

# DECLASSAMENTO AREE EDIFICABILI P.R.E.

RETROCESSIONI DA AREE A CARICO URBANISTICO SUPERIORE ART. 33, COMMA 2 L.R. N° 18/1983  
COSÌ COME MODIFICATA DALLA L.R. N° 29 DEL 13/10/2020 E SUCCESSIVA LA L.R. 20 DICEMBRE  
2023, N. 58 (NUOVA LEGGE URBANISTICA SUL GOVERNO DEL TERRITORIO) ART. 77 COMMA 2  
PUNTO L E S.M.I..

**VARIANTE NON STRUTTURALE AL VIGENTE PRE**

## FASE ISTRUTTORIA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### **Declassamento aree edificabili**

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 21 del 29.02.2024, a fronte di istanze che pervengono da parte dei privati,

ha approvato **L'AVVISO PUBBLICO PER IL BANDO ESPLORATIVO: INVITO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER IL DECLASSAMENTO DI AREE DA EDIFICABILI AD AGRICOLE E RELATIVO MODELLO D'ISTANZA**, volto ad una complessiva ricognizione e valutazione complessiva dell'interesse al declassamento di aree da edificabili ad agricole, per un consapevole uso del territorio comunale e con l'obiettivo generale di limitare il consumo di suolo;

Le istanze pervenute da parte di cittadini che chiedevano il declassamento dei terreni di loro proprietà hanno fatto sì che l'Amministrazione prendesse coscienza di questa manifestata esigenza, dettata in massima parte dalla crisi economica degli ultimi anni che ha fatto emergere l'estrema difficoltà se non l'impossibilità, da parte dei proprietari dei terreni in argomento, di attuare le previsioni del P.R.E.

L'Amministrazione ha, quindi, ritenuto opportuno promuovere il sopra citato avviso pubblico, in maniera tale da recepire le normative urbanistiche ed edilizie, sia nazionali che regionali, tese al contenimento dell'uso del suolo e al contempo assicurare la partecipazione attiva dei cittadini e dei portatori d'interesse.

In data 05.03.2024 si è quindi proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del su richiamato bando dandone notizia alla popolazione anche tramite il sito ufficiale dell'ente e con contestuale affissione di manifesti nelle apposite bacheche, accordando 45 giorni per la presentazione delle istanze con scadenza quindi al 18.04.2024.

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 11 del 30.01.2025, al fine di consentire la più ampia partecipazione e garantire la massima diffusione delle finalità del procedimento ha reiterato **L'AVVISO PUBBLICO PER IL BANDO ESPLORATIVO: INVITO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER IL DECLASSAMENTO DI AREE DA EDIFICABILI AD AGRICOLE O VERDE PRIVATO**, facendo salve le istanze già pervenute a seguito del bando del 05.03.2024 in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 29.02.2024.

Anche in questo caso si è proceduto alla pubblicazione in data 03.02.2025 sull'Albo Pretorio del nuovo bando dandone notizia alla popolazione anche tramite il sito ufficiale dell'ente e con contestuale affissione di manifesti nelle apposite bacheche, accordando 15 giorni per la presentazione delle istanze con scadenza quindi al 17.02.2025.

Entrambi i bandi hanno avuto diffusione sul territorio cittadino a mezzo affissioni e pubblicazioni istituzionali e le istanze di declassamento pervenute sono state in totale 6.

Nella fase istruttoria, per determinare l'accogliibilità o meno delle istanze pervenute, sono stati presi in considerazione i seguenti criteri:

- Organicità della pianificazione;
- Risparmio del consumo di suolo;
- Salvaguardia dell'attuabilità degli interventi previsti nel P.R.E. al fine di non precludere o pregiudicare lo sviluppo di aree contigue, siano esse edificabili, destinate ad altre funzioni ritenute prioritarie per interventi di trasformazione edilizia e urbanistica;
- Privilegiando le istanze che interessano terreni edificabili assoggettati a qualsiasi tutela (paesaggistica, idrogeologica, ecc..), aree contigue a zone agricole, alle aree di tutela ambientale o affini, aree destinate a parco o limitrofe a contesti figurativi o ville storiche per le quali risulta evidente l'interesse pubblico alla riclassificazione;
- Privilegiando istanze relative ad aree non ancora urbanizzate;
- Prendendo in considerazione aree già urbanizzate ma degradate o dismesse, per le quali andrebbero prioritariamente incentivati interventi di rigenerazione con trasformazione urbanistico-edilizia, nelle quali vi sia l'opportunità di prevedere la rinaturalizzazione, destinandole a verde privato, anche se all'interno del contesto urbano;

Facendo seguito alla procedura esplorativa delle manifestazioni di interesse, si è quindi provveduto alla valutazione delle istanze e delle relative aree in base alla loro estensione, coerenza con il contesto urbanistico e presenza di opere di urbanizzazione al fine di tutelare e garantire gli attuali principi di assetto del territorio del vigente Piano Regolatore esecutivo.

Si è provveduto ad istruire le istanze pervenute dai cittadini, riportando su apposite planimetrie le indicazioni formulate. Sono state quindi ottenute n° 6 tavole, riportanti la localizzazione delle istanze in varie zone del territorio comunale.

Le zone di PRE interessate dalle istanze di declassamento sono:

1. (ISTANZA 1) ZONA B1 di P.R.E. - VICO III SAN VITTORINO.
2. (ISTANZA 2) ZONA B2 di P.R.E. - VIA ROMA
3. (ISTANZA 3) ZONA B di P.R.E. - VIA MARAGONA
4. (ISTANZA 4) ZONA C2 di P.R.E. - VIA MADONNA DELL'ARCO
5. (ISTANZA 5) ZONA B1 di P.R.E. - VICO III SAN VITTORINO
6. (ISTANZA 6) ZONA D2 di P.R.E. - VIA PRIMO MAGGIO

Di seguito l'analisi delle istanze pervenute:

#### **1. (ISTANZE 1-5) ZONA B1 di P.R.E.**

Per questa zona sono pervenute n° 2 richieste, riguardanti:

**ISTANZA 1** riguarda un appezzamento di terreno distinto in catasto al Foglio 6, P.IIa 400 di superficie catastale pari a mq. 326. Si tratta di un'area ricadente in zona B1 destinata dal piano particolareggiato di recupero vigente parte a verde pubblico di rispetto, con previsione di esproprio, e parte a verde privato di rispetto sul quale viene localizzata la sagoma di un fabbricato da realizzare.

L'istanza pervenuta anche se riguarda aree ricadenti all'interno del contesto urbano, è stata ritenuta **accoglibile** per la destinazione a verde privato, privo di capacità edificatoria, prevedendone la rinaturalizzazione e destinandole a verde privato, fatte salve le previsioni di esproprio di P.R.E.

**ISTANZA 5** riguarda un appezzamento di terreno composto da porzioni di particelle distinte in catasto al Foglio 6, P.IIa 899 PARTE di superficie di circa mq. 258, a fronte di una superficie catastale pari a mq. 262 e al Foglio 6, P.IIa 668 PARTE di superficie di circa mq. 15, a fronte di una superficie catastale pari a mq.34. Si tratta di un'area ricadente in zona B1 destinata dal piano particolareggiato di recupero vigente a maggior parete verde pubblico di rispetto, con previsione di esproprio, sul quale insiste parte di un fabbricato per il quale viene prevista la demolizione, e in minor parte verde privato di rispetto sul quale vengono localizzate porzioni di sagome di fabbricati da realizzare e porzione di un fabbricato per il quale viene prevista la ristrutturazione. L'istanza pervenuta, anche

se riguarda aree ricadenti all'interno del contesto urbano, è stata ritenuta **parzialmente accoglibile** per la destinazione a verde privato, privo di capacità edificatoria, relativamente alla superficie di circa mq. 258, porzione da frazionare della particella individuata al Foglio 6, P.IIa 899, mentre non è stata ritenuta accoglibile la richiesta relativa alla superficie di mq. 15 parte della particella Foglio 6, P.IIa 668 interessata da un fabbricato del quale si prevede la demolizione. Sono in ogni caso fatte salve le previsioni di esproprio di P.R.E. per le aree a destinazione pubblica

## **2. (ISTANZA 2) ZONA B2 di P.R.E.**

Per questa zona è pervenuta una richiesta, riguardante:

**ISTANZA 2** riguarda un appezzamento di terreno distinto in catasto al Foglio 4, P.IIa 689 di superficie catastale pari a mq. 8732. Si tratta di un'area ricadente per la maggior parte in zona B2 mista residenziale – artigianale Art. 21 delle NTA, e parte in area agricola a tutela paesaggistica ambientale Art. 38 delle NTA, posta al margine del centro abitato a ridosso dell'asse autostradale, con previsione di urbanizzazioni non realizzate e previsioni di esproprio per parcheggi e per la viabilità urbana ed extraurbana di piano, sulla quale sono state localizzata sagome per fabbricati da realizzare secondo i tipi edilizi previsti dal PRE. Una porzione della particella risulta ricadere in fascia di rispetto autostradale che va ad interessare anche parte delle aree destinate dal PRE alla edificazione rendendo di fatto tale previsione inattuabile. Allo stato attuale l'area risulta quasi integralmente occupata da un uliveto, ad eccezione di una fascia a ridosso dell'asse autostradale. Tale istanza è stata ritenuta **accoglibile** con declassificazione a zona agricola della superficie ricompresa in zona B2, l'accoglibilità è stata determinata dalla localizzazione periferica rispetto al centro urbano, dalla limitazione all'edificabilità data dalla presenza della fascia di rispetto autostradale e dalla contiguità a zone agricole. Sono fatte salve le previsioni di esproprio di P.R.E. e per la viabilità extra-comunale.

## **3. (ISTANZA 3) ZONA B di P.R.E.**

Per questa zona è pervenuta una richiesta, riguardante:

**ISTANZA 3** riguarda un appezzamento di terreno distinto in catasto al Foglio 5, P.IIa 711 di superficie catastale pari a mq. 200. Si tratta di un'area ricadente parte in zona B di completamento residenziale Art. 19 delle NTA, posta in zona periferica rispetto al centro abitato.

Tale istanza è stata definita **accoglibile**, anche se riguardano aree ricadenti all'interno del contesto urbano, per la destinazione a verde privato, privo di capacità edificatoria, in quanto, si tratta di un'area di modeste dimensioni priva di accesso diretto da viabilità comunale la cui declassificazione non compromette le possibilità edificatorie dei lotti limitrofi senza creare una situazione di disomogeneità di pianificazione, prevedendone la rinaturalizzazione e destinandole a verde privato.

## **4. (ISTANZA 4) ZONA C2 di P.R.E.**

Per questa zona è pervenuta una richiesta, riguardante:

**ISTANZA 4** riguarda un appezzamento di terreno distinto in catasto al Foglio 5, P.IIa 636 e 632 di superficie catastale pari a mq. 2215. Si tratta di un'area ricadente parte in zona C2, P.IIa 662 e maggior parte della P.IIa 636 e minor parte in area agricola sottoposta a vincolo idrogeologico (minor parte della P.IIa 636). Tale istanza è stata ritenuta **accoglibile**, con declassificazione a zona agricola, in quanto le aree interessate sono parzialmente assoggettate tutela in virtù del vincolo idrogeologico, sono contigue alla zona agricola ed attualmente risultano coltivate.

## **5. (ISTANZA 6) ZONA C2 di P.R.E.**

Per questa zona è pervenuta una richiesta, riguardante:

**ISTANZA 6** riguarda un appezzamento di terreno distinto in catasto al Foglio 7, P.IIa 830 di superficie catastale pari a mq. 530. Si tratta di un'area ricadente parte in zona D Artigianale Art. 19 delle NTA, posta in zona periferica rispetto al centro abitato a ridosso dell'area di rispetto cimiteriale. Tale istanza è stata ritenuta **accoglibile**, in virtù della localizzazione periferica dell'area rispetto al centro urbano, delle modeste dimensioni della stessa che risulta priva di accesso diretto da viabilità comunale il cui declassamento ad area agricola non crea una situazione di disomogeneità di pianificazione, non compromette le possibilità edificatorie dei lotti limitrofi e dalla contiguità a zone agricole.

Sono quindi state accolte tutte le istanze che hanno consentito il rispetto dei criteri presi in considerazione e che quindi hanno permesso di limitare il consumo di suolo, mantenere un’organicità nella pianificazione e salvaguardare l’attuabilità degli interventi previsti nel P.R.E.

Per ogni area sono state predisposte apposite tavole:

- 1. TAV. 1-A1 (ISTANZA 1) ZONA B1 di P.R.E. - VICO III SAN VITTORINO.
- 2. TAV. 2-A2 (ISTANZA 2) ZONA B2 di P.R.E. - VIA ROMA
- 3. TAV. 3-A3 (ISTANZA 3) ZONA B di P.R.E. - VIA MARAGONA
- 4. TAV. 4-A4 (ISTANZA 4) ZONA C2 di P.R.E. - VIA MADONNA DELL’ARCO
- 5. TAV. 5-A5 (ISTANZA 5) ZONA B1 di P.R.E. - VICO III SAN VITTORINO
- 6. TAV. 6-A6 (ISTANZA 6) ZONA D2 di P.R.E. - VIA PRIMO MAGGIO

riportanti gli stralci del P.R.E. vigente in scala 1:5.000, della zona oggetto dalla richiesta di retrocessione con evidenziate le particelle catastali interessate, corredate da tabella riepilogativa, nella quale sono indicati:

- N° istanza
- Data e n° di protocollo
- Estremi catastali (Fg. e mapp.)
- Superficie catastale
- Zona del PRE

Si è quindi provveduto a trasmettere in data 16.06.2025 tramite messo comunale, apposito modulo di istanza di conferma, da inoltrare a questa amministrazione entro il 30.06.2025, per formalizzare in maniera esplicita e definitiva la volontà di declassare le aree di proprietà da edificabili ad agricole o verde privato.

A seguito della richiesta di conferma della volontà di declassare le aree di proprietà da edificabili ad agricole o verde privato, sono pervenute alcune rinunce all’originale richiesta di declassamento, pertanto si riporta a seguire apposita tabella riepilogativa delle istanze pervenute, con evidenziata l’accogliibilità e la conferma o rinuncia al declassamento richiesto.

N° istanza	Data	Prot.	Fg	Map p.	PRG	Superficie da declassare (mq)	ACCOGLIBILE	ISTANZA DI CONFERMA Prot. del	Superficie declassata
1	21/03/2024	2110	6	400	B1	326	SI	PR. 6894 DEL 10.07.2025 NON CONFERMA	0
2	09/04/2024	2611	4	689	B2/D3	8731	SI/PARZIALE	PR. 6476 DEL 24.06.2025 CONFERMA	7811
3	09/04/2024	2616	5	711	B/C	200	SI	PR. 6594 DEL 25.06.2025 CONFERMA	200
4	09/04/2024	2619	5	636	C2	1170	SI	PR. 6643 DEL 30.06.2025 NON CONFERMA	0
				662	C2	1045	SI	PR. 6643 DEL 30.06.2025 NON CONFERMA	0
5	17/04/2024	2860	6	899 (P)	B1	258 (P)	SI	PR. 6678 DEL 01.07.2025 NON CONFERMA	0
			6	668 (P)	B1	15 (P)	NO	PR. 6678 DEL 01.07.2025 NON CONFERMA	0
6	11/02/2025	1232	7	803	D2	530	SI	PR. 6376 DEL 20.06.2025 CONFERMA	530
SUP. TOTALE									8541

Ricevute le istanze di conferma da parte degli interessati, le stesse sono state istruite con conseguente aggiornamento delle tavole sopra definite. Sono state confermate tre richieste di retrocessione per il declassamento di retrocessioni da aree a carico urbanistico superiore.

Per le aree, per la quale è stata confermata la volontà di retrocessione, sono state quindi predisposte le seguenti tavole:

- 1. TAV. 1-B2 (ISTANZA 2) ZONA B2 di P.R.E. - VIA ROMA
- 2. TAV. 2-B3 (ISTANZA 3) ZONA B di P.R.E. - VIA MARAGONA
- 3. TAV. 3-B6 (ISTANZA 6) ZONA D2 di P.R.E. - VIA PRIMO MAGGIO

riportanti gli stralci del P.R.E. a seguito di declassamento in scala 1:5.000, della zona oggetto dalla richiesta di retrocessione con evidenziate le particelle catastali interessate, corredate da tabella riepilogativa, nella quale sono indicati:

- N° istanza
- Data e n° di protocollo
- Estremi catastali (Fg. e mapp.)
- Zona del PRE
- Superficie da declassare
- Accogliibilità o meno della richiesta
- Superficie declassata

Con L.R. n° 29 del 13/10/2020 e la successiva la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio, sono state introdotte numerose modifiche alla L.R. n° 18/1983, tra le quali l' Art. 77 (Variazione degli strumenti urbanistici) che al comma 2 punto I stabilisce che non costituiscono 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.

La modifica introdotta ha quindi notevolmente semplificato l'iter relativo al declassamento, in quanto il successivo comma 3 prevede che le modificazioni di cui al comma 2 siano assunte dal Comune con deliberazione consiliare, e pubblicate integralmente, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del d.lgs. 33/2013, sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati dando comunicazione dell'avvenuta approvazione tramite avviso pubblicato sul BURAT

**Iter di approvazione prevede pertanto:**

1. deliberazione con cui la Giunta Comunale stabilisce di provvedere a porre in essere le procedure di declassamento di alcune aree del territorio del Comune di Torre de Passeri, avviando la revisione parziale del P.R.E. tramite la procedura stabilita dalla LR 18/83 (art. 33) così come modificata dalla L.R. n° 29 del 13/10/2020 e la successiva la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio e s.m.i.
2. pubblicazione sul sito internet del Comune di un avviso contenente le modalità di consultazione degli elaborati costituiti da:
  - Relazione illustrativa
  - Elaborati grafici relativi alle Tavole di Variante al PRE
3. Aggiornamento degli elaborati progettuali con i contributi pervenuti, a seguito di pubblicazione, ritenuti accoglibili.
4. Acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Chieti e Pescara, ai sensi del comma 3 bis dell'art. 33 della L.R. n. 18/1983, come modificata dalla L.R. n. 29/2020 e dalla L.R. n. 1/2021 (che risulta non necessaria nel caso specifico poiché nessuna delle aree oggetto di declassamento ricade in zona sottoposta a vincolo).
5. Approvazione con Deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 33 della Legge Regionale n. 18/1983, come modificata dalla L.R. n.29/2020, dalla L.R. n. 1/2021, la L.R. 20 dicembre 2023, n. 58, Nuova legge urbanistica sul governo del territorio, Art. 77 (Variazione degli strumenti urbanistici) comma 2 punto I stabilisce che non costituiscono 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;

6. Pubblicazione delle modificazioni assunte dal Comune con deliberazione consiliare sul sito web della Amministrazione unitamente agli elaborati modificati.
7. Comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte del Consiglio Comunale delle modificazioni di cui al comma 2, Art. 77 della L.R. 20 dicembre 2023, n. 58 e s.m.i. delle retrocessioni a zona agricola o verde da precedenti zone con carico urbanistico superiore tramite avviso pubblicato sul BURAT.

Torre de Passeri, Luglio 2025

La Responsabile del Settore Tecnico  
Arch. Alessandra DI NINO  
*(f.to digitalmente)*