



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DELL'AQUILA



DICEAA
Dipartimento di Ingegneria
Civile, Edile-Architettura
e Ambientale

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELL'AQUILA

Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile-Architettura e Ambientale

**STUDI FINALIZZATI ALLA DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO E
PROGETTUALE E DEL RELATIVO
SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, E
ASSISTENZA TECNICO-SCIENTIFICA ALLE DIVERSE FASI DEL PIANO
URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI TERAMO**

Convenzione Comune di Teramo / UNIVAQ-DICEAA

Titolo

**2B.6.4 RELAZIONE SULLO STUDIO PER LA INDIVIDUAZIONE DELLA PERIMETRAZIONE
DEL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA LR 58/23 e ssmmii**

Aggiornamento: Luglio 2025

Gruppo di ricerca UNIVAQ/DICEAA

Prof. Donato Di Ludovico (coord.)
Prof. Alessandro Marucci
Prof. Francesco Zullo
PhD Federico Eugeni
Ing. Benedetta Di Giacobbe
Ing. Camilla Salve

Gruppo di lavoro Comune di Teramo

Arch. Gianni Cimini (Dirigente Area 7)
Arch. Silvia Viviani (Coord. PUC)
Arch. Stefania Di Sabatino (RUP PUC)
Arch. Stefano Bachetti
Geom. Gustavo Giordano

Ass. Ing. Graziano Ciapanna

Fonti

*PRG vigente, Istat, Carta Tecnica Regionale, Carta Catastale, Quadro
Conoscitivo.*

Elaborazione

Donato Di Ludovico & Silvia Viviani.

Scala

Sommario

1. Il perimetro del Territorio Urbanizzato	3
1.1. Criteri per la perimetrazione del Territorio Urbanizzato	4
1.2. Ulteriori criteri per l'individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato.....	5
1.3. Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU)	5
1.4. Regime transitorio.....	10

1. Il perimetro del Territorio Urbanizzato

La nuova Legge urbanistica sul governo del territorio della Regione Abruzzo n. 58/2023 in vigore dal 21.12.2023, prevede che il **Piano Urbanistico Comunale (PUC)** individui il cosiddetto **Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU)**, un caposaldo della nuova LR (art. 39, C.3, let. a).

L'individuazione del PTU è strettamente connesso all'obiettivo del **consumo di suolo a saldo 0** della nuova LR (art. 8, C. 1) da raggiungere entro il 2050, perseguito attraverso la rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato nonché attraverso la **compensazione tra territorio costruito, identificato dal PTU, e le aree desigillate e/o retrocesse** (art. 8, C. 2). Infatti, per consumo di suolo essa 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** di cui all'articolo 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** e soggetta a **vincolo di inedificabilità**;
- b) il **saldo** tra le aree per le quali la pianificazione urbanistica prevede la trasformazione insediativa **al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato** di cui all'articolo 40 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.

La nuova LR prevede inoltre che i Comuni, **entro ventiquattro mesi (24 mesi)** dalla sua entrata in vigore (21.12.2023), devono **provvedere alla perimetrazione del territorio urbanizzato** nel rispetto dei parametri stabiliti dall'articolo 40 (art. 8 C. 4). Pertanto, sebbene il PTU sia una parte integrante del PUC, esso va **individuato prima della predisposizione di quest'ultimo**, che a sua volta deve essere approvato **entro 60 mesi (60 mesi)** dalla stessa data (art. 39, C.2). Vi è quindi un disallineamento tra definizione del PTU e del PUC. E' previsto inoltre che il PTU sia **adottato con deliberazione comunale** (art. 8, C. 4), identificando pertanto la definizione del PTU un mero atto amministrativo.

Decorso il termine di 24 mesi, ai Comuni che non hanno provveduto alla perimetrazione del territorio urbanizzato **non è consentito il rilascio di titoli abilitativi inerenti gli interventi di nuova costruzione** su aree che non rispettano le caratteristiche di cui all'articolo 40. Fino all'approvazione del PUC ai Comuni è consentito, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, il rilascio dei titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato, fatta eccezione per gli interventi che non concorrono alla costituzione del consumo di suolo (vedi art. 8 C. 9). Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi nel territorio rurale restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 100, comma 3¹ (art. 8 C.5).

In ordine al ruolo e alla centralità del PTU nel processo di pianificazione comunale, l'art. 8 C. 3 della nuova LR, stabilisce che è **consentito il consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato**, per l'intero periodo di vigenza dello strumento urbanistico, entro il **limite massimo del quattro per cento (4%)** della superficie complessiva del territorio urbanizzato di cui all'articolo 40 a condizione che siano eseguiti interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato. Inoltre, il C. 6 dello stesso articolo, stabilisce che solo **in sede di prima approvazione del PUC**, il Comune può prevedere, in aggiunta alla quota di cui al comma 3, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel **limite massimo del tre per cento (3%)**, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo. I Comuni, in alternativa all'utilizzo della quota aggiuntiva nel limite massimo del tre per cento in sede di prima approvazione del PUC, possono avvalersi del medesimo incremento nel diverso ambito della perimetrazione del territorio urbanizzato da realizzare mediante l'**inclusione di**

¹ Prima dell'approvazione del PUC le disposizioni sul territorio rurale di cui al titolo IV della nuova LR trovano applicazione nelle aree agricole individuate dalla pianificazione vigente a decorrere dalla data di approvazione della perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, scaduto il termine di cui all'articolo 8, comma 4 (23 mesi). In tal caso le disposizioni del titolo IV prevalgono su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente con esse incompatibili.

aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico prive dei requisiti previsti dall'articolo 40 (art. 8 C. 7).

1.1. Criteri per la perimetrazione del Territorio Urbanizzato

L'art. 40 della nuova LR definisce i criteri per la individuazione del PTU, elemento strutturale basato sulle "invarianze individuate nel quadro conoscitivo".

In base al suddetto articolo, il PUC individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende:

- a) le **aree edificate con continuità** a destinazione *residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico-ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi 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 LR (21.12.2023)**, 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 LR (21.12.2023), fatto salvo quanto previsto dall'articolo 100, comma 7²;
- 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 8³;
- e) i **lotti residui non edificati, sottoposti a pianificazione di dettaglio**, comunque denominata, attuata o in corso di completamento [e che siano dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti];
- f) i **nuclei residenziali, anche a vocazione rurale**, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria;
- g) le **aree ricomprese nei PTSI vigenti** alla data di entrata in vigore della LR (21.12.2023).

Ai fini del calcolo delle percentuali di consumo di suolo di cui all'articolo 8, comma 3, le aree desigillate e retrocesse sono escluse dal territorio urbanizzato.

² 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.

³ 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 (24 mesi).

1.2. Ulteriori criteri per l'individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato

Oltre ai suddetti criteri stabiliti dall'art. 40 della nuova LR, per l'individuazione del PTU potrebbero essere utilizzati ulteriori criteri che hanno l'obiettivo di **escludere aree** che essenzialmente presentano caratteristiche di **non trasformabilità** in termini insediativi. Si tratta in particolare dei seguenti caratteri territoriali:

- **Pendenze.** La mappa delle pendenze del quadro conoscitivo, ha classificato le stesse con le seguenti classi:
 - 0-10% - suoli facilmente trasformabili; suoli per i quali è idoneo l'uso produttivo agricolo intensivo con seminativo.
 - 10%-25% - suoli trasformabili con costi alti.
 - > 25% - suoli non trasformabili.
- **Vincoli.** La carta dei vincoli del quadro conoscitivo, consente di individuare i suoli per i quali i livelli di tutela non consentono la loro trasformazione in termini insediativi.
- **Pericolosità.** La carta delle pericolosità del quadro conoscitivo, consente di individuare i suoli per i quali i livelli di pericolosità (frane, idraulico, microzonazione sismico) non consentono la loro trasformazione in termini insediativi.

Tali criteri però non incidono sulla individuazione delle **aree già urbanizzate** le quali, sebbene qualificate non trasformabili da uno o più dei suddetti criteri **in virtù della loro urbanizzazione comunque concorrono alla definizione del PTU**. Pertanto tali criteri potranno essere applicati in sede di **definizione del PUC** e della relativa **normativa**, determinando **limitazioni della trasformabilità dei suoli** (tutela, regimi particolari di intervento, etc.).

1.3. Perimetrazione del Territorio Urbanizzato (PTU)

In ordine alla individuazione del PTU, la metodologia oltre a far riferimento ai criteri dell'art. 40 della LR 58/23 (§1.1) si attiene anche al concetto di **Tessuto urbano consolidato** quale suolo edificato con continuità. Infatti, si considerano incluse nel PTU le aree libere ricomprese nelle tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento⁴. Tale criterio ha anche una rilevanza urbanistica, in quanto evita la individuazione di un PTU "discontinuo", formato cioè da vuoti al suo interno.

Per la individuazione del PTU è stato utilizzato, nella fase iniziale, il **perimetro di inviluppo del PRG vigente** nella sua versione retrocessa approvata nel 2024. A tale perimetro sono stati applicati anzitutto i criteri dell'art. 40 (§ 1.1) ottenendo una prima **riduzione**, il **PTU_R1**, coerente con i criteri della Tab. 1 sottostante che mette in relazione la zonizzazione del PRG vigente così come descritta nelle relative NTA e i criteri per l'individuazione del PTU previsti dall'art. 40.

⁴ Per la nozione di Tessuto consolidato, si è fatto riferimento all'art. 10 C1 lett. a della LR 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" della Regione Lombardia. Una simile definizione si trova anche nella LR 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" della Regione Veneto che all'art. 2 C.1 let. e definisce "*ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola*".

Tab. 1 – La zonizzazione del PRG Vigente e i criteri per il PTU di cui all’art. 40 della LR 18/83.

Articolo NTA	Titolo Zona	Note	Tipo di attuazione	Compreso nel PTU	NON compreso nel PTU	Compreso nel PTU previa verifica attuazione	NOTE
Capitolo VI - Zona A							
Art. VI.1	Zona A - Rapporti con la strumentazione vigente e norme integrative		Intervento diretto soggetta alle prescrizioni del Piano Particolareggiato vigente	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. a			
Art. VI.3	Sottozona AE - edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario	immobili esterni al CS, perimetrati dal PRG	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Capitolo VII - Zone B urbanizzate a prevalente destinazione residenziale							
Art. VII.3	Zone B0 - Zone consolidate di valore morfologico in area urbana	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.4	Zone B11, B12, B13 - Zone edificate sature in area urbana	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.5	Zone B2 - Zone parzialmente edificate in area urbana	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.6	Zone B3 - Zone di completamento e di integrazione urbana, in area urbana	Zone B ai sensi del DM 1444/68	Sottoposti a permesso convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.p.r. 380/2001	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.7	Zone B0F - Zone consolidate di valore morfologico nelle frazioni	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.8	Zone B1F - Zone edificate sature nelle frazioni	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.9	Zone B2F - Zone parzialmente edificate nelle frazioni	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.10	Zone B3F - Zone di completamento e di integrazione urbana nelle frazioni	Zone B ai sensi del DM 1444/68	Sottoposti a permesso convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del d.p.r. 380/2001	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VII.11	Zone B N(Δ) - Zone parzialmente edificate soggette ad intervento convenzionato	Zone B ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto / per gli interventi di nuova costruzione, il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo con la redazione di un piano particolareggiato	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c		LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	
Capitolo VIII - Zone C a prevalente destinazione residenziale, di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica							
Art. VIII.3	Zone C1 - Zone di espansione attuate o in corso di attuazione Zona C1A - Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino	Zone C ai sensi del DM 1444/68 / piani di lottizzazione e PEEP	intervento diretto / convenzioni già approvate all'epoca del PRG 2008	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. VIII.4	Zone C2 - Zone di espansione in area urbana	Zone C ai sensi del DM 1444/68	intervento preventivo			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	

Articolo NTA	Titolo Zona	Note	Tipo di attuazione	Compreso nel PTU	NON compreso nel PTU	Compreso nel PTU previa verifica attuazione	NOTE
Art. VIII.5	Zone C2A - Zone di espansione urbana estensiva	Zone C ai sensi del DM 1444/68	intervento preventivo			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	
Art. VIII.6	Zone C3 - Zone di espansione di integrazione urbana	Zone C ai sensi del DM 1444/68	Stipula di convenzione che recepisce le indicazioni di Piano			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	Per le zone contrassegnate da numero d'ordine C3(n°...), i privati interessati possono inoltre avvalersi delle possibilità previste dall'art. XIII.2, comma 2 delle presenti norme.
Art. VIII.7	Zone C1F - Zone di espansione in corso di attuazione delle Frazioni	Zone C ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto / convenzioni già approvate all'epoca del prg	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			Per tali zone valgono le stesse norme indicate nell'Art. VIII.3 per le zone C1.
Art. VIII.8	Zone C2F - Zone di espansione nelle frazioni	Zone C ai sensi del DM 1444/68	Lottizzazione convenzionata			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	
Art. VIII.9	Zone C3F - Zone di espansione di integrazione urbana nelle frazioni	Zone C ai sensi del DM 1444/68	Stipula di convenzione che recepisce le indicazioni di Piano			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	
Capitolo IX - Zone D a prevalente destinazione produttiva							
Art. IX.2	Zone D1 - Zone artigianali esistenti e di completamento	Zone D ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. IX.3	Zone D2 - Zone industriali esistenti e di completamento	Zone D ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			
Art. IX.4	Zone D3 - Zone artigianali e industriali di nuovo impianto	Zone D ai sensi del DM 1444/68	intervento preventivo			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	
Art. IX.5	Zone D4 - Zone terziarie, commerciali e di servizio esistenti e di completamento - D41 - Direzionale, complessi terziari - D42 - Centri commerciali e centri commerciali integrati - D43 - Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, mostre e fiere - D44 - Artigianato di servizio - D45 - Attrezzature per lo spettacolo - D46 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero - D47 - Autorimesse, autosili - D48 - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti	Zone D ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c Interventi di cui all'art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 (SUAP ampliamenti)		LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e (vedi nota a destra su lotti non edificati)	Per i lotti residui non edificati valgono le norme per le omologhe sottozone D5.

Articolo NTA	Titolo Zona	Note	Tipo di attuazione	Compreso nel PTU	NON compreso nel PTU	Compreso nel PTU previa verifica attuazione	NOTE
Art. IX.6	Zone D5 - Zone terziarie, commerciali e di servizio di nuovo impianto - D51 - Direzionale, complessi terziari - D52 - Centri commerciali integrati - D53 - Commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, fiere - D54 - Artigianato di servizio - D55 - Attrezzature per lo spettacolo - D56 - Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero - D57 - Autorimesse, autosili - D58 - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti	Zone D ai sensi del DM 1444/68	intervento preventivo			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	
Art. IX.7	Zone D6 - Zone destinate ad attività produttive incompatibili con l'ambiente urbano	Zone D ai sensi del DM 1444/68	intervento preventivo			LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	In tali zone gli indici ed i parametri sono gli stessi delle zone D3.
Capitolo X - Zone E destinate all'agricoltura							
Artt. X.1 - X.4	Zone E1 - Zone agricole di maggiore qualità produttiva	Zone E ai sensi del DM 1444/68					
	Zone E2 - Zone agricole normali	Zone E ai sensi del DM 1444/68					
	Zone E3 - Zone agricole marginali	Zone E ai sensi del DM 1444/68					
	Zone E4 - Zone agricole di salvaguardia	Zone E ai sensi del DM 1444/68					
Art. X.5	Zone E5 - Zone agricole periurbane	Zone E ai sensi del DM 1444/68					
Capitolo XI - Zone F e G pubbliche e di uso pubblico							
Art. XI.3	Zone F1 - Attrezzature pubbliche di interesse urbano-territoriale - F11 - Istruzione superiore, culturali, ospedalieri e sanitarie, uffici e servizi pubblici - F12 - Impianti sportivi - F13 - Spettacoli viaggiatori - F14 - Attività espositive - F15 - Attrezzature tecnologiche - F16 - Parchi naturali e parchi pubblici - F17 - Zona militare	Zone F ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c		F16 -Parchi naturali e parchi pubblici (no DM 1444/68)	
Art. XI.4	Zone F2 - destinate alla viabilità e alla ferrovia (piazze, sedi stradali e ferroviarie, parcheggi attrezzati pubblici o di uso pubblico di scala urbana)	Zone F ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			

Articolo NTA	Titolo Zona	Note	Tipo di attuazione	Compreso nel PTU	NON compreso nel PTU	Compreso nel PTU previa verifica attuazione	NOTE
Art. XI.5	Zone F3 - Pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico - F31 - Depositi speciali - F32 - Parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto - F33 - Campeggi - F34 - Impianti sportivi, ricreativi e turistici - F35 - Attrezzature sanitarie private	Zone F ai sensi del DM 1444/68	intervento diretto / intervento preventivo	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c		LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. d, e	In tali zone il Piano si attua mediante intervento diretto nelle aree edificate o completamente urbanizzate, e mediante intervento preventivo nelle aree inedificate se prive o solo parzialmente dotate di opere di urbanizzazione.
Art. XI.6	Zone G - servizi pubblici di quartiere e altre aree di interesse pubblico						
	Zone G1 - Zone per l'istruzione	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. a)	intervento diretto subordinato all'esproprio	LR 58/2023 Art. 40 C. 2 lett. c			G8 - Sono le aree destinate a spazi pedonali pubblici, di norma utilizzati per l'integrazione del sistema del verde e dei servizi, e come tali contribuiscono al calcolo degli standards dei servizi pubblici, essendo assimilabili per fruibilità alle zone G4.
	Zone G2 - Zone per attrezzature civili di interesse comune (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative)	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. b)	intervento diretto subordinato all'esproprio				
	Zone G3 - Zone per attrezzature religiose di interesse comune	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. b)	intervento diretto subordinato all'esproprio, tranne per la parte relativa alle attività integrative (monasteri, foresterie, oratori, etc.)				
	Zone G4 - Zone a verde attrezzato (parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti)	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. c)	intervento diretto subordinato all'esproprio				
	Zone G5 - Zone a verde sportivo	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. c)	intervento diretto subordinato all'esproprio				
	Zone G6 - Zone per parcheggi pubblici (parcheggi di urbanizzazione secondaria a livello locale)	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. d)	intervento diretto subordinato all'esproprio tranne per i parcheggi attuati da privati mediante convenzione con il comune				
	Zone G8 - Piazze e percorsi pedonali	art. 3 DM 1444/68 Std urbanistici lett. c)	intervento diretto subordinato all'esproprio				
Zone G7 - Zone di tutela ambientale a verde privato	--	--					
Capitolo XII - Zone di tutela, attività estrattive							
Art. XII.1	a) zone soggette a prescrizioni dettate dal Piano Regionale Paesistico Vigente	--	--				Vedi TAVOLA DEI VINCOLI

Articolo NTA	Titolo Zona	Note	Tipo di attuazione	Compreso nel PTU	NON compreso nel PTU	Compreso nel PTU previa verifica attuazione	NOTE
	b) zone boschive e/o destinate al rimboschimento						
	c) zone archeologiche						
	d) zone cimiteriali						
	e) zone soggette a prescrizioni dettate dal Piano Territoriale Provinciale						
Art. XII.3	Zone per attività estrattive						

Dal PTU_R1 così ottenuto, sono state **eliminate tutte le micro-aree urbanizzate che non possono essere considerate veri e propri insediamenti** (es. micro-zone B con uno o due edifici), mantenendo pertanto solo i piccoli agglomerati urbani che presentano ad oggi i caratteri di Frazione o di Contrada. Al PTU_R1 **non si è ritenuto di includere i Nuclei Rurali** (art. 40 lett. f LR 58/23), in quanto non sono individuabili in area agricola agglomerati urbani tipicamente residenziali, esterni al PTU_R1 e che caratterizzano il paesaggio rurale teramano (si individuano aggregati a destinazione mista residenziale-produttiva, quale risultato dello sviluppo delle aziende agricole tipicamente formati da residenze, rimesse agricole e grandi capannoni produttivi). Inoltre, allo stesso PTU_R1, si è ritenuto di **non includere gli insediamenti di margine formati nel contesto agricolo del PRG vigente**, molto spesso formati da aggregati di residenze, rimesse agricole e capannoni tipici della attività agricole e che pertanto **non presentano caratteristiche coerenti con i criteri dell'Art. 40**. Si è ottenuto così il **PTU_R2**.

1.4. Regime transitorio

L'art. 100 della nuova LR prevede alcune norme da rispettare nel regime transitorio, fino all'adozione del PTU e all'approvazione del PUC, e in particolare:

- **Fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato** continuano a trovare applicazione il regime giuridico regionale previgente alla data di entrata in vigore della LR (21.12.2023) e gli **strumenti urbanistici comunali vigenti**, fermo restando quanto previsto dall'articolo 8, comma 5, primo capoverso, per le ipotesi di mancato rispetto del termine ivi previsto ai fini della predetta perimetrazione.
- **Prima dell'approvazione del PUC** le disposizioni sul **territorio rurale di cui al titolo IV trovano applicazione nelle aree agricole individuate dalla pianificazione vigente a decorrere dalla data di approvazione della perimetrazione del territorio urbanizzato** e, comunque, scaduto il termine di cui all'articolo 8, comma 4. In tal caso le disposizioni del titolo IV prevalgono su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente con esse incompatibili.
- Le disposizioni di cui all'articolo 8, commi 3 e 6, cioè il **consumo di suolo del 4% e del 3%**, possono trovare **attuazione anche in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC**. In tale caso, le quote aggiuntive nei limiti massimi del quattro e del tre per cento di cui all'articolo 8, commi 3 e 6, possono essere utilizzate dai Comuni solo mediante l'**inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato di aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico prive dei requisiti di cui all'articolo 40**. In sede di approvazione del primo PUC, ai fini del computo dei limiti massimi rispettivamente del quattro e del tre per cento di cui all'articolo 8, commi 3 e 6, si tiene conto delle quote percentuali di suolo eventualmente consumate ai sensi del presente comma.
- 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 (24 mesi).