COPIA

COMUNE DI ARIELLI
PROVINCIA DI CHIETI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 26 DEL 01/10/2026

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL P.U.C. E PROCEDURA RICOGNITIVA AI FINI DELLA NUOVA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, AI SENSI DELLA L.R. N. 58/2023, E PER LA EVENTUALE RETROCESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI AD AGRICOLE. - PROVVEDIMENTI

L'anno duemilaventisei, addì uno, del mese di Ottobre alle ore 14:36, si è riunita presso la SEDE DELLA GIUNTA, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge dello Stato e dallo Statuto, la Giunta Comunale sotto la presidenza del Presidente BENARRIVATO CATIA.

All'appello nominale risulta:

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
SINDACO	BENARRIVATO CATIA	SI
VICE SINDACO	CICOLINI AMEDEO	SI
ASSESSORE	SCIOLETTI LORIS	SI

Presenti n° 3 Assenti n° 0

Partecipa il Segretario Comunale Dott. FURNARI SALVATORE, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco BENARRIVATO CATIA, nella sua qualità di Presidente, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra riportato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n.267;
VISTA l'allegata proposta relativa all'oggetto su indicato, corredata dai pareri espressi dai competenti Responsabili di settore dell'Ente ai sensi dell'Art. 49 del T.U. degli enti locali;
Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

A) - di adottare e far proprio il provvedimento risultante dall'allegata proposta, recependola integralmente in tutte le sue parti;
B) - di dichiarare il presente atto, previa separata ed eguale votazione, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000 n.267.

Vista la Delibera di Consiglio Comunale nr. 2 del 26/04/2023 con oggetto "Approvazione del Regolamento per lo svolgimento in videoconferenza delle sedute degli organi e organismi collegiali del Comune di Arielli", si attesta che la seduta della Giunta Municipale si è tenuta in modalità videoconferenza attraverso piattaforma telematica che garantisce il riconoscimento facciale e vocale.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- è entrata in vigore la Nuova Legge Regionale 58/2023 ad oggetto "*Nuova legge urbanistica sul governo del territorio*", approvata dal Consiglio regionale con verbale n. 100/1 del 21 novembre 2023, pubblicata nel BURA 20 dicembre 2023, n. 50 Ordinario ed entrata in vigore il 21 dicembre 2023*;*
- con la suddetta legge regionale 20 dicembre 2023, n. 58 - Nuova legge urbanistica sul governo del territorio - recentemente modificata dalle LL.RR. 6/2024, art. 16, e 7/2024, art. 18 comma 5, è entrata in vigore la nuova disciplina regionale in materia di governo del territorio la cui finalità, come enunciato all'art. 1, è quella *di garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte nell'osservanza dei principi della limitazione del consumo di suolo, della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio naturale, storico architettonico e urbano inteso come bene comune nonché dell'uguaglianza di diritti all'uso e di godimento del bene stesso;*
- A tal fine la nuova legge urbanistica, incidendo significativamente sull'ordinamento regionale in materia di governo del territorio, introduce rilevanti disposizioni legislative, tra cui si segnalano di seguito quelle maggiormente innovative e degne di particolare attenzione:
  1. Obiettivo del consumo del suolo a saldo zero da perseguire entro il 2050 da perseguire attraverso la rigenerazione e la riqualificazione del territorio urbanizzato nonché attraverso la compensazione tra territorio costruito ed aree desigillate e/o retrocesse (art. 8 comma 1)
  2. Perimetrazione del territorio urbanizzato da eseguire nel rispetto dei parametri previsti dall'articolo 40 (art. 8 comma 4);
  3. Previsione di interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana alla cui promozione è posta la facoltà di ricorrere ad incentivi volumetrici (artt. 9, 10, 11, 12, 13 e 14);
  4. Previsione di un procedimento unico per la formazione di tutti gli atti di governo del territorio (titolo V);
  5. Nuovo assetto del territorio rurale (titolo IV).

PRESO ATTO che

- Per quanto sopra tutti i comuni provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato entro 24 mesi dall'entrata in vigore della L.R. 58/2023 vale a dire entro il 21 dicembre 2026 (art. 8, comma 4) e succesive proroghe;
- In sede di perimetrazione del territorio urbanizzato i Comuni, fatti salvi gli interventi previsti dall'art. 8, comma 9, possono avvalersi (art. 100, comma 4):
  - del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato entro il limite massimo del 4% della superficie complessiva del territorio urbanizzato 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 (art. 8, comma 3);

- di un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del 3%, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione.

- In assenza di perimetrazione del territorio urbanizzato nei termini stabiliti:
  - i Comuni non possono rilasciare titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione su aree che non rispettano le caratteristiche del territorio urbanizzato (art. 8, comma 5);
  - decorsi il termine di 24 mesi per la perimetrazione del territorio urbanizzato, la Regione esercita il potere sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta che provvede alla perimetrazione in luogo del comune inadempiente (art. 102 comma 1);

CONSIDETATO che:

- relativamente al PUC, i Comuni dotati di piano regolatore approvano il PUC entro e non oltre 60 mesi dall'entrata in vigore della L.R. 58/2023, vale a dire entro il 21 dicembre 2028, e le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato (art. 39, comma 2);
- i Comuni sprovvisti di piano regolatore approvano il PUC entro e non oltre 24 mesi dall'entrata in vigore della L.R. 58/2023, e le sue previsioni hanno efficacia a tempo indeterminato (art. 100, comma 6);
- contestualmente al PUC i Comuni adeguano il Regolamento edilizio comunale per renderlo organico e coerente con la nuova pianificazione territoriale nel rispetto dello schema di regolamento edilizio tipo (RET), recepito dall'art. 16-bis della L.R. 1/2019 (art.46).

VISTO che In assenza di approvazione del PUC nei termini stabiliti:

1. i Comuni dotati di strumento urbanistico possono rilasciare titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato perimetrato. Gli interventi di cui all'articolo 58 (interventi sul patrimonio edilizio esistente sul territorio rurale) sono comunque sempre consentiti anche al di fuori del territorio urbanizzato (art. 8 comma 8) i Comuni non possono beneficiare delle deroghe al consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nei limiti massimi rispettivamente del 4% e 3% come stabilito dall'art. 8, commi 3 e 6, ove non utilizzati in sede di perimetrazione;
2. i Comuni sprovvisti di strumento urbanistico possono rilasciare titoli abilitativi esclusivamente nei limiti di quanto previsto dall'articolo 9 del dpr 380/2001;
3. nei confronti dei Comuni che non hanno provveduto all'approvazione del PUC entro il termine previsto (60 mesi), fatta eccezione per i Comuni con popolazione inferiore ai 1500 abitanti dotati di strumento urbanistico vigente, la Regione esercita il potere sostitutivo attraverso la nomina di un commissario ad acta (art. 102 comma 1);

RILEVATO che fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, non oltre la scadenza del termine di 24 mesi previsto per tale perimetrazione (21 dicembre 2026):

1. continuano a trovare applicazione il regime giuridico previgente alla L.R. 58/2023 e le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti (art. 100, comma 2);
2. i procedimenti di adozione e di approvazione dei piani attuativi comunali di iniziativa pubblica o privata, anche successive all'entrata in vigore della L.R. 58/2023, 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 e, comunque, entro il termine di 24 mesi (21 dicembre 2026) dalla entrata in vigore della L.R. 58/2023 (art. 100 comma 8);

3. i Comuni che alla data di entrata in vigore della 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 nel rispetto della previgente normativa ma l'atto di approvazione definitiva del piano deve intervenire entro la data di perimetrazione e, comunque, entro il termine di 24 mesi (21 dicembre 2026) dalla entrata in vigore della L.R. 58/2023 (art. 100, comma 8); il procedimento si intende iniziato in presenza di un atto di indirizzo del competente organo comunale (art. 100 comma 7).

CONSIDERATO che aalla perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC e comunque fino alla scadenza del termine previsto per l'approvazione (21 dicembre 2028):

- è consentito il rilascio dei titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato (art. 8 comma 5 ultimo capoverso);
- il rilascio dei titoli abilitativi avviene quindi nel rispetto dello strumento urbanistico comunale vigente;
- al di fuori del territorio urbanizzato è consentito il consumo di suolo (di aree edificabili secondo la pianificazione vigente) 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 nei limiti del 4% (art. 8 comma 3);
- Prima dell'approvazione del PUC, a decorrere dalla data di approvazione della perimetrazione del territorio urbanizzato e, comunque, scaduto il termine di cui all'articolo 8, comma 4, le disposizioni sul territorio rurale di cui al titolo IV trovano applicazione nelle aree agricole individuate dalla pianificazione vigente.
- Il rilascio dei titoli abilitativi nel territorio rurale avviene nel rispetto delle nuove norme previste dalla L.R. 58/2023 nel titolo IV che sono comunque prevalenti su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente (art. 100 comma 3 ultimo capoverso);
- i comuni continuano ad applicare gli incentivi di cui alla L.R. 49/2012 e la L.R. 16/2023, nei limiti dei recepimenti già intervenuti, fino alla approvazione del PUC o fino al 31.12.2027 (l'art. 108, comma 2, come novellato dalla L.R. 6/2024, dispone l'abrogazione della L.R. 49/2012 e degli art.li 1-2-3-4-5-6 e 13 della L.R. 16/2023 a decorrere dal primo gennaio 2028);
- i procedimenti per il rilascio dei titoli abilitativi in Corso all'entrata in vigore della L.R. 58/2023 sono conclusi secondo il regime normativo e la pianificazione vigenti alla data della richiesta (art. 100 comma 9);
- le previsioni dei PTCP (piani territoriali di coordinamento provinciale), approvati ai sensi della L.R. 18/1983, conservano efficacia fino all'entrata in vigore dei nuovi PTCP, limitatamente ai contenuti conformi alle previsioni di cui alla L.R. 58/202 e aderenti alle funzioni conferite dalla legge 7 aprile 2014, n. 56 (art. 101 comma 2);
- fino all'entrata in vigore del PTR) e del PTPR (piano territorial regionale e piano territoriale paesaggistico regionale) conservano efficacia le previsioni del vigente QRR (quadro di riferimento regionale) e del vigente PRP (piano paesistico regionale) limitatamente ai contenuti previsti dalla L.R. 58/2023 (art. 101 comma 3);
- ai procedimenti in corso alla data entrata in vigore della L.R. 58/2023, aventi ad oggetto l'approvazione di Piani regionali di cui all'art 33 o di modifiche ai medesimi piani, si applicano le disposizioni regionali previgenti in materia (art. 101 comma 3).

RICORDATO CHE:

- con Delibera del Commissario ad acta n. 4 del 21.03.2005, divenuta efficace a seguito di pubblicazione del relativo avviso sul BURA ORD. N.23 del 04.05.2005, venne approvato il PRE del Comune di Arielli;
- Il Servizio Tecnico avendo riscontrato l'impossibilità di poter provvedere alla redazione del PUC con il personale tecnico dell'Ente, attesa la complessità del servizio da svolgere, i molteplici impegni assegnati al Settore, nonchè l'impossibilità a rispettate la tempistica richiesta dalla normativa;
- Con determinazione Responsabile del Settore III SETTORE - TECNICO del 09-05-26 Numero 212, è stato affidato all'arch. Marcello Borrone, l'incarico professionale per la redazione del P.U.C. ai sensi della L.R. 58/2023 ed altri Servizi complementari e conseguenti quale il servizio di redazione della perimetrazione del territorio urbanizzato art. 8, comma 4, e art. 40 della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58;

CONSIDERATO che:

- L'edificazione sul territorio comunale si attua attraverso interventi diretti o indiretti, ossia attraverso la preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico di attuazione;
- Nel vigente P.R.E. esistono numerose aree, nelle quali non sono stati proposti interventi costruttivi aventi varie destinazioni urbanistiche, e, segnatamente, aree di espansione;
- L'obiettivo dell'Amministrazione comunale, nella redazione della nuova perimetrazione del territorio urbanizzato, prevista dall'art. 40 della L.R. n. 58/2023 (nuova legge urbanistica regionale), è quello di effettuare una pianificazione più razionale e consona al contesto territoriale comunale mediante il recupero delle cubature mai utilizzate, onde evitare nuove espansioni e limitare il consumo del suolo;
- Si ritiene opportuno, in tale ottica, procedere alla ricognizione delle iniziative che intendono dare attuazione alle specifiche previsioni del P.R.E.;
- Pervengono, altresì, numerose richieste da parte dei cittadini per la retrocessione di aree divenute edificabili con il vigente P.R.E., in quanto il settore delle costruzioni affronta una particolare congiuntura che non sostiene le trasformazioni edilizie previste nei tempi di vigenza della pianificazione urbanistica;
- All'interno del territorio comunale, per effetto di migrazioni interne, alcune aree edificabili risultano di conseguenza escluse dal mercato immobiliare e che appare quindi corretto ricondurle ad una destinazione agricola, se richiesto dai proprietari;

RITENUTO di dover procedere in merito, precisando opportunamente, per la retrocessione delle aree:

- in via generale, il riferimento prevalente per l'istruttoria delle istanze non sarà costituito dalle caratteristiche o dagli effetti prefigurati dalla singola proposta di modifica, bensì dalla compatibilità della stessa con gli obiettivi e i caratteri dell'assetto urbanistico definito con il P.R.E. che la proposta stessa intende modificare o integrare tenendo conto altresì del nuovo P.U.C.;

- le singole proposte di retrocessione ad agricole, non dovranno comportare una riduzione delle prerogative pubbliche per l'attuazione della programmazione vigente nella zona urbanistica interessata, e le stesse dovranno risultare compatibili con l'assetto definito dal P.R.E. per l'ambito in cui vengono a inserirsi ferma restando la verifica del dimensionamento complessivo e del carico urbanistico dello stesso ambito in relazione alla disponibilità degli standard da assicurare, per non compromettere i criteri informatori generali dello strumento urbanistico;

pertanto, non potranno essere valutate positivamente proposte che riducano in modo significativo, anche con riferimento allo specifico ambito territoriale entro cui si collocano, le dotazioni di standard urbanistici e di urbanizzazione;

- le singole proposte di retrocessione inerenti terreni posti all'interno di zone B dovranno permettere di mantenere inalterato il rapporto tra le quantità aggiuntive di standard urbanistici, espressamente previste nelle suddette zone, ed il dimensionamento complessivo del P.R.E.;

- occorrerà verificare, nella valutazione delle retrocessioni dal diritto edificatorio, che le richieste dei singoli cittadini non comportino una riduzione delle prerogative pubbliche;

- gli standard urbanistici per ambiti locali saranno adeguati in conseguenza delle eventuali riduzioni insediative;

- occorrerà evitare di modificare l'impianto pianificatorio del P.R.E. evitando di accogliere le proposte che prevedano la frantumazione degli ambiti edificabili, con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo;

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000, nel testo vigente;
- la legge n. 241/1990, nel testo vigente;
- la legge n. 183/1989, recante norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo, nel testo vigente;
- la legge n. 365/2000, nel testo vigente;
- la L.R. n. 58/2023, nel testo vigente;
- il Piano Regolatore Vigente;

ACQUISITO il parere favorevole del competente settore Tecnico dell'Ente, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.L gs. N. 267/2000;

Con votazione unanime

DELIBERA

1) **LA PREMESSA** è parte integrante e sostanziale della presente e ne costituisce motivazione ai sensi dell'articolo 3, della legge n. 241/1990 e s.m.i.;

2) **DI DARE AVVIO** alla procedura ricognitiva ai fini di una valutazione complessiva dell'interesse alla retrocessione di aree edificabili ad agricole, a fronte di istanze potenziali da parte della cittadinanza, ritenendo di dover porre in essere ogni azione utile per un consapevole uso del territorio comunale e con l'obiettivo generale, sia di limitare il consumo di suolo e sia di procedere alla variante generale dello strumento urbanistico;

3) **DI PRECISARE** che l'istruttoria delle istanze per la retrocessione delle aree che perverranno dovrà, tra l'altro, verificare le seguenti peculiarità:

- compatibilità dell'istanza con gli obiettivi e i caratteri dell'assetto urbanistico definiti con il P.R.E., che la proposta stessa intende modificare o integrare;

- le singole proposte di modifica non dovranno comportare una riduzione delle prerogative pubbliche per l'attuazione della programmazione vigente nella zona urbanistica interessata, e le stesse dovranno risultare compatibili con l'assetto definito dal P.R.E. per l'ambito in cui vengono a inserirsi, ferma restando la verifica del dimensionamento complessivo e del carico urbanistico

dello stesso ambito in relazione alla disponibilità degli standard da assicurare, per non compromettere i criteri informatori generali dello strumento urbanistico;

- non potranno essere valutate positivamente proposte che riducano in modo significativo, anche con riferimento allo specifico ambito territoriale entro cui si collocano, le dotazioni di standard urbanistici e di urbanizzazioni;
- le singole proposte inerenti terreni posti all'interno di zone sottoposte alle diverse tipologie di piani attuativi previste dal P.R.E. non dovranno inficiare, per collocazione e conformazione, la residua capacità edificatoria della zona e/o del comparto di pertinenza;
- le proposte inerenti terreni posti all'interno delle zone edificabili dovranno permettere di mantenere inalterato il rapporto tra le quantità aggiuntive di standard urbanistici, espressamente previste nelle suddette zone, ed il dimensionamento complessivo del P.R.E.;
- nella valutazione delle retrocessioni dal diritto edificatorio, occorrerà verificare:
- che le richieste dei singoli cittadini non comportino una riduzione delle prerogative pubbliche;
- gli standard urbanistici per gli ambiti locali saranno adeguati in conseguenza delle eventuali riduzioni insediative;
- occorrerà evitare di modificare l'impianto pianificatorio del P.R.E. evitando di accogliere le proposte che prevedano la frantumazione degli ambiti edificabili, con l'obiettivo di contenere il consumo del suolo;

4) **DI DARE** avvio, altresì, alla procedura ricognitiva delle iniziative di attuazione del P.R.E. ad oggi non avviate e suscettibili di attuazione per terminarle massimo entro 30 giorni dall'avviso considerando la scadenza del 21/12/2026 per l'approvazione della perimetrazione;

5) **DI INFORMARE** i cittadini delle possibilità e degli indirizzi progettuali del future P.U.C., con l'affissione degli avvisi pubblici di cui sopra negli appositi spazi del territorio comunale e sul sito web istituzionale;

6) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del Settore Tecnico Urbanistico di assumere tutti gli atti conseguenti e necessari per raggiungere gli obiettivi prefissati con il presente provvedimento;

7) **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa;

Successivamente, con separata ed unanime votazione, espressa in forma palese,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in relazione al termine perentorio del 24 agosto 2026 fissato per la presentazione della richiesta di finanziamento.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 267/2000 e dell'art. 11 del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta n.ro 432 del 28/09/2026 esprime parere **FAVOREVOLE.**

Arielli, lì 01/10/2026

Il Responsabile del Servizio
F.to BENARRIVATO CATIA

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Presidente
F.to BENARRIVATO CATIA

Il Segretario Comunale
F.to Dott. FURNARI SALVATORE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E TRASMISSIONE AI CAPIGRUPPO

Copia della presente deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio Online del Comune per gg.15 consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs n. 267/2000.
La stessa viene trasmessa, in elenco, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000.
Arielli, lì 02/10/2026

Il Segretario Comunale
F.to Dott. FURNARI SALVATORE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione :
E' divenuta esecutiva il giorno 01/10/2026,
in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, c 4, D.Lgs. 267/2000)

Il Segretario Comunale
F.to Dott. FURNARI SALVATORE

Copia conforme all'originale.

Il Segretario Comunale
Dott. FURNARI SALVATORE

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 357

Il 02/10/2026 viene pubblicata all'Albo Pretorio la Delibera di Giunta N.ro 26 del 01/10/2026 con oggetto: **ATTO DI INDIRIZZO PER LA REDAZIONE DEL P.U.C. E PROCEDURA RICOGNITIVA AI FINI DELLA NUOVA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO, AI SENSI DELLA L.R. N. 58/2023, E PER LA EVENTUALE RETROCESSIONE DI TERRENI EDIFICABILI AD AGRICOLE. - PROVVEDIMENTI**

Resterà affissa per giorni 15 ai sensi dell'art 124 del T.U. 267/2000.

Esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Nota di pubblicazione firmata da Dott. FURNARI SALVATORE il 02/10/2026.·

·Il documento e' generato dal Sistema Informativo automatizzato del COMUNE DI ARIELLI. La firma autografa e' sostituita dalla indicazione a stampa del nominativo del soggetto responsabile ai sensi dell'Art. n. 3 D.Lgs. n. 39 del 12 Febbraio 1993.