



PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Dicembre 2025

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



1. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (PTU) E IL QUADRO NORMATIVO	2
1.1. INDIVIDUAZIONE DEL PTU	3
2. IL TERRITORIO RURALE	4
2.1. DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE	5
3. VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	6

1. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO (PTU) E IL QUADRO NORMATIVO

La perimetrazione del territorio urbanizzato è prevista dalla legge Regione Abruzzo n.58 del 20 dicembre 2023 - "Nuova legge urbanistica sul governo del territorio", che all'art. 8, comma 4, prevede che i Comuni, entro ventiquattro mesi dalla sua entrata in vigore, *"provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato nel rispetto dei parametri stabiliti dall'art. 40"*: operazione preliminare alla predisposizione del Piano urbanistico comunale (PUC), adottata con deliberazione comunale.

La perimetrazione, secondo l'art.40, non è una semplice delimitazione cartografica, ma uno strumento regolativo e strategico che contiene le parti di territorio già consolidate e idonee alla rigenerazione urbana ed esclude le aree non urbanizzate, da tutelare e salvaguardare.

Il perimetro rappresenta la cornice attraverso la quale l'Amministrazione orienta le politiche di trasformazione e gli interventi edilizi, urbanistici e infrastrutturali. Esso assume esplicita funzione di strumento di contenimento del consumo di suolo e di dispositivo per la concentrazione delle risorse pubbliche e private nei tessuti già costruiti, favorendo la rigenerazione e la qualificazione del patrimonio esistente.

Di seguito si riporta la norma che stabilisce i parametri necessari alla individuazione del 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 inedificati 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 [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 presente legge.*

L'obiettivo fondamentale è favorire il raggiungimento dell'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero entro il 2050, come previsto dalla L.R. del 2023 (art. 8, comma 1), adottando strategie e azioni di trasformazione urbana essenzialmente attraverso interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana, cioè interventi di "riuso edilizio", di "ristrutturazione urbanistica" e di "addensamento o sostituzione urbana" (art. 9, comma 3).

Riguardo la perimetrazione è bene ricordare che al comma 5 dell'art.8 la LR 58/23 stabilisce altresì che:

- *Decorso il termine di cui al comma 4 (24 mesi, ndr), 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 di cui al comma 9. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi nel territorio rurale restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 100, comma 3.*

Pertanto, all'interno del perimetro del PTU, le trasformazioni territoriali ed edilizie sono consentite in conformità allo strumento urbanistico vigente fino all'approvazione del nuovo PUC. Al di fuori del PTU, le aree agricole risultano disciplinate dal Titolo IV – *Disposizioni sul territorio rurale* della presente legge, mentre per le restanti aree continuano ad applicarsi le prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico.

1.1. INDIVIDUAZIONE DEL PTU

L'attuale contesto territoriale dell'Aquila deriva da un processo storico in cui gli insediamenti edificati si sono modellati nel tempo insieme al paesaggio. Tenendo conto di ciò, la Perimetrazione assume valore interpretativo e progettuale: da un lato restituisce la memoria dei processi insediativi, dall'altro orienta le trasformazioni future in coerenza con l'identità territoriale e la qualità ambientale.

Il PTU risponde al principio di limitazione del consumo di suolo, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e contenimento della dispersione insediativa. Si tratta di un criterio che ha valenza centrale, in base al quale la perimetrazione privilegia il riuso e la densificazione delle aree già edificate o infrastrutturate, rispettando il suolo agricolo o naturale. L'art. 1 della L.R. 58/2023, al comma 2 lettera a) recita: *"il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che preserva gli ecosistemi, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici"*.

Il Perimetro comprende le aree caratterizzate da continuità spaziale e funzionale con l'organismo urbano principale. Ciò permette di rafforzare la compattezza della città e l'identità formale e funzionale dell'abitato, ottimizzare le reti infrastrutturali e ridurre i costi di gestione dei servizi pubblici, consentendo di mantenere un chiaro rapporto tra il paesaggio urbano e il paesaggio naturale. Esso garantisce connessioni infrastrutturali e di servizio coerenti, così da integrare le

nuove parti urbane senza generare costi o impatti sproporzionati sul territorio, e tiene conto delle connessioni ecosistemiche presenti, limitando e, dove possibile, eliminando la frammentazione ambientale dovuta alle infrastrutture e alla linearizzazione dell'insediamento. La Perimetrazione del Territorio Urbanizzato è definibile come un atto tecnico ricognitivo dello stato di fatto del piano vigente a scarsa discrezionalità amministrativa. Attraverso i criteri esplicitati dall'art. 40 della L.R. 58/2023, il legislatore regionale ha infatti delineato una nozione piuttosto rigorosa del "territorio urbanizzato".

Per la individuazione del Perimetro, il lavoro svolto in sede tecnica dagli Uffici ha avuto quale riferimento i suddetti criteri dell'art. 40, ulteriormente articolati rispetto alla lettura dello stato di attuazione del PRG vigente.

Oltre ai criteri dell'art. 40 della LR 58/23, ne è stato adottato anche un ulteriore applicato al margine urbano. Infatti, sono stati inclusi nel PTU quegli aggregati urbani cresciuti al di fuori del perimetro del PRG ma che per caratteristiche di continuità e di urbanizzazione, pertanto coerenti con la lett. a) C. 2 dell'art. 40 della LR 58/23, possono essere ricompresi nel Perimetro stesso, questo con l'obiettivo di garantire la continuità del tessuto insediativo.

2. IL TERRITORIO RURALE

È considerato territorio rurale tutto ciò che è esterno al PTU, così come definito dalla nuova legge urbanistica, ai fini della presente Legge all'Art.57 (Territorio rurale) comma 1: *"La pianificazione del territorio rurale persegue la tutela e la valorizzazione dei territori agricoli salvaguardandone le diverse vocazioni tipiche che la connotano, promuovendo altresì l'agricoltura periurbana, i parchi agricoli, l'ambiente e il paesaggio rurale anche mediante il contenimento del consumo di suolo agricolo".*

La legge in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero limita la realizzazione di nuovi insediamenti edilizi al di fuori del perimetro urbanizzato, stabilendo che (art. 8, comma 3): *"In coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero, e' consentito il consumo di suolo di cui al comma 2 al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per l'intero periodo di validità dello strumento urbanistico, entro il limite massimo del quattro per cento 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 [...]"*.

Si stabilisce altresì (comma 6) che:

"Solo in sede di prima approvazione del PUC, il Comune puo' prevedere, in aggiunta alla quota di cui al comma 3, un ulteriore incremento del consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato nel limite massimo del tre per cento, calcolato sulla superficie complessiva del territorio urbanizzato come perimetrato ai sensi del comma 4, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo".



Infine, l'Art. 100 comma 3 della L.R. 58/2023, dispone che *"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"*.

2.1. DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

All'esterno del PTU, nel rispetto dell'art. 8 (Contenimento del consumo del suolo) e dell'art. 58, comma 4 della nuova LUR, al Comune è consentito il rilascio dei titoli edilizi per gli interventi riportati:

- all'art. 3, comma 1 (lett. a-b-c-d) del D.P.R. 380/01;
- nella L.R. 10/11, 49/12, 40/17, 16/23, 19/25;
- all'art.9 della Legge 122/89;
- all'art. 8, comma 9 della nuova LUR, di seguito riportate:
 - a) *opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico o di pubblica utilità, ivi incluse le dotazioni territoriali e le opere di cui agli articoli 50, 53 e 56 del D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218 (Testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno) e di cui all'articolo 17 della L.R. 22 agosto 1994, n. 56 (Testo coordinato ed integrato della legge sui Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale);*
 - b) *interventi in variante agli strumenti urbanistici vigenti ai sensi dell'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133), fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'articolo 78;*
 - c) *interventi sul territorio rurale funzionali all'esercizio dell'attività agricola nei limiti di quanto previsto dal titolo IV;*
 - d) *interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento;*
 - e) *parchi urbani.*

e-bis) le opere e impianti previsti nel piano carburanti approvato dal Comune.

Ai sensi dell'art. 8, comma 10 della nuova LUR, la realizzazione degli interventi di cui al comma 9 è consentita previa verifica, nell'ambito del procedimento di approvazione dei relativi progetti, della insussistenza di alternative consistenti nella rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato.

Ai sensi dell'art. 8, comma 5 della nuova LUR, ai fini del rilascio dei titoli abilitativi nel territorio rurale restano ferme le disposizioni di cui all'articolo 100, comma 3. Pertanto, a decorrere dalla data di approvazione del PTU e prima dell'approvazione del PUC, nelle aree agricole individuate dalla pianificazione vigente si applicano le disposizioni di cui al titolo IV, artt. 57-63, della LUR,



L'AQUILA
2026 Capitale italiana della Cultura

intitolato “Disposizioni sul territorio rurale” le quali prevalgono su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente con esse incompatibili mentre per le restanti aree continuano ad applicarsi le prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico.

3. VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Ai sensi dell'art. 100 comma 7-bis della nuova LUR, ai Comuni che hanno provveduto al PTU e fino all'approvazione del PUC (art. 39, comma 2) è consentito effettuare varianti allo strumento urbanistico vigente esclusivamente all'interno dello stesso PTU con le eccezioni sopra riportate e sulla base del regime giuridico previgente. Rimane ferma, in ogni caso, l'applicabilità dell'art. 77 della nuova LUR (Variazione degli strumenti urbanistici).