

COMUNE SAN PIO DELLE CAMERE



PTU PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO

L.R. n°58 art. 40 del 20.12.2023

2026

Sindaco :
Pio Feneziani

Ufficio Tecnico:
RUP Geom. Carmine Damiani

Progettisti:
Prof.Arch. Pierluigi Properzi *Coordinatore*
Arch. Andrea Vittorini
Arch. Stefano Vittorini
Arch. Francesca Properzi
Ing. Andrea Conti

Giovane Professionista:
Arch. Michela Teti

Elaborato:
Relazione

Scala:

Tav.:

Relazione

Tempi e Fasi della elaborazione del PTU

La Legge Regionale 58 del 31.12.2025 prevede Obiettivi (art.1-4) Tempi (Artt. 8,68) e fasi (artt. 64,69) per la formazione degli strumenti urbanistici comunali ed in particolare del PTU (art.40) e del PUC (art.39).

Per la Perimetrazione del Territorio Urbanizzato ci si è inoltre riferiti alla “*Linee guida all’applicazione*” elaborate dall’INU e da UNITEL

Nel recepire Finalità ed Obiettivi generali proposti dalla citata legge si specificano di seguito gli atti della *Fase Preliminare* e di *Formazione*.

Nella ***Fase Preliminare***:

- La definizione e adozione di un *Quadro Conoscitivo* (art. 81) strutturato in SIT basato sulle Conoscenze condivise approvate dalla Regione Abruzzo e articolato in:
 - *Carta dei Valori*
 - *Carta dei Rischi (Fragilità)*
 - *Carta della Conflittualità*
 - *Carta del Degrado e Abbandono*
 - *Carta dei Vincoli*
- La descrizione *dell’Armatura Urbana e Territoriale*, costituita delle reti delle infrastrutture, dai Servizi e dalle Attrezzature, e la verifica della loro adeguatezza, nonché delle proprietà pubbliche ivi compresi gli Usi Civici e della rete ecologica e vegetazionale
- La definizione di *Norme per l’utilizzazione e per l’aggiornamento del Quadro Conoscitivo*, volte a garantire la sua stabilità e la sua variabilità perfetta; dette Norme devono inoltre definire le modalità d’uso del

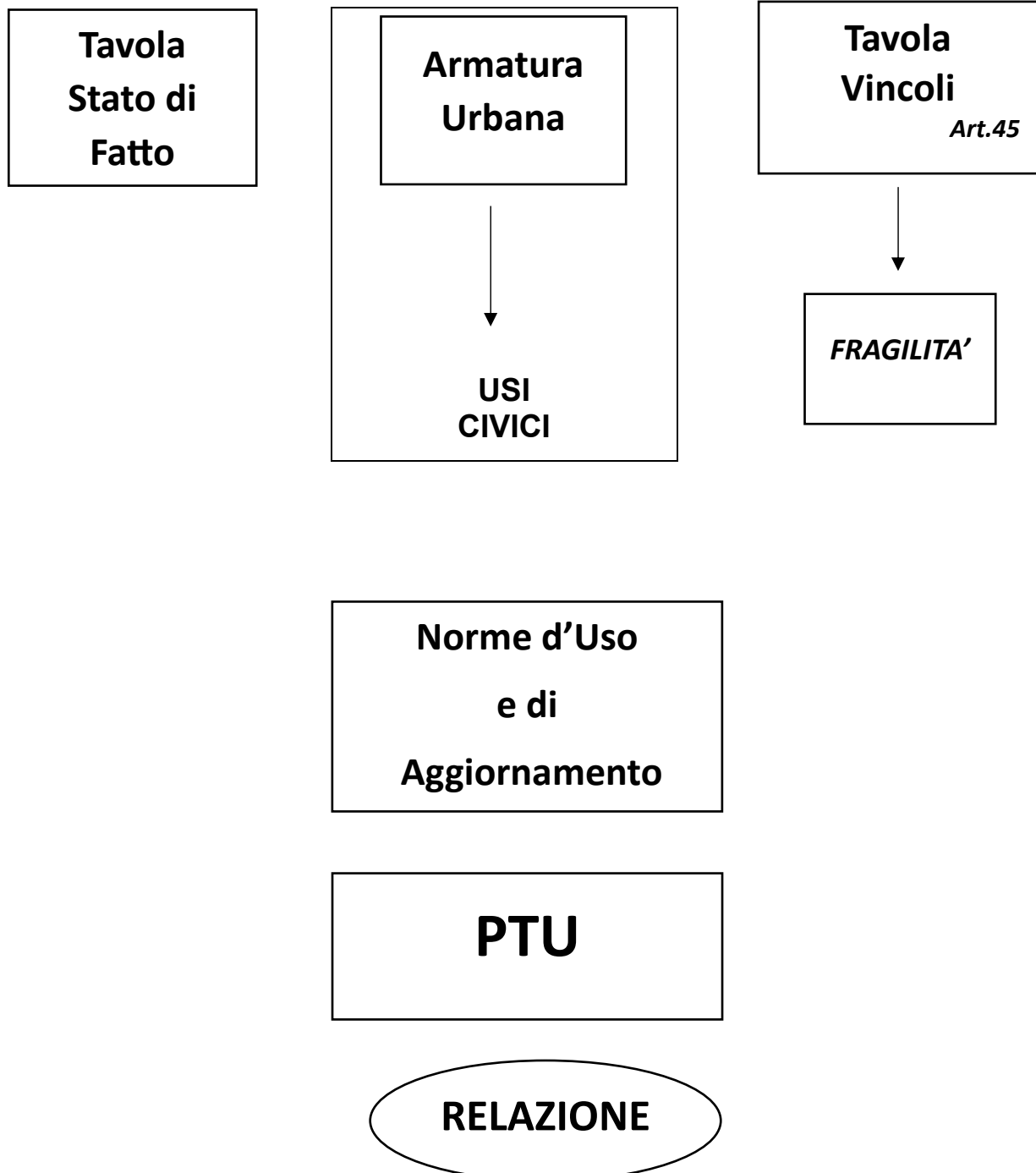
Quadro Conoscitivo per la valutazione di ogni intervento di trasformazione del territorio comunale, previsto da Piani e da Progetti, in riferimento alla *compatibilità* con il QC e la *coerenza* con l'Armatura Urbana e Territoriale

La Fase preliminare, nel rispetto dei tempi previsti dalla LR, si conclude entro il 30.06.2026.

Nella **Fase di formazione** del PUC viene adottato un *Documento Preliminare con allegato uno Schema di Assetto* e la Relazione Preliminare per la VAS.

QUADRO CONOSCITIVO

Art.28, 4, 85



Criteri per la perimetrazione del Territorio Urbanizzato

La Legge regionale 58/23 indica all'art.40 le aree ricomprese in detto 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 ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione primaria degli insediamenti collocati all'interno delle aree edificate di cui alla presente lettera;***
- b) ***le aree per le quali siano stati rilasciati o per le quali, alla data di entrata in vigore della 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 PTSl vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.***

La Perimetrazione più che come un primo atto amministrativo preliminare, ma autonomo rispetto al PUC, deve intendersi come un **atto urbanistico in tutte le sue implicazioni**.

La L.R. 58/23 ne prevede infatti una modalità di “tracciamento” che implica una conoscenza approfondita dello stato dell’edificazione e dell’urbanizzazione del territorio ma anche (art. 10) ed alla successiva individuazione e la perimetrazione nel PUC delle aree di Rigenerazione che influiscono nel calcolo degli aumenti consentiti di suolo urbanizzabile.

Si è pertanto proceduto alla individuazione degli areali come sopra definiti ed in particolare

- a) **Le aree edificate in continuità** previste dallo strumento urbanistico vigente (campitura grigio chiaro);*
- b) **Gli spazi ineditati** dotati di infrastrutture di urbanizzazione primaria collocati all’interno di aree edificate.*

Non sono presenti nel territorio comunale aree con i caratteri previsti dalle successive lettere (c, (d, (e, (g. Sono inoltre state individuate le aree a vocazione rurale dotate di urbanizzazione primaria ed i Nuclei rurali di cui all’Art. 57 della citata L.R..

Il Quadro Conoscitivo ha consentito una verifica puntuale del Perimetro del Territorio Urbanizzato in relazione al Sistema dei Vincoli e a quello delle Fragilità e dei Valori (storico artistici, ambientali e vegetazionali).

Non si sono rilevate interferenze né con le aree previste dal PRG, né con le Aree di cui alla lettera a) e b) inserite nel Perimetro.

Potenziale Dimensionamento del PUC

Il contenimento del consumo di suolo, per un suo azzeramento entro il 2050 (Perimetrazione Suolo Urbanizzato), non deve rappresentarsi nei suoi aspetti utopici e dirigistici.

Il territorio non urbanizzato è comunque interagente con quello urbanizzato in una reciproca contaminazione.

La natura entra nel costruito con funzioni essenziali per il contenimento delle variazioni climatiche così come molte funzioni “*urbane*” sono distribuite nel territorio non urbanizzato (distributori carburante - cimiteri, etc.).

Il Dimensionamento non ha più i caratteri “**formativi**” del Piano dello “**sviluppo**”, né quelli “**essenziali**” di risposta ai fabbisogni abitativi.

La desertificazione demografica ed una progressiva mutazione del mercato immobiliare non sostengono più l'utilità del Piano, né giustificano un ulteriore consumo di suolo.

Il Dimensionamento mantiene comunque una sua utilità nel processo di pianificazione in quanto fornisce una risposta alla diversa utilizzazione nel PUC degli incrementi consentiti e quindi di individuare le zone nelle quali incentivare politiche di rigenerazione, e di garantire al mercato un nuovo sistema di regolazione graduando i valori immobiliari e fondiari in relazione alla dotazione (esistente e/o prevista) di servizi, costitutivi della Armatura Urbana ed alla accessibilità degli stessi.

Il PTU così come definito ricomprende 828.425 mq (82,84 ha).

Il potenziale incremento del 3% da utilizzare nella redazione del PUC sia per dotazione di servizi, anche ecologici, che per nuove previsioni insediative è di 2,5 ha (24.852 mq) che, prevedendo un indice di utilizzazione teorico di 0,8 mq/mq, consente la previsione di 19.882 mq di superficie utile teorica, equivalenti a circa 332 nuove abitazioni, nel decennio, corrispondenti a 33 abitazioni/anno.

Nella successiva fase formativa del PUC dette quantità potranno essere ulteriormente verificate ed eventualmente ridotte.

Il Comune di San Pio delle Camere ha una superficie territoriale di 24,59 km² (2.459 ha) ed è costituito da 2 nuclei: il centro capoluogo e Castelnuevo. Nei diversi centri sono distribuiti 662 abitanti (dato al 28.02.2026).

Il patrimonio abitativo alla stessa data è costituito da 449 abitazioni di cui solo 280 occupate (63.2%). Sul totale delle abitazioni, 240 sono in proprietà e 30 in affitto.

La popolazione è composta da 313 nuclei familiari di cui 139 (44.4%) sono formati da 1 solo componente, 84 da 2 componenti, 48 da 3 componenti, e 42 da più di 3 componenti.

L'indice di vecchiaia nel comune di San Pio delle Camere è storicamente elevato, attestandosi a **235,3 anziani ogni 100 giovani** secondo l'analisi dell'Istat [8milaCensus](#).

Questo valore (che esprime il rapporto percentuale tra la popolazione di 65 anni e più e i giovani fino ai 14 anni) indica un invecchiamento della popolazione superiore alla media nazionale italiana, la quale si aggira attorno ai 208 anziani ogni 100 giovani.

Per comprendere meglio la struttura della popolazione locale, l'Istat evidenzia anche i seguenti indici demografici strutturali:

- **Indice di dipendenza degli anziani:** È pari a **49,1**. Significa che ci sono circa 49 persone in età di pensionamento (oltre i 65 anni) ogni 100 persone in età attiva/lavorativa (tra i 15 e i 64 anni).
- **Indice di dipendenza dei giovani:** È pari a **20,9**, indicando la presenza di circa 21 giovani (0-14 anni) ogni 100 persone in età lavorativa.
- **Età media:** La popolazione del comune esprime un'età media generale di circa **44,7 anni**, un dato bilanciato negli ultimi anni anche grazie alla presenza di nuclei familiari di [cittadini stranieri residenti](#) che scelgono il borgo per vivere.

Nel comune di San Pio delle Camere, la stragrande maggioranza delle abitazioni occupate è di proprietà, con circa **240 case di proprietà** a fronte di circa **30 case in locazione**.

I dati ufficiali derivati dal censimento permanente della popolazione e delle abitazioni dell'Istat mostrano la seguente ripartizione basata sul titolo di godimento delle famiglie residenti:

- **In proprietà:** Circa l'**83-85%** delle famiglie vive in una casa di cui è proprietaria (pari a circa 240 unità).
- **In locazione (affitto):** Solo il **10-11%** circa dei nuclei familiari risiede in un immobile in affitto (pari a circa 30 unità).
- **Altro titolo:** Il restante **5%** circa occupa l'abitazione a titolo gratuito (ad esempio, uso gratuito da parenti) o per motivi di lavoro.

Questa forte concentrazione di case di proprietà è tipica dei piccoli borghi dell'entroterra abruzzese. Il restante patrimonio abitativo non occupato stabilmente (le oltre 150 case vuote di cui parlavamo prima) è costituito principalmente da seconde case, immobili ereditati o strutture destinate al mercato ricettivo locale.

Nel comune di San Pio delle Camere, circa il **58,5% delle abitazioni occupate è di tipo storico**, con una parte rilevante del patrimonio immobiliare risalente a epoche precedenti al 1919.

I dati dei censimenti permanenti [Istat](#) mettono in luce le seguenti caratteristiche strutturali e storiche degli edifici del borgo:

Epoca di costruzione

La distribuzione degli edifici residenziali riflette la natura antica del centro storico e della sua frazione Castelnuovo:

- **Edifici storici (Prima del 1919):** Costituiscono la fetta più importante dell'abitato (oltre la metà del totale). Sono le tipiche case in pietra addossate, caratteristiche del panorama ai piedi del [Castello medievale](#).
- **Il boom edilizio (1919 - 1980):** Circa il **30%** delle abitazioni è stato edificato in questo periodo, seguendo l'andamento di espansione che ha interessato molti comuni italiani nel secondo dopoguerra.
- **Edilizia recente (Dopo il 1981):** Rappresenta la quota minore del patrimonio abitativo, con un indice di espansione edilizia moderno piuttosto contenuto.

Stato di conservazione

Nonostante l'età avanzata di gran parte degli immobili e la collocazione in una zona ad alta sismicità, il patrimonio strutturale presenta complessivamente buone condizioni, complici anche i lavori di recupero e restauro post-sisma:

- **Stato ottimo o buono:** Circa l'**82-83%** degli edifici residenziali è classificato in condizioni strutturali buone o ottime.
- **Stato mediocre o pessimo:** La restante quota (circa il **17-18%**) si divide tra stabili che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e una piccolissima percentuale (attorno all'1,5%) considerata in condizioni deteriorate o fatiscenti.

La superficie del territorio comunale di San Pio delle Camere è di **17,21 chilometri quadrati**.

Questo dato si traduce in una densità abitativa di circa 38 abitanti per chilometro quadrato.

Il comune di San Pio delle Camere conta **662 abitanti** (dato aggiornato al 28 febbraio 2026).

Secondo i dati storici del censimento generale [Istat](#), il comune di San Pio delle Camere conta circa **449 abitazioni complessive**.

Per avere un quadro più dettagliato:

- **Abitazioni occupate:** Il numero di case stabilmente abitate si aggira intorno alle **280-300 unità**, in linea con l'attuale numero di nuclei familiari residenti nel territorio comunale.
- **Dimensione media:** Le abitazioni occupate del borgo hanno un'ampiezza media generosa, con circa **51,7 metri quadrati a disposizione per ogni occupante**.

Riepilogo definitivo della struttura familiare

Con quest'ultimo dato abbiamo completato la mappatura esatta di tutte le **313 famiglie** del comune:

- **1 componente:** 139 famiglie (44,4%)
- **2 componenti:** 84 famiglie (26,8%)
- **3 componenti:** 48 famiglie (15,3%)
- **Oltre 3 componenti:** 42 famiglie (13,4%)

I centri ed i nuclei abitati occupano il 2.4% dell'intero territorio comunale.

Si tratta di condizioni tipiche delle Aree interne con alti indici di vecchiaia (235,3) rispetto alla media nazionale (208) e con un significativo tasso di non

utilizzazione del patrimonio abitativo. Sulla base di queste elementari considerazioni si è proceduto ad una perimetrazione del territorio urbanizzato nei limiti previsti dalla LR 58/23 rinviando al PUC i criteri di utilizzazione dell'incremento teorico del 3%.

Le aree non edificate ma urbanizzate sono state, ove possibile, incluse nel Perimetro per garantire una loro utilizzazione anche ai fini della continuità ecologica e vegetazionale che sarà definita dal PUC.

Non si è ritenuto corretto individuare aree oggetto di desigillazione che potranno essere individuate in sede di definizione del PUC.

Il PUT in prima istanza viene adottato e "*trasmesso*" alla Provincia.

La sua approvazione è pertanto differita alla successiva approvazione del PUC(art. 39-40, LR 58/ 23).

Nel periodo intercorrente vigono i regimi urbanistici definiti dalla LR 58/23

Regimi Urbanistici applicabili sino alla adozione del PUC

La LR 58/23 prevede i regimi urbanistici applicabili tra la adozione del Perimetro del Territorio Urbanistico (PTU) e la adozione -approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

- Nelle zone ricomprese nel PTU.
- Nelle aree esterne al PTU.

Fino all'approvazione del PUC ai Comuni è consentito, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, il rilascio dei titoli abitativi esclusivamente all'interno del Territorio Urbanizzato, fatta eccezione per gli interventi che non concorrono alla costituzione del consumo del suolo.