Provincia di L'Aquila

COMUNE DI MASSA D'ALBE

Comune di Massa D'Albe (AQ)

PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

art. 40 L.R. 58/2023 e s.m.i

SINDACO
Dott. Nicola Blasetti

R.U.P.

Supporto UFFICIO TECNICO

PROGETTISTI
Arch. Fabrizio Amatilli
Ing. Cesidio Chiarilli

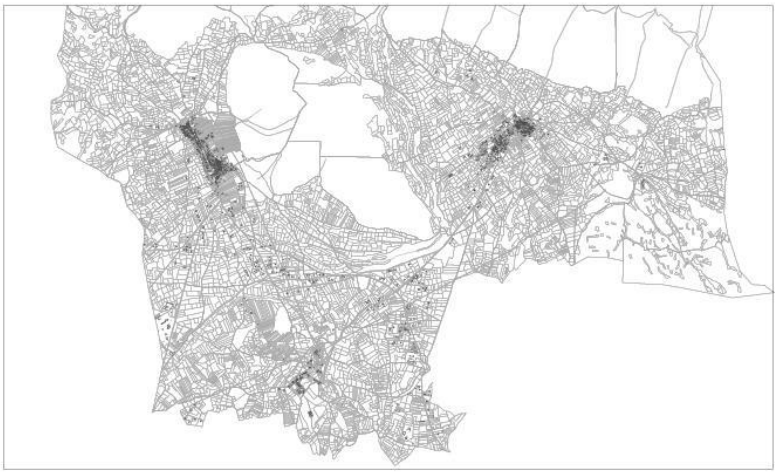
ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PROVINCIA DI L'AQUILA
ARCHITETTO FABRIZIO AMATILLI N° 368

Firmato digitalmente da:
Chiarilli Cesidio
Firmato il 13/05/2026 17:02
Seriale Certificato: 5206674
Valido dal 10/12/2025 al 10/12/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Elaborato

R.01

RELAZIONE TECNICA



PTU

Rev.	Data	Descrizione

Provincia di L'Aquila

Perimetrazione del Territorio Urbanizzato

Indice

1. Principi

2. La normativa

3. Lo strumento di pianificazione vigente

4. Il territorio urbanizzato

5. Criteri della perimetrazione

6. Ulteriori superfici

7. Aree “Congelate”

8. Superficie del territorio Urbanizzato

9. Effetti della perimetrazione del territorio urbanizzato

1. Principi

Importanza del suolo

Un suolo in condizioni naturali fornisce al genere umano i servizi ecosistemici necessari al proprio sostentamento: servizi di approvvigionamento (prodotti alimentari e biomassa, materie prime, etc.); servizi di regolazione (regolazione del clima, cattura e stoccaggio del carbonio, controllo dell’erosione e dei nutrienti, regolazione della qualità dell’acqua, protezione e mitigazione dei fenomeni idrologici estremi, etc.); servizi di supporto (supporto fisico, decomposizione e mineralizzazione di materia organica, habitat delle specie, conservazione della biodiversità, etc.) e servizi culturali (servizi ricreativi, paesaggio, patrimonio naturale, etc.). Allo stesso tempo è anche una risorsa fragile che viene spesso considerata con scarsa consapevolezza e ridotta attenzione nella valutazione degli effetti derivanti dalla perdita delle sue funzioni; le scorrette pratiche agricole, zootecniche e forestali, le dinamiche insediative, le variazioni d’uso e gli effetti locali dei cambiamenti ambientali globali possono originare gravi processi degradativi che limitano o inibiscono totalmente la funzionalità del suolo e che spesso diventano evidenti solo quando sono irreversibili, o in uno stato talmente avanzato da renderne estremamente oneroso ed economicamente poco vantaggioso il ripristino.

Il **consumo di suolo** è monitorato dal **Sistema Nazionale per la Protezione dell’Ambiente** che ogni anno realizza il Rapporto nazionale “**Consumo di suolo, dinamiche territoriali e servizi ecosistemici**”. È un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all’occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale. Il fenomeno si riferisce, quindi, a un incremento della copertura artificiale di terreno, legato alle dinamiche insediative. Un processo prevalentemente dovuto alla costruzione di nuovi edifici e infrastrutture, all’espansione delle città, alla densificazione o alla conversione di terreno entro un’area urbana, all’infrastrutturazione del territorio.

Il concetto di consumo di suolo è, quindi, definito come una variazione da una copertura non artificiale (suolo non consumato) *a una copertura artificiale del suolo* (suolo consumato)

La copertura del suolo è un concetto collegato ma distinto dall'uso del suolo. Per *copertura del suolo* si intende, infatti, la copertura biofisica della superficie terrestre. Una definizione viene dalla **direttiva 2007/2/CE** : la copertura fisica e biologica della superficie terrestre comprese le superfici artificiali, le zone agricole, i boschi e le foreste, le aree seminaturali, le zone umide, i corpi idrici. L'impermeabilizzazione del suolo costituisce la forma più evidente di copertura artificiale. Le altre forme di copertura artificiale del suolo vanno dalla perdita totale della "risorsa suolo" attraverso l'asportazione per escavazione (comprese le attività estrattive a cielo aperto), alla perdita parziale, più o meno rimediabile, della funzionalità della risorsa a causa di fenomeni quali la contaminazione e la compattazione dovuti alla presenza di impianti industriali, infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiale o passaggio di mezzi di trasporto.
L'*uso del suolo* è, invece, un riflesso delle interazioni tra l'uomo e la copertura del suolo e costituisce quindi una descrizione di come il suolo venga impiegato in attività antropiche. La direttiva **2007/2/CE** lo definisce come una classificazione del territorio in base alla dimensione funzionale o alla destinazione socioeconomica presenti e programmate per il futuro (ad esempio ad uso residenziale, industriale, commerciale, agricolo, silvicolo, ricreativo).
La rappresentazione più tipica del consumo di suolo è, quindi, data dal crescente insieme di aree coperte da edifici, fabbricati, capannoni, strade asfaltate o sterrate, aree estrattive, discariche, cantieri, cortili, piazzali e altre aree pavimentate o in terra battuta, serre e altre coperture permanenti, aeroporti e porti, aree e campi sportivi impermeabili, ferrovie ed altre infrastrutture, pannelli fotovoltaici e tutte le altre aree impermeabilizzate, non necessariamente urbane. Tale definizione si estende, pertanto a tutti gli interventi di nuove
artificializzazioni in ambiti urbani, rurali e naturali ed esclude, invece, la realizzazione di nuove aree verdi urbane, che, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e dove non siano realizzate coperture artificiali, non rappresentano forme di consumo di suolo. Anche la densificazione urbana, se intesa come una nuova copertura artificiale del suolo all'interno di un'area urbana, rappresenta una forma di consumo di suolo.
Il consumo di suolo *netto* è valutato attraverso il bilancio tra il consumo di suolo e l'aumento di superfici agricole, naturali e seminaturali dovuti a interventi di recupero, demolizione, de-impermeabilizzazione, rinaturalizzazione o altro. Tuttavia, i processi di rigenerazione dei suoli sono rari, complessi e richiedono notevoli apporti di energia e tempi lunghi per ripristinare le condizioni intrinseche del suolo prima della sua impermeabilizzazione.

Lo stato in Italia

Il consumo di suolo continua a trasformare il nostro territorio con velocità elevate. Nell'ultimo anno, le nuove coperture artificiali hanno riguardato altri 83,7 km^2, ovvero, in media, 22,9 ettari al giorno, il 15,6% in più dell'anno precedente.
Un incremento del suolo consumato, quindi, in forte accelerazione rispetto al dato dello scorso anno e che si conferma nettamente al di sopra della media dell'ultimo periodo (2012-2023), pari a 18,9 ettari al giorno. Il nostro Paese, nell'ultimo anno, ha perso suolo al ritmo di 2,7 metri quadrati ogni secondo.
Una crescita delle superfici artificiali solo in piccola parte compensata dal ripristino di aree naturali, pari a poco più di 5 km^2, dovuti al passaggio da suolo consumato a suolo non consumato (nella maggior parte dei casi grazie al recupero di aree di cantiere o di superfici che erano state già classificate come consumo di suolo reversibile e, solo in piccolissima parte, per azioni di de impermeabilizzazione). Un valore in calo rispetto a quello del 2023 e ancora del tutto insufficiente per raggiungere l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo netto, che, negli ultimi dodici mesi, è risultato pari a 78,5 km^2 (ovvero 21,5 ettari al giorno e 2,5 m^2 al secondo).
I dati del consumo di suolo al netto dei ripristini del 2024 rappresentano il valore più alto degli ultimi 12 anni: nel periodo 2012-2023 la velocità media annuale non aveva mai raggiunto i 20 ettari al giorno.

Una quota importante dell'incremento della superficie artificiale è rappresentata dai 12,9 km^2 di consumo permanente. In aggiunta, si deve tuttavia considerare che altri 11,6 km^2 sono passati, nell'ultimo anno, da suolo consumato reversibile (rilevato nel 2023) a permanente, sigillando ulteriormente il territorio. L'impermeabilizzazione, ottenuta da queste due ultime componenti è quindi cresciuta, complessivamente, di 24,5 km^2. In generale, la crescita netta delle superfici artificiali dell'ultimo anno equivale a una densità di consumo di suolo di 2,78 m^2 per ogni ettaro di territorio italiano, che scende a 2,61 m^2/ha al netto dei ripristini.

Densità di consumo di suolo annuale e incremento percentuale di suolo consumato (2023-2024)

L'incremento percentuale del suolo consumato esprime la variazione percentuale della superficie consumata rispetto a un anno di riferimento. Per l'Italia, rispetto al 2023, l'incremento è stato dello 0,39% che scende allo 0,37% al netto della quota di ripristino (Tabella 2). La variazione percentuale annua del suolo consumato ha, quindi, un valore in aumento (+0,07 punti percentuali rispetto al 2023), riprendendo la tendenza alla crescita del periodo 2020-2022 dopo la pausa del 2023.
La velocità del consumo di suolo, con un valore di 22,9 ettari al giorno, aumenta di oltre il 15% rispetto allo scorso anno (Figura 1). Considerando nel computo la quota di de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione, la velocità scende a 21,5 ettari al giorno, **il valore più alto dal 2012 a oggi e si allontana ancora di più degli obiettivi di azzeramento del consumo netto di suolo**.

Velocità del consumo di suolo giornaliero netto (2006-2024).

I dati confermano, quindi, l'elevato tasso di artificializzazione e di impermeabilizzazione del territorio e che questo processo avviene a velocità elevata, causando la perdita, spesso irreversibile, di aree agricole e naturali. Tali superfici sono state sostituite da nuovi edifici, infrastrutture, insediamenti commerciali, logistici, produttivi e di servizio e da altre aree a copertura artificiale all'interno e all'esterno delle aree urbane esistenti.

Serie storica della velocità del consumo di suolo e del consumo di suolo netto stimata.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche degli 83,7 km^2 di consumo di suolo, si deve tenere conto che **oltre 75 km^2 (circa il 90%) sono avvenuti all'interno di quella parte di territorio teoricamente disponibile o comunque più idonea ai diversi usi, anche definita in alcuni casi come suolo utile** (Regione Lombardia, 2018) e che coincide con l'area dove insistono generalmente le maggiori pressioni insediative e sede al contempo di suoli di qualità e dalle elevate capacità d'uso agro-forestali. La caratteristica conformazione del territorio italiano comporta il fatto che è considerata utile circa il 61,3% della superficie nazionale e che in questa parte del territorio la densità del consumo di suolo raggiunga i 4,11 m2 per ettaro, quasi il 48% in più della media nazionale
I dati della nuova cartografia SNPA del consumo di suolo, che aggiorna e rivede l'intera serie storica sulla base delle nuove immagini satellitari ad alta risoluzione, consentono un'analisi più accurata del territorio permettendo di ottenere nuove stime sul suolo consumato. A livello nazionale (Tabella 4), la copertura artificiale del suolo è stimata in 21.575 km^2 (per l'87% situati su suolo utile), a cui devono essere aggiunti altri 670 km2 di aree soggette ad altre forme di alterazione diretta a causa della copertura artificiale del suolo (come, ad esempio, le serre non pavimentate e i ponti) non considerate come causa di consumo di suolo. Potrebbero, inoltre, essere considerate altre forme di elevato degrado del suolo legate direttamente alla presenza di aree artificiali, in particolare dove la dimensione degli spazi residui non artificiali è inferiore a 1.000 m^2, pari ad altri 745 km^2.

Stima del suolo consumato (2024) a livello nazionale (superficie complessiva in km² e in percentuale rispetto alla superficie del territorio nazionale)

Il suolo consumato copre il 7,17% del territorio *(7,28% al netto della superficie dei corpi idrici permanenti) con valori in crescita continua*
Aggiungendo le altre coperture non considerate come consumo di suolo e le aree naturali più piccole di 1.000 m², il totale sale al 7,64% del territorio nazionale. La percentuale all'interno del territorio considerato come suolo utile supera il 10%

Stima del suolo consumato (2006-2023) in percentuale a livello nazionale. Fonte: Elaborazione ISPRA su cartografia SNPA

I cambiamenti rilevati nell'ultimo anno si concentrano in alcune aree del Paese, rimanendo particolarmente **elevati nella pianura Padana, con maggiore intensità nella parte lombarda e veneta** (in partico-lare lungo l'asse Milano-Venezia) e lungo la **direttrice della via Emilia**. **Il fenomeno rimane molto intenso nel Salento, lungo quasi tutta la costa adriatica, nel Lazio, in Campania e nella Sicilia occidentale e meridionale.** Tra le aree metropolitane più colpite ci sono **Roma, Napoli, Bari e Catania**. La maggior densità del consumo di suolo è stata registrata, anche quest'anno, lungo la fascia costiera entro un chilometro dal mare, nelle aree di pianura, nelle città e nelle zone urbane e periurbane dei principali poli e dei comuni di cintura della frangia urbana
La maggior densità del consumo di suolo si registra lungo la fascia costiera entro un chilometro dal mare, nelle aree di pianura, nelle città e nelle zone urbane e periurbane dei principali poli e dei comuni di cintura della frangia urbana.
Consumo di suolo e dinamica demografica nazionale
Si conferma, anche nel 2024, l'assenza di un legame diretto tra le dinamiche della popolazione e i processi di urbanizzazione e di infrastrutturazione.
Si assiste infatti a una crescita delle superfici artificiali anche in presenza di stabilizzazione, in molti casi di decrescita, della popolazione residente. Anche a causa della flessione demografica, il suolo consumato pro-capite aumenta ancora dal 2023 al 2024 di quasi 1 m²/ab e di 18,3 m²/ab dal 2006. Sale anche consumo di suolo annuale pro capite, che passa da 1,23 a 1,44 m²/ab. In Figura 3 si può osservare il trend in crescita a livello nazionale.

Suolo consumato pro capite a livello nazionale per anno.

Per rappresentare l'efficienza delle trasformazioni è utile analizzare il consumo marginale di suolo, indicatore dato dal rapporto tra il consumo di suolo netto e i nuovi residenti tra un anno e il successivo (Tabella 6). A valori positivi elevati di questo indicatore corrisponde un alto e più insostenibile consumo di suolo a fronte di una crescita non significativa della popolazione, mentre valori negativi indicano un aumento del consumo di suolo in presenza di decrescita della popolazione, ovvero in assenza dei meccanismi di domanda che generalmente giustificano la richiesta di consumare suolo (Pileri, 2017).
A livello nazionale, il nuovo consumo di suolo netto di 64,4 km² avviene a fronte di una decrescita di popolazione di circa 33 mila abitanti.
L'indicatore di consumo di suolo marginale ci rivela come, negli ultimi dodici mesi, per ogni abitante in meno si sia consumato suolo per 1.955 m² (quasi un quinto di ettaro). Nell'anno precedente la diminuzione della popolazione aveva prodotto valori negativi meno marcati (350 m²/ab). Il valore medio nazionale non tiene in conto delle enormi differenze tra i valori che questo indicatore assume nei diversi contesti locali (cfr. § Il livello comunale). Limitando l'analisi ai soli comuni nei quali la popolazione è cresciuta, ad esempio, il valore medio nazionale che si ottiene è positivo, ed è di 219 m²/ab.

Consumo di suolo e dinamiche della popolazione

La relazione tra il tasso del consumo di suolo e quello demografico è alla base anche degli **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile**, in particolare del target 'assicurare che il consumo di suolo non superi la crescita demografica' e dell'indicatore 11.3.1, calcolato come rapporto tra il tasso di variazione del suolo consumato e il tasso di variazione della popolazione, proposto dalle Nazioni Unite (Ratio of land consumption rate to population growth rate). In Tabella 6 viene mostrato il valore ottenuto dal calcolo per i periodi 2021-2022 e 2022-2023, si tratta di valori correlati al consumo di suolo marginale e quindi entrambi negativi.

Il livello regionale

In 15 regioni il suolo consumato stimato al 2024 supera il 5% , con i **valori percentuali più elevati che si confermano in Lombardia (12,22%), Veneto (11,86%) e Campania (10,61%)**. **Sopra alla media nazionale ci sono anche Emilia-Romagna, Lazio, Puglia, Friuli-Venezia Giulia e Liguria**. La Valle d'Aosta rimane la regione con la percentuale più bassa (2,16%). Naturalmente va considerata sia la diversa morfologia regionale sia la storica e peculiare evoluzione del territorio nell'interpretare la rilevanza dei valori riscontrati. Il confronto tra ripartizioni geografiche conferma i valori più alti di suolo consumato per le due ripartizioni del Nord, peraltro le uniche sopra il valore percentuale nazionale. **La Lombardia detiene il primato anche in termini assoluti**, con oltre 291mila ettari del suo territorio coperto artificialmente (il 13,5% delle aree artificiali italiane è in questa regione), contro gli appena 7.051 ettari della Valle d'Aosta.

Indicatori di consumo di suolo a livello regionale

La superficie maggiore di nuove superfici artificiali, espressa in ettari, per l'ultimo anno si è verificata nelle regioni Emilia-Romagna (+1.013), Lombardia (+834), Puglia (+818), Sicilia (+799) e Lazio (+785). **La Valle d'Aosta si conferma la regione con il consumo inferiore, ma aggiunge comunque più di 10 ettari alla sua superficie consumata**. Tra le altre, solo la Liguria (+28 ha) e il Molise (+49) hanno contenuto il loro consumo al di sotto di 50 ettari. **In termini di incremento percentuale rispetto alla superficie artificiale dell'anno precedente, il valore più elevato è quello della Sardegna (+0,83%), seguono Abruzzo (+0,59%) e Lazio (+0,56%)**. Sopra la media nazionale (+0,39%), ci sono anche Puglia, Emilia-Romagna e Sicilia (Tabella 8).
Sono presentati anche i valori netti del consumo di suolo, che tengono conto delle superfici ripristinate, sottratte al consumo di suolo complessivo.
La superficie maggiore di nuove superfici artificiali, espressa in ettari, per l'ultimo anno si è verificata nelle regioni Emilia-Romagna (+1.013), Lombardia (+834), Puglia (+818), Sicilia (+799) e Lazio (+785)

2. La normativa

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'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.
La nuova legge regionale urbanistica n. 58 in vigore dal 20 dicembre 2023, obbliga gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica a perseguire la limitazione del consumo di suolo attraverso la rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato nonche' attraverso la compensazione tra territorio costruito ed aree desigillate e/o retrocesse.

I Comuni provvedono alla perimetrazione del territorio urbanizzato entro trenta mesi dall'entrata in vigore della legge che alla data di redazione della presente relazione è posto al 21 giugno 2026[1].

[1] L.R. n.58/2023 comma 4 articolo 8 come modificato con L.R. n.36/2025

La relativa deliberazione comunale e' trasmessa alla Provincia di competenza e alla Regione, entro e non oltre dieci giorni dall'adozione, in modo da consentire alla Provincia, di procedere al sorteggio dei Comuni del territorio provinciale, con metodo a campione nella misura del dieci per cento o su segnalazione, al fine di verificare che la perimetrazione del territorio urbanizzato sia stata eseguita nel rispetto di quanto previsto dalla legge.

Per consumo di suolo si 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 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 inedificabilita';
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 inedificabilita'.

Stabilito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.40 della legge regionale, il legislatore consente di modificarlo come segue:

1) <u>la misura del 3%</u>
   a. 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, anche in assenza di interventi compensativi di desigillazione e/o di retrocessione da eseguire all'interno del territorio urbanizzato medesimo;

   oppure in alternativa

   b. in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC ma alla sola condizione che siano inclusi nel perimetro del territorio urbanizzato aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico e prive dei requisiti di cui all'articolo 40 (art.100 c.4);

2) <u>Desigillazione</u>
   a. in sede di prima approvazione PUC e' consentito il consumo di suolo al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, entro il limite massimo del quattro per cento della superficie complessiva del territorio urbanizzato a condizione che siano esegui interventi di desigillazione e/o di retrocessione a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilita' di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato.
      oppure in alternativa
   b. in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato e fino all'approvazione del PUC ma alla sola condizione che siano inclusi nel perimetro del territorio urbanizzato aree classificate edificabili dal vigente strumento urbanistico e prive dei requisiti di cui all'articolo 40.

Ai fini della desigillazione, rimane ferma la facolta' di ricorrere agli istituti della perequazione e della compensazione di cui agli articoli 47, 48 e 49.

Quale norma comune si è stabilito che in sede di approvazione del primo PUC, 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 in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato.

Nel caso di utilizzo delle percentuali in sede di perimetrazione del territorio urbanizzato, al momento di approvazione del primo PUC, ai fini del computo dei limi massimi rispettivamente del quattro e del tre per cento, si tiene conto delle quote percentuali di suolo eventualmente consumate escludendo possibilità di ulteriori incrementi .

Con la legge regionale n.19 del 24 giugno 2025 si è aggiunto all'art.100 il comma 7bis che consente ai Comuni, dopo l'approvazione del Territorio Urbanizzato e in attesa del Piano Urbanistico Comunale, di approvare

varianti allo strumento urbanistico esclusivamente all'interno del predetto perimetro e sulla base del regime giuridico previgente.

3. Lo strumento di pianificazione vigente nel Comune di Massa d'Albe

La vigente Variante generale al PRG del Comune di Massa D'Albe si articola secondo le seguenti tre categorie fondamentali:

- Zone di tipo residenziale

Zone di tipo A sono costituite dalle parti del territorio su cui insistono gli insediamenti dei nuclei storici e di antica formazione comprese quelle porzioni che ne costituiscono parte integrante per fatti di contiguità territoriale e similarità di ordine strutturale.

Zone omogenee di tipo B - Costituite dalle parti dì territorio interessato solo parzialmente da insediamenti e suscettibili di integrazioni infrastrutturali ed edilizie.

Zone di tipo C - Costituite dalle parti del territorio destinate a processi di nuova espansione

- Zone di tipo misto - residenziale - produttivo - servizi

Costituite dalle parti di territorio sulle quali è possibile intervenire congiuntamente con:

- destinazioni residenziali e destinazioni produttive di servizio quali piccoli laboratori artigiani;
- destinazioni residenziali e destinazioni terziarie quali esercizi commerciali, direzionali e di servizio in generale

- Zone per attività primarie e di trasformazione, per attrezzature e tecnologie

Costituite da parti di territorio nelle quali sono possibili interventi finalizzati prevalentemente alla realizzazione di strutture per attività produttive e di servizio per impianti tecnologici sia pubblici che privati nonché per opere di urbanizzazione secondaria ove compatibili con la situazione esistente. Esse sono distinte in:

- Zone per attività di carattere primario e di base (agricoltura, silvicoltura, zootecnia, cave);
- Zone per attività artigianali ed industriali;
- Zone per attività commerciali e direzionali;
- Zone per attività per attività turistico ricettive;
- Zone per attrezzature generali di interesse pubblico;
- Zone per attrezzature generali private;
- Zone per impianti ed attrezzature tecnologiche.

- Zone sottoposte a particolare vincolo

Esse sono le partì del territorio per le quali sussistono vincoli d'ordine superiore (esterni) ovvero vincoli previsti espressamente dal P.R.G. per destinazioni pubbliche o finalizzate all'uso collettivo: esse sono le zone sottoposte o destinate a:

- Vincolo paesaggistico
- Vincolo storico, archeologico, culturale e monumentale
- Vincolo sismico
- Vincolo a parchi e riserve
- Viabilità e rispetto stradale
- altri vincoli speciali.

ZONE DI TIPO RESIDENZIALE

Disposizioni comuni

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attività complementari di produzione e servizio di carattere estensivo e di piccola dimensione, in tali zone sono pertanto esclusi depositi e magazzini all'ingrosso, industrie ipermercati, laboratori artigianali a carattere inquinante ed altre attività comunque non compatibili con la destinazione residenziale. Sono in genere ammessi piccoli negozi e attività di pubblici esercizi, di esercizi ricettivi, di studi professionali, di centri direzionali ed ogni altra attività di servizio che non implichi pregiudizio per l'occupazione di suolo pubblico e in rapporto ad altri fattori

d'impatto ambientale.

1. Zone omogenee di tipo A

Le zone omogenee di tipo A sono costituite dai nuclei storici di Massa d'Albe e Forme che rappresentano il complesso del sistema abitativo dì tipo storico:

Gli interventi di recupero sono effettuabili esclusivamente mediante i Piani dì Recupero; nelle more della loro definizione sono consentiti esclusivamente gli interventi dì cui al paragrafo 1 dell'art. 30 della L.R. 18/83 lettere a) b) c)

2. Zone omogenee di tipo B

Le zone omogenee di tipo B sono costituite da porzioni di territorio per lo più prossime ai centri storici con insediamenti in cui siano presenti sconnessioni e carenze di urbanizzazione per le quali sono necessari interventi di ricucitura e di riorganizzazione urbanistica; Esse assumono una caratterizzazione articolata in base alla localizzazione ed alle tipologie di interventi già presenti:

2.1 Zone prossime ai centri storici - Zona B1

- *Destinazioni d'uso* Le destinazioni d'uso ammesse sono residenza singola o collettiva, sedi per attività culturali, ricreative, uffici pubblici, pensioni e locande, esercizi commerciali, pubblici esercizi e piccoli laboratori artigiani.

L'intervento in tali zone si realizza attraverso la predisposizione e l'approvazione di un planovolumetrico di coordinamento inteso a rendere compatibile l'inserimento del nuovo manufatto nello ambiente urbano circostante. Il planovolumetrico di coordinamento interverrà con opportune grafie e scale. Il rapporto del nuovo manufatto con l'esistente ed il novo progetto è obbligato ad assimilarsi per morfologia ai manufatti E storici del nucleo urbano, mantenendo gli aspetti fisionomici (rivestimenti e disegni facciate) nonché I materiali tipici della tradizione locale e comunque ricorrenti negli edifici limitrofi e circostanti.

2.2 Zone B2

E' costituita dalle aree a margine dei centri storici con una edificazione e una urbanizzazione già presente a maglie larghe di più recente formazione. Per essa si possono prevedere interventi di adeguamento a standard urbanistici di tipo semi- estensivo.

- *Destinazioni d'uso* Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito della zona B2 possono essere residenziali e miste. In caso dì destinazioni miste il residenziale non può essere inferiore al 20%. Il risultato dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria può essere aumentato del 10 % purché, in corrispondenza sia aumentate del 10 % la superficie destinata a parcheggi ai sensi di legge.
- *Modalità d'intervento* Nell'ambito della zona B2 si opera mediante intervento diretto.
- La zona B2 in località Pozzolana delimitata da pallini neri dì circa 3 mm, sarà attuata mediante comparto ai sensi dell'art. 26 della L: R: 18/83e successive modifiche.

2.3 Zone B3

E' costituita dalle zone in cui sono ubicate le case sismiche. Gli interventi effettuabili esclusivamente mediante i relativi Piani di Recupero; nelle more della loro definizione sono consentiti gli interventi di cui al paragrafo 1 dell'art. 30 lett. a) b) e c) della L.R. 18/83.

2.4 ZonaB4

E' costituita dalle zone di Albe per le quali si ritiene di dover intervenire con una azione atta a recuperare le peculiarità storiche ed archeologiche del sito. Di essa si prevede la progressiva riallocazione degli insediamenti in essere verso un'area all'uopo destinata all'interno delle mura stesse, con interventi previsti all'interno di programmi di scavo di restauro, di ripristino e di valorizzazione dell'intera area circoscritta dalle mura.

- *Il tipo d'intervento* ammesso nella zona B4 consente unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria con il divieto di manomissioni sostanziali alla struttura ed al sottosuolo.

2.5 Zone derivate ex Legge 48/85

- *le destinazioni d'uso*, prevalentemente residenziale, pur prevedendo il misto in tutte le tipologie produttive e di servizio, riservando a queste ultime una quota non superiore al 30% del volume realizzato.
- *le modalità di attuazione* in tale zona vengono effettuate mediante piani esecutivi con la formazione di piani di lottizzazione convenzionata.

3. Zone di tipo C

4-3-0- *Disposizioni comuni* le zone omogenee di tipo C comprendono quelle parti dì territorio destinate a processi di nuova espansione del sistema insediativo:
Esse sono localizzate a ridosso degli assi infrastrutturali di più rilevante importanza sia per viari, sia per le infrastrutture tecniche di rete. Esse sono distinte in quattro sottozone non solo in funzione della localizzazione, ma anche in relazione alle modalità di intervento ed alle specifiche destinazioni che vengono assegnate come caratterizzazione prevalente.

3.1 Zona "C1"

Riguardano aree alle quali viene assegnato il ruolo portante nella espansione residenziale del comune ed in più stretta connessione con lo stesso processo di completamento che riguarda le zone di tipo B
- *le destinazioni d'uso*, prevalentemente residenziale,, pur prevedendo il misto in tutte le tipologie produttive e di servizio, riservando a queste ultime una quota non superiore al 30% del volume realizzato.
- *le modalità di attuazione* in tale zona vengono effettuate mediante piani esecutivi con la formazione di piani di lottizzazione convenzionata, fissando una superficie S2 pari a 18 mq/ab (ove/ab = 30mq).

3.2 Zone C2

Localizzata a monte del centro storico di Forme, tenuto conto del ruolo strategico assegnato a tale località sotto il profilo turistico - ambientale, esso si caratterizza per una diretta finalizzazione e finzioni di supporto all'attività turistica.
- *I tipi d'intervento* ammessi sono la nuova edificazione finalizzata all'uso promiscuo (ricettivi, turistico e para commerciale).
- *Modalità di attuazione* Gli interventi nell'ambito della zona C2 sono possibili unicamente sulla base di piani di lottizzazione convenzionata

3.3 - Zone " C4" - Capo la Maina

E' costituita da una porzione di territorio già interessato da insediamento per lo più di tipo turistico - residenziale. Le caratteristiche ambientali in cui si colloca ne vincolano rigidamente le potenzialità, pertanto in essa sono previsti unicamente interventi di manutenzione anche straordinario, comunque senza modificazioni di strutture e volumi e orientali ad un più stretto raccordo dell'esistente con l'ambiente circostante.
Per le destinazioni si ammettono trasformazioni per di tipo turistico.

3.4 Zone C5 - Case sparse

Tale ambito riguarda quelle aree in cui, al di fuori di ogni regolamentazione si è sviluppato un diffuso fenomeno di insediamenti sporadici e discontinui. Le prescrizioni di legge ne impongono la razionalizzazione mediante il riassorbimento in un adeguamento funzionale del patrimonio esistente.
I tipi di intervento ammessi sono la ristrutturazione e/o la ricostruzione con possibilità di ampliamento di volume sino ad un massimo del 20 % dell'esistente. Le destinazioni d'uso possibili sono riconducibili anche a forme miste e preferibilmente residenziali con annessi servizi.

ZONE PER ATTIVITA' PRIMARIE E DI TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE GENERALI E TECNOLOGICHE

4 - Zone per attività primarie e di base agro - silvo - zootecniche ed estrattive

Principi generali -
Obiettivo prioritario del P.R.G. è la salvaguardia dell'ambiente naturale connessa a la valorizzazione delle attività umane compatibili alle destinazioni d'uso del territorio ammesse dai piani paesistici e dagli strumenti complementari ed attuativi degli stessi. Data la caratterizzazione del territorio di Massa d'Albe, pertanto, nell'ambito dei suoli agricoli, cosi come individuati e riportati nella cartografia sono ammesse utilizzazioni unicamente ai sensi e per gli effetti del Titolo VE della L, R. 18/83 e del P.R.P. cosi come approvato dai C. R, nella seduta 141/21 del 21.3.1990. Essendo il territorio agricolo comunale omogeneo, non presentando particolari caratterizzazioni tali da comportare una normativa differenziata, ad eccezione delle aree boscate identificate nella cartografia di P.R.G. (1/10000) o comunque di futuro programma, per quanto attiene utilizzazioni edificatorie ci si riferisce alle seguenti caratterizzazioni delle attività ammesse, ricondotte ai rigidi riferimenti che seguono.

4.1 - Utilizzazioni edificatorie per attività agro-silvo-pastorali

Nelle parti del territorio del Comune, individuate nella cartografia di P.R.G. dalla lettera C1, eccetto quelle

destinate a speciali zonizzazioni, ovvero sottoposte a particolari vincoli sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale, e dove comunque è ammessa l'agricoltura, la forestazione ed il pascolo, è possibile una utilizzazione edificatoria per locali strettamente necessari alla conduzione dei fondi, come residenze per i conduttori, depositi degli attrezzi e dei prodotti, cantine, ricoveri per animali domestici, nonché attrezzature per gli allevamenti degli animali da carne e da latte. Per tali tipi di intervento si osservano le seguenti disposizioni:

A) RESIDENZE

- superficie minima del complesso dei fondi per l'edificazione mq 10000. La limitazione riguarda solo gli interventi esclusi dall'esonero di cui all'art. 9 lettera a), della legge statale 28.1.1977 n.10. E' richiesto il titolo di proprietà dell'intera area. Per gli interventi che beneficiano dell'esonero la superficie minima può essere formata da appezzamenti non adiacenti, purché compresi sempre in zona agricola.

B) ATTREZZATURE

Sono considerati manufatti connessi alla conduzione del fondo: i ricoveri per attrezzi, macchinare e per animali, gli impianti fissi di protezione dei prodotti, i silos e le altre opere di stoccaggio, gli impianti energetici, di irrigazione e di smaltimento. Tali manufatti possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. E' consentita una superficie utile corrispondente a un indice max di mq 0,015 /mq fino a un massimo di 600 metri quadrati. Per tali interventi tifando deve avere una consistenza di almeno 3000 mq (tremila metri quadrati) ". (comma aggiunto con la deliberazione consiliare n°13 del 31.03.2000).

5 Zone per attività zootecniche di tipo intensivo

L'attività zootecnica di tipo intensivo nell'ambito del territorio di Massa d'Albe è consentita esclusivamente nell'ambito delle zone assegnate e comunque nel rispetto delle disposizioni richiamate nel punto 5

Gli interventi ammessi nell'ambito di dette zone, sono la realizzazione edifici per allevamenti di tipo industriale o tradizionali

E' fatto assoluto divieto modificare la destinazione d'uso.

5.1 Zone per attività di estrazione di pietra e ghiaia .

L'estrazione di pietra e ghiaia è sottoposta alle disposizioni nazionali e Regionali.

5.2 Aree boscate

Trattasi di zone occupate da vegetazione spontanea o da rimboschimento come da programmi e progetti depositati presso L'A.C.; in tali zone è vietato ogni tipo di edificazione: è tuttavia tollerata la costruzione di capanni/rifugi per uso temporaneo di vigilanza o deposito attrezzi, di dimensioni limitate, sentito il parere degli organi sovracomunali preposti alla tutela dell'ambiente.

5.3 - Casali

Sono altresì presenti alcuni casali (Valenti, Da Monte, Valle Colle Bello) per questi manufatti valgono le norme relative ad interventi di solo restauro conservativo secondo le normative vigenti.

5.4 Zone per attrezzature generali

Quelle zone sono destinate all'impianto di attrezzature di servizio di interesse collettivo.

5.5 Zone per attrezzature generali

E'una unica area destinata a una struttura per attività sociali (casa albergo) di iniziativa privata. Gli interventi sono sottoposti ai seguenti parametri:

L'intervento è possibile in modo diretto convenzionato.

5.6 Zone per impianti ed attrezzature tecnologiche

Tali zone sono destinate a insediamenti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e di servizio quali impianti e strutture relative ad attività di distribuzione di energia, gas, acque e ad attività complementari quali la raccolta e lo smaltimento di rifiuti ordinari e speciali, depositi, centri di raccolta, ecc.. Per gli interventi relativi si farà riferimento all'insieme delle disposizioni e dei vincoli delle leggi nazionali e regionali, fermo restando che la localizzazione e gli eventuali parametri per gli interventi privati verranno fissati in analogia al preesistente ovvero secondo parametri ricavabili per similarità dalla presente normativa.

5.7 Zone per attività di trasformazione

5.8 Artigianato e piccola industria

Dette zone sono riservate agli insediamenti produttivi per attività artigianali e per piccole industrie

In tali zone gli interventi vengono definiti mediante un Piano dì Intervento "PIP" di cui al punto 2.17 della presente normativa. Esso dovrà essere redatto con la procedura ed i contenuti di cui di cui all'ari 6 della legge 47/90 e degli articoli 19 e 25 della L.R. 18/83.

6 Zone per attività turistica - ricettiva

Nel comune di Massa d'Albe le zone destinate all'attività turistico - ricettiva assumono tre distinte caratterizzazioni in funzione alla localizzazione e della compatibilità degli interventi ammessi.

6.1 Zone per attività turistica - ricettiva di tipo A - Completamento

Tali zone, già in parte edificate, con strutture di tipo alberghiero sono destinate ad un processo di completamento.

E' consentita sia la nuova edificazione che la ristrutturazione con ampliamento.

Sono ammessi inoltre interventi relativi ad impianti ed alle attrezzature complementari (attività sportivo ricreative)

6.2 - Zone per attività turistica - ricettiva di tipo B

In tali zone, già impegnate da strutture turistico ricettive, sono consentiti solo interventi di ristrutturazione con ampliamento:

L'intervento è diretto.

6.3 - Zone per attività turistica - ricettiva di tipo C Centro visita

E' costituito dall'area dove sorgono i resti dì un antico edificio appositamente ristrutturato per attività ricettive e para ricettive, e destinato principalmente al turismo sociale ed escursionistico.

L'unico intervento ammesso è il restauro conservativo dell'esistente secondo l'art. 31 terzo comma della Legge 457/78. Gli unici interventi ammessi nell'area sono la predisposizione di parcheggi con piccole, aeree attrezzate per picnic con piantumazioni; sono anche possibili piccoli impianti per attività ricreative.

7 - ZONE DI TIPO "MISTO" RESIDENZIALI - PRODUTTIVE E TERZIARIO

Disposizioni comuni Sono costituite da due tipi di zone territoriali con edificazione estensiva e con destinazioni di tipo promiscuo già in atto. Che si caratterizzano come interconnesse con il sistema insediativo a maglie larghe estesa longitudinalmente, a margine di assi stradali e primari. Esse si articolano in due sottozone M/A e M/B.

7.1 Zone M/A

Comprende le aree di diffusione estensiva del sistema insediativo.

- *I tipi di intervento* ammessi sono la nuova edificazione e la ristrutturazione
- *destinazioni ammesse*

E' ammesso il residenziale in misura non superiore; le destinazioni produttive e di servizio sono vincolate ad attività non inquinanti e per quanto attiene il rumore e gli scarichi atmosferici.

- *Modalità d'intervento* Per gli interventi si prevede l'obbligo della redazione preventiva del Piano Particolareggiato.

7.2 Zona M/B

Essa costituisce un elemento puntuale del sistema insediativo nell'ambito del quale sono configurabili destinazioni dì tipo misto in un rapporto pressoché equilibrato.

I tipi d'intervento ammessi sono la nuova edificazione e la ristrutturazione.

- *destinazioni d'uso* Le destinazioni d'uso consentite sono prevalentemente produttive e di servizio con residenze limitate al solo addetto all'azienda
- *modalità di attuazione* L'intervento è condizionato per gli interventi si prevede l'obbligo della Redazione preventiva del Piano particolareggiato.

8 - ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLI PARTICOLARI E SPECIALI

Sono costituite da quelle porzioni del territorio sottoposte a particolari e specifici vincoli e divieti nelle destinazioni d'uso ovvero ad interventi finalizzati al recupero di particolari funzioni ed emergenze. Esse sono classificate nel seguente modo:

8.1 Zona archeologica

E’ rappresentata dall'area nella quale insiste l'emergenza archeologica di Alba Fucens.

Per essa è previsto un piano di intervento di settore che prevede scavi e attrezzamento dell'area. La destinazione dell'area e le modalità dell'intervento sono contenute nel relativo piano.

8.2 Zona di "verde pubblico attrezzato"
Esse sono destinate alla creazione di aree attrezzate per le attività ricreative e sportive.
8.3 Zona verde pubblico/privato di rispetto ambientale
Sono le zone sottoposte al mantenimento o allo sviluppo delle dotazioni di verde esistente, li tali zone è vietata la manomissione e la trasformazione del suolo che non sia di tipo agricolo e silvo pastorale.
8.4 Zona bacino sciistico
Per gli interventi ammessi e per ogni altro dispositivo regolante la utilizzazione del territorio
8.5 Zone di riserva naturale
E'l'area sottoposta a vincolo di riserva naturale della disposizione del Ministero dell'Agricoltura e dalle disposizioni regionali:
9 - VINCOLI SPECIALI
9.1 Vincolo cimiteriale
Così come perimetrato nella cartografia.
E' vietata ogni forma di edificazione.
9.2 Fasce di rispetto stradale
Sono determinate, caso per caso cosi come prescrive la Legge.
9.3 Vincolo Archeologico
Riguarda l'area compresa tra la isoipsa 900 m, e la cinta muraria di Albe.
In tale area sono vietate nuove edificazioni, per i manufatti esistenti sono consentiti interventi di recupero ex L. 48/85

4. Il territorio urbanizzato (normativa regionale)

I criteri da applicare per individuare il perimetro del territorio urbanizzato sono indicati al comma 2 dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023 e precisamente:
a) le aree edificate con continuita' 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 nonche' 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 validita' 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.

Come già indicato ai fini del calcolo delle percentuali di consumo di suolo, le aree desigillate e retrocesse sono escluse dal territorio urbanizzato.
Per individuare le diverse zone ricadenti nel PTU, si è posta a riferimento la cartografia del PRG vigente e le Norme Tecniche di Attuazione, dalle quali è stato possibile collocarle rispetto al DM n.1444/68, in modo da individuare le fattispecie riconducibili ai criteri indicati negli articoli 8 e 40 della nuova legge urbanistica regionale.

Occorre premettere che non concorrono alla costituzione del consumo di suolo (comma 9, art. 8, l.R. 58/2023) le aree che sono utilizzate per la realizzazione di interventi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e le aree poste al di fuori del territorio urbanizzato necessarie per realizzare i seguenti interventi:
a) opere pubbliche e opere qualificate di interesse pubblico o di pubblica utilita', ivi incluse le dotazioni territoriali e le opere di cui agli articoli 50, 53 e 56 del decreto del Presidente della Repubblica 6 marzo 1978, n. 218 (Testo unico delle leggi sugli interventi nel Mezzogiorno) e di cui all'articolo 17 della legge regionale 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 decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attivita' 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'attivita' 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 sostenibilita' economico-finanziaria dell'intervento;
e) parchi urbani.
e-bis) le opere e impianti previsti nel piano carburanti approvato dai Comuni.

5. Criteri utilizzati nella definizione del PTU

Con il quadro riepilogativo seguente, sono state riassunte le verifiche svolte per ogni singola parte della zonizzazione vigente, riportata nella cartografia del PRG disponibile, ed incrociata con la lettura degli articoli corrispondenti delle NTA, e con i criteri indicati al comma 2 dell'art. 40 della L.R. n. 58/2023, in modo da verificare se l'area possa essere o meno ricompresa nel territorio urbanizzato.
Nella tabella riassuntiva seguente, le condizioni di cui al comma 2, art. 40 della L.R. 58/2023 e s.m. e i., vengono verificate con le caratteristiche delle zone omogenee del PRG vigente, con la corrispondenza di queste con la classificazione delle zone prevista dal DM 1444/68, e con le relative modalità di attuazione previste.

Da ciò scaturisce l'esito ai fini dell'inserimento delle varie zone omogenee nel PTU. L'esito può essere di tre tipi:

	Positivo	La zona rientra nelle caratteristiche previste ai fini dell'inserimento nel PTU
	Negativo	La zona non rientra nelle caratteristiche previste ai fini dell'inserimento nel PTU
	Condizionato	Da approfondire in base a situazioni specifiche

	Zone omogenee PRG Vigente		DM 1444/68	Modalità attuazione		Verifica condizioni di cui al comma 2, art. 40 della L.R. 58/2023 e s.m. e i.							Esito
		Sottozona		Diretto	Indiretto	Lett. a)	Lett. b)	Lett. c)	Lett. d)	Lett. e)	Lett. f)	Lett. g)	
Residenziali	A		A		X	X							
	B	B1	B		X	X							
		B2		X		X		X					
		B2 località Pozzolana			X	X							
		B3		X		X		X					
		B4		X		X		X					
	Zone derivate ex Legge 48/85				X	X							
	C	C1	C		X								
		C2			X								
		C4		X				X					
		C5		X				X					
Agricole	Attività agro/silvo/pastorali		E	X									
	Attività zootecniche di tipo intensivo			X									
Produttive	Attività estrattive (cave)		D		X							X	
	Attrezzature generali		F	X				X					
	Impianti ed attrezz. tecnologiche			X				X					
	Artigianato e piccola industria		D		X								
	Attività turistico ricettiva A/Alberghi		F	X				X					
	Attività turistico ricettiva B/Pensioni			X				X					
	Attività turistico ricettiva C/C. Visita			X				X					
Miste	Residenz./Commercio Servizi/Artig. Tipo A		D		X								
	Residenz./Commercio Servizi/Artig. Tipo B				X								
Vincoli speciali	Area archeologica		F										
	Verde pubblico attrezzato			X				X					
	Verde pubbl./privato di rispetto ambient.			X									
	Bacino Sciistico				X								
	Riserva naturale												
	Vincolo cimiteriale			X									
	Vincolo Archeologico												

Le condizioni fissate dall'art. 40, sopra riportate rappresentano l' ineludibile quadro generale di riferimento:
- si è ovviamente considerato di fatto all' interno del PTU tutto il sistema di zone del vigente PRG ad attuazione diretta, o diretta convenzionata, intendendosi in tale condizione anche gli ambiti soggetti a progetto planivolumetrico di diversa tipologia, nonché i parchi e le aree per dotazioni ed attrezzature pubbliche all'interno delle aree edificate **(lett. a) e c) art. 40)** ;
- per quanto riguarda la pianificazione in atto si sono introdotti nel Perimetro i Piani di iniziativa privata approvati e per i quali è stata stipulata la convenzione (piano di lottizzazione "Fonte Leprara") ed i piani che hanno una maggiore probabilità di attuazione, di cui la maggior parte si colloca comunque all' interno od in adiacenza delle aree urbane e attualmente rappresentano dei vuoti all' interno di tessuti consolidati o nella loro immediata adiacenza, dotati di urbanizzazioni, a completamento e consolidamento dei margini urbani per cui rappresentavano comunque situazione di spazi che sarebbero rientrati per altre condizioni all' interno del PTU **(lett. b) e d (art. 40)** ;
- sono stati individuati e perimetrati ambiti con tessuti i insediativi parzialmente urbanizzati in zona agricola **(lett. f) art 40)** ;
- rientrano ovviamente all' interno del PTU gli spazi liberi, di varia dimensione, all' interno dei tessuti consolidati ed urbanizzati o comunque delimitati da tali situazioni in parte rimandati a pianificazione attuativa. **(lett. a), c) e d) art. 40)** ;
- infine rientra nel PTU del Comune di Massa d'Albe l'ambito del PST Recupero Cave di Alba Fucens, approvato dal Consiglio Regionale Abruzzo delibera n. 66/5 del 28/05/2002, che è di carattere sovraordinato rispetto al PRG **(lett. g) art. 40)**

Alcune specifiche situazioni e criteri, hanno aiutato a contestualizzare nel merito la situazione specifica del Comune di Massa d'Albe, sia da un punto di vista della pianificazione che per gli aspetti insediativi e di urbanizzazione del territorio. Essi sono stati:

Continuità dell'edificato: il perimetro tende a perseguire il più possibile una forma di continuità tra le varie zone ricomprese nel PTU, evitando sacche di espansione isolate, in maniera da consentire in sede di futura redazione del PUC, una ricucitura più efficace in termini urbanistici, caratterizzata dal criterio della continuità e dalla inclusione di aree libere in contesti urbani consolidati;
Servizi e infrastrutture: sono state considerate urbanizzate solo le aree già dotate di viabilità, rete idrica, fognaria.
Funzionalità: il perimetro comprende aree destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, impianti sportivi, piazze, parchi).
Coerenza con la pianificazione sovracomunale: la perimetrazione deve essere coerente con il Piano regolatore vigente e con le previsioni sovracomunali (PTPR, piani speciali territoriali, ecc.)

In base a quanto sopra premesso, l'analisi ha prodotto i seguenti risultati:

Zone A
Le zone omogenee di tipo A sono costituite dai nuclei storici di Massa D'Albe e Forme, e rappresentano il complesso del sistema abitativo di tipo storico, in quanto trattasi di aree edificate con continuità, anche se sottoposte all'attuazione dei Piani di Recupero , quindi sono ricomprese nel PTU.
Zone B
Le zone omogenee di tipo B sono costitute da porzioni di territorio prossime ai centri storici. Trattasi di aree edificate con continuita', assimilabili a zone di completamento, per le quali sono necessari interventi di ricucitura e di riorganizzazione urbanistica:
Zone: B1 (intervento tramite planivolumetrico di coordinamento)- ricomprese nel PTU
Zone a margine dei centri storici con edificazione ed una urbanizzazione già presente a maglie larghe di formazione più recente.
Zone B2 (intervento diretto)- ricomprese nel PTU

Zona B2 in località Pozzolana (intervento indiretto) ricomprese nel PTU in quanto spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti collocati all'interno delle aree edificate.
Zone B3 case sismiche *(intervento indiretto) ricomprese nel PTU in quanto spazi quasi interamente edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti collocati all'interno delle aree edificate.*
Zone B4 Alba Fucens *(intervento diretto) ricomprese nel PTU.*

Zone derivate ex Legge 48/1985
Frazione di Forme (intervento indiretto)- ricomprese nel PTU in quanto in gran parte edificate e adiacenti a zone edificate con continuità, dotate di urbanizzazioni.

Zone C
Le Zone omogenee di tipo C comprendono quelle parti di territorio destinate a processi di nuova espansione del sistema insediativo, localizzate a ridosso degli assi infrastrutturali di rilevante importanza. Sono distinte in quattro sottozone:
Zone: C1 (modalità di attivazione intervento indiretto- piano di lottizzazione convenzionata); sono ricomprese nel PTU le zone C1 aventi le seguenti caratteristiche:

- *Lotti non edificati posti in stretta connessione con le zone edificate con continuità, di cui ai punti precedenti (nuclei abitati di Massa d'Albe o Forme) o alle zone rientranti nel PTU, dotati delle urbanizzazioni primarie.*
- *Piani approvati alla data di approvazione della L.R. 58/2023 (punto d, comma 2, art. 40 della L.R. 58/2023 e s.m. e i.). Rientra in questa casistica il piano di lottizzazione "Fonte Leprara" approvato con delibera C.C. n. 45 del 10/11/2010.*

Zone C2 (modalità di attuazione intervento indiretto – piano di lottizzazione convenzionata)- non ricomprese nel PTU in quanto i piani esecutivi non risultano approvati, e carenti delle opere di urbanizzazione.;
Zone C4 – Capo La Maina (turistico – residenziale) – (modalità di attuazione intervento diretto) ricomprese nel PTU.
Zone C5 – Case Sparse (modalità di attuazione, intervento diretto) ricomprese nel PTU.

Zone Agricole
Attività agro – silvo – pastorali
Attività zootecniche di tipo intensivo
Sono ricomprese nel PTU le zone agricole aventi le seguenti caratteristiche:

- *I nuclei residenziali, anche a vocazione rurale, dotati delle infrastrutture pubbliche essenziali per l'urbanizzazione primaria (punto e, comma 2, art. 40 della L.R. 58/2023 e s.m. e i.). Essi sono localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali primari di collegamento Avezzano- Massa d'Albe- Magliano dei Marsi. Si precisa che è stata perseguita una logica di ricucitura di questi nuclei con le altre zone ricadenti nel PTU, al fine di offrire al prossimo PUC l'opportunità di operare in modo organico sul tessuto esistente.*

Zone D (attività produttive)
Attività estrattive – cave (modalità di attivazione intervento indiretto- Piano Speciale Territoriale) sono state ricomprese nel PTU le zone ricadenti nel PST Recupero Cave di Alba Fucens, approvato dal Consiglio Regionale Abruzzo delibera n. 66/5 del 28/05/2002.
Attrezzature Generali- (modalità di attivazione intervento diretto convenzionato) sono state ricomprese nel PTU
Impianti ed attrezzature tecnologiche- (modalità di attivazione intervento diretto) sono state ricomprese nel PTU

Artigianato e piccola industria *(modalità di attivazione intervento indiretto- Piano di Intervento P.I.P.) lotti inedificati- non sono state ricompresi nel PTU, in quanto la pianificazione attuativa non risulta approvata e risultano carenti le opere di urbanizzazione.*

Zone per Attività Turistico Ricettiva
Attività Turistico Ricettiva di tipo A (Alberghi)
Attività Turistico Ricettiva di tipo B (Pensioni)
Attività Turistico Ricettiva di tipo C (Centro Visita)
(modalità di attivazione intervento diretto) le suddette zone vengono ricomprese nel PTU.

Zone Miste
Zone M/A
Zone M/B
(modalità di attivazione intervento indiretto- piano particolareggiato) non ricomprese nel PTU, in quanto i lotti non sono edificati, non risultano approvati piani attuativi, né serviti da opere di urbanizzazione.

Zone sottoposte a vincoli particolari e speciali
Area archeologica*-non ricompresa nel PTU, in quanto rappresenta rappresentata l'area non edificata, nella quale insiste l'emergenza archeologica di Alba Fucens.*
Zona di "verde pubblico attrezzato*" (modalità di attivazione intervento diretto) le suddette zone vengono ricomprese nel PTU.*
Zona verde pubblico/privato di rispetto ambientale *le suddette zone vengono ricomprese nel PTU, quando connesse ed adiacenti ai nuclei abitati esistenti. In particolare rientra nel PTU la zona interessata ad "Area Camper", approvata in Variante al PRG con delibera C.C. n. 22 del 23.05.2016.*

Zone a" vincolo cimiteriale"- *i cimiteri sono ricompresi nel PTU in quanto urbanizzazioni secondarie.*
Le suddette zone vengono ricomprese nel territorio urbanizzato

Bacino sciistico
Riserva Naturale
Le suddette zone non sono ricomprese nel territorio urbanizzato.

6. Ulteriori superfici

L'Ufficio Tecnico del Comune di massa d'Albe ha informato che:
- non vi sono state varianti urbanistiche dalla data di approvazione del PRG che hanno modificato la zonizzazione in ampliamento;
- non vi sono state istanze di nuovi permessi di costruire per nuove costruzioni al 21/12/2023 (art. 40 c.2 lettera b))[2] che incidono sulla PTU;

7. Aree congelate

Le aree edificabili ma non edificate e prive dei requisiti sanciti dall'art. 40 della L.R. 58/2023 e quindi non ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato, restano giuridicamente edificabili ma "congelate" nelle more dell'approvazione del PUC che può riconsiderare la loro destinazione. Sulle stesse, pertanto, non potranno essere rilasciati titoli edilizi per nuove costruzioni. Su dette aree l'IMU è dovuta nella stessa misura che deriva dalla destinazione stabilita dal vigente PRG, ferma restando la facoltà del Comune di rideterminare, nel rispetto della normativa nazionale vigente, i valori dell'area in conseguenza della

[2] b) le aree per le quali siano sta rilascia o per le quali, alla data di entrata in vigore della presente legge, siano state presentate richieste di toli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanisti che attuative;

perimetrazione del territorio urbanizzato (vedi FAQ n. 21- sito Regione Abruzzo). Le Tavole grafiche allegate, evidenziano il perimetro delle aree "congelate".

8. Superficie del Territorio Urbanizzato

Le superfici sono state calcolate con strumento in dwg, costituito dalle **mappe catastali** fornite dall'Agenzia del Territorio. *… aggiornate ad una data non anteriore a sei mesi rispetto a quella di consegna del Piano"* (vedi RAPPORTO TECNICO FINALE- Linee guida per la predisposizione tecnica degli strumenti urbanistici comunali della Regione Abruzzo - Rif. Progetto NP 1.3 presentato il 29.10.2019, approvato il 23.06.2020 e attivato il 24.09.2020).
La superficie totale del territorio urbanizzato è pari a **mq 2.657.054,00** (ha 265,70)
La superficie totale delle aree "congelate" è pari a mq ____ (ha _____)

Il Comune di Massa d'Albe ritiene di riservarsi di utilizzare la quota del 3% o parte di essa, nella fase di elaborazione del PUC come consentito ai sensi degli articoli 8 e 100 della L.R. n.58/2023.
Nella fase della redazione del PUC potrà godere di:

- Superficie territorio urbanizzato (STU) x 3% = **mq 79.711,00 (ha 7,97)**.

La Legge Regionale Abruzzo 58/2023 ed in particolare l'articolo 39 che disciplina il Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU), non impone l'esclusione di zone assoggettate a vincolo, rischio e/o pericolosità ambientali (tipo idrogeologico, paesaggistico, ecc…) dalla perimetrazione del PTU. È però opportuno precisare che la perimetrazione del Territorio Urbanizzato non consente di superare eventuali vincoli sovraordinati alle competenze comunali, quali ad esempio la microzonazione sismica, il vincolo idrogeologico, le zone di rispetto in genere, se intervenute successivamente all'approvazione del PRG.

Stante la difficoltà di reperimento dei titoli legittimanti, sono fatte salve le superfici che nel corso di procedimenti edilizi, risultino all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato, in forza di una più minuziosa attestazione generata dalla verifica della superficie fondiaria che sostiene la capacità edificatoria del fabbricato esistente.

9. Effetti della perimetrazione del territorio urbanizzato

Con L.R. n. 36/2025 la Regione Abruzzo ha deciso di disaccoppiare il PTU dall'entrata in vigore della normativa sulle zone agricole e pertanto dal 21/12/2025, le nuove istanze che riguardano il rilascio dei toli abilitativi nel territorio rurale dovranno essere progettate applicando il titolo IV della L.R.n.58/2023 che prevale su eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico vigente con esse incompatibili. Sempre nella stessa seduta è stato deciso che le istanze presentate precedentemente al 21/12/2025 potranno essere concluse con la normativa pre-vigente (art.110 c.7bis).
Per consentire la fase di transizione tra le disposizioni del vigente PRE (arti .li 34, 35 e 35bis) e il Titolo IV della nuova legge, si è redatta una norma armonizzata (Allegato 2).
Dalla data di approvazione della Perimetrazione del Territorio Urbanizzato e fino all'approvazione del PUC ai Comuni e' consentito:

- il rilascio dei titoli abilitativi esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti ;
- il rilascio dei titoli abilitativi in zona agricola in applicazione del Titolo IV della nuova legge.

Gli edifici, ove eventualmente non riportati , non perdono la loro legittimità ancorata ad espliciti titoli edilizi che ne stabiliscono la consistenza e la destinazione d'uso. Il territorio Urbanizzato non opera in misura di sanatoria di edifici irregolari che dovranno essere ricompresi nelle disposizioni del DPR n.380/2001 testo in vigore. Le istanze di sanatoria già presentate alla data di pubblicazione dell'Albo Pretorio della perimetrazione del territorio urbanizzato, possono concludersi con la norma va previgente.
Occorre tuttavia ricordare che la realizzazione degli interventi che non concorrono al consumo del suolo, quando sono previsti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente previa

verifica, nell'ambito del procedimento di approvazione dei relativi progetti, della insussistenza di alternative consistenti nella rigenerazione e riqualificazione del territorio urbanizzato.
Ai Comuni che hanno provveduto alla perimetrazione del territorio urbanizzato e' consentito, fino al termine di scadenza per l'approvazione del PUC di cui all'articolo 39, comma 2, effettuare varianti allo strumento urbanistico vigente esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sulla base del regime giuridico previgente (art.100 comma 7-bis).
Rimane ferma, in ogni caso, l'applicabilita' dell'articolo 77 della LUR che consente una procedura semplificata su fattispecie che non costituiscono variante agli strumenti urbanistici generali ed attuativi.
Nell'ottica sempre della limitazione del consumo di suolo, il Comune puo' subordinare l'attuazione degli interventi che non concorrono al consumo del suolo alla desigillazione di aree urbanizzate, da destinare a dotazioni territoriali che prevedano la conservazione della permeabilita' del suolo, scomputando l'intero valore delle opere dal contributo di costruzione dovuto.
I Comuni rendono pubblici i dati numerici e cartografici dello stato del consumo di suolo nel proprio territorio, aggiornati al 31 dicembre dell'anno precedente. La Regione provvede al monitoraggio del consumo di suolo ai sensi della presente legge e alla pubblicazione dei relati vi dati sul proprio sito web.
I Comuni contermini o ricompresi nell'Unione dei comuni possono stipulare accordi per la ripartizione differenziata delle quote di consumo di suolo nel rispetto della percentuale complessiva ivi considerata in conformita' ai criteri e alle modalita' stabilite dalle Province secondo misure di perequazione territoriale ai sensi dell'articolo 49 della LUR.

Avezzano lì 12/05/2026

I progettisti
Arch. Fabrizio Amatilli
Ing. Cesidio Chiarilli