di lavoro

Coordinatore

**Arch. Pierpaolo Pescara** - Direttore del Dipartimento Ambiente e Territorio della Giunta Regionale  
Componenti del Consiglio Regionale

**Dott.ssa Francesca Di Muro** - Direttore Direzione Affari della Presidenza e Legislativi

**Dott.ssa Anna Caporale** – Dirigente del Servizio Legislativo, Qualità Della Legislazione e Studi

**Dott.ssa Maria Laura Simeoni** – Alta Professionalità del Servizio Legislativo

Componenti della Giunta Regionale

**Avv. Andrea Liberatore** - Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Paesaggio

**Ing. Patrizia De Iulis** - Responsabile Ufficio Pianificazione Territoriale

**Ing. Eligio Di Marzio** - Responsabile Ufficio Paesaggio

**Arch. Sabrina Cataldi** - Responsabile Ufficio Programmi, Norme e Programmi Integrati

Professionisti esterni di supporto

**Avv. Vincenzo Di Baldassarre**

**Arch. Ph.D. Marcello Borrone**



---

La presente relazione sulla proposta di legge regionale “Nuova legge urbanistica sul governo del territorio” è suddivisa come segue:

<b>1. PREMESSA</b> .....	2
<b>2. FINALITÀ</b> .....	3
<b>3. ARTICOLATO</b> .....	5

---

## **1. PREMESSA**

Il presente progetto di legge reca la riforma della disciplina urbanistica della Regione Abruzzo allo scopo di fornire uno strumento normativo non solo aggiornato alla normativa recente, ma adeguato alle diverse esigenze sociali ed economiche, modificatesi radicalmente negli ultimi 50 anni, facendosi interprete di quell’indirizzo riformatore ormai affermatosi presso la quasi totalità delle Regioni italiane.

Attraverso questo strumento, infatti, non si intende regolare esclusivamente l’attività di trasformazione del territorio, ma si delineano quelli che saranno gli sviluppi socio-economici della Regione stessa in un arco temporale superiore ai dieci anni successivi e, più verosimilmente, al ventennio a venire.

Il contenuto del nuovo testo quindi non vuole realizzare il semplice aggiornamento della L.R. n. 18/83, perché tale legge, decisamente datata, risponde ad un modello di sviluppo comunque fondato sul consumo del suolo, pensata per governare un processo di espansione urbana che si è comunque arrestato e non risponde alle esigenze del territorio.

La stessa norma pur se ritoccata ed integrata da diversi interventi normativi, resisi necessari al fine di adeguarla alle esigenze del tempo, ultima la L.R. 13 ottobre 2020, n. 29, risulta comunque non più attuale

La principale esigenza è quella di distaccarsi dai modelli che, fondati su uno sviluppo basato sul consumo del suolo, hanno comportato una significativa dispersione insediativa. Tale modello, pensato per governare processi di espansione, prevede inoltre procedimenti di pianificazione troppo complessi e di lunga elaborazione privi di una costruttiva “governance territoriale” che con la presente proposta di legge viene ripensata basandola su nuove relazioni tra i soggetti competenti in materia di governo del territorio.

Le funzioni di governo del territorio devono essere svolte dalla Regione e dagli Enti locali nel rispetto dei principi di sussidiarietà, efficienza, economicità, equità ed imparzialità dell’azione amministrativa, nonché nel rispetto dei principi di efficacia dell’azione di governo del territorio.

Dalla riforma costituzionale del Titolo V del 2001, come noto, la materia urbanistica viene denominata “governo del territorio”, di cui l’urbanistica è parte (v. Corte cost. n. 3/2003) e diventa una materia di legislazione concorrente tra Stato e Regioni: allo Stato spetta l’emanazione di una legge sui principi fondamentali del governo del territorio, “legge quadro” mai approvata, alle Regioni spetta la piena autonomia legislativa in materia, anche in considerazione delle specificità



---

locali, nel rispetto dei principi fondamentali dello Stato e della vigente e “sovraordinata” la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica statale).

Il processo di formazione del presente progetto di legge è stato avviato con la Delibera di G.R. n. 622 del 23.10.19 con la quale la Regione Abruzzo ha stabilito che la promozione di una pianificazione territoriale ed urbanistica “sostenibile” e quindi compatibile rispetto al territorio, all’ambiente ed al paesaggio debba seguire le seguenti priorità:

1. garantire il corretto uso e la tutela delle risorse territoriali ambientali e paesaggistiche;
2. assumere come principio fondamentale il contenimento del consumo dei suoli;
3. migliorare la qualità urbana promuovendo la perequazione, la compensazione urbanistica e misure premiali;
4. tutelare le aree agricole di rilevanza ambientale e la qualità degli spazi urbani;
5. promuovere il contenimento del consumo energetico ed idrico, nonché il razionale sistema di mobilità e smaltimento di rifiuti;
6. determinare i livelli di qualità urbana in termini di benessere, salubrità, efficienza, sicurezza ed equità degli interventi antropici, nonché i livelli accettabili della pressione dei sistemi insediativo e relazionale sull'ambiente naturale;
7. promuovere un innalzamento della qualità di vita negli ambienti urbani ed edilizi da parte di soggetti fragili;

Al fine di rendere partecipativo il processo di formazione del testo normativo, è stato elaborato il documento “Nuova Legge Urbanistica sul Governo del Territorio – Linee Guida”, redatto dal gruppo di lavoro individuato con la citata DGR 622/2019 con l’apporto di professionalità esterne ed interne del Dipartimento Territorio-Ambiente (DPC) ed approvato con DGR 276 del 13.05.2021, con l’obiettivo di fornire, secondo le finalità e gli obiettivi delineati dalla stessa delibera di Giunta, uno strumento di lavoro destinato alla elaborazione della Nuova Legge Urbanistica Regionale – LUR attraverso un processo di condivisione tanto innovativo quanto necessario, in grado di governare il cambiamento con equilibrio, visione sistemica e consapevolezza.

Le suddette Linee Guida sono state rese disponibili mediante l’azionamento di una piattaforma informatica dedicata sul sito regionale al fine di consentire adeguata partecipazione e confronto con il territorio (Enti locali, stakeholder e cittadini); i contributi pervenuti sono stati utile strumento per la redazione del progetto di legge di che trattasi.

## 2. FINALITÀ

La proposta di legge detta quindi le norme per il governo del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte, anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso ed al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

Le finalità da perseguire da parte dei soggetti chiamati ad esercitare le funzioni amministrative relative al governo del territorio nell’ambito delle proprie competenze e nell’esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla legge sono:

- a) il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici, ponendo come sfida di rendere effettivo il principio secondo il quale i nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se



non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, codificando dispositivi e procedure volti a contrastare il consumo di nuovo suolo;

- b) la rigenerazione dei territori urbanizzati ed il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale;
- c) la riduzione dei fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio in funzione di maggiore sicurezza e qualità di vita delle persone;
- d) la valorizzazione di un sistema di città e insediamenti equilibrato e policentrico, promuovendo altresì la massima sinergia ed integrazione tra i diversi territori della Regione;
- e) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali, della montagna e della fascia costiera, coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- f) una qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori, la piena accessibilità degli spazi pubblici, la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani, la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici ed il risparmio idrico;
- g) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità che garantisca l'accessibilità all'intero sistema insediativo e all'inter-modalità unitamente allo sviluppo della effettiva ed adeguata connettività della rete di trasferimento dati su tutto il territorio regionale;
- h) sviluppo ed attuazione di processi virtuosi di partecipazione pubblica come componente ordinaria delle procedure di formazione dei piani;
- i) mantenere la governance territoriale, quale modello di relazioni tra soggetti pubblici competenti in materia di governo del territorio nel rispetto del principio di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza, e di garantire al contempo una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto attraverso il sistema della governance multilivello.

L'intera comunità regionale da tempo richiede una necessaria quanto ampia riflessione sul Governo del Territorio finalizzata alla elaborazione di una nuova legge urbanistica con la finalità di avere uno strumento chiaro innovativo e rispondente alle esigenze dei cittadini e delle città, capace innanzitutto di ordinare i procedimenti dei diversi livelli di pianificazione: di settore, di coordinamento territoriale, sovralocale e comunale, secondo un'articolazione che vede la sostenibilità ambientale, economica e sociale, nonché la valenza paesaggistica e la rigenerazione urbana quali elementi ordinatori ed imprescindibili dello strumento di programmazione/pianificazione.

Strategico in tal senso sarà fornire chiari indirizzi sul ruolo dei singoli soggetti chiamati alla pianificazione territoriale nonché dei procedimenti di approvazione dei diversi livelli di pianificazione: la Regione, quale ente con competenze legislative nei vari procedimenti, le Province, quali enti di area vasta, i Comuni, quali soggetti primari di governo del proprio territorio.

Dalla densificazione alla riqualificazione urbana, dall'urbanistica quantitativa, incentrata sul dimensionamento organizzativo dell'espansione urbana della città costruita, alla qualità del territorio ed alla sostenibilità degli interventi: questi i nuovi paradigmi della programmazione che diventano centrali nella visione della presente proposta di legge.

Intervenire sul Governo del Territorio significa tracciare una linea strategica che risponde al cambiamento radicale che da una fase storica (esaurita) di disordinata espansione



dell'urbanizzazione volge ad una fase di riqualificazione, rigenerazione e riciclo degli insediamenti esistenti, al fine di superarne anche le criticità. Intervenire sul Governo del Territorio significa perseguire obiettivi di sostenibilità ambientale e di crescita qualitativa rispondendo ai nuovi bisogni sociali, ma anche per contribuire concretamente a rivedere il modello di sviluppo regionale, ripensare il modello urbanistico che deve guidare, pianificare, progettare e facilitare il progresso economico produttivo e territoriale perseguendo criteri della qualità dell'abitare, della valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali perseguendo il principale obiettivo dello sviluppo sostenibile del territorio.

Il contesto Europeo, il New Green Deal, i goals dell'Agenda 2030, i target della Strategia Nazionale dello Sviluppo Sostenibile, rispetto al quale la Regione Abruzzo sta elaborando la Strategia Regionale integrata ai cambiamenti Climatici, sono lo scenario europeo di contesto con il quale occorre necessariamente confrontarsi, tramite un approccio non esclusivamente quantitativo dell'urbanistica, di per sé fortemente incentrato su analisi astratte di fabbisogni, ma volto alla qualità, ovvero all'attenzione al territorio, al paesaggio, alle diverse risorse che caratterizzano i contesti locali in un Abruzzo con diversi orizzonti climatici, diverse organizzazioni insediative, diverse dinamiche e tendenze modificative e adattive in atto.

L'obiettivo primario che persegue la presente proposta di legge è il raggiungimento del "consumo di suolo zero", che da vincolo si trasforma in motore di una nuova stagione di trasformazione urbana, fondata sulla riqualificazione dell'esistente e sul ridisegno del territorio urbanizzato, che non deve essere più considerato come un dato acquisito e irreversibile, ma suscettibile di essere ridisegnato e ricucito secondo nuove e più funzionali orditure in grado anche di recuperare i danni di uno sviluppo passato, di carattere spesso incontrollato e disperso. A tale scopo conterrà una serie di strumenti, dispositivi operativi concreti e meccanismi regolativi, che consentano di avviare questo processo di rigenerazione urbana a consumo netto zero di suolo.

### **3. ARTICOLATO**

Nello specifico il progetto di legge si compone di sette Titoli suddivisi in capi e sezioni, per un totale di n. 103 articoli.

#### **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Questo titolo comprende gli articoli da 1 a 7 suddivisi in due capi.

##### **Il capo I, recante Principi Generali, contiene:**

L'articolo 1, nel quale sono delineate l'oggetto e finalità del p.d.l., come già sopra esposte

L'articolo 2, individua i Comuni, le Unioni di comuni, le Province e la Regione quali soggetti preposti alle funzioni amministrative relative al governo del territorio nell'ambito delle rispettive competenze, secondo i principi di collaborazione istituzionale, di sussidiarietà, di differenziazione e di adeguatezza, stabilendo che i Comuni esercitano le funzioni primarie ed essenziali della pianificazione urbanistica e che i soggetti pubblici e privati nonché i cittadini singoli o associati partecipano alla formazione degli atti di governo del territorio secondo le disposizioni della presente legge.

L'articolo 3 individua gli atti di governo del territorio come segue:

- a) piano territoriale regionale (PTR);
- b) piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR);



- c) piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) e Piani d'Area (PA);
- d) piani di settore (PS) e piani speciali territoriali (PST);
- e) piano urbanistico comunale (PUC) di livello comunale o intercomunale;
- f) piani attuativi comunali (PAC), comunque denominati.

**Il capo II, recante Programmazione e pianificazione** contiene:

L'articolo 4, che articola i livelli territoriali come:

- a) piani territoriali, aventi funzione strategica e programmatica, caratterizzati dalla definizione di obiettivi e scelte di medio e lungo termine a scala sovraordinata;
- b) piani urbanistici di livello comunale o intercomunale, aventi funzione esecutiva e prescrittiva con cui sono definiti gli indirizzi, le regole di uso del suolo e le modalità di tutela e trasformazione del territorio.

L'articolo 5, che individua le competenze della Regione delle Province e dei Comuni rispetto all'adozione ed approvazione dei relativi atti di governo del territorio come individuati all'articolo 3.

L'articolo 6 reca le funzioni comunque riservate alla regione,

L'articolo 7 detta principi sulla cooperazione e la partecipazione tra Regione, Province, Comuni e Unioni di Comuni nella formazione degli strumenti di pianificazione.

## **Titolo II - DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO**

Questo titolo comprende gli articoli da 8 a 27 suddivisi in due capi.

**Il capo I, recante Consumo del suolo a saldo zero e promozione della rigenerazione e riqualificazione urbana**, contiene:

L'articolo 8, detta le disposizioni fondamentali per perseguire le finalità esposte all'articolo 1. In particolare al comma 1 viene assunto l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, da raggiungere entro il 2050.

Il comma 2 di tale articolo definisce, invece, il consumo di suolo quale saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'articolo 39, e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisca una destinazione che richieda, all'interno del medesimo perimetro, interventi di desigillazione, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo.

Nei successivi commi 3 e 4 sono presenti disposizioni che prevedono:

- 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 39 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato

- l'obbligo dei Comuni entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, alla perimetrazione del territorio urbanizzato nel rispetto dei parametri stabiliti dall'articolo 39; tale disposizione trova applicazione anche nei confronti dell'Agenzia regionale per le attività produttive (ARAP) e del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara con riferimento al territorio urbanizzato all'interno dei piani territoriali vigenti delle aree industriali di cui all'articolo 36, sulla base dei criteri di cui all'articolo 39 per quanto compatibili.

Il comma 5 prevede che in sede di prima approvazione del PUC (ai sensi dell'articolo 38) il Comune possa 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 da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo.

Fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al comma 4, ai Comuni non è comunque consentito il rilascio di titoli abilitativi inerenti gli interventi di nuova costruzione. fatta eccezione per gli interventi di cui al comma 6, che non concorrono al consumo di suolo:

- a) opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico;
- b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa per lo sviluppo di attività già insediate ai sensi dell'articolo 8 del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)
- c) fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio dell'attività agricola nei limiti di quanto previsto dal Titolo IV;
- d) interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la sostenibilità economico finanziaria dell'intervento;
- e) parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali.

Come indicato al comma 7, tali interventi sono realizzabili solo previa verifica, nell'ambito del procedimento di approvazione dei relativi progetti, della insussistenza di alternative consistenti nella rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato.

L'articolo 9 detta disposizioni per promuovere la rigenerazione e la riqualificazione delle aree e degli edifici esistenti, secondo i criteri della sostenibilità e della qualità della vita.

Ai fini della presente proposta di legge, la rigenerazione e la riqualificazione urbana si realizzano mediante i seguenti interventi che possono riguardare aree ed edifici sia pubblici che privati:

- a) interventi di "riuso edilizio" riconducibili alle definizioni di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001;
- b) interventi di "ristrutturazione urbanistica" definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera f) del d.p.r. n. 380/2001;
- c) interventi di "addensamento o sostituzione urbana", consistenti nei processi di riqualificazione, anche incrementali, che, con particolare riferimento ad aree strategiche della città ovvero ad aree degradate, marginali, dismesse o di scarsa utilizzazione edificatoria, prevedono una loro significativa trasformazione che può comportare, in via esemplificativa:
  - 1) la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, degli spazi aperti e della rete stradale;
  - 2) la delocalizzazione degli immobili collocati in aree soggette a rischio ambientale e industriale;
  - 3) la demolizione senza ricostruzione di edifici collocati in areali caratterizzati da un'eccessiva concentrazione insediativa, con l'eventuale trasferimento delle quantità edificatorie secondo le indicazioni del PUC;
  - 4) l'inserimento di nuove funzioni e la realizzazione o adeguamento delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici nonché l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

L'articolo 10, per favorire gli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana di cui all'articolo 9, comma 3 della presente proposta di legge, anche in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 prevede incentivi urbanistici per interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, come ivi indicati, ammissibili sulle volumetrie degli edifici esistenti,



intendendosi come tali quelle legittime o legittimate alla data di approvazione del PUC. Sono comunque esclusi gli edifici elencati al comma 4.

In sede di approvazione del PUC i Comuni possono decidere, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico, ambientale, in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone, di avvalersi su tutto il territorio urbanizzato o parti di esso, delle misure incentivanti previste al comma 1. Resta ferma, in ogni caso, l'applicazione delle misure stabilite dall'articolo 5, commi da 9 a 14, del d.l. 70/2011 in alternativa a quanto stabilito dal presente articolo.

Gli articoli 11, 12 e 13 disciplinano nel dettaglio le premialità, prevedendo rispettivamente gli incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici residenziali, incrementi volumetrici per ampliamenti di edifici non residenziali e le condizioni per cambio di destinazione d'uso, definendo le destinazioni tra loro integrabili

Nell'ottica di redigere un testo unico, tali articoli riprendono i contenuti della LR 49/2012 di cui è prevista l'abrogazione.

L'articolo 14 introduce nuove disposizioni per incentivare l'addensamento urbano o sostituzione urbana, prevedendo la possibilità della integrale demolizione e ricostruzione con delocalizzazione di fabbricati esistenti:

- a) ubicati in zona agricola nello strumento urbanistico comunale e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola;
- b) ubicati in aree, come individuate nelle carte di pianificazione territoriale e di bacino e/o nelle cartografie ufficiali, caratterizzate da dissesto idro-geomorfologico (aree interessate da fenomenologie gravitative attive o quiescenti ed aree potenzialmente esondabili) e/o in aree suscettibili di instabilità sismoindotta, che non consentono la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia come definita dall'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.p.r. 380/2001;
- c) ubicati in aree ad alta valenza paesaggistica, in aree protette o soggette a vincolo di tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al d.lgs. 42/2004;
- d) individuati dai Comuni nei PUC come non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione comunale ai sensi dell'articolo 3-bis del d.p.r. 380/2001.

Il comma 2 di tale articolo prevede comunque una serie di edifici per i quali non è possibile procedere

Il comma 3 demanda ai Comuni, in sede di redazione del PUC, la possibilità di escludere l'applicabilità delle disposizioni di cui al presente articolo a particolari immobili o zone del proprio territorio, sulla base di specifiche valutazioni o ragioni di carattere urbanistico, edilizio, paesaggistico ed ambientale, nonché stabilire limitazioni alle premialità di cui al comma 8 in relazione alle caratteristiche proprie delle singole zone e del loro diverso grado di saturazione edilizia.

Il comma 4 precisa che la ricostruzione è ammessa esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato dello stesso Comune, in area in cui è prevista dal PUC la medesima destinazione d'uso del fabbricato demolito ovvero una destinazione compatibile o complementare ai sensi dell'articolo 13.

I successivi commi subordinano gli interventi:

- all'esistenza, presso le aree di ricostruzione, delle dotazioni di standard ovvero al loro adeguamento o monetizzazione in ragione del maggiore carico urbanistico connesso all'eventuale aumento di volume o di superficie in caso di utilizzo delle premialità di cui all'articolo 10.
- alla demolizione dell'edificio esistente eseguita prima dell'inizio dei lavori del nuovo con restituzione a destinazione agricola dell'originaria area di sedime;





- alla perdita di capacità edificatoria dell'originaria area di sedime e del relativo lotto di pertinenza ed il loro asservimento al sito di delocalizzazione, da trascrivere nei pubblici registri, a cura del Comune ed a spese del richiedente il titolo abilitativo.

Tali interventi beneficiano delle stesse premialità previste agli articoli 11 e 12.

L'articolo 15 reca la disciplina in materia di extra spessori assumendo non computabili:

- a) la parte delle murature di ambito esterno, siano esse murature portanti o tamponature, che ecceda i centimetri trentacinque. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della volumetria non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri trenta. La finalità e la funzionalità della porzione di muratura non inclusa nel calcolo sono dimostrate in una specifica relazione redatta da un tecnico abilitato;
- b) la porzione superiore non strutturale dei solai eccedente i venti centimetri di spessore, fino ad un extra spessore massimo di venti centimetri.

L'articolo 16 attua le previsioni dell'art. 2-bis del d.p.r. 380/2001 prevedendo che:

- all'interno di piani attuativi o di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, i Comuni possono prevedere limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati in deroga a quelli previsti dal d.m. 1444/1968, purché finalizzati alla riqualificazione ed al recupero urbano delle zone omogenee di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 9 del d.m. 1444/1968. Qualora i piani ricadono, anche solo parzialmente, in aree tutelate o vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la deroga di cui al presente comma è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

- limitatamente agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione posti al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili, dai centri storici consolidati e dagli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonico al fine di utilizzare gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dalla normativa nazionale e regionale vigente, resta ferma l'applicabilità della deroga ai limiti di altezza di cui all'articolo 8 del d.m. 1444/1968, come disposta dal comma 1-ter dell'articolo 2-bis del d.p.r. 380/2001. Per le medesime finalità è parimenti consentito l'ampliamento fuori sagoma in pianta purché nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Da ultimo si precisa che le tali disposizioni prevalgono sulle diverse previsioni di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.

L'articolo 17 definisce che le dotazioni territoriali sono costituite da:

- a) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 2 della legge regionale 23 settembre 1998 n. 89 (Disposizioni in forma coordinata materia di determinazione dei contributi di concessione edilizia. Modifiche ed integrazioni alla L.R. n. 13 del 1998 concernente: nuove tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge n. 10 del 1977 e dell'art. 7 della legge n. 537 del 1993 per la determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e generale e della quota del costo di costruzione);
- b) le attrezzature ecologiche ambientali che consistono negli spazi, nelle opere e negli interventi concorrenti, insieme alle altre dotazioni territoriali, a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici e a tutela delle persone e dell'ambiente, a ridurre i rischi naturali e industriali e migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

Con lo stesso articolo si stabilisce che limitatamente agli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana gli standard di cui al comma 3 sono quantificati nella misura minima inderogabile di 26 mq ripartita secondo le indicazioni di cui all'articolo 3 del dm 1444/1968, fatta



eccezione per le lettere c) e d) i cui metri quadrati sono pari, rispettivamente, a 13 ed a 6,5. Nelle aree del territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata mobilità sostenibile, è consentito ridurre o azzerare gli standard relativi alle aree per parcheggio in favore di quelle attinenti le aree destinate a spazi pubblici.

Ai fini del raggiungimento degli standard di cui al comma 3, qualora sia comprovata la mancanza di spazi adeguati da destinare agli stessi, possono essere individuate altre aree del territorio, anche non urbanizzato, purché limitrofe, ove realizzare gli standard e da cedere successivamente al Comune.

L'articolo 18 prevede la possibilità per la Regione di concedere contributi ai Comuni, alle Province e ad altri enti per la realizzazione di dotazioni territoriali ed il loro ammodernamento e rinnovo, per l'acquisizione di opere non più compatibili e la loro demolizione o trasformazione secondo quanto previsto dall'articolo 19, per l'attuazione di opere di bonifica di aree contaminate e per la progettazione a scala urbana degli interventi.

L'articolo 19 detta disposizioni per gli edifici non più compatibili con gli indirizzi di pianificazione, in attuazione dell'articolo 3-bis del d.p.r. 380/2001, demandando ai PUC la loro individuazione

L'articolo 20 disciplina la predisposizione ed il mantenimento, da parte dei Comuni dell'albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana

L'articolo 21 promuove il ricorso al concorso di progettazione e al concorso di idee, con valenza anche interdisciplinare, nonché ai processi di progettazione partecipata per la definizione degli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana.

**Il capo II, recante Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale, contiene:**

L'articolo 22, nel quale vengono richiamati i progetti sottoposti a valutazione di incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357, stabilendo che la Regione è competente per la valutazione d'incidenza sugli atti di pianificazione e programmazione di cui al comma 1, lettera a) e sugli interventi, progetti e attività di cui al comma 1, lettera b) di tale articolo (gli interventi o progetti). Resta salva la facoltà dei comuni capoluogo di provincia di esercitare le competenze relative alla valutazione di incidenza sugli interventi, progetti e attività di rispettiva competenza.

L'articolo 23 nel quale vengono richiamati i principi della valutazione ambientale strategica (VAS), nel rispetto della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, recepita dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale).

Nello stesso articolo è previsto che con apposito atto di coordinamento tecnico, la Giunta Regionale, nell'ambito della definizione della Strategia Regionale per lo Sviluppo Sostenibile, può elaborare uno studio volto a delineare ed implementare le reti ecologiche quali infrastrutture territoriali ambientali di supporto alla pianificazione locale e a definire un set di indicatori centrati sul contesto regionale utilizzabili per descrivere e monitorare lo stato dell'ambiente derivante dall'attuazione dei piani.

Infine viene stabilito che la Regione, le Province, i Comuni e le Unioni dei Comuni provvedono al monitoraggio dell'attuazione dei piani e dei loro effetti sui sistemi ambientali e territoriali ai sensi dell'articolo 18 del d.lgs. 152/2006 anche al fine della revisione o aggiornamento degli stessi, e rendono disponibili nel proprio sito web i relativi esiti.

L'articolo 24 richiama l'applicazione del Dlgs 152/2006 per le procedure dei progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale), prevedendo che la Giunta regionale, con atto di coordinamento tecnico di cui all'articolo 78, può emanare linee guida al fine di uniformare e semplificare le procedure di cui al presente articolo.



L'articolo 25 prevede che nell'osservanza dei principi di integrazione e non duplicazione di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, della direttiva 2001/42/CE e dell'articolo 14, comma 3, del d.lgs. 152/2006, gli atti e ogni altro adempimento richiesti dalla normativa europea e nazionale per la procedura di valutazione ambientale dei piani sono integrati nel procedimento disciplinato dal capo III del Titolo III.

L'articolo 26 individua le autorità competenti per la procedura di VAS

- a) la Regione per i piani regionali;
- b) le Province per i piani provinciali;
- c) i Comuni per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle loro Unioni.

Le Province assumono la qualifica di Autorità procedente in riferimento ai piani da esse predisposti per le Unioni di Comuni ovvero su delega anche di un singolo Comune, in riferimento al territorio di competenza.

L'articolo 27, individua il quadro conoscitivo quale base informativa su cui progettare gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, con particolare attenzione agli effetti legati ai cambiamenti climatici e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi, dei contenuti del piano e per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'Capo II del presente Titolo.

L'articolo demanda ad un atto di coordinamento tecnico, attraverso il quale la Giunta regionale stabilisce le modalità tecniche per la messa a disposizione dei quadri conoscitivi, attraverso la costituzione di una piattaforma informatica unica, cogestita dagli enti competenti.

### **Titolo III - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE**

Questo titolo comprende gli articoli da 28 a 55 suddivisi in due capi.

**Il capo I, recante Pianificazione territoriale**, contiene:

L'articolo 28 delinea le finalità del titolo.

L'articolo 29 definisce il PTR (Piano territoriale regionale), caratterizzato dall'integrazione di una componente strategica, volta alla definizione degli obiettivi, indirizzi e politiche che la Regione intende perseguire per garantire la tutela dei valori paesaggistico, ambientale e culturale del suo territorio e per assicurare uno sviluppo economico e sociale sostenibile, e di una componente strutturale, nella quale sono individuati e rappresentati i sistemi paesaggistico, fisico-morfologico, ambientale e storico-culturale che connotano il territorio regionale, nonché le infrastrutture, i servizi e gli insediamenti che assumono rilievo strategico. Il PTR ricomprende e coordina, in un unico strumento di pianificazione relativo all'intero territorio regionale, la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio di cui al Titolo V della presente legge e la componente territoriale dei piani regionali di settore.

Nello stesso articolo si stabilisce che nelle more di approvazione del PTR trovano applicazione le disposizioni di cui al quadro di riferimento regionale (QRR) approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 147/4 del 26.01.2000.

L'articolo 30 dispone che le previsioni del PTR prevalgono sulle disposizioni eventualmente difformi o non coerenti contenute nei piani territoriali dei Comuni e delle Province. In tal caso, questi ultimi, entro novanta giorni dalla data di approvazione del PTR, conformano i propri strumenti pianificatori al PTR mediante atto deliberativo consiliare. L'atto deliberativo non costituisce avvio della procedura di variante urbanistica.

L'articolo 31 dettaglia i contenuti del PTR.



L'articolo 32 definisce i Piani di settore e Piani speciali territoriali che la Regione può predisporre per il conseguimento delle finalità di cui all'articolo 1 della presente proposta di legge e degli obiettivi del PTR, relativi all'intero territorio regionale o a parti di esso. I Piani di settore ed i Piani speciali territoriali riguardano in particolare i seguenti ambiti ed ogni altro previsto dalla legge statale o regionale: agricoltura; industria e commercio; turismo; trasporti; energia; sanità; caccia e pesca; edilizia abitativa; lavori pubblici; demanio marittimo; tutela delle acque.

L'articolo 33 definisce il PTPC (Piano territoriale di coordinamento provinciale), quale strumento, di competenza delle Province con la funzione di pianificazione strategica d'area vasta e di coordinamento delle scelte urbanistiche dei Comuni e delle loro Unioni, che incidano su interessi pubblici intercomunali.

L'articolo 34 definisce i contenuti dei PTCP.

L'articolo 35 definisce i Piani di competenza provinciale quali strumenti attuativi di pianificazione d'area vasta, riferiti ad ambiti territoriali di interesse sovracomunale.

I Piani d'area, in relazione ai contenuti, finalità e caratteri prevalenti si distinguono in:

- a) Piani d'area con prevalenti contenuti insediativi, produttivi, industriali ed infrastrutturali, di rilevanza intercomunale;

Piani d'area con prevalenti contenuti ambientali che possono comprendere anche progetti di recupero e restauro ambientale e del paesaggio, di rilevanza intercomunale;

L'articolo 36 è dedicato ai PTR (Piano territoriale delle aree e nuclei di Sviluppo Industriale (PTR) quale particolare piano d'area di competenza provinciale. Tale articolo disciplina il processo di formazione, partecipazione e di approvazione; viene in particolare previsto che il Piano è redatto, anche su proposta della Provincia competente per territorio, dall'Azienda Regionale delle Attività Produttive (ARAP) o dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara ed è adottato e approvato dal Consiglio provinciale secondo le procedure indicate nel Capo IV del Titolo III della presente proposta di legge.

Viene anche stabilito che le modifiche puntuali dei piani territoriali vigenti, che non alterino il perimetro esterno ed i carichi urbanistici dei P.R.T., non sono considerate varianti. Tali modifiche da motivare congruamente in ordine alla necessità delle nuove scelte, sono proposte dall'ARAP e dal Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Chieti-Pescara e sono trasmesse alla Provincia competente per territorio ai fini dell'approvazione entro i successivi trenta giorni. In caso di mancata approvazione trova applicazione il potere sostitutivo ai sensi dell'articolo 99 della presente proposta.

**Il capo II, recante Pianificazione comunale**, suddivisa in tre sezioni denominate rispettivamente Piano urbanistico Comunale, Perequazione e compensazione e Piani Attuativi Comunali, contiene:

L'articolo 37 che articola la pianificazione comunale in

- a) piano urbanistico comunale (PUC), che stabilisce la disciplina di competenza comunale sull'uso e la trasformazione del territorio, nel rispetto dei processi di riqualificazione e rigenerazione urbana come definiti dalla presente legge;
- b) piani attuativi comunali (PAC) con i quali l'amministrazione comunale definisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni con lo scopo di realizzare gli obiettivi relativi alla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale di cui all'articolo 43.

L'articolo delinea anche la possibilità per le Unioni di Comuni a cui sia stato conferito l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica di elaborare ed approvare gli strumenti urbanistici disciplinati dal presente capo con riferimento al territorio dei Comuni partecipanti.

L'articolo 38 definisce il PUC ((Piano urbanistico comunale) quale strumento di pianificazione che il Comune predispone, conformemente alle disposizioni dei piani sovraordinati e con riferimento a



tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal Titolo II.

Il comma 2 stabilisce in particolare che i Comuni approvano il PUC entro e non oltre trentasei mesi dall'entrata in vigore della presente legge e le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato, mentre il comma 3 ne delinea i contenuti.

L'articolo 39 definisce il Perimetro del territorio urbanizzato che 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;
- b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) i lotti all'interno delle zone di completamento, individuate dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge, e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse dotate di urbanizzazione primaria;
- d) 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;
- e) i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, esterni al centro urbanizzato continuo, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria.

L'articolo 40 detta la disciplina del territorio urbanizzato, demando al PUC la disciplina dell'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo esistente, di cui analizza e valuta le caratteristiche urbanistiche ed edilizie, ambientali e storico-culturali, anche allo scopo di individuare e regolamentare gli interventi idonei alla rigenerazione e alla riqualificazione del territorio di cui al Capo I del Titolo II.

L'articolo stabilisce che PUC, per ciascuna parte del territorio urbanizzato, definisce gli obiettivi generali per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e le dotazioni territoriali, infrastrutturali e per i servizi pubblici ritenuti necessari, nonché la gamma degli usi e delle trasformazioni ammissibili, stabilendo per ciascuno di essi i requisiti e le condizioni cui sono subordinati gli interventi edilizi, nonché gli incentivi urbanistici ed edilizi riconosciuti.

L'articolo 41 stabilisce che 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 1870, 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 antecedenti all'anno 1940 che, nel loro complesso, costituiscono esempi di architettura qualificata.

Lo stesso articolo, al comma 3, demanda al PUC la definizione della disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, rispettando i principi indicati al comma 4:





- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale e fattori identitari della comunità locale;
- b) sono consentite solo le modificazioni alle destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle in atto ai sensi dell'articolo 13;
- c) non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi destinati ad usi urbani collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Infine al comma 5 viene stabilito che il PUC può individuare ambiti del centro storico in cui sono consentiti interventi in deroga ai principi stabiliti al comma 4 da attuare mediante l'approvazione dei piani attuativi.

Il PUC individua, inoltre, le parti del centro storico prive dei caratteri storico architettonici, culturali e testimoniali, nelle quali sono ammessi anche interventi diretti di rigenerazione e riqualificazione urbana finalizzati all'eliminazione degli elementi incongrui e al miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia dei tessuti urbani.

L'articolo 42 detta la disciplina dei nuovi insediamenti che sono consentiti, al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 39, nell'osservanza dell'articolo 8.

Il comma 2 prevede in particolare che i nuovi insediamenti assicurano la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere:

- a) le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
- c) l'implementazione di sistemi idrici funzionali all'ottimizzazione dei consumi ed al riuso delle acque;
- d) l'utilizzo di reti ed impianti tecnologicamente innovativi caratterizzati da elevati requisiti ambientali;
- e) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali, stabilite ai sensi dell'articolo 17, le quali non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate.

Il comma 3 infine dispone il rispetto delle quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, in aggiunta alle aree destinate alla viabilità, alle fasce verdi ad esse perimetrali come ivi indicate.

L'articolo 43 stabilisce che il PUC definisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale al fine di perseguire l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale. L'articolo, in particolare, delinea gli obiettivi ed i contenuti del documento.

L'articolo 44 dispone che, allo scopo di favorire la conoscibilità e il coordinamento delle prescrizioni conformative del territorio e dei vincoli morfologici, paesaggistici, ambientali, storicoculturali e infrastrutturali che gravano sul territorio e di semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica di conformità degli interventi di trasformazione, i Comuni si dotano di appositi strumenti conoscitivi, denominati "tavola dello stato di fatto" e "tavola dei vincoli". Tali tavole costituiscono elaborati essenziali e propedeutici ai fini della formazione del progetto di PUC e delle relative varianti.

L'articolo 45 è dedicato al Regolamento Edilizio Comunale che i Comuni provvedono ad adeguare contestualmente all'approvazione del PUC, per renderlo organico e coerente con la nuova pianificazione territoriale nel rispetto dello schema di Regolamento edilizio tipo (RET), già recepito





dall'articolo 16-bis della legge regionale 29 gennaio 2019, n. 1 (Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio di previsione finanziario 2019-2021 della Regione Abruzzo (Legge di Stabilità regionale 2019).

L'articolo 46 definisce la perequazione urbanistica, strumento attraverso il quale i Comuni attribuiscono un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio comunale, prescindendo dalla effettiva localizzazione della suscettività edilizia sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità apposti. La perequazione deve garantire all'Amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere di interesse pubblico e collettivo.

Lo stesso articolo prevede che, all'interno del PUC i Comuni possono individuare gli ambiti del territorio urbanizzato interessati dalla perequazione urbanistica, anche relativamente ad aree discontinue a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.

L'articolo 47 definisce invece la compensazione urbanistica, che consente ai Comuni di acquisire aree specifiche funzionali ad interessi collettivi attraverso lo spostamento della capacità edificatoria in un lotto diverso da quello di provenienza.

L'articolo 48 infine definisce la perequazione territoriale, finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e presuppone la formalizzazione di un accordo tra gli enti locali interessati.

L'articolo 49 introduce la sezione III, descrivendo i piani attuativi (PAC) quali strumenti pianificatori che disciplinano le parti del territorio comunale sulle quali il PUC richiede un'ulteriore definizione di dettaglio e possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata. Si prevede che nelle aree soggette a piano attuativo, in assenza della pianificazione di dettaglio, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del d.p.r. 380/2001, compreso l'intervento di demolicostruzione da realizzare nei limiti della volumetria esistente.

L'articolo 50 delinea i contenuti del piano attuativo comunale.

L'articolo 51 detta specifiche disposizioni per i piani attuativi di iniziativa pubblica rispetto a quelli di iniziativa privata di cui al successivo articolo.

L'articolo 52 detta disposizioni sui piani attuativi di iniziativa privata, specificando i soggetti promotori, le modalità attuative, le garanzie finanziarie, i contenuti della convenzione da sottoscrivere tra Comune e soggetto promotore.

L'articolo 53 reca il processo di formazione del piano attuativo comunale nel caso di conformità al PUC ovvero in variante allo stesso. Nel primo caso i PAC sono approvati dalla giunta comunale ai sensi dell'articolo 5, comma 13, lettera b), del d.l. 70/2011; nel secondo seguono la disciplina del procedimento unico previsto al Capo I del Titolo V. L'articolo individua anche i casi in cui PAC non comportano variante al PUC.

L'articolo 54 regola il Comparto edificatorio quale strumento edilizio di tipo convenzionato a cui si ricorre per regolamentare spazi liberi, contesti edificati o situazioni miste. Il comparto è utilizzato esclusivamente per attuare le previsioni del PUC nelle zone A e B come definite dal d.m. 1444/1968 ove sia previsto dal PUC o dal PAC ovvero su richiesta degli interessati.

L'articolo 55 definisce le modalità attuative del suddetto comparto.

#### **Titolo IV - DISPOSIZIONI SUL TERRITORIO RURALE**

Questo titolo comprende gli articoli da 56 a 62, suddivisi in due capi.

**Il capo I, recante Disposizioni Generali, contiene:**



L'articolo 56 delinea le finalità della pianificazione del territorio rurale volte a perseguire la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli salvaguardandone le diverse vocazioni tipiche che la connotano, promuovendo altresì l'agricoltura periurbana, i parchi agricoli, l'ambiente e il paesaggio rurale anche mediante il contenimento del consumo di suolo agricolo, riconoscendo e promuovendo, altresì, la capacità produttiva agroalimentare del territorio rurale e le attività complementari all'attività agricola finalizzate al perseguimento delle i finalità ivi indicate

Al comma 3 l'articolo stabilisce che il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole, individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, che comprendono i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, nonché dalle aree forestali, come definite dalla legge regionale 4 gennaio 2014, n. 3 (Legge organica in materia di tutela e valorizzazione delle foreste, dei pascoli e del patrimonio arboreo della regione Abruzzo);
- b) dalle aree naturali ad elevata valenza paesaggistica o ambientale;
- c) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali", con i relativi "ambiti di pertinenza", ossia le aree il cui assetto concorre alla valorizzazione di detti nuclei rurali.

È comunque considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato come definito dall'articolo 39 e come individuato negli atti di governo del territorio comunali in conformità alla presente legge, al PTR ed al PTCP.

Al comma 5 è stabilito in particolare che gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale articolano il territorio rurale in ambiti territoriali differenziati, in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio- economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi, alle caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo

L'articolo 57 detta disposizioni sugli gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente ricadenti nel territorio rurale, demandando in parte anche al PUC la disciplina di dettaglio.

**Il capo II, recante Disciplina delle trasformazioni dei suoli agricoli**, contiene:

L'articolo 58 introduce il Programma di sviluppo aziendale: al fine di poter realizzare gli interventi previsti ai successivi articoli 59 e 60, il coltivatore diretto e l'imprenditore agricolo professionale e non professionale, come definiti dalla legislazione statale vigente, provvedono alla redazione del programma di sviluppo aziendale rinviando anche al regolamento di attuazione di cui al successivo articolo 62.

L'approvazione del programma di sviluppo aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. L'articolo indica le modalità di presentazione, la procedura di approvazione nonché gli obblighi convenzionali del richiedente.

L'articolo 59 disciplina la realizzazione di interventi di nuova edificazione subordinati all'approvazione del suddetto programma di sviluppo aziendale

L'articolo 60 prevede invece la possibilità di realizzare nuovi edifici in area agricola anche senza programma di sviluppo aziendale nei limiti ivi indicati. In particolare sono ammessi

- a) realizzazione di un unico edificio per uso residenziale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - 1) assenza in capo ai componenti del nucleo familiare della titolarità di proprietà di immobili ad uso residenziale ubicati nel medesimo territorio comunale;
  - 2) unità minima aziendale di almeno 5 ettari;
  - 3) lotto minimo di intervento 5 mila mq;



- 4) indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza pari a 0,02 metri cubi per metro quadro della superficie aziendale, fino ad un massimo di 800 metri cubi, incrementabili di ulteriori 100 metri cubi per ogni componente della famiglia ulteriore al quarto; la volumetria è calcolata sull'intero edificio residenziale, comprensivo, nei limiti del trenta per cento di quella realizzata, delle pertinenze e degli accessori a servizio dell'unità residenziale. E' consentito l'accorpamento di fondi agricoli di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale e compresi all'interno del territorio del medesimo Comune o di Comuni contermini;
  - 5) altezza massima degli edifici ad uso residenziale 7,50 metri;
  - 6) distanza minima dai confini di proprietà 10 metri e dai cigli stradali non inferiore a quella fissata dalla legislazione vigente;
- b) realizzazione di immobili destinati alla conservazione, trasformazione o lavorazione dei prodotti, alla produzione zootecnica e alla rimessa degli attrezzi agricoli nel rispetto delle seguenti condizioni:
- 1) unità minima aziendale di almeno 5 ettari;
  - 2) lotto minimo di intervento 5 mila mq;
  - 3) rapporto di copertura non superiore ad 1/5 del lotto di intervento;
  - 4) distanza minima dai confini di proprietà 10 metri e dai cigli stradali non inferiore a quella fissata dalla legislazione vigente;
  - 5) parcheggi in misura non inferiore al 10 per cento della superficie coperta;
  - 6) distanza dagli insediamenti abitativi esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici non inferiore a metri 500 per gli allevamenti;
- c) realizzazione di manufatti temporanei nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 6, comma 1, lettera e-bis) del d.p.r. 380/2001;
- d) serre realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, senza opere murarie, da rimuovere al cessare dello svolgimento dell'attività agricola. L'intervento di cui alla presente lettera è eseguito senza alcun titolo abilitativo ai sensi dell'articolo 6 del d.p.r. 380/2001.

Ai soli fini della applicazione del presente articolo viene definito imprenditore agricolo la persona fisica o giuridica che si trovi in possesso dei requisiti reddituali e di tempo e, limitatamente alle persone giuridiche dei requisiti costitutivi, previsti dall'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004 n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38).

L'articolo 61 prevede la possibilità di realizzare manufatti anche per attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici nei limiti ivi indicati.

L'articolo 62 prevede un regolamento per la realizzazione degli interventi sul territorio rurale volto a definire

- a) ulteriori condizioni a cui possono essere assoggettati gli interventi di nuova costruzione nonché le forme semplificate di programma di sviluppo aziendale ai sensi dell'articolo 59;
- b) ulteriori condizioni a cui possono essere assoggettati i manufatti di cui all'articolo 61 nonché gli elementi tipologici, architettonici e funzionali dei medesimi.

## **Titolo V - PROCEDIMENTI DI APPROVAZIONE**

Questo titolo comprende gli articoli da 63 a 73, suddivisi in due capi.



**Il capo I, recante Procedimento unico di approvazione dei piani,** contiene:

L'articolo 63 illustra i principi generali per l'unificazione dei procedimenti di formazione ed approvazione dei piani come segue:

- a) pubblicità e partecipazione nella formazione del piano;
- b) integrazione e non duplicazione degli adempimenti e degli atti previsti anche dal procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS);
- c) indicazione di termini certi per la conclusione dei procedimenti amministrativi di pianificazione.

L'articolo 65 individua le seguenti fasi del procedimento:

- a) preliminare;
- b) di formazione;
- c) di consultazione preliminare;
- d) di adozione e di partecipazione;
- e) di approvazione.

Gli articoli 65, 66, 67, 68 e 69 dettagliano le suddette fasi, dicendo i soggetti, le modalità e le tempistiche.

L'articolo 70 reca la disciplina della trasparenza amministrativa, già presente nella disciplina regionale nella vigente LR 18/1983, meglio delineando però la procedura per la richiesta dell'intervento sostitutivo regionale nei casi di dichiarata incompatibilità dei Consiglieri Comunali ai sensi dell'art. 78 del Dlgs 267/2001, procedura già prassi in ambito regionale.

**Il capo II, recante Misure di semplificazione del sistema dei piani,** contiene:

L'articolo 71 dispone che le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica della Regione, delle Province e dei Comuni attengono unicamente alle funzioni di governo del territorio attribuite al loro livello di pianificazione e non contengono la riproduzione, totale o parziale, delle normative vigenti.

L'articolo 72 prevede che la Regione, le Province ed i Comuni possono conferire al proprio piano generale anche il valore e gli effetti di uno o più piani settoriali di propria competenza ai sensi dell'articolo 3 ovvero di una variante agli stessi. In tale caso l'articolo detta specifiche disposizioni integrative rispetto al procedimento unico di cui al capo I del presente titolo.

L'articolo 73 prevede, invece, che i PTCP possono assumere, ai sensi dell'articolo 57 del d.lgs. 112/1998, il valore e gli effetti dei piani settoriali di tutela e uso del territorio di competenza di altre amministrazioni, qualora le loro previsioni siano predisposte d'intesa con le amministrazioni interessate, previa stipula di un accordo con le amministrazioni interessate.

L'articolo 74 assicura la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale e urbanistica, disponendo che le proposte di modificazioni dei piani previsti dalla presente legge possono contenere esplicite richieste di modificazione ai piani generali o settoriali di altri livelli territoriali. In tale caso l'articolo detta specifiche disposizioni integrative rispetto al procedimento unico di cui al capo I del presente titolo.

L'articolo 75 rinvia alle disposizioni della presente legge relative alla formazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi nel caso di variazione agli strumenti urbanistici indicando le fattispecie che comunque non costituiscono variante e le modalità della loro approvazione.

L'articolo 76 fornisce indicazioni procedurali sulle varianti ai sensi dell'articolo 8 del d.p.r. 160/2010 (Raccordi procedurali con strumenti urbanistici).

L'articolo 77 ripropone le disposizioni della L.R. 29/2016 (di cui si prevede l'abrogazione con la presente proposta di legge) circa le varianti contenute nei piani di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni



urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria).

L'articolo 78 rinvia ad atti di coordinamento tecnico con i quali la Regione, allo scopo di semplificare e uniformare l'applicazione della presente legge e di assicurare l'esercizio coordinato ed omogeneo delle attività di pianificazione territoriale e urbanistica può stabilire indirizzi, linee guida e direttive per l'attuazione della presente

## **Titolo VI - MISURE ORGANIZZATIVE E STRUMENTI NEGOZIALI**

Questo titolo comprende gli articoli da 79 a 84, suddivisi in due capi.

### **Capo I, recante Misure organizzative.**

L'articolo 79 che introduce la possibilità dell'istituzione dell'ufficio di piano per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica.

L'articolo 80 prevede un garante della comunicazione e della partecipazione per da nominare ogni procedimento di pianificazione territoriale e urbanistica a cura dell'amministrazione procedente, soggetto anche diverso dal responsabile del procedimento.

L'articolo 81 demanda alla Giunta Regionale alla gestione del SITR, Sistema Informativo Territoriale Regionale, che costituisce la base informativa territoriale per la raccolta e la gestione dei dati di supporto per le attività di programmazione e pianificazione previste dalla presente legge

### **Il capo II recante Strumenti negoziali, contiene:**

L'articolo 82 prevede gli accordi territoriali attraverso i quali la Regione, le Province, i Comuni e le Unioni di Comuni possono concordare gli obiettivi e le scelte strategiche dei loro piani. Agli accordi territoriali si applica, per quanto non previsto dalla presente legge, la disciplina propria degli accordi tra amministrazioni di cui all'articolo 15 della legge 241/1990.

L'articolo 83 dispone che per l'attuazione di opere, interventi e programmi di intervento di rilevante interesse pubblico che richiedano, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di due o più Comuni o di altri enti pubblici, ovvero che coinvolgano anche una sola amministrazione e soggetti privati, il Sindaco o il Presidente della Provincia o il Presidente della Regione, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera, sull'intervento o sui programmi di intervento, promuove la sottoscrizione di un accordo di programma, anche su proposta del privato interessato. Per quanto non previsto dal presente articolo si rinvia alla disciplina prevista dall'articolo 34 del d.lgs. 267/2000.

L'articolo 84 detta disposizioni nel caso di accordi con i privati, rinviando, per quanto non ivi previsto, all'art. 11 della L. 241/1990.

## **Titolo VII - TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE**

Questo titolo comprende gli articoli da 85 a 96, suddivisi in due capi.

### **Capo I, recante Disposizioni in materia di tutela e valorizzazione del paesaggio.**

L'articolo 85 detta i principi generali per la tutela e valorizzazione del paesaggio nel rispetto delle previsioni del d.lgs. 42/2004.

L'articolo 86 individua i compiti della Regione e la politica per il paesaggio

L'articolo 87 disciplina i contenuti del Piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR), componente paesaggistica del PTR. Il PTPR definisce gli obiettivi e le politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio, con riferimento all'intero territorio regionale, quale piano





urbanistico-territoriale avente specifica considerazione dei valori paesaggistici, storico testimoniali, culturali, naturali, morfologici ed estetici secondo quanto previsto dal d.lgs. 42/2004.

L'articolo 88, per l'elaborazione e l'approvazione del PTPR e delle sue varianti, nonché per la verifica e l'adeguamento della pianificazione paesaggistica regionale di cui all'articolo 156 del d.lgs. 42/2004, rinvia all'applicazione il procedimento unico disciplinato dal Capo I del Titolo V, integrato secondo quanto previsto dagli articoli 135, comma 1, e 143, comma 2, del medesimo decreto legislativo n. 42 del 2004.

L'articolo 89 detta disposizioni di coordinamento della pianificazione paesaggistica con gli altri strumenti di pianificazione.

L'articolo 90 individua nei progetti regionali di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio lo strumento attraverso il quale la Regione persegue il miglioramento della qualità territoriale e il rafforzamento delle diversità locali, favorendo il recupero delle aree compromesse o degradate e la produzione di nuovi valori paesaggistici nei contesti identitari che connotano il territorio regionale individuati dal PTPR.

L'articolo 91 individua le competenze dell'Osservatorio regionale per la qualità del paesaggio, già istituito ai sensi dell'articolo 2-sexies della legge regionale 13 febbraio 2003 n. 2.

L'articolo 92 rinvia alle competenze in materia paesaggistica già individuate con la l.r. 2/2003, introducendo disposizioni nel caso di inerzia dei comuni.

L'articolo 93 istituisce la Commissione regionale per il paesaggio in attuazione dell'articolo 137 del d.lgs. 42/2004.

**Il capo II, recante Disposizioni in materia di tutela ambientale**, contiene:

L'articolo 94 detta disposizioni per la Tutela delle riserve boschive.

L'articolo 95 detta invece disposizioni per la tutela delle coste, mutuando i contenuti dell'art. 80 della LR 18/1983 (di cui con la presente proposta si prevede l'abrogazione).

L'articolo 96 dispone che i PUC, per gli interventi diretti, ed i piani attuativi devono comprendere indicazioni sugli scarichi e sui sistemi di depurazione.

## **Titolo VIII - NORME FINALI**

Questo titolo comprende gli articoli da 97 a 103 come segue

L'articolo 97 stabilisce le modalità di adeguamento alla presente legge della pianificazione urbanistica vigente. Nel dettaglio i Comuni dotati di Piano Regolatore Generale (PRG), predisposto ai sensi della l.r. 18/1983, devono provvedere alla perimetrazione del territorio urbanizzato e all'adozione del PUC secondo i tempi e le modalità di cui, rispettivamente, agli articoli 8 e 38, mentre i Comuni sprovvisti di piano regolatore regionale di cui alla l.r. 18/83 dovranno approvare il PUC entro e non oltre diciotto mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Viene altresì disposto che i procedimenti per il rilascio dei titoli abilitativi in corso all'entrata in vigore della presente legge sono conclusi secondo la pianificazione vigente alla data della richiesta. Infine, la Regione potrà concedere contributi ai Comuni, alle Unioni di Comuni ed alle Province, al fine di favorire l'adeguamento della pianificazione generale vigente alle previsioni della presente legge.

L'articolo 98 prevede che la Regione e le Province avviano il processo di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione territoriale alle previsioni della presente legge entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della medesima.





Viene infine precisato che nelle more dell'approvazione del PTPR trovano applicazione le norme di tutela di cui al vigente piano paesistico regionale.

L'articolo 99 disciplina i casi e le modalità dell'esercizio del potere sostitutivo regionale.

Nel dettaglio la Regione esercita il potere sostitutivo, attraverso la nomina di un commissario ad acta, in caso di inerzia degli Enti preposti all'esecuzione dei seguenti adempimenti:

- a) mancata perimetrazione del territorio urbanizzato di cui all'articolo 8, comma 4;
- b) mancata approvazione del PUC di cui all'articolo 37;
- c) adeguamento degli strumenti urbanistici a norme sovraordinate;
- d) inadempienza nel ridisciplinare le aree nelle quali siano scaduti i vincoli urbanistici nel caso in cui, a seguito di diffida a provvedere da parte del soggetto interessato, il Comune non provveda ad avviare il procedimento entro i successivi 30 giorni;
- e) approvazione di piani attuativi di competenza dei Comuni (PAC) nel caso in cui, a seguito di diffida a provvedere da parte del soggetto interessato, il Comune non provveda ad avviare il procedimento entro i successivi trenta giorni;
- f) rilascio dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi comunque denominati per realizzazione di opere e/o per l'avvio di attività di impresa nel caso in cui, a seguito di diffida a provvedere da parte del soggetto interessato entro un termine non superiore a sessanta giorni, l'ente permanga inadempiente;
- g) in caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia in attuazione dell'articolo 40 del d.lgs. 380/2001;
- h) rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche.

L'articolo 100 dispone che gli interventi finalizzati alla promozione della rigenerazione e riqualificazione urbana di cui al Capo I del Titolo II comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione in misura doppia. Tale previsione è già prevista dalla LR 49/2012, di cui si prevede l'abrogazione con la presene proposta di legge

L'articolo 101 dispone l'invarianza finanziaria dall'applicazione della presente legge, fatto salvo quanto previsto all'articolo 100

Infine gli articoli 102 e 103 contengono rispettivamente le norme oggetto di abrogazione e l'entrata in vigore della legge.

---