



L'Aquila
Città Nuova



L'AQUILA
2026
Capitale italiana della Cultura



Assessorato Settore Politiche Urbane, PNRR e PNC,
Città sostenibile, inclusiva e partecipata (Urbanistica, SUAP e SUE)

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Giugno 2026

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

SINDACO

Pierluigi Biondi

ASSESSORE

Francesco De Santis

DIRIGENTE

Giuseppe Belligno

SERVIZIO P.R.G.

E.Q.

Roberto Spagnoli

Lucio Nanni

COORDINAMENTO INTERNO

Maurizio Tollis

GRUPPO DI LAVORO

Martina Rossi

Orlando Mancini

ABRUZZO PROGETTI

Valentina Passariello

Claudio Scimia

Silvia Fiori

CONSULENTE TECNICO

Università degli Studi dell'Aquila
Dipartimento di Ingegneria Civile,
Edile-Architettura e Ambientale
(DICEAA)

Alessandro Marucci

Francesco Zullo

Donato Di Ludovico

Lorena Fiorini

Federico Falasca

Federico Eugeni

CONSULENTE GIURIDICO

Pierluigi Mantini



**Controdeduzioni alle
osservazioni**

PREMESSA

1. La Nuova Legge Urbanistica sul Governo del Territorio della Regione Abruzzo e il contenimento del consumo di suolo.

La Regione Abruzzo, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, assume l'obbligo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.

La Nuova Legge Urbanistica regionale sul Governo del Territorio n. 58 del 20.12.2023 (d'ora in avanti anche "nuova L.U.R."), nel testo in vigore¹, innova radicalmente la previgente disciplina della L.R. n. 18/1983 e fra i vari contenuti include disposizioni volte a garantire la sostenibilità delle trasformazioni territoriali nell'osservanza dei principi della limitazione del consumo di suolo, della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio naturale, storico architettonico e urbano, intesi come bene comune.

Particolare attenzione viene quindi prestata alle finalità:

- 1) del contenimento del consumo di suolo, quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
- 2) della rigenerazione dei tessuti edificati, attraverso interventi di addensamento urbano, di sostituzione e riuso edilizio, di ristrutturazione urbanistica.

La nuova L.U.R. obbliga gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a perseguire la limitazione del consumo di suolo attraverso la rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato nonché attraverso la compensazione tra territorio costruito ed aree desigillate e/o retrocesse (art. 8, co. 1).

Per consumo di suolo la nuova L.U.R. (art. 8, co. 2) intende:

- a) il saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, come delimitato ai sensi dell'art. 40, e quelle per le quali la medesima pianificazione stabilisce interventi di desigillazione, da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e della contestuale retrocessione della relativa area a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità;

¹ La L.R. n. 58/2023 è stata modificata ed integrata dalle LL.RR. n. 6 e n. 7 del 14.02.2024, dalla L.R. n. 11 del 10.07.2024, dalla L.R. n. 19 del 24.06.2025, dalla L.R. n. 21 del 26.06.2025 e dalla L.R. n. 36 del 29.12.2025.

b) il saldo tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e le aree edificabili all'interno del perimetro urbanizzato per le quali la pianificazione urbanistica prevede la retrocessione a zona con destinazione a verde assoggettandole a vincolo di inedificabilità.

Uno degli aspetti più rilevanti nell'ambito delle attività di pianificazione urbanistica delineate dalla nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio è costituito dalla definizione del perimetro del territorio urbanizzato (P.T.U.), mediante il quale viene declinato l'obiettivo primario della tutela del bene suolo, perseguito soprattutto mediante la riduzione del suo consumo non solo per ragioni ambientali, ma anche economiche e sociali perché l'espansione ingiustificata della città determina un aggravio di costi energetici, di mobilità e di accesso dei cittadini ai servizi.

2. La Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (P.T.U.)

2.1 - Il Perimetro del Territorio Urbanizzato costituisce l'elemento di maggiore novità introdotto dalla L.R. n. 58/2023, ambito entro cui, ed esclusivamente in esso, sono ammesse le trasformazioni che comporteranno impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali, con particolare attenzione ai nuovi insediamenti a carattere residenziale, che quindi potranno essere realizzati esclusivamente all'interno di detto perimetro.

Con il PTU si innova profondamente il metodo di concepire gli strumenti urbanistici generali in Regione Abruzzo, i quali d'ora in avanti non saranno più progettati sulla base di un dimensionamento espansivo parametrato sui fabbisogni (andamento demografico, sviluppo economico, saturazione del piano vigente), ma su un dato oggettivo e di fatto immutabile (o sostanzialmente immutabile), ossia il dato quantitativo costituito dalla superficie territoriale espressa dalla Perimetrazione del Territorio Urbanizzato.

Seppur la definizione del Territorio Urbanizzato è un elemento essenziale del P.U.C. (art. 39, co. 3, lett. a), L.R. 58/2024), i Comuni sono obbligati alla sua Perimetrazione in via anticipata, entro trenta mesi dall'entrata in vigore della Nuova L.U.R., quindi entro il 22.06.2026 (art. 8, co. 4, nel testo modificato dalla L.R. n. 36/2025), rispetto all'approvazione del P.U.C., che deve avvenire *“entro e non oltre sessanta mesi dall'entrata in vigore della presente legge”*, quindi entro il 22.12.2028 (art. 39, co. 2).

2.2 - Se dal punto di vista esclusivamente tecnico la Perimetrazione del T.U. ha delle indubbie implicazioni urbanistiche – potendo in astratto sostenersi che essa, più che un provvedimento amministrativo preliminare al PUC, costituisca un vero e proprio atto di pianificazione, date le sue implicazioni sull'operatività delle previsioni del P.R.G. vigente sulle aree escluse dal P.T.U. – dal punto di vista giuridico così non è perché la disciplina regionale non detta uno specifico

procedimento amministrativo per l'approvazione della Perimetrazione del T.U., né prevede forme tipizzate di partecipazione procedimentale o consultazione della cittadinanza.

Sotto il profilo giuridico, la perimetrazione del territorio urbanizzato non integra un atto di pianificazione urbanistica in senso proprio. Essa, infatti, non comporta l'adozione o la variante degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, né incide direttamente sulla classificazione urbanistica delle aree o sulla destinazione d'uso impressa ai suoli. Non determina, in sostanza, effetti conformativi delle proprietà ma solo una limitazione, entro una soglia massima, dell'espansione edificatoria della città. Naturalmente la potenzialità edificatoria non coincide con l'edificabilità dei terreni: gli effetti conformativi delle proprietà possono essere determinati solo dal Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), secondo scelte ponderate in quella sede sulla base delle garanzie previste dalla legge. Ne consegue che il regime giuridico delle aree interessate rimane formalmente invariato: i suoli eventualmente esclusi dal perimetro conservano, sul piano normativo, la qualificazione edificatoria derivante dallo strumento urbanistico vigente.

Conseguentemente, la Perimetrazione del T.U. resta un atto amministrativo generale, con effetti preparatori o condizionanti rispetto alla futura attività pianificatoria, e ciò alla luce dei principi generali di tipicità degli atti amministrativi, di legalità procedimentale e di partecipazione, secondo i quali un provvedimento che non sia assoggettato a un procedimento pianificatorio strutturalmente complesso non può essere qualificato come atto di pianificazione urbanistica in senso proprio, anche qualora produca effetti indiretti sull'esercizio delle facoltà edificatorie.

A conferma di ciò, valgano le seguenti considerazioni.

- Il tema della qualificazione giuridica di un atto quale “atto di pianificazione urbanistica” non può essere affrontato esclusivamente sulla base degli effetti materiali che esso produce, ma richiede di considerare la sua natura strutturale e procedimentale, alla luce dei principi generali dell'ordinamento.

Nel sistema delineato dalla Legge urbanistica n. 1150/1942, e successivamente evoluto nella legislazione regionale, la pianificazione urbanistica costituisce espressione di una funzione amministrativa complessa ad alta discrezionalità tecnico-amministrativa, caratterizzata da:

- contenuto generale e programmatico;
- incidenza conformativa diretta sul diritto di proprietà;
- efficacia normativa o para-normativa;
- necessaria articolazione in un procedimento aggravato e strutturalmente complesso.

La natura conformativa della pianificazione, idonea a incidere stabilmente sullo statuto giuridico dei suoli, giustifica infatti l'assoggettamento degli strumenti urbanistici a un iter formativo tipizzato, scandito da fasi essenziali quali: 1) adozione; 2) pubblicazione e deposito; 3) partecipazione dei soggetti interessati mediante osservazioni; 5) controdeduzioni; 6) eventuali controlli sovraordinati; 7) approvazione.

Tale struttura procedimentale costituisce un elemento essenziale dell'atto pianificatorio, non meramente accessorio.

- In base al principio di tipicità e nominatività degli atti amministrativi, un atto può essere qualificato come strumento di pianificazione solo se presenta i tratti strutturali e procedurali propri di tale categoria.

Come è noto, l'art. 7 della Legge n. 241/1990 sancisce il principio generale della partecipazione procedimentale nei procedimenti amministrativi che incidono su situazioni giuridiche soggettive. Nella materia urbanistica tale principio assume una valenza rafforzata, poiché la pianificazione comporta una compressione generalizzata e stabile delle facoltà dominicali. La giurisprudenza amministrativa ha costantemente affermato che le garanzie partecipative rappresentano elemento strutturale degli strumenti urbanistici generali, in quanto funzionali alla ponderazione comparativa degli interessi pubblici e privati coinvolti.

Ne deriva che l'assenza di un procedimento complesso e partecipato, normativamente tipizzato, è sintomatica della diversa natura dell'atto. L'iter formativo complesso rappresenta, quindi, un elemento qualificante dell'atto di pianificazione urbanistica, che non si identifica solo per il suo contenuto materiale, ma per la sua funzione programmatica, la sua idoneità innovativa dell'ordinamento urbanistico locale e la sottoposizione a un procedimento aggravato e multilivello.

Il procedimento complesso è funzionale a garantire trasparenza e pubblicità, consentire la partecipazione diffusa, assicurare il coordinamento con la pianificazione sovraordinata e legittimare la compressione delle facoltà proprietarie in attuazione dell'art. 42, co. 2, della Costituzione. Un provvedimento che non sia sottoposto a tale iter non può essere equiparato a uno strumento urbanistico, poiché difetta di uno dei suoi elementi essenziali: la formazione attraverso un procedimento tipico di pianificazione.

- Nel caso della perimetrazione del territorio urbanizzato prevista dalla L.R. n. 58/2023:
 - non è previsto un procedimento articolato;
 - non sono contemplate fasi di deposito e osservazioni;
 - non è previsto un controllo sovraordinato (se non successivo);
 - non vi è variante agli strumenti vigenti.

Pertanto, l'approvazione mediante deliberazione consiliare, in assenza di un iter aggravato e partecipativo, evidenzia la natura (non tecnica, ma giuridica) di atto amministrativo presupposto o ricognitivo, privo della struttura tipica della pianificazione.

D'altro canto, qualificare come "atto di pianificazione" un provvedimento non sottoposto a iter formativo complesso determinerebbe una elusione delle garanzie partecipative proprie della pianificazione e una confusione tra atti programmatici e atti meramente ricognitivi o funzionali.

Appare evidente, per tutto quanto innanzi detto, come l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato non costituisce un'operazione formale e "neutra" – poiché la stessa diventa vincolante per il futuro P.U.C. e, soprattutto, condiziona significativamente l'esercizio effettivo dello *ius aedificandi* riconosciuto dagli strumenti urbanistici vigenti – e come la delicatezza di tale atto

risulta ancor più manifesta dalla tempistica prevista dalla Nuova Legge, che antepone la Perimetrazione del territorio urbanizzato alla formazione del P.U.C..

Purtuttavia, la P.T.U. non incide sul regime giuridico dei suoli, determinando una dissociazione tra la qualificazione urbanistica formale del suolo – che resta invariata – e la sua concreta utilizzabilità edilizia, temporaneamente inibita per effetto della perimetrazione.

Proprio in ragione di tale carattere meramente ricognitivo e funzionale, nonché dell'assenza di incidenza innovativa sugli strumenti urbanistici vigenti, la Perimetrazione non può essere qualificata come atto di pianificazione urbanistica in senso stretto, bensì come atto presupposto e prodromico alla futura attività pianificatoria, dotato di effetti conformativi indiretti ma non immediatamente modificativi del regime dei suoli.

2.3 - Come detto, secondo la definizione data dalla Nuova L.U.R. per consumo di suolo si intende il saldo tra le aree per le quali gli strumenti urbanistici comunali prevedono la trasformazione insediativa al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato e gli stessi strumenti urbanistici prevedono interventi di desigillazione o di retrocessione, ossia:

- a) le aree per le quali gli stessi strumenti urbanistici prevedono interventi di **desigillazione (de-sealing)**, mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e la contestuale retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità;
- b) le aree edificabili all'interno del perimetro urbanizzato per le quali la pianificazione urbanistica prevede la **retrocessione** a zona con destinazione a verde assoggettandole a vincolo di inedificabilità.

Per intervento di desigillazione (de-sealing), così come concepito dalla Nuova L.U.R., si intende la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e la contestuale retrocessione della relativa area a zona con destinazione a verde e soggetta a vincolo di inedificabilità (art. 8, comma 2, lett. a), L.R. n. 58/2023). Questa desigillazione può essere realizzata anche attraverso modalità semplici, come pure dimostrato dalle esperienze di attuazione della legge Regione Emilia-Romagna n. 24 del 2017: ad esempio, attraverso trincee o gronde che incidono sulle aree cementificate consentendo la permeabilità del suolo o tramite la previsione di aiuole diffuse che realizzano il medesimo scopo.

I suoli da desigillare possono essere individuati sia all'interno sia all'esterno del P.T.U. e possono essere di proprietà pubblica e di proprietà privata, ponendo, in quest'ultimo caso, interrogativi connessi alle modalità di individuazione delle aree (ad es. bandi pubblici) ed all'eventuale compensazione della compressione dei diritti edificatori.

Le aree oggetto di compensazione con gli interventi di desigillazione (nel limite massimo del 4%) potranno essere individuate sulla base degli istituti della perequazione e della compensazione di

cui agli articoli 47, 48 e 49 (art. 8, co. 3) in sede di redazione del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.).

Per retrocessione si intende l'attribuzione di una destinazione urbanistica non edificabile ad aree edificabili poste all'interno del perimetro urbanizzato che vengono assoggettate a vincolo di inedificabilità. In realtà, la norma parla espressamente di destinazione a verde, ma si ritiene di poter estendere tale disposizione anche ad altre destinazioni urbanistiche che escludono l'edificazione.

È opportuno specificare che l'art. 77 della Nuova L.U.R. (riprendendo analoga disposizione dell'art. 33 della L.R. n. 18/1983), non considera variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi le retrocessioni a zona agricola o verde da precedenti zone con carico urbanistico superiore e gli interventi di desigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo (art. 77, co. 2, lett. l).

3. I criteri dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023.

3.1 - Il Perimetro del Territorio Urbanizzato è disegnato secondo i criteri stringenti dell'art. 40 della L.R. 58/2023, nel testo da ultimo modificato con la L.R. n. 19/2025.

L'art. 40 indica le seguenti aree da ricomprendere nel 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 ineditati 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 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;*
- 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.*

Possiamo quindi così schematicamente riassumere i contenuti del territorio urbanizzato:

- a)
 - aree edificate con continuità a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva
 - dotazioni territoriali
 - infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici comunque denominati
 - parchi urbani
 - lotti e spazi inediti dotati di urbanizzazioni primarie collocati all'interno delle aree edificate
- b)
 - aree per le quali siano state presentate richieste di titoli abilitativi per nuove costruzioni alla data di entrata in vigore della legge
 - aree per le quali siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative alla data di entrata in vigore della legge
- c)
 - zone sottoposte ad intervento diretto, previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge, fatte salve le varianti urbanistiche in itinere ai sensi dell'art. 100, comma 7
 - zone sottoposte a intervento diretto convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, previste dallo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge, fatte salve le varianti urbanistiche in itinere ai sensi dell'art. 100, comma 7
- d)
 - aree non edificate, sottoposte a pianificazione di dettaglio comunque denominata, approvata e in corso di validità alla data di entrata in vigore della legge, fatti salvi i piani particolareggiati conformi al Piano vigente, adottati anche successivamente all'entrata in vigore della legge e approvati prima della P.T.U. ai sensi dell'art. 100, comma 8,
- e)
 - lotti residui non edificati sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento
- f)
 - nuclei residenziali e nuclei rurali dotati di urbanizzazioni primarie
- g)
 - aree ricomprese nei Piani Territoriali di Sviluppo Industriale vigenti alla data di entrata in vigore della legge

I criteri dell'art. 40, co. 2, devono essere intesi come alternativi, sicché un'area è ricompresa nel territorio urbanizzato se rispetta anche solo una delle predette condizioni.

Per le seguenti aree è richiesta la presenza di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria:

- i lotti e gli spazi inedificati
- i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale

3.2 - In sede di perimetrazione, con il supporto del Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile-Architettura e Ambientale (DICEAA) dell'Università degli Studi dell'Aquila, è stata effettuata una approfondita analisi del sistema infrastrutturale comunale, al fine di identificare le urbanizzazioni primarie esistenti, così come definite dall'art. 2 della L.R. n. 89/1998:

- strade residenziali e piste ciclabili, spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
- rete fognante e impianti di depurazione, rete idrica;
- reti di trasporto energetico;
- reti di illuminazione pubblica e di telecomunicazione;
- spazi di verde attrezzato, spazi di verde residui di arredo e di rispetto.

Alle opere d'urbanizzazione primaria sono poi equiparate:

- le infrastrutture primarie relative agli agglomerati delle aree o dei nuclei per lo sviluppo industriale e quelle necessarie alla sistemazione delle aree per insediamenti produttivi;
- gli impianti cimiteriali (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla L. n. 38/1990);
- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti ai sensi dell'art. 11, L. n. 122/1989.

Ai fini di cui sopra, il P.T.U. include, sulla base di approfondite analisi tecniche, lotti di terreni a vocazione agricola o a vincolo paesaggistico limitrofi ad aree urbanizzate ove essi risultino ragionevolmente serviti dalle urbanizzazioni primarie e indispensabili per garantire la continuità morfologica del perimetro, fermo restando che l'edificabilità in concreto potrà essere attribuita solo dalle scelte effettuate in sede di redazione del P.U.C.

4. Gli incrementi ammissibili.

In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, è consentito il consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico (il P.U.C.), entro il limite massimo del 4% della superficie complessiva del territorio urbanizzato, a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del territorio urbanizzato (art. 8, co. 3).

Solo in sede di prima approvazione del P.U.C. è possibile prevedere, in aggiunta alla quota del 4%, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del 3%, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione o di retrocessione (art. 8, co. 6).

Ai sensi dell'art. 100, co. 4, della L.R. n. 58/2024, le disposizioni di cui all'art. 8, co. 3 e 6, possono trovare attuazione anche in sede di Perimetrazione del Territorio Urbanizzato, ma in tal caso le quote aggiuntive del 4% e del 3% possono essere utilizzate solo mediante l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato di aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico che risultino prive dei requisiti di cui all'articolo 40. In fase di approvazione del primo P.U.C., ai fini del computo dei limiti massimi rispettivamente del quattro e del tre per cento, si tiene conto delle quote percentuali di suolo eventualmente consumate dopo la perimetrazione.

Sintetizzando, in sede di Perimetrazione del T.U. è possibile incrementare la superficie complessiva del territorio urbanizzato:

- del 3% senza obbligo di compensazione, ma soltanto includendo le aree edificabili degli strumenti urbanistici vigenti che non hanno le caratteristiche indicate dall'art. 40;
- del 4% mediante compensazione con interventi di desigillazione o di retrocessione.

Da ciò ne deriva una sorta di contraddizione in quanto l'atto non è pianificatorio in senso stretto, ma produce conseguenze analoghe, orientando e condizionando le successive scelte urbanistiche.

Infatti, applicare la quota incrementale del 3% e del 4% già in sede di Perimetrazione risulta di difficile attuazione, in quanto, non prevedendo il legislatore nazionale un procedimento di pianificazione per la P.T.U., risulta velleitario in questa fase scegliere tra le aree edificabili quelle da computare nel 3% e, soprattutto, individuare le aree da desigillare o retrocedere.

5. Effetti della Perimetrazione e regime transitorio

Dopo l'approvazione della perimetrazione del territorio urbanizzato non sarà più possibile rilasciare titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione sulle aree esterne alla P.T.U.

Pertanto, la perimetrazione del territorio urbanizzato produce i seguenti effetti:

- 1) la sospensione (o decadenza di fatto) delle previsioni insediative degli strumenti urbanistici vigenti sulle aree che non possono rientrare nel perimetro del territorio urbanizzato;
- 2) l'attuazione delle previsioni insediative dei piani vigenti soltanto all'interno del territorio urbanizzato, così come perimetrato o come perimetrabile, e soltanto per intervento diretto per effetto della disciplina transitoria prevista dall'art 100, co. 8;
- 3) l'impossibilità di approvare nuovi PRG, loro varianti e piani attuativi il cui procedimento non sia stato concluso prima della perimetrazione.

In realtà, la nuova legge non dispone l'effettiva decadenza delle destinazioni urbanistiche che rimangono escluse dalla P.T.U., ma soltanto l'inapplicabilità delle stesse. Con evidenti conseguenze in termini di incertezza della disciplina sul regime dei suoli e sul conseguente regime fiscale.

Fanno eccezione gli interventi che non concorrono al consumo di suolo ai sensi del comma 9 dell'art. 8.

Di particolare rilievo sono le disposizioni del comma 7 e del comma 8 dell'art. 100, lette in combinato disposto con l'art. 40.

Ai sensi dell'art. 100, co. 7, "I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge hanno in itinere un procedimento di adozione e/o approvazione del PRG o sue varianti, possono concludere la fase di approvazione dei medesimi piani entro il termine di cui all'articolo 8, comma 4, nel rispetto della previgente normativa. Il procedimento si intende iniziato in presenza di un atto di indirizzo del competente organo comunale. Resta fermo l'obbligo per i Comuni di procedere:

- a) all'adeguamento dei propri strumenti urbanistici in recepimento di piani o norme sovraordinate;*
- b) a ridisciplinare le aree nelle quali sono scaduti i vincoli urbanistici;*
- c) al recepimento delle varianti derivanti da provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante".*

Ai sensi dell'art. 100, co. 8, "I procedimenti di adozione e di approvazione dei piani attuativi comunali di iniziativa pubblica o privata, anche successivi all'entrata in vigore della presente legge, sono conclusi secondo il regime giuridico regionale previgente e in conformità agli strumenti urbanistici vigenti solo se l'atto di approvazione definitiva del piano interviene entro la data di perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, non oltre il termine di cui all'articolo 8, comma 4".

Come abbiamo evidenziato in precedenza, l'art. 40, al co. 2, lett. d), prevede che possono rientrare nella P.T.U. 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'art. 100, comma 8, della nuova L.U.R.

Sicché, i piani particolareggiati conformi al P.R.G. vigente, adottati anche dopo l'entrata in vigore della legge, purché approvati entro la perimetrazione, rientrano appieno nel territorio urbanizzato, non dovendo essere computati neanche nella percentuale incremento del 3%.

6. Gli obiettivi e il percorso metodologico.

Seppure la definizione esatta del Territorio Urbanizzato è elemento fondamentale del P.U.C., ai sensi dell'art. 39 della L.R. 58/2023, la sua identificazione viene anticipata rispetto all'elaborazione del Piano Generale.

Ma la corretta perimetrazione del T.U. non può prescindere da un'attenta analisi dello stato di attuazione del piano vigente, dell'infrastrutturazione del territorio, nonché di una ricognizione dei vincoli che gravano su di esso.

Pertanto, l'art. 39 correttamente impone al P.U.C. di uniformarsi alle disposizioni dei piani sovraordinati. Tuttavia, il disallineamento tra le tempistiche perentorie assegnate ai Comuni per la redazione dei nuovi P.U.C. e quelle ordinarie assegnate alla Regione e alle Province per l'approvazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) e per l'approvazione dei nuovi PTCP non consentono la piena garanzia di coerenza dei P.U.C. con la pianificazione sovraordinata adeguata alle nuove finalità perseguite dalla L.R. 58/2024.

Per tali ragioni si ritiene che la perimetrazione oggi predisposta, pur assumendo carattere cogente ai sensi della Nuova L.U.R., sia suscettibile di successivi aggiustamenti in sede di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale che dovrà tradurre le prime valutazioni di cui al presente documento in perimetri effettivi.

La documentazione prodotta in questa fase ha pertanto lo scopo di rappresentare il perimetro del Territorio Urbanizzato del Comune di L'Aquila in applicazione dei criteri stabili dalla legge regionale, con riferimento alla situazione attuale ed in base alle risultanze delle attività condotte.

7. Metodologia Operativa

In questa fase si è quindi provveduto ad individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 58/2024, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Il perimetro è stato disegnato secondo i criteri stringenti dell'art. 40 della Nuova L.U.R. ed è coerente con gli obiettivi di tutela della stessa e con i piani sovraordinati vigenti, il P.R.P. e il P.T.C.P.

Esso tiene conto:

- 1) delle previsioni del P.R.G. vigente;
- 2) dei singoli piani attuativi, ivi comprese le previsioni dei piani attuativi già convenzionati, ancorché non realizzati, e di quelli in corso di approvazione (per effetto dell'art. 40, co. 2, lett. d);

- 3) dello stato reale dei luoghi e della infrastrutturazione del territorio;
- 4) della possibilità di includere i lotti interclusi, realisticamente congrui, dotati di urbanizzazioni o di immediata urbanizzazione;
- 5) dei parchi urbani, delle dotazioni territoriali e delle attrezzature esistenti;
- 6) della possibilità di includere alcuni ambiti di tutela di edifici specialistici inglobati nel tessuto urbanizzato consolidato.

Si è scelto, invece, di rinviare al P.U.C. l'individuazione dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza, come definiti dall'art. 57, co. 3, lett. c), della L.R. n. 58/2023.

Ad ogni modo, pur nel rispetto dei requisiti normativamente previsti, si è cercato, per quanto possibile, di evitare smarginature e sfrangiamenti finì a se stessi, anche al fine di dare un senso compiuto e compatto al tessuto urbano.

Sono state quindi analizzate anche le aree ai margini del teorico Territorio Urbanizzato, le quali, avendo caratteristiche di omogeneità con il tessuto urbano e presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale, paesaggistico e ambientale per una riconversione e miglioramento del contorno urbano.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura edilizia, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione al fine di perseguire la migliore qualità dell'abitare che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

LA FASE PARTECIPATIVA

L'Ufficio Tecnico comunale, in collaborazione con i professionisti incaricati – Prof. Pierluigi Mantini e Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile - Architettura e Ambientale dell'Università degli Studi dell'Aquila – ha completato gli elaborati tecnici preliminari, costituiti dalla Relazione Illustrativa e dalle Tavole Cartografiche del Perimetro del Territorio Urbanizzato, in scala 1:5.000, predisposte su base catastale e su foto aerea, come di seguito elencate:

- Tav.00 Relazione Illustrativa
- Tav.01 Casaline - Menzano – Santi
- Tav.02 Arischia
- Tav.03 San Pietro della Ienca
- Tav.04 Assergi
- Tav.05 Camarda
- Tav.06 Aragno
- Tav.07 Collebrincioni
- Tav.08 L'Aquila, Finanza Aeroporto - San Vittorino
- Tav.09 Colle di Preturo - Pozza San Marco - Preturo - Cese di Preturo

- Tav.10 Brecciassecca, Colle di Sassa -Sassa Scalo - Sassa, Palombaia di Sassa-Pagliare-Genzano
- Tav.11 L'Aquila, Coppito
- Tav.12.1 - L'Aquila, Asse Principale Nord- Ovest
- Tav.12.2 - L'Aquila, Asse Principale Nord- Est
- Tav.12.3 - L'Aquila, Asse Principale Sud- Est
- Tav.12.4 - L'Aquila, Asse Principale Sud- Ovest
- Tav.13 L'Aquila, Depuratore di Ponte Rasarolo - Malepasso - San Cipriano – Pianola
- Tav.14 Paganica, Tempera
- Tav.15 Filetto
- Tav.16 Pescomaggiore
- Tav.17 Onna - San Gregorio
- Tav.18 Bazzano paese - Bazzano, Nucleo Industriale
- Tav.19 Monticchio
- Tav.20 Bagno Grande, Bagno Piccolo - Civita, Ripa - S. Angelo, S. Benedetto, Vallesindole
- Tav.21 Colle di Roio - Poggio di Roio - Santa Rufina, Roio Piano
- Tav.22 Collefracido, Poggio Santa Maria, San Martino, Collemare
- Tav.23 Foce di Sassa

Pur in presenza di un atto ricognitivo di contenuti tecnici e sostanzialmente privo di discrezionalità amministrativa, il Comune di L'Aquila ha scelto di aprire una fase partecipativa preliminare all'approvazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato, anche se non contemplata dalla L.R. n. 58/2023, al fine di garantire la massima trasparenza e condivisione del percorso metodologico seguito per l'individuazione del T.U. mediante una pubblicità e un adeguato confronto sulla bozza preliminare, consentendo ai cittadini, le associazioni, gli ordini professionali, le imprese e i portatori di interesse di contribuire alla stesura definitiva del perimetro con la presentazione di osservazioni motivate e documentate.

Pertanto, con deliberazione di Giunta Comunale n. 628 del 18.12.2025, recante “*Approvazione del disegno preliminare del perimetro del territorio urbanizzato (PTU) del comune dell'Aquila, ai sensi della LR Abruzzo 20 dicembre 2023, n. 58, per l'avvio della partecipazione pubblica*”, è stato approvato il Disegno Preliminare del “Perimetro del Territorio Urbanizzato”, come delineato negli elaborati grafici sopra elencati, nonché la “Tav. 00 Relazione Illustrativa” che documenta la metodologia di analisi e i criteri di delimitazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato.

L'avviso è stato pubblicato sull'Albo Pretorio Online del Comune e della Provincia, sul sito istituzionale all'indirizzo: https://www.comune.laquila.it/pagina2098_perimetro-del-territorio-urbanizzato-ptu.html, sul sito dedicato <https://www.laquilacittanuova.it/ptu>, oltre che mediante avviso sull'Albo Pretorio, su un quotidiano a diffusione regionale.

Entro il termine del 31.01.2025 sono pervenute n. 60 osservazioni.

Metodologia di classificazione e valutazione delle osservazioni

Al fine di garantire uniformità di trattamento, trasparenza procedimentale e coerenza motivazionale, le osservazioni pervenute in fase di pubblicazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU) sono state preliminarmente sottoposte a classificazione tipologica.

La classificazione è stata articolata in cinque classi omogenee, sulla base dei seguenti criteri:

- 1) distinzione tra osservazioni di carattere generale e osservazioni puntuali;
- 2) verifica della riconducibilità delle richieste ai criteri normativi di cui all'art. 40 della L.R. 58/2023;
- 3) accertamento dell'eventuale sussistenza di errori materiali oggettivamente riscontrabili;
- 4) valutazione dell'ammissibilità formale e della pertinenza rispetto all'oggetto del procedimento.

Tale metodologia consente di:

- separare le questioni interpretative generali dalle verifiche tecnico-ricognitive puntuali;
- distinguere le osservazioni potenzialmente incidenti sulla legittimità dell'atto (errori materiali o difetti applicativi) dalle richieste discrezionali o non coerenti con il dettato normativo;
- individuare le istanze inammissibili in quanto estranee all'oggetto della PTU o prive dei requisiti minimi di determinatezza.

La classificazione adottata non costituisce limitazione del diritto di partecipazione procedimentale, ma rappresenta uno strumento organizzativo interno volto ad agevolare la redazione delle controdeduzioni e della motivazione del provvedimento finale, attraverso l'omogeneità delle motivazioni, nonché a garantire l'uniformità dell'istruttoria e la coerenza della decisione finale.

Le determinazioni finali in ordine all'accoglimento o al rigetto delle osservazioni sono pertanto motivate con riferimento:

- a) ai criteri normativi dell'art. 40 della L.R. 58/2023;
- b) agli esiti dell'istruttoria tecnica;
- c) alla natura ricognitiva e non conformativa della Perimetrazione del T.U.

Per ciascuna osservazione è stata redatta apposita istruttoria tecnica, comprensiva di verifica cartografica, catastale e documentale, nonché valutazione di coerenza con i criteri normativi vigenti.

Sono state, pertanto, individuate le seguenti cinque classi tipologiche.

CLASSE 1 – Osservazioni di carattere generale e metodologico

1. Ambito oggettivo

Rientrano nella presente classe le osservazioni che:

- non si riferiscono a specifiche particelle catastali o aree puntualmente individuate;
- investono l'impostazione generale, i criteri interpretativi o le modalità procedurali adottate per la redazione della PTU;
- contestano in termini generali l'applicazione dell'art. 40 L.R. 58/2023.

2. Tipologie ricomprese

Sono ricondotte alla Classe 1 le osservazioni aventi ad oggetto:

- presunta errata o non corretta applicazione dei criteri normativi previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023;
- richiesta di revisione complessiva della perimetrazione per asserito mancato adeguamento ai criteri di legge;
- contestazioni sull'impostazione metodologica (es. utilizzo di determinate basi cartografiche, criteri di riconoscimento del tessuto urbanizzato, parametri dimensionali, modalità di ricognizione dello stato di fatto);
- osservazioni di natura politico-programmatica o pianificatoria non riferite a casi specifici.

3. Carattere istruttorio

Le osservazioni di Classe 1:

- richiedono una valutazione interpretativa e sistematica;
- comportano eventuale verifica della coerenza generale del PTU rispetto al quadro normativo;
- non determinano automaticamente modifiche puntuali, salvo che dall'analisi emerga un effettivo vizio interpretativo.

CLASSE 2 – Osservazioni puntuali fondate su errori materiali o su verifica oggettiva dei criteri ex art. 40

1. Ambito oggettivo

Rientrano nella presente classe le osservazioni riferite a specifiche aree o particelle catastali, suscettibili di verifica tecnica oggettiva.

2. Tipologie ricomprese

Sono incluse nella Classe 2:

- errori materiali oggettivamente riscontrabili (es. errata rappresentazione cartografica, incongruenze tra base catastale e perimetrazione, omissione involontaria di porzioni edificate);
- richiesta di inserimento di aree che risultino effettivamente rispondenti ai criteri dell'art. 40 L.R. 58/2023;
- richiesta di espulsione di aree che, all'esito della verifica tecnica, risultino non conformi ai medesimi criteri.

3. Carattere istruttorio

Le osservazioni di Classe 2:

- comportano accertamenti tecnico-ricognitivi basati su documentazione catastale, aerofotogrammetrie, titoli edilizi, stato legittimo degli immobili;
- sono valutabili in termini oggettivi e verificabili;
- possono condurre a modifiche puntuali della perimetrazione qualora l'istruttoria confermi la fondatezza dell'osservazione.

CLASSE 3 – Osservazioni puntuali non coerenti con i presupposti normativi della PTU

1. Ambito oggettivo

Rientrano nella presente classe le osservazioni riferite a specifiche aree o manufatti che non presentano i requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023 per l'inclusione nel territorio urbanizzato.

2. Tipologie ricomprese

Sono incluse nella Classe 3:

- richieste di inserimento nel PTU di aree agricole o non edificabili che non costituiscono tessuto urbanizzato consolidato;
- richieste di inserimento di edifici ubicati in area rurale o non edificabile realizzati:
 - successivamente al sisma 2009 quali manufatti temporanei in attuazione della DCC n. 58 del 25.05.2009;
 - in assenza della preventiva comunicazione prevista dalla citata deliberazione;
- richieste di adeguamenti meramente perimetrali (es. particelle catastali tagliate dalla linea di perimetrazione) non supportate dal possesso dei requisiti normativi;
- richieste motivate esclusivamente da esigenze proprietarie o da finalità edificatorie future.

3. Carattere istruttorio

Le osservazioni di Classe 3:

- non incidono sull'interpretazione dei criteri normativi ma tendono ad ampliare l'ambito della PTU oltre i presupposti di legge;
- richiedono motivazione tecnica puntuale in ordine alla non conformità ai criteri ex art. 40;
- non possono essere accolte qualora difettino i presupposti oggettivi.

CLASSE 4 – Osservazioni puntuali prive di evidenza tecnica o normativa

1. Ambito oggettivo

Rientrano nella presente classe le osservazioni riferite a specifiche aree che richiedono l'esclusione dal PTU senza evidenziare:

- errori materiali;
- errata applicazione dei criteri normativi;
- sopravvenienze oggettive rilevanti.

2. Tipologie ricomprese

Sono incluse nella Classe 4:

- richieste di espulsione motivate da generico dissenso rispetto all'inclusione nel territorio urbanizzato;
- richieste fondate su valutazioni soggettive o su interessi individuali non riconducibili ai criteri di legge;
- osservazioni che non dimostrano l'assenza dei presupposti normativi per l'inclusione.

3. Carattere istruttorio

Le osservazioni di Classe 4:

- non evidenziano vizi tecnici o interpretativi;
- non impongono revisione della perimetrazione in assenza di elementi oggettivi;
- devono essere rigettate con motivazione sintetica ma chiara, richiamando la coerenza con l'art. 40 L.R. 58/2023.

CLASSE 5 – Osservazioni inammissibili o indeterminate

1. Ambito oggettivo

Rientrano nella presente classe le osservazioni che non possono essere oggetto di esame nel procedimento di approvazione della PTU per carenza dei presupposti di ammissibilità.

2. Tipologie ricomprese

- richieste non attinenti alla perimetrazione del territorio urbanizzato (es. istanze relative alla futura disciplina del PUC o alla trasformazione di aree non edificabili in edificabili);
- richieste che investono profili estranei alla finalità ricognitiva della PTU;
- osservazioni generiche, prive di identificazione catastale o cartografica delle aree interessate;
- istanze formulate in modo indeterminato tale da non consentire l'esatta individuazione dell'oggetto.

3. Carattere istruttorio

Le osservazioni di Classe 5:

- sono dichiarate inammissibili o improcedibili;
- non richiedono valutazione di merito;
- devono essere motivate in relazione al difetto di pertinenza, specificità o determinazione dell'oggetto.

La classificazione sopra articolata consente di:

- distinguere le osservazioni aventi potenziale incidenza sulla legittimità della PTU (Classi 1 e 2);
- separare le richieste non coerenti con i presupposti normativi (Classi 3 e 4);
- individuare le istanze inammissibili (Classe 5);
- strutturare le controdeduzioni secondo un criterio omogeneo e difendibile in sede di eventuale contenzioso.

Di seguito si riportano i pareri espressi dall'Ufficio sulle osservazioni pervenute.

OSSERVAZIONE N° 1 – prot. n. 958 del 07.01.2026

RICHIEDENTE:	SCOPANO GABRIELLA (GEOM. ACCILI PIERLUIGI)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto (Sez. C - Bagno) al foglio 5, particella 153.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è oggetto di una richiesta di riclassificazione presentata in data 4.03.2025 e presenta le caratteristiche riconducibili al territorio urbanizzato
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 2 – prot. n. 1004 del 7.01.2026	
RICHIEDENTE:	BERARDINO PAOLETTI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto (Sez.G - Roio) al foglio 11 part.lle 439, 440, 1058.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona agricola, confinante con il progetto case) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 3 – prot. n. 1014 del 7.01.2026	
RICHIEDENTE:	ALBANI MANUEL
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione non indica gli estremi catastali delle aree oggetto di richiesta; tuttavia, l'elaborato grafico allegato ha consentito l'individuazione delle stesse. A seguito di verifica dell'Ufficio è emerso che le aree risultano identificate al Catasto al foglio 8 (Sez. H - Sassa), particelle 45, 931, 1073, 1075, 1544.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree, confinanti con il PTU, presenterebbero le caratteristiche di nucleo residenziale o nucleo rurale ai sensi dell'art. 40, lett. f), della L.R. n. 58/2023
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 4 – prot. n. 3507 del 12.01.2026	
RICHIEDENTE:	LORENZETTI LILIANA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto (Sez. A - Cansatessa) al foglio fg.47 part.lle 76, 519, 551.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'osservazione richiede l'esclusione dell'area indicata dal PTU. Motivazione della richiesta: l'area è confinante con zona agricola, interessata dalla presenza di un elettrodotto e classificata come "Unità Territoriale dell'Ambiente Rurale" nel Nuovo P.R.G. prima stesura.
CLASSE:	4
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non evidenzia errori materiali, né dimostra l'assenza dei presupposti normativi per l'inclusione dell'area nel territorio urbanizzato. Dalla verifica tecnica risulta che l'area è attualmente ricompresa in Zona artigianale di espansione (art. 72 NTA PRG) ed è stata, quindi, correttamente inclusa nel PTU in quanto conforme ai criteri ex art. 40 della L.R. n. 58/2023.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 5 – prot. n. 3513 del 12.01.2026	
RICHIEDENTE:	PESCE PIERPAOLO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto (Sez. C - Bagno) al foglio fg.7 part.lle 439, 440, 441, 723, 724.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree avrebbero perso la connotazione agricola e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 6 – prot. n. 6869 del 19.01.2026	
RICHIEDENTE:	CIOCCA PAOLO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto (Sez. C - Bagno) al foglio 6 part.lle 1298, 1297, 1299
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 7 – prot. n. 7032 del 19.01.2026	
RICHIEDENTE:	MONTORSELLI DOMENICA, MONTORSELLI SANDRA, MONTORSELLI CARLA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 74 (Sez. A - S. Giacomo), par.lle 1609, 1610, 1611, 645
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole (zona agricola di rispetto ambientale, art. 63 NTA PRG) nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree ricadrebbero in una zona di fatto completamente urbanizzata perché interessata da numerosi edifici oggetto di condono edilizio e servita dalle reti pubbliche di urbanizzazione primaria
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. La complessità dell'ambito urbano compromesso richiede successivi approfondimenti in sede di pianificazione
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 8 – prot. n. 7183 del 19.01.2026

RICHIEDENTE:	NANNI MARIA ASSUNTA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 74 (Sez. A - S. Giacomo) part. 186
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 9 – prot. n. 7474 del 20.01.2026

RICHIEDENTE:	DI MARCO GASBARRE LUIGI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno), part. 2253
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area risponderebbe ai criteri previsti dall'art. 40 ed è interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 10 – prot. n. 7506 del 20.01.2026	
RICHIEDENTE:	CIAMMETTI FEDERICO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 79 (Sez. A) partt. 119, 116, 1364, 1365, 1368
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree non edificabili (Zona di rispetto dell'abitato, art. 74 NTA PRG) nel PTU. Motivazione della richiesta: uniformare e rendere omogeneo il tracciato del perimetro rispetto alle porzioni già costruite e allo stato dei luoghi, nonché consentire l'ampliamento "una tantum" previsto per gli immobili preesistenti al PRG e ricongiungere l'edificato alla strada di accesso, individuata nella S.S. 5 bis.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona di rispetto dell'abitato (art. 74 NTA del PRG) e non presenta caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale applicazione di misure premiali "una tantum" per gli immobili legittimi preesistenti al PRG potrà essere regolamentata dal PUC anche ai sensi degli artt. 11 e ss. della L.R. n. 58/2023.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 11 – prot. n. 8149 del 20.01.2026 – (collegata con Osservazione n. 43)	
RICHIEDENTE:	DI FABIO GIULIANO (SODIFA S.r.l.)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno) part.lle 138, 662, 661, 660, 176, 190
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Motivazione della richiesta: è in corso procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 per ampliamento attività produttiva esistente.
CLASSE:	2
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dall'esame della documentazione in atti è emerso che l'area è effettivamente interessata da un procedimento di ampliamento attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 380/2001 (vedi integrazione con osservazione n. 43).
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023, in riferimento al procedimento sopra menzionato e successivamente approvato sull'area oggetto di osservazione. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 12 – prot. n. 8433 del 21.01.2026	
RICHIEDENTE:	SERPETTI MARINO (HOTEL S. MICHELE S.r.l.)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 89 (Sez. A) part.lle 1246, 1326 e 1356
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree risponderebbero ai criteri previsti dall'art. 40 lett. a), perché funzionalmente asservite al complesso ricettivo esistente, essendo occupate da parcheggi pertinenziali, aree verdi e spazi assimilabili a opere di urbanizzazione secondaria, realizzate con Permesso di Costruire n. 200 del 28.07.2008.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'istruttoria tecnica ha evidenziato che l'osservazione riguarda terreni che non presentano le caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023 per l'inclusione nel territorio urbanizzato e che sono inclusi in zona vincolata (vincolo paesaggistico ex art. 98 L.R. n. 58/2023 e) all'interno delle aree soggette ad alluvione (aree a pericolosità idraulica).
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 13 – prot. n. 8565 del 21.01.2026 (collegata con Osservazione n. 57)	
RICHIEDENTE:	IOANNUCCI DOMENICO (AUTODEMOLIZIONE S. VITTORINO S.r.l.)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 108 (Sez. A - S. Vittorino) part.lle 354, 1294, 1306
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree oggetto di richiesta sono inserite in parte in Zona industriale di completamento (art. 68 NTA PRG) e sono già interessate dall'attività produttiva esistente.
CLASSE:	2
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'istruttoria tecnica ha evidenziato che l'osservazione riguarda terreni interessati dall'attività produttiva esistente, che risultano coerenti con i requisiti richiesti dall'art. 40 della LR 58/2023 per l'inclusione nel territorio urbanizzato (vedi integrazione con osservazione n. 57).
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile perché i terreni sono effettivamente interessati dall'attività produttiva esistente. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 14 – prot. n. 9641 del 23.01.2026	
RICHIEDENTE:	PICCININI OLIVIO & C srl
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 37 (Sez. E - Paganica) part.lle 453, 76 e 1185
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento nella PTU di aree non edificabili (Zona agricola) limitrofe alla perimetrazione. Motivazione della richiesta: le aree avrebbero perso la connotazione agricola e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40, lett. a) e f), della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in zona agricola dal vigente PRG e non presenta caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 15 – prot. n. 9643 del 23.01.2026	
RICHIEDENTE:	PICCININI PIERLUIGI (Emir.Pi S.r.l.)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 37 (Sez. E - Paganica) part.lle 345, 419
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento nel PTU di aree non edificabili (Zona agricola) confinanti con il nucleo di sviluppo industriale - agglomerato di Bazzano. Motivazione della richiesta: le aree oggetto di richiesta avrebbero perso la connotazione agricola e farebbero parte di un sistema edificato con continuità a destinazione produttiva, commerciale e di servizio, avente le caratteristiche di cui all'art. 40, lett. a, e) e f), della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta le caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 16 – prot. n. 10126 del 26.01.2026

RICHIEDENTE:	GIULIANI LETIZIA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno), part. 2123
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento nel PTU di aree non edificabili (Zona agricola) confinanti con la perimetrazione. Motivazione della richiesta: le aree oggetto di richiesta avrebbero perso la connotazione agricola e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta le caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 17 – prot. n. 10732 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	EQUIZI MARIA PIA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno), part. 2296
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento nel PTU di aree non edificabili (Zona agricola) confinanti con la perimetrazione. Motivazione della richiesta: le aree oggetto di richiesta avrebbero perso la connotazione agricola e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta le caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 18 – prot. n. 10736 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	TENNINA DOMENICO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 19 (Sez. E - Paganica), part.lle 2005, 2006, 2760
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento nel PTU di aree non edificabili (Zona agricola) confinanti con la perimetrazione. Motivazione della richiesta: le aree oggetto di richiesta avrebbero perso la connotazione agricola e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta le caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 19 – prot. n. 10738 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	CENTI VALERIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part. 325.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona agricola e parte in zona destinata a viabilità) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 20 – prot. n. 10740 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	CENTI GIANNI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part. 402.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona agricola) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 21 – prot. n. 10741 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	CENTI GIANNI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part. 329.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona agricola e parte in zona di rispetto stradale) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 22 – prot. n. 10742 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	CENTI GIANNI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part. 1443.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona agricola e parte in zona destinata a viabilità) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 23 – prot. n. 10744 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	SCIMIA MARIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 10 (Sez. C - Bagno), part.lle 73, 74.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona destinata a viabilità) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 24 – prot. n. 10745 del 27.01.2026	
RICHIEDENTE:	SCIMIA ITALO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 10 (Sez. C - Bagno), part. 1457.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona destinata a viabilità) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 25 – prot. n. 10913 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	CICCOZZI ANTONELLO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 17 (Sez. E - Paganica) part.lle 80, 81.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree non edificabili nel PTU. Motivazione della richiesta: l'esclusione delle aree dalla perimetrazione ricalcherebbe l'assetto del precedente PRG come zona di rispetto stradale di una strada mai realizzata.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come zona agricola e non presenta le caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 26 – prot. n. 10988 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	FLAMINI SAVERIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 63 (Sez. A), part. 17
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area oggi in Zona agricola nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è limitrofa al PTU ed è interessata dalla presenza di un edificio oggetto di condono edilizio ex L. n. 47/1985.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area, pur classificata come agricola dal PRG vigente, è interessata da un edificio condonato, presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 ed è posta in continuità e contiguità con il disegno preliminare del PTU. Pertanto, sussistono i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 27 – prot. n. 11190 del 27.01.2026

RICHIEDENTE:	DEL VECCHIO ALESSANDRO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part. 32.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento delle aree di proprietà (attualmente in zona agricola e parte in zona destinata a viabilità) nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 28 – prot. n. 11368 del 27.01.2026	
RICHIEDENTE:	LEPIDI ROBERTA, CASTELLANI MONICA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part.lle 906, 1588, 1589, 1523, 1453.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa alla perimetrazione del TU, è interessata dalla presenza di edifici legittimamente realizzati e sarebbe dotata delle urbanizzazioni primarie.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area, pur classificata come agricola dal PRG vigente, presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 ed è posta in continuità e contiguità con il disegno preliminare del PTU. Pertanto, sussistono i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 29 – prot. n. 11514 del 28.01.2026	
RICHIEDENTE:	TARTAGLIA STEFANIA (Geom. SOLLECCHIA PIERPAOLO)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 14 (Sez. E - Paganica), part.lle n. 1270, 1261.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa alla perimetrazione del TU, è interessata dalla presenza di edifici legittimamente realizzati e sarebbe dotata delle urbanizzazioni primarie.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 30 – prot. n. 12151 del 29.01.2026

RICHIEDENTE:	MANCINI FIORAVANTE, MARZI ANGELA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 70 (Sez. A), part.lle n. 595, 443.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa alla PTU, sarebbe sufficientemente urbanizzata e inserita nella perimetrazione del centro abitato approvata nel 1988.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona di rispetto dell'abitato (art. 74 NTA del PRG) e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Le richieste avanzate attengono alla perimetrazione del centro abitato approvata nel 1988 ai sensi del codice della strada, che non ha nessuna attinenza con la Perimetrazione del Territorio Urbanizzato. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 31 – prot. n. 12176 del 29.01.2026

RICHIEDENTE:	LAURINI ELEONORA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 14 (Sez. E - Paganica), part. 1202.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa alla perimetrazione del TU, è interessata dalla presenza di edifici legittimamente realizzati e sarebbe dotata delle urbanizzazioni primarie.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 32 – prot. n. 12253 del 29.01.2026	
RICHIEDENTE:	SCOPANO FABRIZIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 91 (Sez. A), part. 169.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa alla perimetrazione del TU, risponderebbe ai criteri dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 33 – prot. n. 12424 del 29.01.2026

RICHIEDENTE:	PAOLINI RICCARDO (PREPA srl)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. H - Sassa) part.lle 2804, 2808, 2811, 2814.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Motivazione della richiesta: si tratta di zona ex PEEP oggetto di un programma costruttivo già approvato con DCC del 2017 e convenzione sottoscritta con il Comune il 18.12.2025.
CLASSE:	2
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dall'esame della documentazione in atti è emerso che l'area è effettivamente interessata da un programma costruttivo ex art. 51 DPR 865/1971 già approvato e con convenzione sottoscritta.
ESITO:	Accoglibile L'area presenta i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 34 – prot. n. 12463 del 29.01.2026

RICHIEDENTE:	DINO DI FABIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part.lle 538, 708, 1106, 1107, 1108, 109.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa alla perimetrazione del TU, è interessata dalla presenza di un edificio legittimamente realizzato.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area, pur classificata come agricola dal PRG vigente, è edificata, presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 ed è posta in continuità e contiguità con il disegno preliminare del PTU. Pertanto, sussistono i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 35 – prot. n. 12490 del 29.01.2026 (collegata con OSSERVAZIONE n. 46)	
RICHIEDENTE:	CAVALCANTE PAOLO + ALTRI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda le aree identificate al Catasto al foglio 19 (Sez. E - Paganica), part.lle 1284, 366, 2817, 2819, 2820, 2840, 1283, 1282, 2839, 1286, 2616, 2087, 2085, 360, 2878, 2616, 2617, 929, 628, 367, 1331.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree avrebbero perso la connotazione agricola, sarebbero interessate dalla presenza di vari edifici e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40 LR 58/23 (vedi integrazione con osservazione n. 46).
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che le aree sono classificate in Zona agricola ed in parte in zona di rispetto stradale e, pur essendo interessate dalla presenza di alcuni edifici, non presentano le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 36 – prot. n. 12558 del 30.01.2026

RICHIEDENTE:	SERGIO SCOPANO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno), part. 341.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di porzione di area nel PTU. Motivazione della richiesta: inserimento nel PTU di porzione di particella catastale già inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area oggetto di richiesta, classificata in Zona agricola, costituisce porzione di particella catastale già inserita nella perimetrazione. Non si tratta di un adeguamento perimetrale perché l'area interessata è di rilevanti dimensioni. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 37 – prot. n. 12563 del 30.01.2026 (vedi anche osservazione n. 42)	
RICHIEDENTE:	SCENNA ALDO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 12 (Sez. H - Sassa), part. 2490.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di area agricola nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009. (vedi anche osservazione n. 42)
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 38 – prot. n. 12568 del 30.01.2026	
RICHIEDENTE:	CENTI ADRIANA – D'AMORE RAFFAELE
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda le aree identificate al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno), part. 634 (Centi A.) e al foglio 5, part. lle 328, 357 (D'Amore R.)
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di aree non edificabili nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile.
CLASSE:	5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non attiene alla perimetrazione del territorio urbanizzato. Le richieste concernono i profili pianificatori propri del futuro PUC. La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 della L.R. 58/2023.
ESITO:	Inammissibile / improcedibile L'osservazione deve essere dichiarata inammissibile e non può essere esaminata nel merito.

OSSERVAZIONE N° 39 – prot. n. 12572 del 30.01.2026	
RICHIEDENTE:	BARATTELLI STEFANO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 70 (Sez. A), part.lla 712, 625.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di porzione di area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area, limitrofa al PTU, presenterebbe le caratteristiche dell'art. 40 L.R. 58/2023 in quanto già urbanizzata.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in Zona di rispetto dell'abitato (art. 74 NTA del PRG) e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 40 – prot. n. 12578 del 30.01.2026	
RICHIEDENTE:	LEPIDI ATTILIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part.lle 907, 763, 1200.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe interessata dalla presenza di un edificio oggetto di un permesso di costruire in sanatoria.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area, pur classificata come agricola dal PRG vigente, presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 ed è posta in continuità e contiguità con il disegno preliminare del PTU. Pertanto, sussistono i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 41 – prot. n. 12774 del 30.01.2026

RICHIEDENTE:	FARAONE ANSELMO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 5 (Sez. C - Bagno), part.lle 385, 387, 793, 794 ed altre.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'osservazione richiede l'esclusione delle aree indicate dal PTU. Motivazione della richiesta: inserimento nel PTU di una vasta area agricola irrigua, soggetta ad esondazione, non avente le caratteristiche dell'art. 40 LR 58/2023.
CLASSE:	2
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione evidenzia errori materiali e dimostra l'assenza dei presupposti normativi per l'inclusione dell'area nel territorio urbanizzato. Dalla verifica tecnica risulta che l'area è attualmente ricompresa in Zona agricola ed in parte zona di rispetto stradale/ zona destinata alla viabilità e parcheggio ed è stata erroneamente inclusa nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile in quanto dimostra l'assenza dei presupposti normativi per l'inclusione dell'area nel territorio urbanizzato. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 42 – prot. n. 12787 del 30.01.2026 (collegata con osservazione n. 37)	
RICHIEDENTE:	SCENNA LADO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 12, (Sez. H - Sassa), part. 2490.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di area agricola nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009. (vedi osservazione n. 37)
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 43 – prot. n. 8149 del 20.01.2026 (collegata con Osservazione n. 11)	
RICHIEDENTE:	DI FABIO GIULIANO (SODIFA srl)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno) part.lle 138, 662, 661, 660, 176, 190.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Motivazione della richiesta: è in corso procedimento ex art. 8 DPR 160/2010 per ampliamento attività produttiva esistente. Il richiedente integra l'osservazione n. 11 comunicando che in data 27.01.2026 la conferenza di servizi ha espresso parere favorevole all'ampliamento dell'attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.
CLASSE:	2
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dall'esame della documentazione in atti è emerso che l'area è effettivamente interessata da un procedimento di ampliamento attività produttiva esistente ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 380/2001 (vedi osservazione n. 11).
ESITO:	Accoglibile L'area presenta i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 44 – prot. n. 13326 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	PONZIANI FRANCESCO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 23 (Sez. H - Paganica), part. 2863 (ex 308).
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di area agricola nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe sufficientemente urbanizzata ed edificata con continuità, nonché interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area, non limitrofa al PTU, è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 45 – prot. n. 13328 del 02.02.2026 (collegata con osservazione n. 47)	
RICHIEDENTE:	RIGHETTI CLAUDIA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda le aree identificate al Catasto al foglio 75 (Sez. A - Collemacchione), part 1343, 1344, 1409.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di aree non edificabili nel PTU o nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile. Motivazione della richiesta: area dotata di urbanizzazioni primarie. (vedi osservazione n. 47)
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che le aree oggetto di richiesta sono inserite nel Progetto Speciale Territoriale (PST) "Collemacchione" in Zona A2 (conservazione parziale) e non presentano caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023 e per contrasto con strumento di pianificazione territoriale sovraordinato.

OSSERVAZIONE N° 46 – prot. n. 13331 del 02.02.2026 (collegata con osservazione n. 35)	
RICHIEDENTE:	CAVALCANTE PAOLO + ALTRI
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda le aree identificate al Catasto al foglio 19 (Sez. E - Paganica), part.lle 1284, 366, 2817, 2819, 2820, 2840, 1283, 1282, 2839, 1286, 2616, 2087, 2085, 360, 2878, 2616, 2617, 929, 628, 367, 1331.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree avrebbero perso la connotazione agricola, sarebbero interessate dalla presenza di vari edifici e risponderebbero ai criteri di cui all'art. 40 LR 58/23 (vedi osservazione n. 35)
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che le aree sono classificate in Zona agricola ed in parte zona di rispetto stradale e, pur essendo interessate dalla presenza di alcuni edifici, non presentano caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 47 – prot. n. 13332 del 02.02.2026 (collegata con osservazione n. 45)	
RICHIEDENTE:	RIGHETTI CLAUDIA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda le aree identificate al Catasto al foglio 75 (Sez. A - Collemacchione), part 1343, 1344, 1409.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di aree non edificabili nel PTU o nel nuovo Piano Regolatore Generale con destinazione edificabile. Motivazione della richiesta: area dotata di urbanizzazioni primarie. (vedi osservazione n. 45)
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che le aree oggetto di richiesta sono inserite nel Progetto Speciale Territoriale (PST) "Collemacchione" in Zona A2 (conservazione parziale) e non presentano caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023 e per contrasto con strumento di pianificazione territoriale sovraordinato.

OSSERVAZIONE N° 48 – prot. n. 13333 del 02.02.2026	
RICHIEDENTE:	PALUMBO GINA, CENTI VINCENZINA, CENTI GABRIELLA, CENTI ANITA, CENTI VINICIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 3 (Sez. C - Bagno), part. 404.
SINTESI OSSERVAZIONE:	Gli istanti richiedono l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area risponderebbe ai criteri dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 in quanto contigua ad altra area edificata con continuità a destinazione residenziale inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 49 – prot. n. 13335 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	PARISSE FABIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 70 (Sez. A), part. 177.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe contigua ad altra area urbanizzata inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 50 – prot. n. 13336 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	PARISSE FABIO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 70 (Sez. A), part. 178.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe contigua ad altra area urbanizzata inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 51 – prot. n. 13338 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	FATIGATI FRANCA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 15 (Sez. G - Roio Poggio), part. 284.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe limitrofa ad altra area urbanizzata inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 52 – prot. n. 13342 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	BIONDI ALFREDO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 53 (Sez. A), part.lla 174, 176, 177, 178, 275, 345, 353, 406, 407, 408, 409, 182, 344, 410.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe limitrofa ad altra area urbanizzata inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata in Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 53 – prot. n. 13345 del 02.02.2026	
RICHIEDENTE:	CIANFARANO CARMINA, CIANFARANO FRANCA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 15 (Sez. G - Roio Poggio) part. 37.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'osservazione richiede l'esclusione dell'area indicata dal PTU l'assegnazione di una destinazione non edificabile. Motivazione della richiesta: area di piccole dimensioni non utilizzabile a fini edificatori.
CLASSE:	4
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione non evidenzia errori materiali, né dimostra l'assenza dei presupposti normativi per l'inclusione dell'area nel territorio urbanizzato. La richiesta è motivata esclusivamente da esigenze dei proprietari non rilevanti ai fini della perimetrazione. Dalla verifica tecnica risulta che l'area è attualmente ricompresa in Zona residenziale di espansione tipo 2 delle Frazioni (art. 51) ed è stata, quindi, correttamente inclusa nel PTU in quanto conforme ai criteri ex art. 40 della L.R. n. 58/2023.
ESITO:	Non accoglibile L'osservazione non è accoglibile in quanto priva di elementi tecnici idonei a giustificare la modifica della perimetrazione. La richiesta potrà essere ripresentata e valutata in sede di redazione del P.U.C.

OSSERVAZIONE N° 54 – prot. n. 13392 del 02.02.2026	
RICHIEDENTE:	BECCIA GIANMARCO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 50 (Sez. A), part. 123.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di un'area nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area sarebbe limitrofa ad altra area urbanizzata avente medesima destinazione urbanistica inserita nella perimetrazione.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area, pur classificata come agricola dal PRG vigente, presenta le caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 ed è posta in continuità e contiguità con il disegno preliminare del PTU e con infrastruttura viaria esistente. Pertanto, sussistono i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile L'osservazione è accoglibile per corrispondenza ai requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 55 – prot. n. 13393 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	ALFONSETTI FRANCESCA, PERSICHETTI BERARDINA, GHIZZONI RITA, PAPOLA SIMONA, PAPOLA ANTONIETTA, ALFONSETTI ANTONIO, IOVENITTI VINCENZINO, ALFONSETTI VINICIO, CIUFFINI SECONDINO, NICCOLA ROSSI, GIOVANNI VICENTINI, AURELIO VICENTINI, GIANNI MAROTTA, ZEDDA ANNA MARIA, EMANUELA TENNINA, GHIZZONI RITA
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda le aree identificate al Catasto: - al foglio 16 (Sez. E - Paganica), part.lle 799, 1744, 2495, 2484, 2487, 2490 (Alfonsetti Francesca), 2666 (Persichetti Berardina), 2692 (Ghizzoni Rita), 2717 (Papola Simona), 2716, 1634, 1620, 793 (Papola Antonietta), 1059 (Alfonsetti Antonio), 2944, 2403, 2404, 2406 (Iovenitti Vincenzino), 2456, 2479 (Alfonsetti Vinicio), 838, 817, 715, 716, 46 (Cava inerti di Ciuffini Secondino sas), 714, 709, 844 (Azienda Agricola Trocicoltura Erede Rossi) - al foglio 8, part.lle 219 (Cava inerti Ciuffini), 1216, 1213, 1210, 1212, 1550 (Giovanni Vicentini), 1208, 1215 (Aurelio Vicentini), 1588 (Gianni Marotta e Zedda Anna Maria), 1566 (DGT srl)
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree sarebbero limitrofe alla perimetrazione, già urbanizzate ed interessate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che le aree sono classificate in Zona agricola ed in parte zona di rispetto stradale (art. 77 NTA del PRG) e solo alcune presentano caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Per le restanti aree difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Accoglibile in parte L'osservazione è accoglibile per i terreni identificate al Catasto al foglio 8 (Sez. E) part.lle 1566 (parte), 1549 (parte), 1550 (parte), 1588, 1208 (parte), 1213 (parte). L'osservazione non è accoglibile per i terreni identificate al Catasto al foglio 15 (Sez. E) part.lle 46, 709, 714, 715, 716, 817, 820, 838, 844, 1059, 1060, 1087, 1088, 1210, 1229, 1230, 1462, 1620, 1622, 1623, 1634, 1635, 1744, 2403, 2404, 2406, 2446, 2456, 2479, 2484, 2487, 2490, 2493, 2495, 2498, 2501, 2504, 2507, 2666, 2692, 2693, 2694, 2695, 2716, 2717, 2719, 2720, 2721, 2722, 2723, 2724, 2725, 2726, 2727, 2728, 2743, 2944, 448, 462, 793, 797, 798, 799, per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. Si dispone la modifica puntuale della perimetrazione come da elaborato cartografico aggiornato allegato.

OSSERVAZIONE N° 56 – prot. n. 13880 del 02.02.2026	
RICHIEDENTE:	DE PAULIS ALFREDO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 23 (Sez. E - Paganica), part.lle 1304, 493
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante richiede l'inserimento di aree agricole nel PTU. Motivazione della richiesta: l'area è interessata dalla realizzazione di un manufatto temporaneo ai sensi della DCC n. 58/2009.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	Dalla verifica effettuata risulta che l'area è classificata come agricola e non presenta caratteri di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU. L'eventuale trasformazione del manufatto realizzato ai sensi della DCC n. 58/2009 da temporaneo a definitivo potrà essere regolamentata dal PUC.
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 57 – prot. n. 14047 del 02.02.2026 (collegata con Osservazione n. 13)	
RICHIEDENTE:	IOANNUCCI DOMENICO (AUTODEMOLIZIONE S. VITTORINO srl)
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda l'area identificata al Catasto al foglio 108 (Sez. A - S. Vittorino) part. 1290
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante segnala la mancata inclusione dell'area nel PTU. Chiede l'inserimento anche della particella n. 1290 in aggiunta a quelle indicate nell'osservazione n. 13 (foglio 108, part. 354, 1294, 1306) Motivazione della richiesta: le aree oggetto di richiesta sono inserite in parte in Zona industriale di completamento (art. 68 NTA PRG) e sono già interessate dall'attività produttiva esistente.
CLASSE:	3
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'istruttoria tecnica ha evidenziato che l'osservazione riguarda un terreno non edificato, non adiacente all'attività produttiva esistente, che non possiede i requisiti richiesti dall'art. 40 della LR 58/2023 per l'inclusione nel territorio urbanizzato. (vedi osservazione n. 13).
ESITO:	Non accoglibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione non è accoglibile perché l'area oggetto di richiesta (fg. 108, part. 1290) non presenta i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 58/2023.

OSSERVAZIONE N° 58 – prot. n. 3311 del 12.01.2026	
RICHIEDENTE:	TRESCA FAUSTO
IDENTIFICAZIONE AREA:	L'osservazione riguarda aree varie identificate in maniera generica, senza riferimenti catastali.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'istante chiede l'inserimento di aree varie nel PTU. Motivazione della richiesta: le aree sono poste a ridosso di terreni edificabili compresi nel territorio del Comune di Tornimparte (loc. Palombaia) e sarebbero già urbanizzate e dotate delle caratteristiche di cui all'art. 40 della L.R. n. 58/2023.
CLASSE:	3 – 5
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	L'osservazione è formulata in termini generici e non consente l'esatta individuazione delle aree interessate. In ogni caso, l'istruttoria ha consentito di verificare che l'ambito territoriale, pur indicato in maniera generica, è inserito in Zona agricola e non presenta caratteristiche di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Pertanto, difettano i presupposti oggettivi per l'inclusione nel PTU.
ESITO:	Non accoglibile / inammissibile La PTU ha natura ricognitiva e deve essere redatta esclusivamente sulla base dei criteri previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'osservazione è in parte inammissibile, perché le richieste avanzate attengono a profili pianificatori propri del futuro PUC e risultano prive di adeguata identificazione catastale. L'osservazione è in parte non accoglibile per carenza dei requisiti previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023. L'eventuale integrazione con le previsioni insediative previste dal PRG del Comune di Tornimparte potranno essere oggetto di analisi in sede di redazione del PUC.

OSSERVAZIONE N° 59 – prot. n. 13070 del 30.01.2026

RICHIEDENTE:	Consiglieri comunali di minoranza (ROMANO PAOLO, PEZZOPANE STEFANIA)
IDENTIFICAZIONE AREA:	Osservazioni di carattere generale e metodologico.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'osservazione ha carattere generale, non riferendosi a specifiche particelle catastali o aree puntualmente individuate, ma investendo l'impostazione complessiva della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU) e/o l'interpretazione dei criteri di cui all'art. 40 L.R. 58/2023.
CLASSE:	1
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	In riferimento alle singole osservazioni, si esprimono le seguenti valutazioni: <u>Osservazione n. 1:</u> <i>modificare il Perimetro del Territorio Urbanizzato proposto con DGC n. 628 del 18/12/2025 nel rispetto dei dettami degli artt. 8, 40 e 100 della LR 58/2023;</i> <u>parere dell'ufficio:</u> La Perimetrazione del TU è stata redatta in conformità ai criteri normativi previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023, sulla base di: – ricognizione dello stato di fatto del tessuto urbanizzato esistente; – analisi cartografica su base catastale e aerofotogrammetrica aggiornata; – verifica della legittimità edilizia e consistenza degli aggregati insediativi; – applicazione uniforme dei criteri normativi sull'intero territorio comunale. Il PTU risulta coerente con il quadro normativo di riferimento e correttamente impostato sotto il profilo tecnico–metodologico L'osservazione risulta genericamente formulata e non evidenzia specifici errori tecnici o vizi interpretativi tali da comportare una revisione complessiva dell'impostazione metodologica adottata. <u>Osservazione n. 2:</u> <i>suddividere l'area del Perimetro del Territorio Urbanizzato in ciascuno dei 23 elaborati cartografici secondo le specifiche sette categorie di insiemi elencate nell'articolo 40 della LR 58/2023, indicando per ciascuna la relativa superficie e l'ingombro territoriale nonché la superficie complessiva finale del PTU dell'abitato cartografato, al fine di rendere la proposta certa ed intellegibile per i cittadini e per gli operatori del settore;</i> <u>parere dell'ufficio:</u>

La L.R. n. 58/2023 non richiede quale adempimento obbligatorio la suddivisione del Perimetro del Territorio Urbanizzato secondo le sette categorie di criteri indicati all'art. 40, né tanto meno richiede l'indicazione per ciascuna di esse della superficie territoriale.

Pertanto, tale operazione, risulterebbe estremamente difficoltosa e di difficile lettura perché molte aree soddisfano contemporaneamente più criteri.

I dati sul dimensionamento complessivo della superficie territoriale delle aree comprese nella perimetrazione sono già indicate nella relazione di accompagnamento.

Osservazione n. 3:

evidenziare, in particolare, le aree delle componenti delle lettere a), d) piani attuativi approvati e in corso di validità ed f) quest'ultime ai fini di valutare l'omogeneità delle individuazioni;

parere dell'ufficio:

l'individuazione delle aree corrispondenti ai criteri di cui all'art. 40 lett. a) e lett. d) sono agevolmente individuabili integrando gli elaborati grafici con la sovrapposizione della perimetrazione con la zonizzazione del vigente PRG.

In merito alle fattispecie di cui alla lett. f) dell'art. 40 – ovvero i nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, provvisti di urbanizzazione primaria – si è scelto di non includere i nuclei residenziali rurali nella presente Perimetrazione del TU. Tale scelta è motivata dall'elevata complessità di classificazione di tali ambiti, determinata dalla vasta estensione del territorio comunale e dalla stratificazione edilizia occorsa nel tempo (inclusi gli insediamenti provvisori post-sisma). La definizione puntuale di tali aree richiede analisi di dettaglio e verifiche d'ufficio che troveranno la loro sede naturale di approfondimento durante la redazione del Piano Urbanistico Comunale (e non nella Perimetrazione del TU, che è un atto ricognitivo), garantendo così una pianificazione organica e coerente.

Osservazione n. 4:

individuare con separata perimetrazione le aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico inattuate e prive dei requisiti dell'articolo 40 escludendole dal PTU proposto in quanto si configurano, come motivato in precedenza, in palese contrasto con gli articoli 8, 40 e 100 della legge regionale 58/2023 e con le ulteriori disposizioni della LR 58/2023 tutte volte al contenimento del consumo di suolo; in assenza di dati aggiornati anche con riferimento a quanto indicato nell'Allegato 1 al Capitolo 4, "1. Il sistema urbano. Sintesi dello stato del territorio e della pianificazione vigente" composto da Legenda e 14 tavole del Documento Preliminare del NPRG, pubblicato sul sito del Comune;

parere dell'ufficio:

L'art. 40 della L.R. n. 58/2023 impone l'inclusione nella perimetrazione di tutte le aree edificabili rientranti nelle seguenti categorie:

- a) aree edificate con continuità a destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, nonché gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti collocati all'interno delle aree edificate con continuità;
- b) aree per le quali siano stati rilasciati o per le quali, alla data di entrata in vigore della legge, siano state presentate richieste di titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;
- c) 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 legge, comprese quelle derivanti dalle varianti urbanistiche in itinere ai sensi dell'art. 100, comma 7;
- d) aree non edificate, sottoposte a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, approvata e in corso di validità alla data di entrata in vigore della legge, compresi i piani particolareggiati conformi approvati entro la data di approvazione della perimetrazione ai sensi dell'art. 100, comma 8;
- e) lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio, comunque denominata, attuata o in corso di completamento.

L'art. 40 esclude soltanto le aree edificabili soggette a pianificazione di secondo livello non attuata (piani particolareggiati non approvati e convenzioni urbanistiche non sottoscritte).

La PTU risulta coerente con i criteri dell'art. 40 e correttamente impostata sotto il profilo tecnico-metodologico.

In alcuni casi sono state inserite aree edificabili soggette a pianificazione attuativa non approvata perché rispondenti ad altri criteri del medesimo art. 40, come quelli di cui alle lettere a) ed e), ad esempio nel caso in cui le zone di espansione presentano una conformazione planimetrica eccessivamente frastagliata, a causa di edificazione legittimata sorta nel corso del tempo oppure per la sovrapposizione con la variante di salvaguardia (art. 30-bis delle NTA del PRG).

In questi casi si è deciso di delimitare il Territorio Urbanizzato secondo criteri di omogeneità e continuità morfologica, prediligendo un tracciato lineare volto a evitare un'eccessiva frammentazione del perimetro. Tale approccio garantisce una configurazione organica degli ambiti urbanizzati, minimizzando fenomeni di frastagliamento che risulterebbero incoerenti con le finalità di razionalizzazione del suolo.

Ad ogni modo, a seguito di ulteriori approfondimenti istruttori, sono emersi sporadici casi di inserimento di aree incongrue, dovuti a meri errori materiali, per le quali si propone l'espulsione dal PTU.

Osservazione n. 5:

escludere dal PTU le aree di rispetto dell'abitato per la loro permanente integrità dal 1975;

parere dell'ufficio:

nella perimetrazione del TU sono state ricomprese soltanto le aree incluse in zona di rispetto dell'abitato (art. 74 NTA PRG) che rispondono ai criteri dell'art. 40.

A seguito di ulteriori approfondimenti istruttori si sono evidenziati, tuttavia, alcuni casi incongruenti dovuti a meri errori materiali, per i quali si propone l'espulsione dal PTU.

Per quanto riguarda le zone artigianali di espansione non attuate, pur presentando una conformazione frastagliata a causa della sovrapposizione con la variante di

salvaguardia, di cui all'art. 30-bis delle NTA del PRG., si ritiene opportuno demandare ogni ulteriore approfondimento alla successiva fase di redazione del PUC. Pertanto, per tali aree, nonché per le limitate porzioni disciplinate dal citato art. 30-bis che ad esse si sovrappongono, si propone la revisione del perimetro del territorio urbanizzato, rinviando ogni valutazione di merito al Piano Urbanistico Comunale.

Osservazione n. 6:

escludere dal PTU le aree dei due Progetti Speciali Territoriali vigenti in zona Coppito-Vetoio e Assergi, entrambi recepiti dal Comune dell'Aquila e approvati dalla Regione Abruzzo;

parere dell'ufficio:

nella Perimetrazione del TU sono state inserite soltanto le aree che gli stessi PST classificano come edificabili, risultando quindi coerenti con i criteri dell'art. 40.

Ci si riferisce:

- alle aree incluse in "Zona di attrezzature ricettive del P.R.G." del PST "Scindarella-Monte Cristo", normate dall'art. 8 delle relative NTA, il quale prevede che *"In tale zona si conferma la normativa di cui all'art. 41 "Zona per le attrezzature ricettive" delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di L'Aquila con la limitazione dell'altezza massima a ml 10,50"*. Le Zone per le attrezzature ricettive del P.R.G. sono comprese nelle "Zone per attrezzature generali" ex art. 31 delle NTA del PRG e sono sottoposte ad intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 (progetto planivolumetrico di coordinamento), quindi rientrano nella perimetrazione del TU ai sensi dell'art. 40, lett. c), della L.R. 58/2023.
- alle aree incluse in "Zona C - trasformazione condizionata" del PST "Colle Macchione", normate dall'art. 5 delle relative NTA, il quale prevede che *"In tutte le zone con detta destinazione è possibile utilizzare il territorio per svolgere attività produttive agricole; è altresì possibile utilizzare il territorio al fine residenziale e turistico-ricettivo, previa specifica variante allo strumento urbanistico comunale. ... Il Comune è tenuto a precisare l'assetto e i parametri di utilizzazione"*. La variante al P.R.G. finalizzata a definire i parametri di utilizzazione della Zona C per fini residenziali e turistico-ricettivi, in attuazione dell'art. 5 delle NTA del predetto PST, è stata avviata nell'anno 2013 ed è tutt'ora in itinere. Per dette aree è prevista l'attuazione a mezzo di permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 (progetto planivolumetrico di coordinamento), quindi rientrano nella perimetrazione del TU ai sensi dell'art. 40, lett. c), della L.R. 58/2023.

Non sono state incluse, invece, aree inedificabili.

Ad ogni modo, pur confermando la fondatezza delle motivazioni che hanno determinato l'inclusione delle suddette aree nella prima stesura del Perimetro del Territorio Urbanizzato, si ritiene comunque opportuno proporre una revisione della perimetrazione, escludendo tali aree al fine di consentire, in sede di redazione del Piano Urbanistico Comunale, un adeguato recepimento dei Progetti Speciali Territoriali regionali.

Osservazione n. 7:

di individuare, ai sensi e per l'applicazione dell'articolo 100 comma 4 della LR 58/2026, le porzioni delle aree classificate edificabili dal vigente PRG, prive dei requisiti di cui all'articolo 40, cioè esterne al territorio urbanizzato, destinate ad essere incluse nel PTU quali incremento del consumo di suolo e quindi siano utilizzate dal Comune nella fase transitoria fino all'approvazione del PUC;

parere dell'ufficio:

Nella Perimetrazione del TU non sono state applicate le possibilità di ampliamento del 3% e del 4% previste dalla L.R. n. 58/2023.

Osservazione n. 8:

di individuare, in particolare, la localizzazione delle aree di cui dell'articolo 8 comma 3 nei limiti massimi del 4% del PTU, ai fini del loro utilizzo a condizione dei seguenti interventi compensativi: la de-sigillazione da attuare mediante la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e/o la contestuale retrocessione della relativa area a zona con destinazione a verde e soggetta a vincolo di inedificabilità;

parere dell'ufficio:

Non sono state individuate aree rientranti nell'incremento del 4% previste dall'art. 8, comma 3, della L.R. n. 58/2023.

Osservazione n. 9:

di individuare, in particolare, la localizzazione delle aree di cui dell'articolo 8 comma 6 nei limiti massimi del 3% del PTU, ai fini del loro utilizzo anche in assenza di interventi compensativi

parere dell'ufficio:

Non sono state individuate aree rientranti nell'incremento del 3% previste dall'art. 8, comma 6, della L.R. n. 58/2023.

Osservazione n. 10:

di individuare con un perimetro proprio, all'interno del PTU, i centri storici del capoluogo e soprattutto dei centri minori, allo stato privi di una loro specifica identificazione urbanistica, per preservarli dalle ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione prevista anche dal vigente PRG

parere dell'ufficio:

Gli elaborati grafici della Perimetrazione del TU verranno integrati con la sovrapposizione con la zonizzazione del PRG vigente.

In sede di redazione del PTU – avendo questo carattere meramente ricognitivo e non potendo costituire variante urbanistica – non è consentito individuare zone urbanistiche diverse da quelle già individuate dal PRG.

L'individuazione dei centri storici è oggetto del futuro PUC.

	Conclusioni: A seguito della verifica istruttoria, sono emersi alcuni errori materiali puntuali nella redazione della perimetrazione, che possono essere emendati. Non sono emersi, invece, specifici errori tecnici o vizi interpretativi tali da comportare una revisione complessiva dell'impostazione metodologica adottata.
ESITO:	Accoglibile in parte L'osservazione è accoglibile in parte, in quanto ha evidenziato alcuni errori materiali puntuali nella redazione della perimetrazione, che possono essere emendati. Per il resto, la PTU risulta coerente con il quadro normativo di riferimento e correttamente impostata sotto il profilo tecnico–metodologico.

OSSERVAZIONE N° 60 – prot. n. 13340 del 02.02.2026

RICHIEDENTE:	DE IULIS PATRIZIA
IDENTIFICAZIONE AREA:	Osservazioni di carattere generale e metodologico.
SINTESI OSSERVAZIONE:	L'osservazione ha carattere generale, non riferendosi a specifiche particelle catastali o aree puntualmente individuate, ma investendo l'impostazione complessiva della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU) e/o l'interpretazione dei criteri di cui all'art. 40 L.R. 58/2023.
CLASSE:	1
VALUTAZIONE ISTRUTTORIA:	In riferimento alle singole richieste dell'osservazione, si relaziona quanto segue: <u>Osservazione n. 1:</u> <i>mancata indicazione nella relazione dei criteri posti a base delle scelte operate;</i> <u>parere dell'ufficio:</u> Si rileva che la PTU è stata redatta in conformità ai criteri normativi previsti dall'art. 40 L.R. 58/2023, sulla base di: – ricognizione dello stato di fatto del tessuto urbanizzato esistente; – analisi cartografica su base catastale e aerofotogrammetrica aggiornata; – verifica della legittimità edilizia e consistenza degli aggregati insediativi; – applicazione uniforme dei criteri normativi sull'intero territorio comunale. La PTU risulta coerente con il quadro normativo di riferimento e correttamente impostata sotto il profilo tecnico–metodologico I criteri posti a base delle scelte operate sono adeguatamente illustrati nella relazione di accompagnamento. <u>Osservazione n. 2:</u> <i>mancata sovrapposizione della PTU con il vigente PRG</i> <u>parere dell'ufficio:</u> Si procederà ad integrare gli elaborati grafici con la sovrapposizione della perimetrazione con la zonizzazione del vigente PRG. <u>Osservazione n. 3:</u> <i>il mancato rispetto di tutti i criteri dell'art. 40 LR 58/23, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:</i> <i>a) ampie aree a destinazione agricola sono state ricomprese nel PTU e tra esse persino quelle oggetto di specifici piani di tutela, quali il PST di Colle Macchione e</i>

	<i>quello della Scindarella-Monte Cristo, come noto piani sovraordinati di competenza regionale approvati per la salvaguardia di valori paesaggistici ed ambientali e che, pertanto, si ritiene debbano esclusi dal PTU;</i> <i>b) ampie aree a destinazione commerciale, direzionale, turistico ricettiva, attrezzature generali, parco urbano, verde attrezzato artigianali (mai attuate e prive di urbanizzazione) risultano inserite nel PTU, ma non si evince l'eventuale ricorso alle previsioni del citato art. 100, comma 4, della LR 58/2023.</i> <u>parere dell'ufficio:</u> Le aree incluse nel PTU soddisfano i criteri previsti dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023. Infatti, sono state inserite nella prima stesura: • le aree edificabili comprese nei PST, coerenti con i criteri dell'art. 40, ossia le aree incluse in "Zona di attrezzature ricettive del P.R.G." del PST "Scindarella-Monte Cristo" e le aree incluse in "Zona C - trasformazione condizionata" del PST "Colle Macchione"; • le aree a destinazione residenziale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico ricettiva, attrezzature generali, parco urbano e verde attrezzato che risultano coerenti con i criteri dell'art. 40. Si sono evidenziati soltanto alcuni limitati casi di incongruenza dovuti a meri errori materiali. Ad ogni modo, si rimanda al parere sull'osservazione n. 59, p. 4 e 6. Conclusioni: A seguito della verifica istruttoria, sono emersi alcuni errori materiali puntuali nella redazione della perimetrazione, che possono essere emendati. Non sono emersi, invece, specifici errori tecnici o vizi interpretativi tali da comportare una revisione complessiva dell'impostazione metodologica adottata.
ESITO:	Accoglibile in parte L'osservazione è accoglibile in parte, in quanto ha evidenziato alcuni errori materiali puntuali nella redazione della perimetrazione, che possono essere emendati. Per il resto, la PTU risulta coerente con il quadro normativo di riferimento e correttamente impostata sotto il profilo tecnico-metodologico.