

COMUNE DI TAGLIACOZZO
CONSORZIO STRADALE OBBLIGATORIO DI MARSIA



CENTRO TURISTICO DI MARSIA

Proposta per un Piano di Riqualificazione urbanistica e ambientale

Arch. Domenico Colasante

Febbraio 2020

CENTRO TURISTICO DI MARSIA

Proposta per un Piano di Riqualificazione urbanistica e ambientale

Relazione

Indice

Sintesi

1. Il Piano di riqualificazione: tipo di Piano e ipotesi di procedura
2. L'area di intervento e lo stato di fatto
 - 3.IPOTESI A - RIQUALIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO
 - Il Piano di Riqualificazione come "Piano di recupero urbanistico" d'iniziativa comunale in variante al PRG vigente.
 - La nuova perimetrazione
 - Criteri di intervento
 - Dati quantitativi di progetto
 - 4.IPOTESI B - RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO INTEGRATO
 - Il Piano di Riqualificazione come "Programma integrato d'intervento" - Attuazione coordinata pubblico-privato in variante al PRG vigente
 - Criteri d'intervento
 - Dati Quantitativi
 - Quadro dei possibili benefici derivanti dall'attuazione del piano

Allegati:

Riferimenti normativi

Elaborati grafici indicativi

Nota.

Le figure e i grafici riportati nel testo della presente relazione possono essere meglio visualizzati nella allegata Presentazione in Power Point.

Nota di Sintesi

La presente proposta di Piano di Riqualificazione è stata presentata, tramite slides, all’Assemblea dei Consorziati, aderenti al Consorzio Stradale Obbligatorio di Marsia, tenutasi a Roma in data 22.02.2020 presso il Teatro San Genesio.

Il testo della Relazione, che segue, e i relativi allegati sono stati quindi rielaborati e precisati sulle base delle indicazioni fornite dal Presidente del CSO, conseguenti al dibattito e alle mozioni emerse e votate dall’Assemblea.

La proposta costituisce un contributo di idee e di possibili soluzioni per risolvere l’attuale situazione di Marsia, caratterizzata da incompletezza e parziale abbandono, dovuti anche alla mancata attuazione del PRG vigente, approvato nel 1983. E’ scaturita da un approfondito Studio di analisi e ricognizione di tutte le componenti urbanistiche e ambientali, commissionato nel 2017 dal Consorzio Stradale Obbligatorio di Marsia (CSO), a cui si rinvia, ed è finalizzata a innescare un nuovo processo di riqualificazione urbanistica, di tutela ambientale e possibilmente di rilancio dello sviluppo turistico.

La proposta viene articolata in termini pianificatori secondo due diverse ipotesi, entrambi in variante al PRG vigente:

- la prima soluzione (ipotesi A), definita **“RIQUALIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO”**, utilizzerebbe come strumento attuativo, il Piano di recupero urbanistico d’iniziativa comunale che congelerebbe l’edificazione nello stato attuale e si limiterebbe a perimetrare le aree edificate, a dotarle di una apposita normativa, a prevedere le aree per gli standard urbanistici e le necessarie opere di urbanizzazione, da realizzare a carico dei proprietari, come presupposto minimale affinché il Comune riconosca Marsia come “frazione” e assuma direttamente la gestione dei servizi, come previsto nel Protocollo d’intesa siglato nel 2016 fra il Comune di Tagliacozzo e il Consorzio Stradale Obbligatorio di Marsia (CSO) (cfr. All. F).

Infatti, attualmente lo Statuto del Comune di Tagliacozzo, non comprende Marsia fra le frazioni in cui è articolato il territorio comunale. Alle frazioni, come previsto dall'art. 8 del d.lgs. 267/2000, lo Statuto Comunale vigente si limita a riconoscere le “specifiche peculiarità” e a favorire la partecipazione dei frazionisti alla vita collettiva mediante l’istituzione della “Consulta delle frazioni”. Le due ipotesi prese in esame non differiscono rispetto all’eventuale decisione del Comune del riconoscimento amministrativo di Marsia come frazione.

- la seconda soluzione (ipotesi B), definita **“RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO INTEGRATO”**, è più articolata e complessa. Oltre a includere l’ipotesi A, da considerare eventualmente come una prima fase attuativa, risponde alle previsioni e agli obiettivi della pianificazione sovraordinata (Quadro di Riferimento Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia de L’Aquila e Piano Paesistico Regionale) ed è coerente con gli indirizzi formulati dal Comune di Tagliacozzo nelle “Linee-guida per la variante al PRG” (Del.ne C.C. 30 novembre 2018), relativamente all’ “Ambito di paesaggio di montagna - Marsia-monte Midia” (cfr. all. G). In tal caso, il Piano di Riqualificazione sempre d’iniziativa comunale, secondo la normativa del “Programma Integrato” (legge Regione Abruzzo n.18/1993), coinvolgerebbe i proprietari delle aree e non si limiterebbe a un semplice recupero dell’esistente, ma punterebbe anche al rilancio dello sviluppo turistico-ricettivo proponendo un modello di intervento basato sui seguenti principi:

- la tutela del paesaggio della faggeta e dei pascoli con la creazione di una “Riserva naturale controllata” in cui il Centro Turistico di Marsia possa caratterizzarsi come Porta e Centro dei servizi;
- la riduzione dell’edificabilità di circa 80.000 mc. rispetto al PRG vigente, il blocco di ogni ulteriore edificazione di seconde case, la riqualificazione edilizia dell’esistente e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi elementari;

- la creazione di attrezzature ricettive, oggi del tutto assenti, in grado di rispondere in modo adeguato e in tutte le stagioni dell’anno a diversi segmenti di domanda di tipo escursionistico, sociale, congressuale, sportivo e ricreativo.
- l’eventuale ricostruzione degli Impianti per gli sport invernali, ovvero solo degli impianti di risalita (seggiovia) a servizio delle attività escursionistiche in tutte le stagioni dell’anno;
- la creazione di un parco sportivo-ricreativo;

Il Programma integrato, in questo caso avrebbe:

- un carattere strategico, nel senso che individuerrebbe i compiti che i diversi attori, oltre al Comune e alla Regione, sarebbero chiamati a svolgere;
- un carattere perequativo nel senso che i costi e i benefici attesi verrebbero ripartiti in modo equo;
- un carattere consensuale nel senso che si attuerebbe attraverso un apposito Patto di intesa, (accordo di Programma e Convenzione) in grado di stabilire gli impegni reciproci, le modalità e i tempi di attuazione nonché le risorse pubbliche e private da mettere in gioco.

Come proseguire il percorso della proposta

Fase 1: Trasmissione e illustrazione dei contenuti al Comune di Tagliacozzo;

Fase 2: VERIFICA DELLA FATTIBILITA’ POLITICA, TECNICA E AMMINISTRATIVA

- Esame ed approvazione di massima da parte del Comune di Tagliacozzo;
- Promozione da parte del Comune di una condivisione preliminare della proposta con la Regione Abruzzo e gli altri Enti competenti;

Fase 3: REDAZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO DEFINITIVO

- In caso positivo, ovviamente con le necessarie modifiche e adeguamenti richiesti, trasformazione della proposta in un Piano urbanistico ed eventualmente in Programma integrato che abbia tutti i requisiti tecnici richiesti dal quadro normativo vigente (compresi alcuni apporti specialistici come Indagine catastale, Fattibilità finanziaria, Relazione sismica-geologica, Relazione naturalistica, Studio di compatibilità ambientale etc.)
- Approvazione secondo le procedure di legge

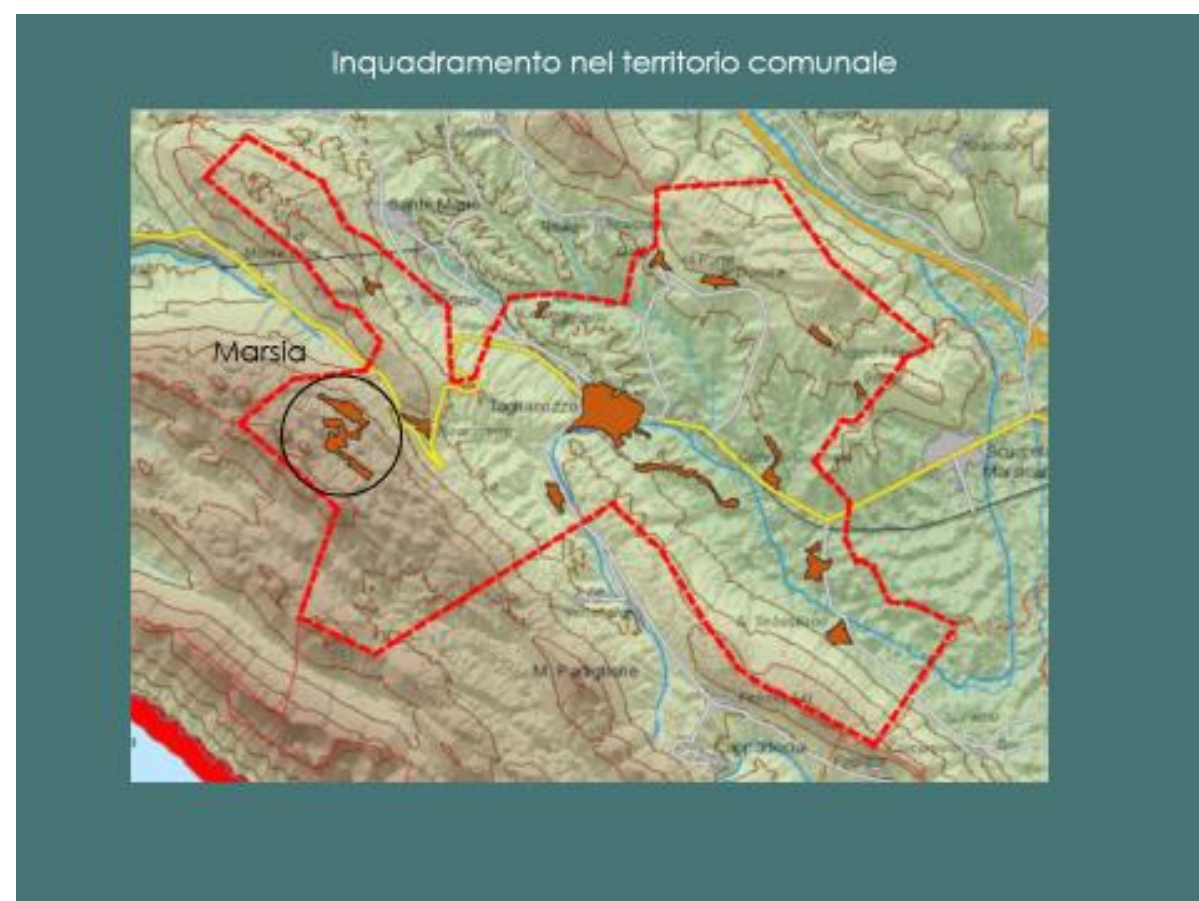


Fig.1



Fig.2

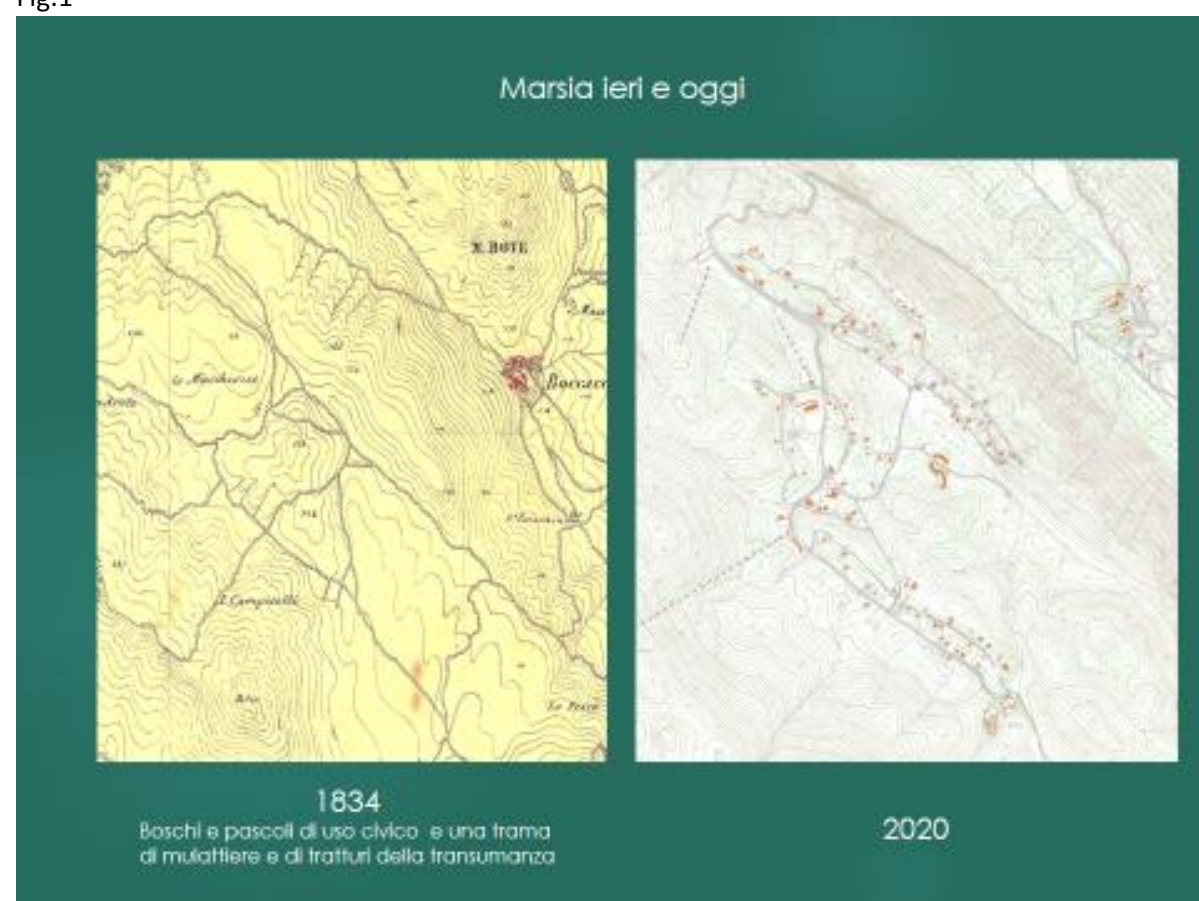


Fig.3



Fig.4



Fig.5



Fig.6



Fig.7



Fig.8

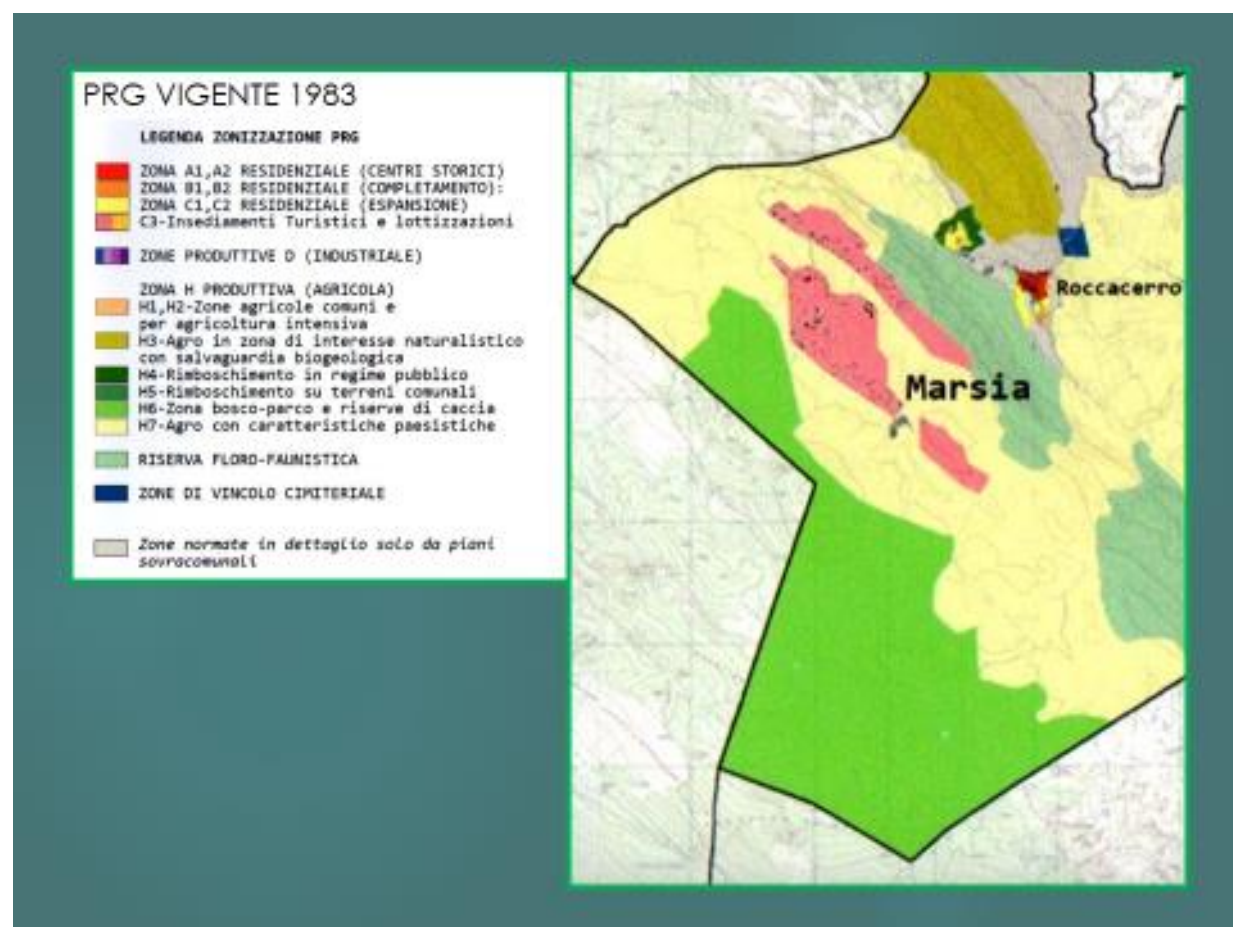


Fig.9

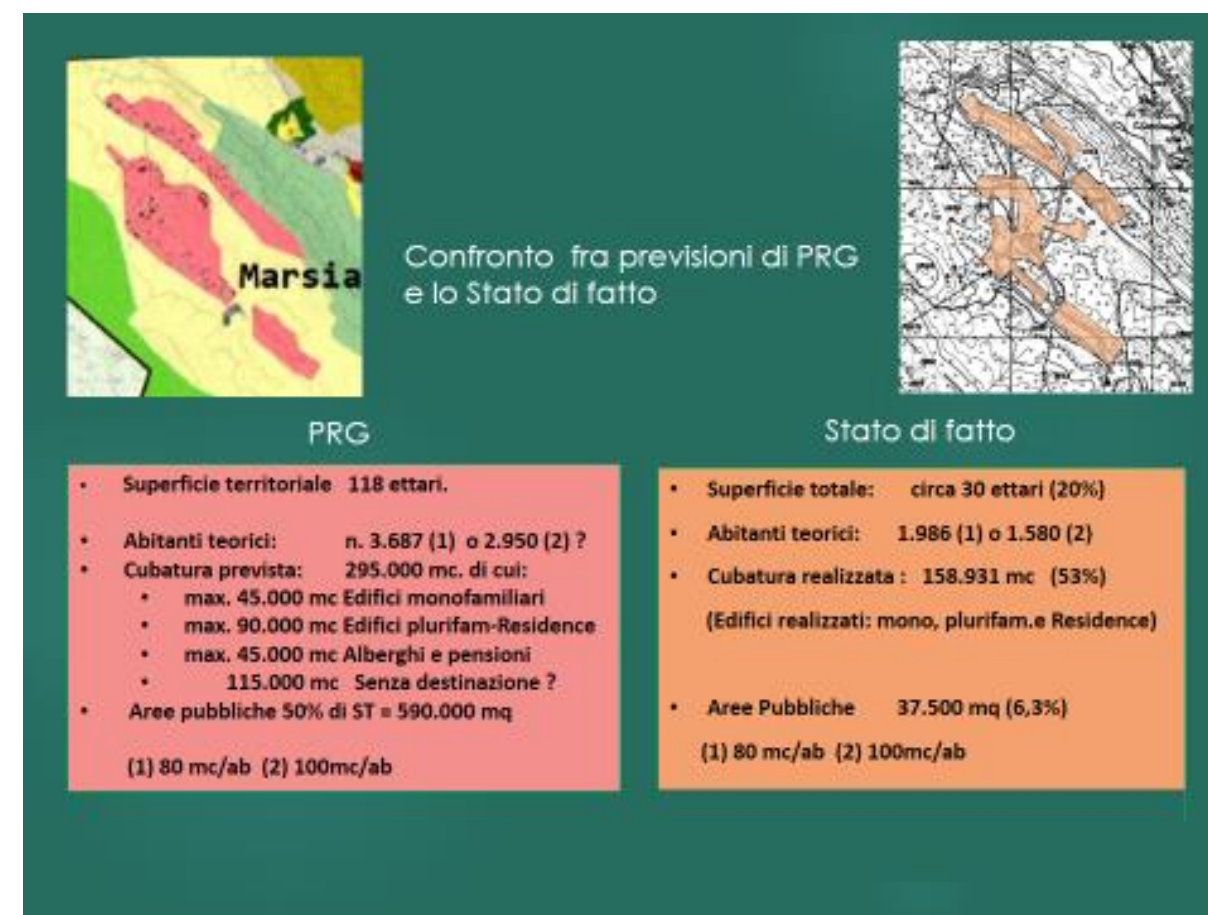


Fig.10

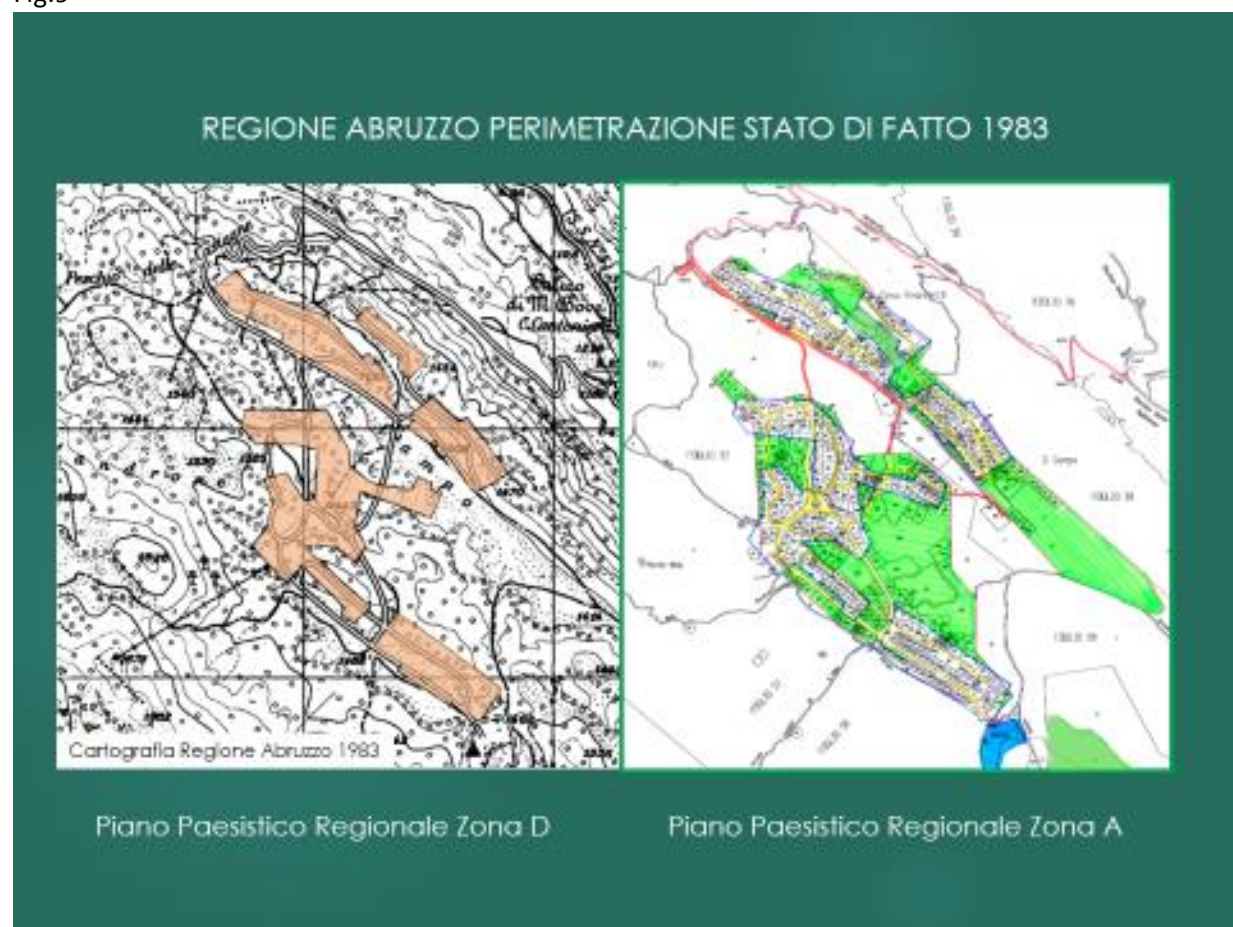


Fig.11

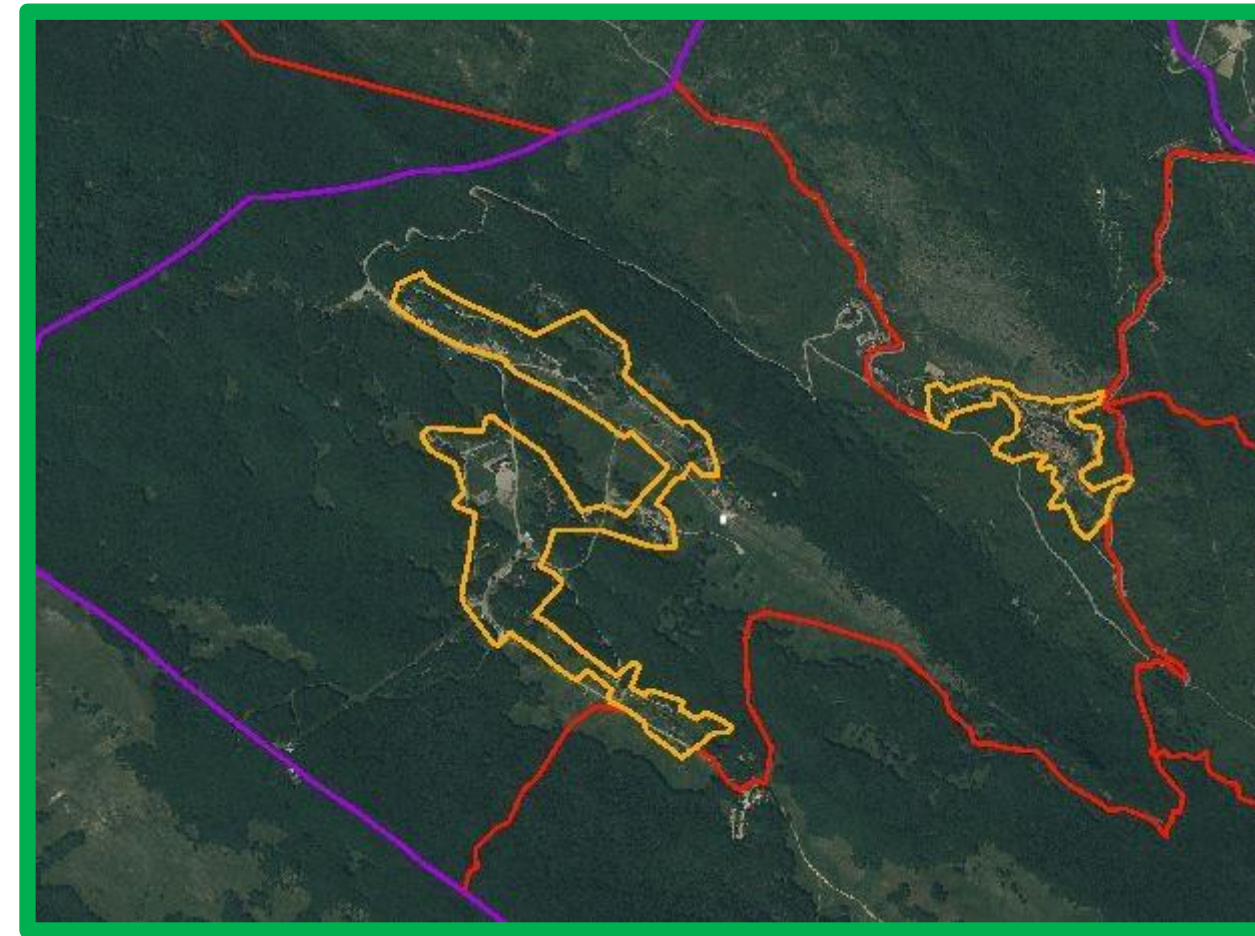


Fig.12 - ISTAT – in giallo: località (centri); in rosso (sezione censuaria 2011); in viola confine comunale

1. L'area d'intervento e lo stato di fatto

L'ambito di Montagna, posto a quota superiore a 1420m. slm., in cui si colloca l'insediamento di Marsia, confina a nord-ovest con il Comune di Carsoli, a sud-ovest con quello di Pereto, a nord-est e a sud-est con il Comune di Cappadocia e comprende anche un vasto Demanio di beni di uso civico della frazione di Roccacerro (Amministrazione Separata Montagna Curio) e del Comune di Tagliacozzo, che nel complesso hanno un'estensione superiore ai 1.600 ettari. (fig. 5)

All'interno di tale Ambito si colloca l'area, in cui va inquadrato il Piano di Riqualficazione, ovvero la cosiddetta "Area di particolare complessità e Piano di dettaglio" (perimetro A), come individuata dalla Zonizzazione del Piano Paesistico Regionale vigente, (fig. 11 e 15) coincidente peraltro con l'area "STI" (Sviluppo Turistico Integrato) e del Bacino sciistico, come individuati dalla Regione Abruzzo nel QRR e dalla Provincia nel PTCP. (cfr. fig. 16 bis). All'interno di tale "Area A", a loro volta sono inclusi i tre nuclei di Marsia (zona C2 di PRG vigente di Marsia) e il territorio circostante, posto sulle pendici settentrionali di Monte Midia, occupato da una faggeta e da radure a pascolo, in parte interessato dalla "Zona di Protezione Speciale" d'interesse europeo "Monti Simbruini".

L'insediamento turistico di Marsia, nato nel 1964, inserito nel PRG adottato nel 1971 ed edificato fino alla metà degli anni settanta, ha un'estensione di circa 116 ha, solo in parte lottizzata, e un'edificazione composta da 132 edifici e 511 alloggi, per la metà in villini e per la metà in residence e condomini. L'inesistenza di un centro e la localizzazione casuale e fortemente dispersa degli edifici rendono del tutto informe l'immagine complessiva e inconsistenti le relazioni fra i vari nuclei. (fig. 5)

L'insediamento è servito da una rete stradale estesa circa 5 km, che si diparte dalla strada di collegamento con la Via Tiburtina Valeria e richiede una parziale messa a norma rispetto al Codice della Strada. Oltre alle esistenti reti dell'energia elettrica e telefonica, la rete acquedottistica, realizzata nel 1984, solo ora è in corso di collaudo, per cui, ancora oggi gli edifici sono riforniti di acqua non potabile tramite autobotti e sono dotati di vasche Imhoff per lo smaltimento dei reflui, in alcuni casi di dubbia funzionalità e capacità di tenuta, tenuto anche conto del regime carsico del terreno. Dunque, pur esistendo un collettore e un depuratore a valle di Roccacerro, realizzati da tempo con fondi pubblici, manca la rete fognante interna al comprensorio, per la quale tuttavia di recente è stato elaborato uno studio di fattibilità, a cui dovrebbe presto seguire la fase di progettazione, a cura e spese dei proprietari. Attualmente il Comune di Tagliacozzo e il CSO sono impegnati a superare in via definitiva questa precaria condizione igienico-sanitaria.

Oltre a due spazi adibiti a parcheggio pubblico, a un ristorante, qualche esercizio commerciale inattivo e un Camping, esterno al perimetro, non esistono altri servizi né aree di verde attrezzato.

Infine, le piste da sci e i tre impianti di risalita esistenti, localizzati all'esterno del perimetro del Comprensorio, su terreni di competenza del demanio di uso civico di Roccacerro (ASMC) sono in abbandono e da considerarsi irrecuperabili, in quanto hanno esaurito il loro ciclo di vita secondo la vigente normativa in materia.

2. Il Piano di riqualificazione: tipo di Piano e ipotesi di procedura

L'insediamento di Marsia è tuttora privo dello strumento urbanistico attuativo e della connessa Convenzione, prescritti dalla normativa del PRG vigente, (cfr. all.E) per la zona C2, "Espansione residenziale di tipo turistico". Il previsto Piano di lottizzazione d'iniziativa privata, presentato dall'ex-Consortio di Marsia fu bocciato nel 1987 dalla Regione Abruzzo per motivi di carattere ambientale.

In considerazione di quanto deliberato dal Comune di Tagliacozzo con le "Linee-guida per la variante al PRG" (Del.ne C.C. 30 novembre 2018) - Ambito di paesaggio di montagna "Marsia-monte Midia" (cfr. all.G) e di quanto evidenziato nelle analisi condotte nell'ambito dello "Studio preliminare 2017", commissionato dal CSO di Marsia, a cui si rinvia, si ritiene che lo stato di fatto e le mutate condizioni normative e vincolistiche, rispetto a quelle vigenti nel 1983, rendano superate e inattuabili le procedure attuative previste dal PRG vigente (Lottizzazione convenzionata), mentre possono essere ritenuti ancora validi alcuni aspetti delle Norme tecniche di attuazione, come il tetto posto all'edificazione di seconde case, la previsione di attrezzature ricettive e l'entità delle aree pubbliche in cessione gratuita.

Inoltre occorre tener conto del fatto che, per l'"Area di particolare complessità e Piani di dettaglio", (fig.15) in cui il Centro Turistico di Marsia si colloca, il Piano Paesistico Regionale (art.6 delle NTA) prescrive la redazione di un Progetto Speciale Territoriale (PST) di iniziativa regionale, con i contenuti, le modalità e le procedure stabilite dall'art. 8 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18 e finalizzati alla tutela dei beni naturalistici e ambientali. Inoltre, trattandosi anche di un "bacino sciistico", l'art.33 (punto 1.4b) delle NTA del Piano Paesistico Regionale prevede la possibilità che lo strumento attuativo possa avere la forma anche di un Piano esecutivo d'iniziativa comunale, assimilabile al Progetto d'area ex art.7 L.R. n.47/1990 da approvare in Consiglio Comunale previa Conferenza dei servizi. Il Piano potrebbe anche avere il valore di Piano di recupero o Programma Integrato d'intervento ai sensi degli artt.28 e 30 bis della legge RA 18/1983. In ogni caso tale strumento dovrà essere accompagnato da uno Studio di Compatibilità ambientale (art. 8 NTA Piano Paesistico Regionale)

Dunque la presente proposta di Piano di Riqualficazione, supererebbe lo strumento del Piano di lottizzazione, collocandosi in tale nuovo quadro normativo.

Nell'ipotesi che il Comune intenda promuovere la creazione e gestire l'area demaniale circostante come Riserva naturalistica, ai sensi della L.R.n.38/1996, il piano in questione, potrebbe essere integrato da un "Piano di Assetto Naturalistico" di cui all'art.22 della stessa legge, da redigere in collaborazione con l'Ufficio Parchi della Regione Abruzzo,

Dunque, come di seguito specificato, il Piano di Riqualficazione potrebbe essere declinato sia come "Piano di recupero urbanistico" sia come "Programma Integrato d'intervento". In ogni caso la sua elaborazione tecnica potrebbe essere preceduta dall'approvazione da parte del Comune di Tagliacozzo di un "Documento preliminare", con valore di indirizzo, anche in relazione alla redigenda Variante al PRG, in cui il Piano di Riqualficazione è inquadrato. Il Piano potrebbe essere approvato tramite Conferenza dei Servizi e/o Accordo di programma con una Variante al hoc al PRG vigente.

In termini operativi, l'elaborazione progettuale potrebbe far riferimento, se del caso, ad una Cabina di regia, guidata dal Sindaco, ed essere affidata al Consorzio Stradale Obbligatorio (CSO) in coordinamento con l'Amministrazione Separata Montagna Curio (ASMC), per quanto attiene il circostante demanio di Uso Civico.

Nel corso dell'elaborazione potrebbe essere convocata un'apposita Conferenza dei Servizi Preliminare, in cui assumere i pareri e i suggerimenti di tutti gli Enti competenti nelle diverse materie (Regione Abruzzo, Provincia AQ, Ispettorato Forestale, Autorità di Bacino, Consorzio Acquedottistico Marsicano etc.)

L'elaborazione tecnica definitiva, con gli elaborati propri di uno strumento urbanistico attuativo, previsti dalla normativa regionale, oltre alla verifica preliminare degli edifici e della proprietà, dal punto di vista della consistenza volumetrica e catastale, dovrebbe essere corredata dalla Relazione geologica, completa di Microzonazione sismica, da una Relazione naturalistica e botanica e da uno Studio di compatibilità ambientale.

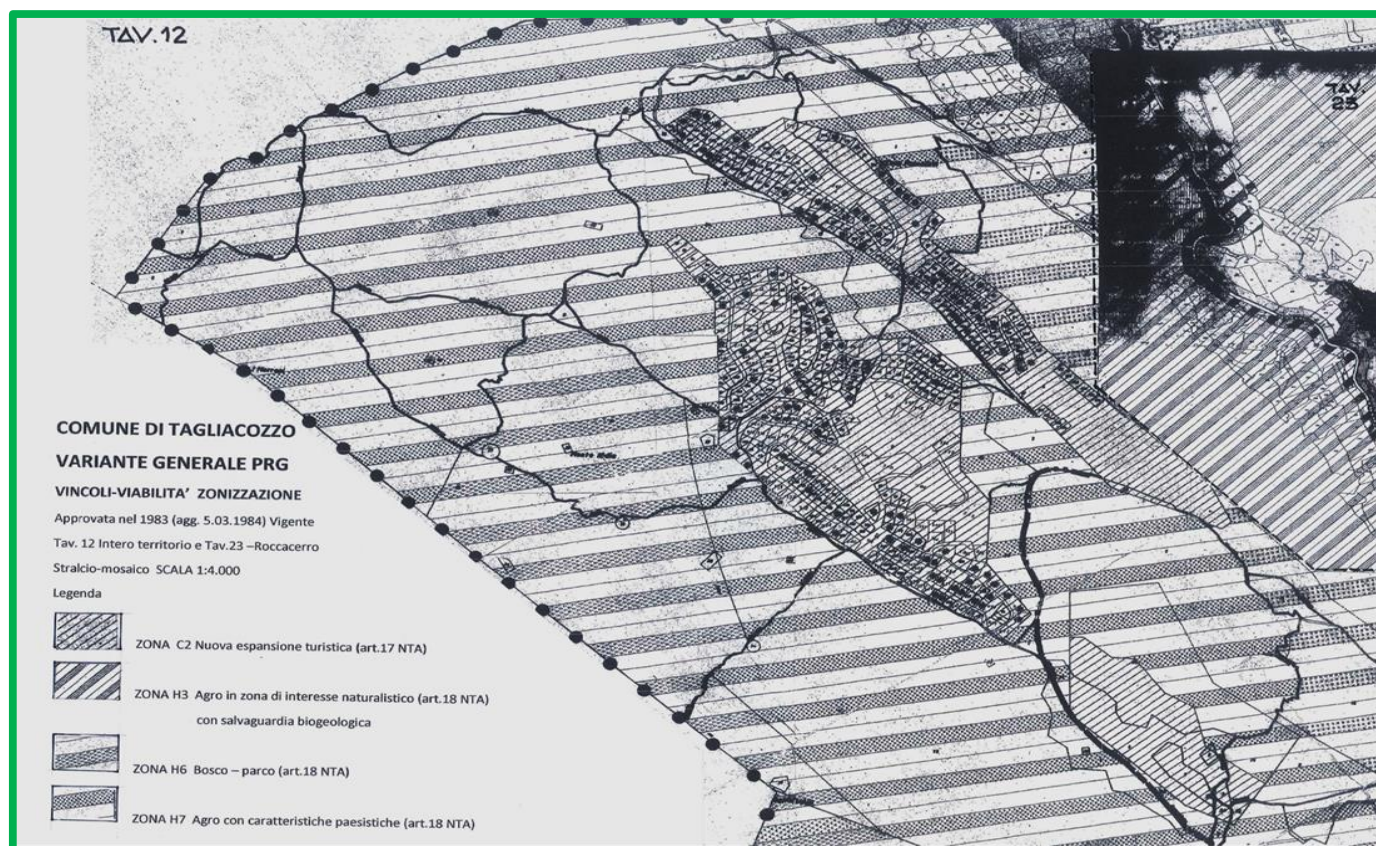


Fig.13 - PRG Vigente Comune di Tagliacozzo

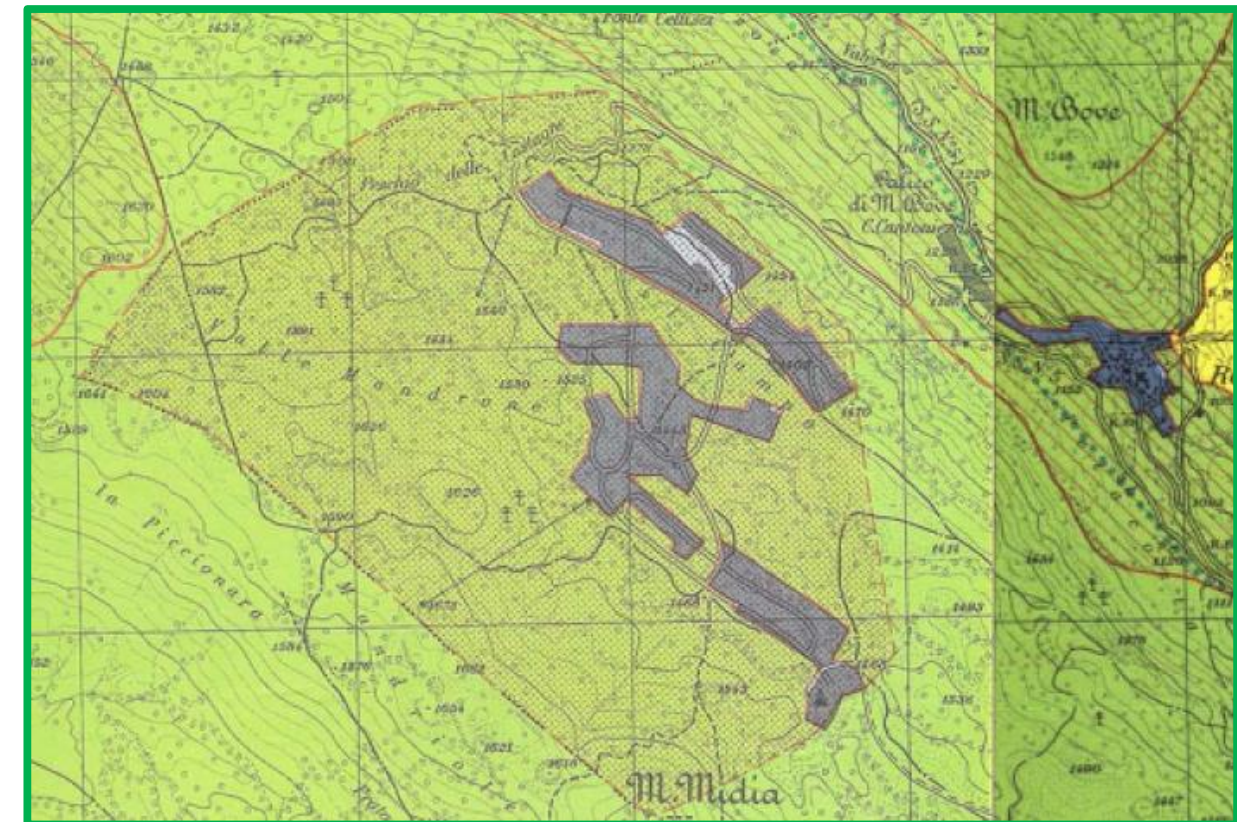
Fig.15 - Piano Regionale Paesistico Approvato nel 1990 - Categorie di tutela e valorizzazione



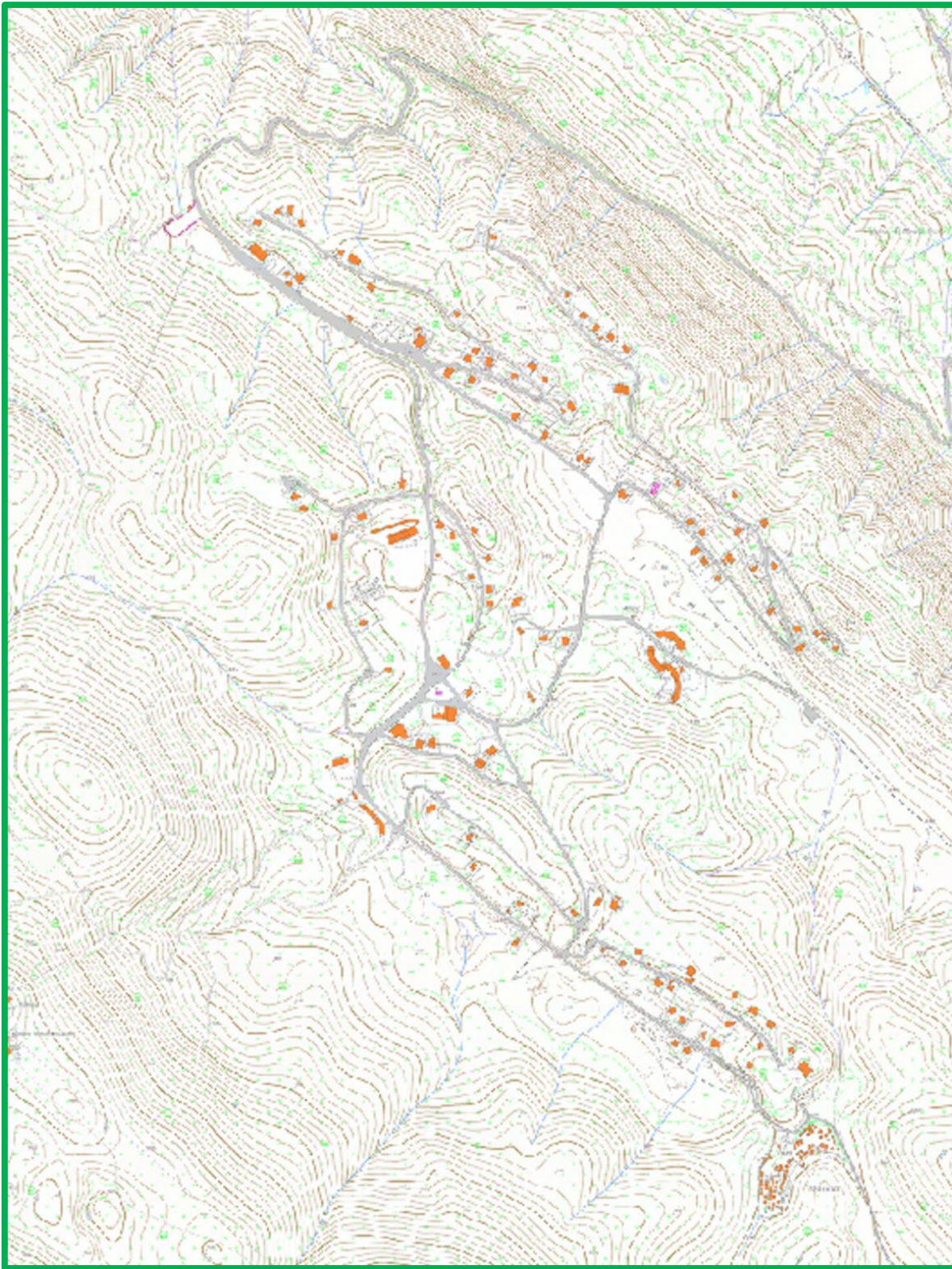
Area di particolare complessità e piani di dettaglio (art.6 NTA)



Fig.14



In Grigio: **area D** – Trasformazione secondo il PRG; In Verde: **area A** – Conservazione integrale



**3. IPOTESI A - “RIQUALIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO”, –
Il Piano di riqualificazione come “Piano di recupero
urbanistico” d’iniziativa comunale in variante al PRG vigente.**

Fig.15 bis – Marsia Stato di fatto – (Carta Tecnica Regionale 2005)

3. IPOTESI A - “RIQUALIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO” – Il Piano di riqualificazione come “Piano di recupero urbanistico” d’iniziativa comunale in variante al PRG vigente.

La nuova perimetrazione e criteri d’intervento

Attualmente lo Statuto del Comune di Tagliacozzo, non comprende Marsia fra le frazioni in cui è articolato il territorio comunale. Alle frazioni, come previsto dall'art. 8 del d.lgs. 267/2000, lo Statuto Comunale si limita a riconoscere le “specifiche peculiarità” e a favorire la partecipazione dei frazionisti alla vita collettiva mediante l’istituzione della “Consulta delle frazioni”.

Secondo quanto concordato fra Comune di Tagliacozzo e CSO con Protocollo d’intesa del 2016, il riconoscimento di Marsia come frazione potrebbe avvenire con riferimento alla legge 1228/1954 e al regolamento DPR 136/ 2015, perimetrandola nello stato attuale dell’edificazione e senza invadere il demanio della ASMC (frazione di Roccacerro), che è soggetto a uso civico.

Attualmente l’area di Marsia non è formalmente inclusa neppure nel perimetro del “Centro Abitato”. Per quanto risulta, l’unico atto con cui, ai sensi dell’art.17 della legge 765/1967, il Comune di Tagliacozzo ha individuato il perimetro del “centro abitato” è la Del. C.C. del 25.08.1969, come riportato con apposito simbolo nel PRG vigente che non include il comprensorio di Marsia. (cfr.Tav.n.13 Zonizzazione Capoluogo e Tav. 12 della Zonizzazione dell’intero territorio comunale in cui compare Marsia).

La delimitazione di Centro Abitato è stata ulteriormente richiesta ai Comuni a seguito dell’entrata in vigore del Nuovo Codice della Strada. Anche in questo caso Marsia è stata esclusa da tale perimetrazione, in quanto riguardava “l’individuazione di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati” che nel caso specifico interessano solo il capoluogo.

Pertanto è evidente che Marsia non possedeva i requisiti richiesti per essere considerata e perimetrata come “centro abitato”. Infatti la direttiva riportata nella Circolare Ministero LLPP 29 dicembre 1997, n. 6709/97 (G.U. n. 38 del 16 febbraio 1998) “Direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche al regolamento di attuazione del nuovo della strada”, così recita: “La delimitazione del centro abitato deve essere effettuata in funzione della situazione edificatoria esistente o in costruzione, e non di quella ipotizzata dagli strumenti urbanistici, tenendo presente che il numero di almeno venticinque fabbricati, con accesso veicolare o pedonale diretto sulla strada, previsti dall'art. 3, comma 1, punto 8, del codice della strada, è comunque subordinato alla caratteristica principale di «raggruppamento continuo». Pertanto detti fabbricati debbono essere in stretta relazione tra di loro e non costituire episodi edilizi isolati; i fabbricati quindi possono essere intervallati solo da: «strade, piazze, giardini o simili, ed aree di uso pubblico» con esclusione quindi di terreni agricoli, aree fabbricabili, etc.

Nel caso di Marsia, ai fini della classificazione stradale, non dovrebbe aver alcun rilievo neppure il fatto che l’Istituto Centrale di Statistica, con nota n. 1965 del 19/05/1973 inviata l’8 agosto 1973 al Comune di Tagliacozzo ed alla Camera di Commercio Industria e Agricoltura de L’Aquila, abbia comunicato che la località turistica di Marsia era stata qualificata come “Centro Abitato”, essendo risultata dotata di servizi ed esercizi pubblici. Tale qualifica infatti ha finalità solo di tipo statistico mentre l’individuazione del perimetro di un centro abitato ai fini stradali ed urbanistici è di esclusiva competenza dell’Amministrazione Comunale.

Per la verità Marsia, nell’attuale condizione di assenza di servizi, non avrebbe neppure i requisiti per essere definito “centro urbano temporaneo”, come la considera l’ISTAT ai fini statistici, assimilandola ai “luoghi di convegno turistico, i gruppi di villini, alberghi e simili destinati alla villeggiatura, abitati stagionalmente”, in base al fatto che “sono considerati centri abitati temporanei, purché nel periodo dell’attività stagionale presentino i requisiti del “centro abitato” ovvero sia un “aggregato di case contigue o vicine con interposte

strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità per la cui determinazione si assume un valore variabile intorno ai 70 metri, caratterizzato dall’esistenza di servizi od esercizi pubblici (scuola, ufficio pubblico, farmacia, negozio o simili) costituenti la condizione di una forma autonoma di vita sociale, e generalmente determinanti un luogo di raccolta ove sono soliti concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, in modo da manifestare l’esistenza di una forma di vita sociale coordinata dal centro stesso” (cfr. Glossario ufficiale Istat).

Va inoltre considerato che sia la perimetrazione di Marsia, effettuata dall’ISTAT ai fini statistici e censuari (fig.12), sia quella effettuata in sede di Piano Paesistico Regionale (Fig.5), peraltro fra loro diverse, non coincidono con il perimetro della zona C2 di PRG vigente.

Comunque, nell’ipotesi di voler includere Marsia nel novero delle Frazioni, classificate come “centri abitati di tipo D”, è necessario che il Comune di Tagliacozzo effettui la relativa perimetrazione con apposito atto deliberativo. A nostro avviso, tale decisione dovrebbe essere affiancata dall’adozione di un piano attuativo che ridefinisca l’assetto urbanistico del territorio perimetrato, in variante al PRG vigente.

In tale prospettiva, in via del tutto indicativa, tenendo conto anche dei suddetti perimetri (ISTAT e PTPR) (Figg.11 e 12) è stata effettuata, sulla mappa della Carta tecnica regionale in scala 1:5.000, una nuova perimetrazione corrispondente in modo restrittivo alla situazione attuale, secondo il criterio del minimo inviluppo degli edifici e delle strade esistenti e dell’utilizzo esclusivo delle aree intercluse per funzioni di pubblica utilità, in misura comunque superiore agli standard urbanistici di legge.

Dunque, se il Piano di recupero assumesse tale nuovo perimetro, potrebbe limitarsi a conferire una nuova normativa alle aree edificate finalizzata alla conservazione, ristrutturazione e riqualificazione edilizia, a inibire ogni ulteriore edificazione nelle aree libere, già edificabili secondo il PRG vigente all’interno della zona C2, e a prevedere in via esclusiva la destinazione a parco pubblico, parcheggi e servizi pubblici di standard, dimensionati nella misura minima di 24mq/abitante, come previsto dal PRG vigente, in rapporto cioè ai volumi e agli attuali residenti e alla massima capacità di accogliere abitanti temporanei. Tali aree pubbliche verrebbero assoggettate a espropriazione per pubblica utilità e le relative opere di urbanizzazione primaria verrebbero realizzate a spese dei proprietari, ivi compresi la rete fognante, l’adeguamento della rete stradale, la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde di vicinato.

Le rimanenti aree private, già incluse in zona C2 di PRG vigente ed escluse dalla nuova perimetrazione, per un’estensione orientativa di circa 90 ettari, potrebbero essere incluse nella destinazione di PRG vigente a “zona H6 Bosco-parco” (eventualmente all’interno della Riserva naturalistica), perdendo ogni diritto edificatorio, come le aree interne destinate ad uso pubblico. Tale scelta, dal punto di vista del diritto urbanistico, apparirebbe comunque ammissibile purché la Variante al PRG sia sorretta da adeguate motivazioni.

Dunque nell’ ipotesi attuativa in questione, l’insediamento di Marsia verrebbe di fatto “congelato” nell’attuale stato di fatto e completato solo con interventi pubblici. Questa ipotesi, rispondendo all’atto d’intesa fra Comune e CSO del 2016, sembrerebbe idonea a consentire il riconoscimento di Marsia come frazione.

DATI QUANTITATIVI INDICATIVI

Stato di fatto

• Superficie fondiaria utilizzata:	16 Ha	
• Superficie Strade:	3 ha	
• Superficie Parcheggi pubblici:	0,7 ha (Piazza)	
• Superficie Servizi pubblici:	0,03 ha (Cappella)	
• Aree inedificate e boscate	96 ha	

SUPERFICIE TOTALE	116 ettari	
-------------------	------------	--

• Cubatura realizzata	158.931 mc. (fonte: ISTAT Censimento 2011)	
• Superficie Utile lorda	48.161 mq	“
• Edifici n.	134	“
• Abitazioni n.	511	“

Progetto

A) Superficie fondiaria (aree edificate)	16 ha
B) Superficie strade	3 ha
C) Aree Pubbliche (standard urbanistici di legge)	6 ha (1)

D) Superficie territoriale (A+B+C) =	25 ha
--------------------------------------	-------

E) Aree a zona H6 “Bosco-parco” esterne al nuovo perimetro del Piano (art.18 NTA PRG vigente) 91 ha

F) Volume realizzato e confermato dal Piano = 158.931mc (Abitanti Teorici n.1.986)

Nota (1)

Si ipotizza una dotazione pro-capite di 30 mq/ab ovvero:

Abitanti n. 1.986 ab. X 30 mq/ab = 59.580 mq di cui:

- 1.986 x 6 mq/ab = 11.916 mq Parcheggi
- 1.986 x 21 mq/ab = 41.706 mq Verde attrezzato
- 1.986 x 3 mq/ab = 5 904. mq Servizi

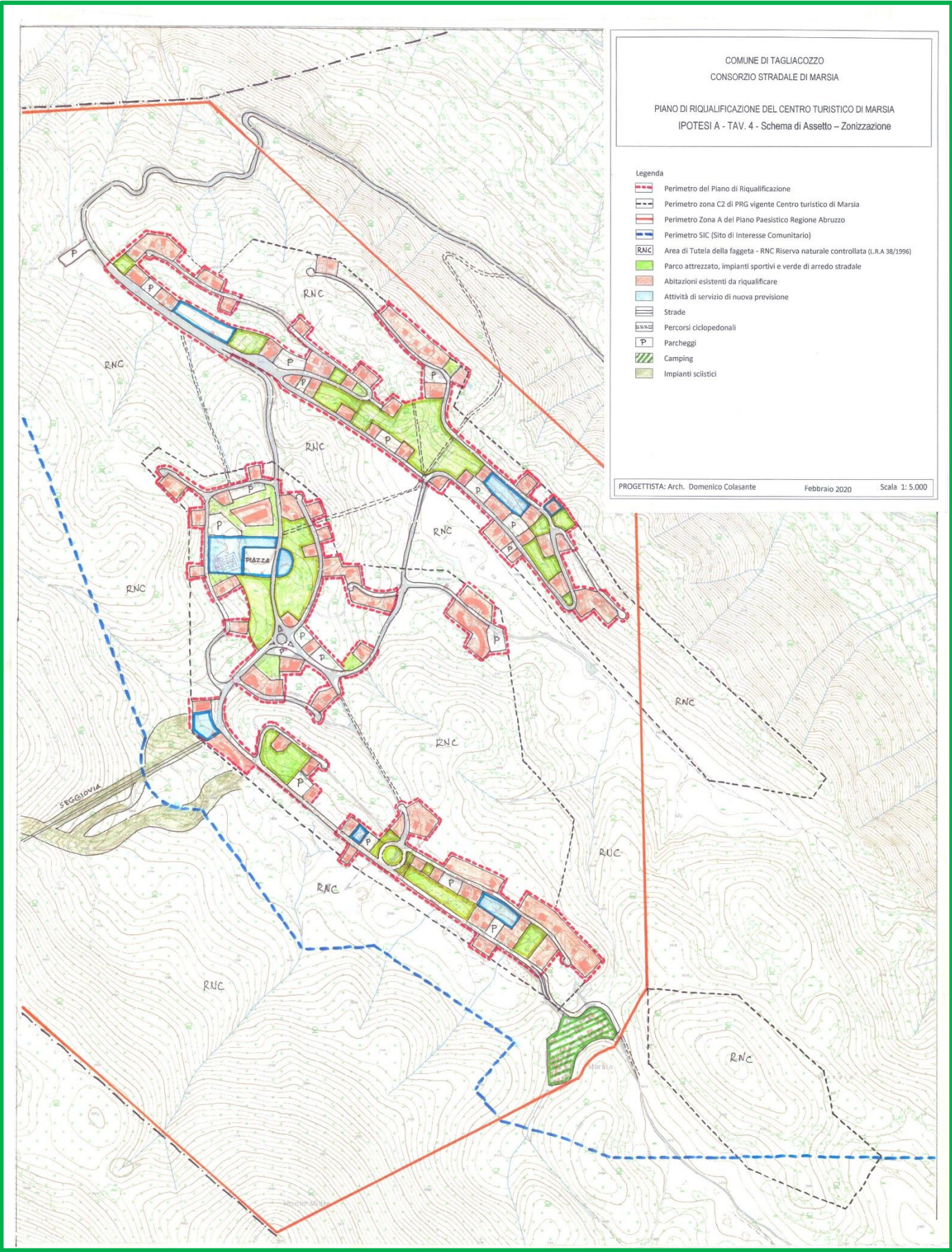


Fig.16 - Zonizzazione indicativa (Ipotesi A)

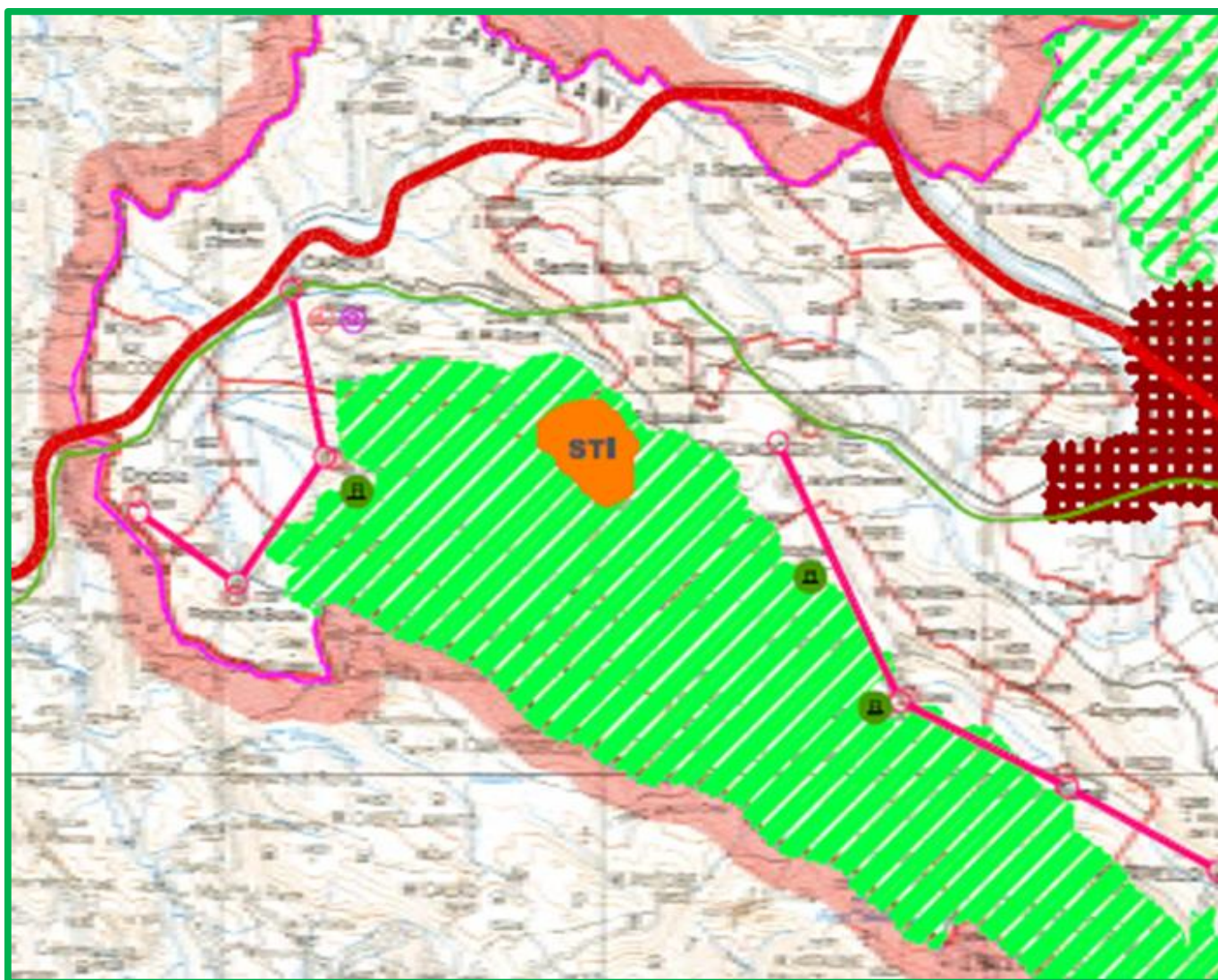


Fig.16 bis – Provincia AQ- Piano Territoriale di Coordinamento. TAV.2
 Parco dei Monti Simbruini
STI: Area di Sviluppo Turistico Integrato di Marsia

4. IPOTESI B - “RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO-INTEGRATO”

Il Piano di Riqualificazione come “Programma Integrato” -
 Attuazione coordinata pubblico-privato

4.1 Obiettivi, criteri e possibili strategie d'intervento

AMBIENTE E NATURA

Creazione di una "Riserva Naturale Controllata"

Va ricordato che Marsia è compresa all'interno del Parco Regionale dei Monti Simbruini, previsto dal QRR Regione Abruzzo e dalla L.R. 21 giugno 1996, n. 38 "Legge-quadro sulle Aree Protette della Regione Abruzzo per l'Appennino Parco d'Europa" che, oltre a Tagliacozzo, interessa altri dodici Comuni, ma a tutt'oggi non è stato istituito.

Nelle more che tale eventualità possa concretizzarsi e tenendo conto della già esistente "Zona di protezione Speciale" – ZPS e SIC Monti Simbruini (Sito di Interesse Comunitario) (Fig.20), tra le ipotesi da considerare nel Piano, potrebbe esserci quella di promuovere sul territorio comunale e demaniale circostante Marsia (zona A1- "Conservazione integrale secondo il PRP) una particolare tipologia di Riserva, ovvero una Riserva Naturale Controllata (RNC), come definita nella classificazione di cui all'art.19 comma 2 punto b) della predetta L.R.38/1996, ovvero finalizzata alla "Conservazione di ambienti naturali in parte antropizzati, in cui siano consentite una razionale attività agricola, pascoliva ed una selvicoltura con criteri di sfruttamento naturalistici, nonché forme di turismo escursionistico".

L'istituzione della RNC, da proporre a cura del Comune di Tagliacozzo, avverrebbe tramite apposita legge regionale; la gestione sarebbe affidata al Comune sulla base di un "Piano di Assetto Naturalistico" da redigere in collaborazione con l'Ufficio parchi e riserve naturali e da approvare da parte della Regione.

Per gli interventi nella Riserva e per il suo funzionamento Il Comune potrebbe convenzionarsi con le associazioni di protezione ambientale, con società e consulenti e cooperative particolarmente qualificate in materia, con il Corpo forestale dello Stato, con l'Università etc.

L'approvazione del Piano di assetto naturalistico equivarrebbe a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per gli interventi pubblici e di pubblica utilità in esso previsti e le previsioni, le prescrizioni e le conseguenti norme applicative costituirebbero vincolo per la pianificazione urbanistica a livello comunale.

L'Ente gestore (Comune di Tagliacozzo) potrebbe disporre delle risorse finanziarie, dei benefici fiscali e delle misure di incentivazione previste dalla legge n. 394/1991 e dalle leggi ad hoc della Regione Abruzzo.

In coerenza e in continuità con il Piano della Riserva, il Piano di Riqualificazione dovrebbe stabilire le modalità per garantire i seguenti obiettivi anche all'interno del perimetro del Comprensorio di Marsia:

- la protezione totale delle aree boscate e delle alberature isolate, la salvaguardia dei corridoi biologici e delle visuali, la tutela degli habitat, la valorizzazione dei punti panoramici, l'adozione di schermature verdi sui detrattori non eliminabili, il recupero delle aree degradate, la normativa per la riqualificazione degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli compresi in aree boscate;
- Il risanamento ambientale dei sedimi degli impianti sciistici tramite inerbimento e stabilizzazione del terreno al fine di prevenire fenomeni di dilavamento e dissesto idrogeologico;
- la verifica del corretto inserimento e della compatibilità ambientale di ogni intervento di trasformazione con criteri di progettazione paesaggistica e di ingegneria naturalistica.

IMPIANTI SCIISTICI

Ferma restando la necessità di una verifica di tipo specialistico in tale materia e delle eventuali determinazioni in materia di competenza regionale, vanno tenuti in debito conto sia il forte calo delle presenze e la crisi generalizzata in cui versano la maggior parte delle stazioni sciistiche, specialmente quelle a quote inferiori ai 1500 m. s.l.m, a seguito dei cambiamenti climatici in atto, sia il permanere di condizioni di contesto socio-economico poco favorevoli.

In ogni caso, con riferimento alle schede 2A,3A e 4B dell'Ambito 4 Monti Simbruini del PPR Abruzzo, appare opportuno che il Piano in questione venga corredato da una verifica di fattibilità della ricostruzione delle piste e degli impianti di risalita, oggi dismessi per fine-vita, che eventualmente potrebbero essere concepiti per un turismo escursionistico non necessariamente invernale (seggiovia Marsia - Midia), di eventuali impianti di innevamento programmato e di utilizzazione del comprensorio per le discipline dello sci nordico e altre discipline FISL, per cui il sito potrebbe essere idoneo, in particolare per le fasi di apprendimento. Occorre infine adottare, come già detto, adeguate misure di mitigazione e di risanamento di eventuali dissesti idrogeologici nelle aree disboscate tramite interventi di ingegneria naturalistica.

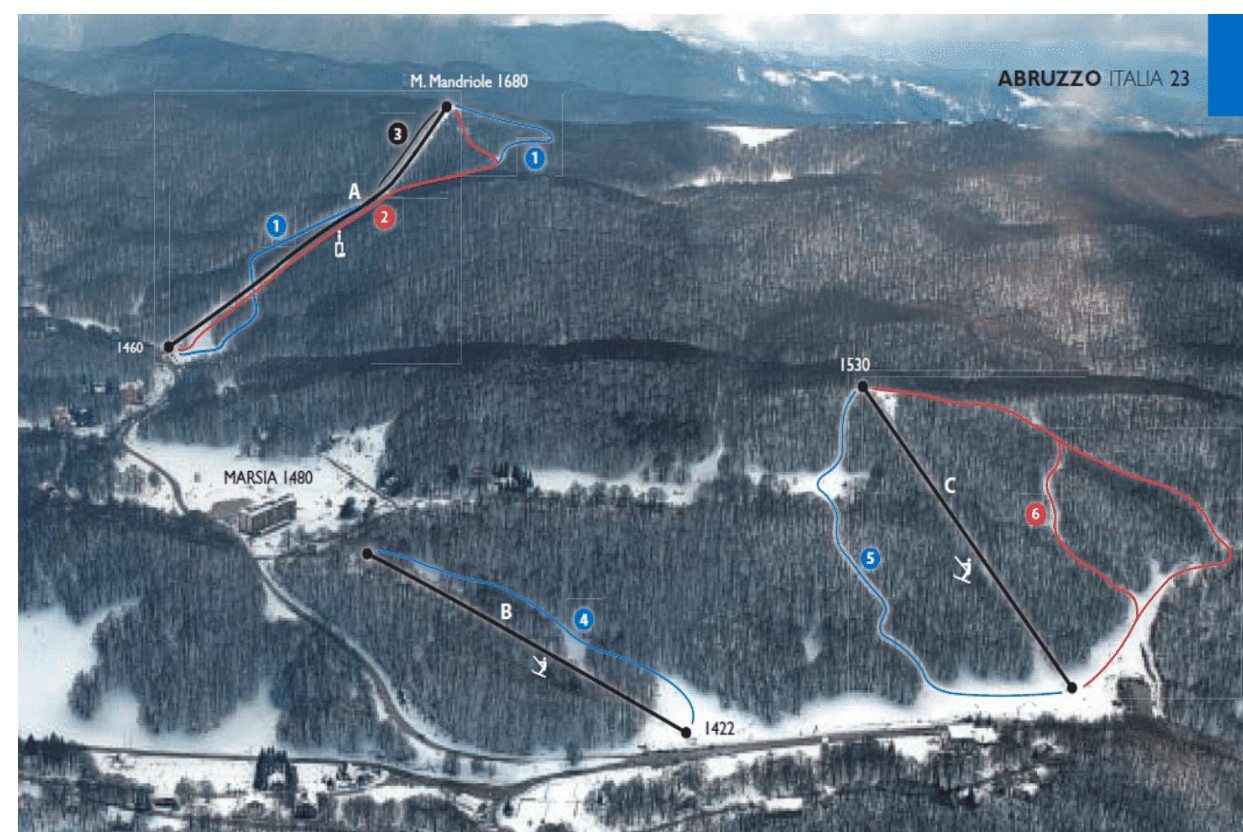


Fig.17 - "Comprensorio sciistico Marsia – Camporotondo" (allegato A - legge R.A. n.24/2005)



Fig.18

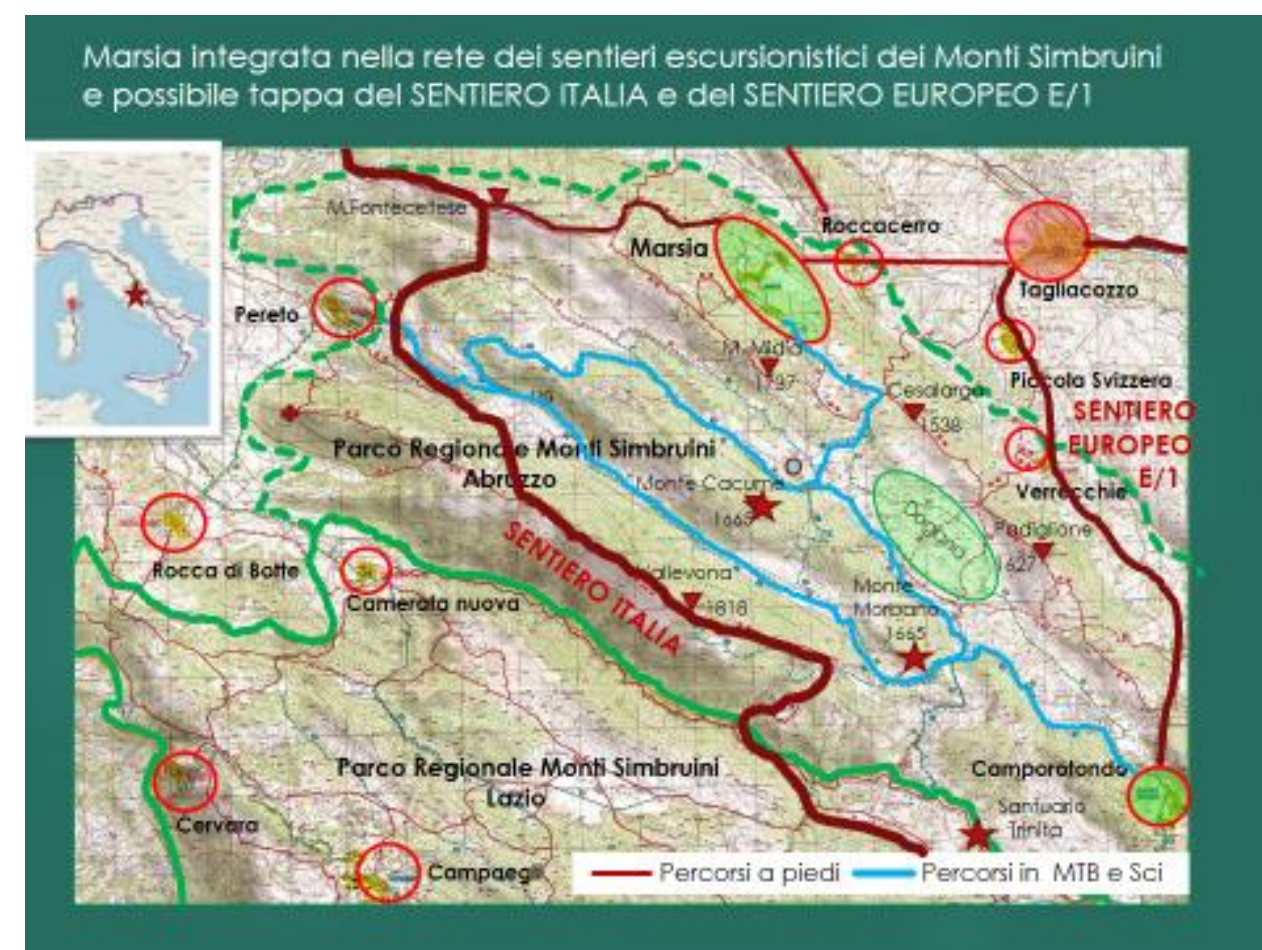


Fig.19

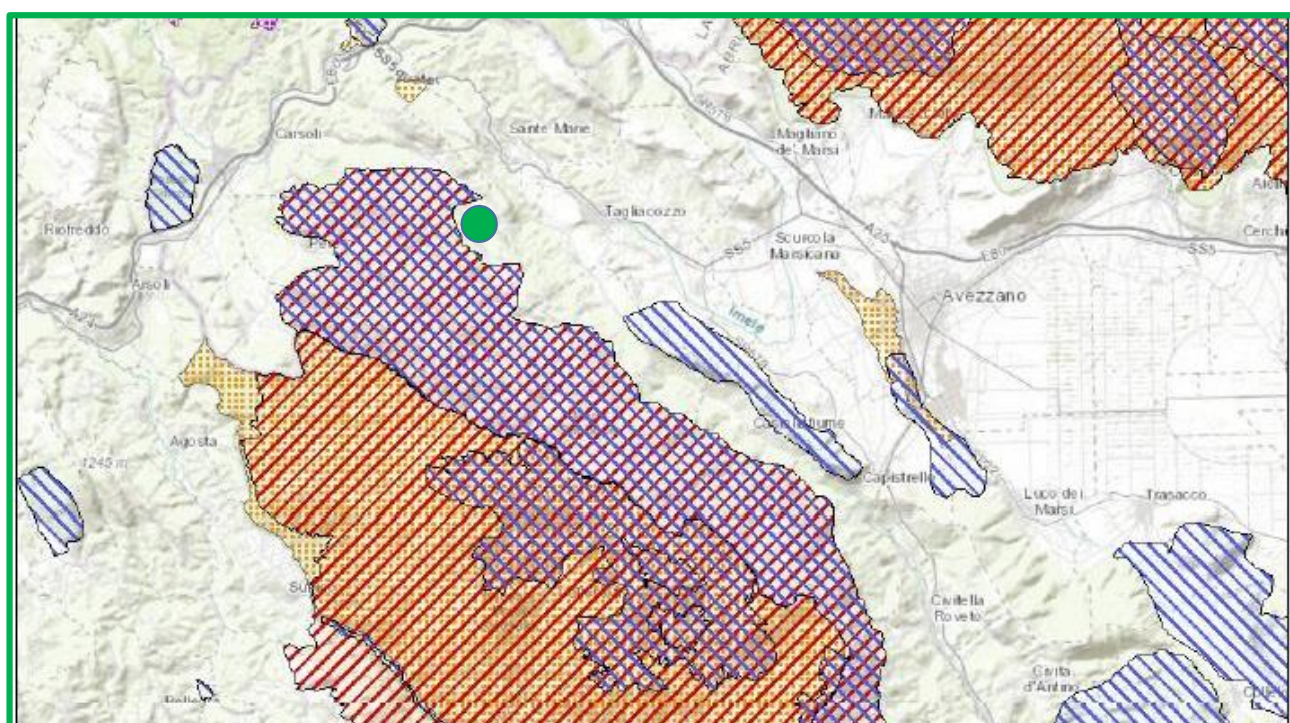
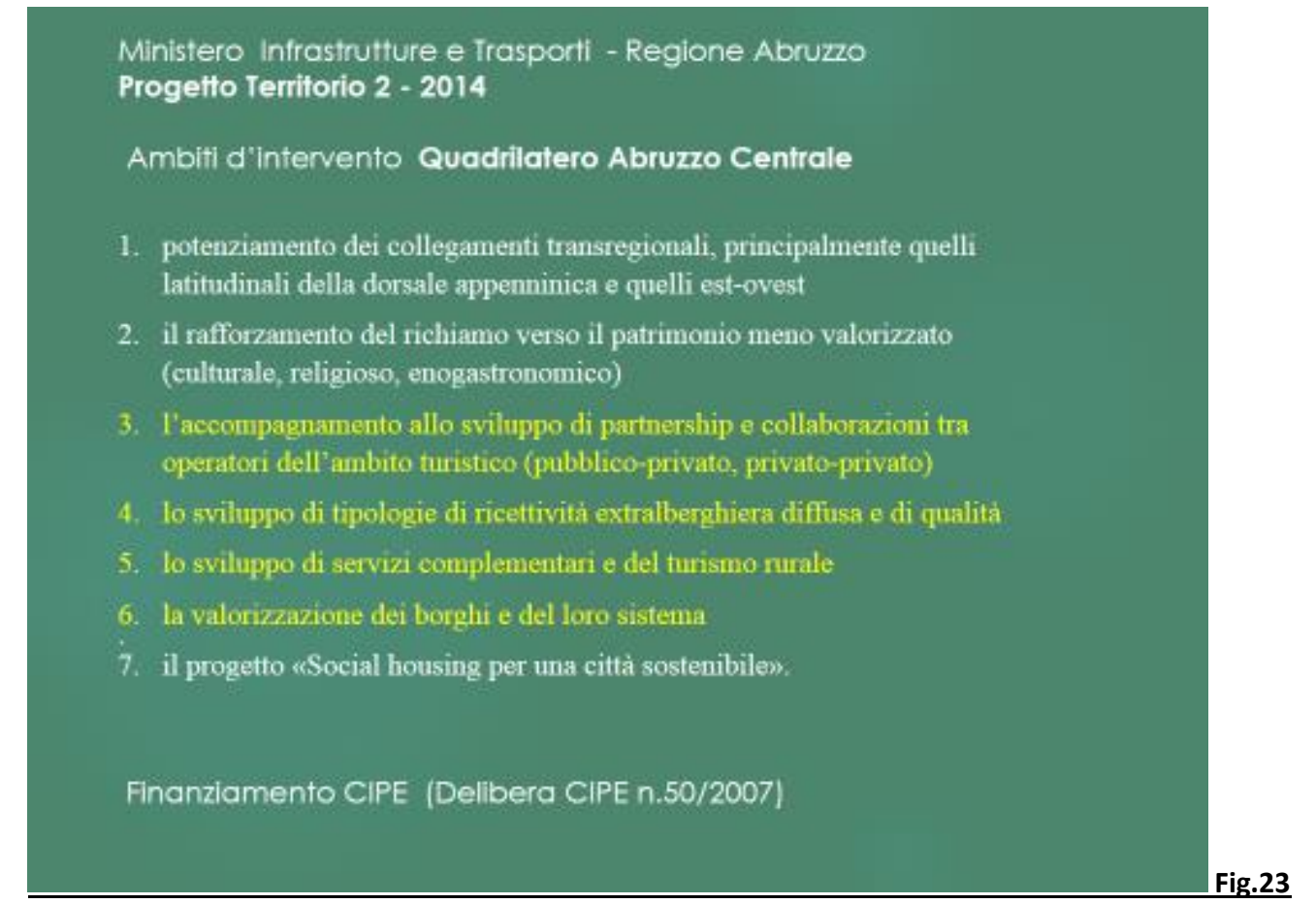


Fig.20 - La posizione di Marsia come Porta Orientale del Sistema delle Aree Naturali Protette dei Monti Simbruini (Zona di Protezione Speciale d'interesse europeo e Parco dei Monti Simbruini)



Fig.21



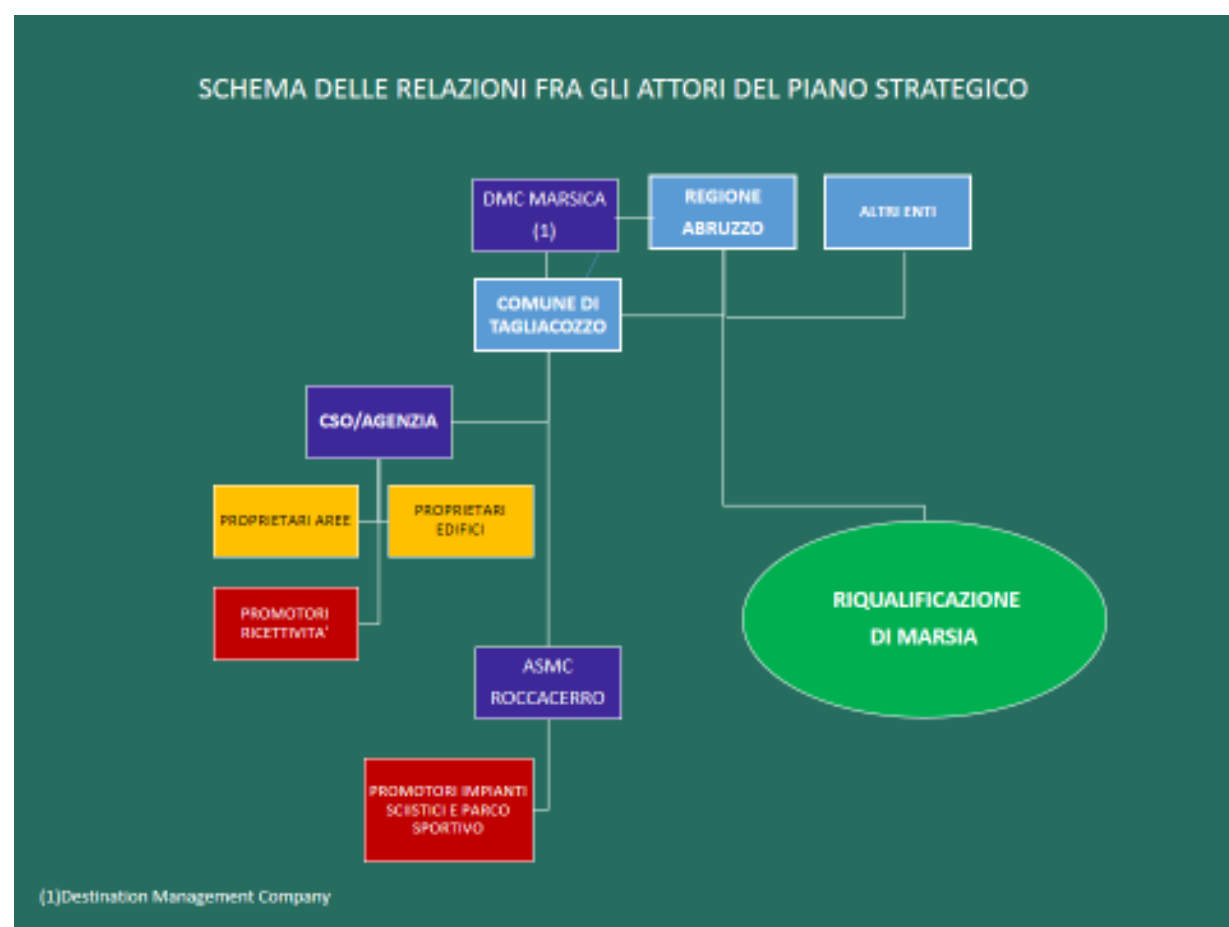


Fig.26

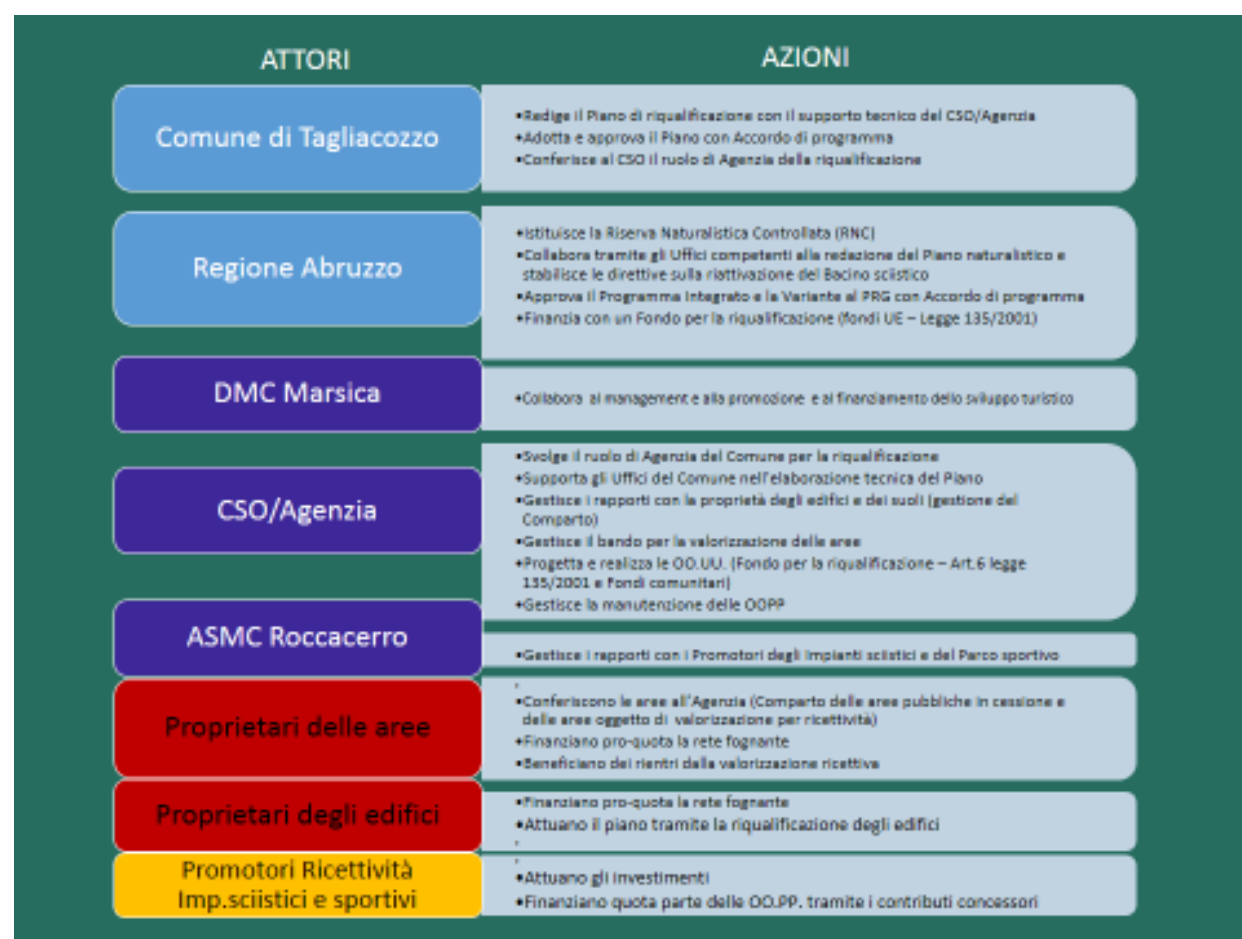


Fig.28

Programma integrato d'intervento (art. 16 legge 179/ 1992 e art. 30bis R.A. n. 38/1983) – Progetto d'area (art. 7 legge R.A. 47/1990)

Finalità e contenuto:

- a) riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione;
- b) pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

Soggetti promotori

La proposta di programma integrato/progetto d'area può essere redatto anche dal Comune o essere presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

Contenuti :

- a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1/500, con l'indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;
- b) schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:
- 1) i rapporti attuativi tra i soggetti di cui al comma 3 ed il Comune;
 - 2) fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere;
 - 3) le garanzie di carattere finanziario;
 - 4) i tempi di realizzazione del programma;
 - 5) la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;
- c) modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;
- d) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma.

Modalità di Approvazione: Accordo di Programma

Fig.27

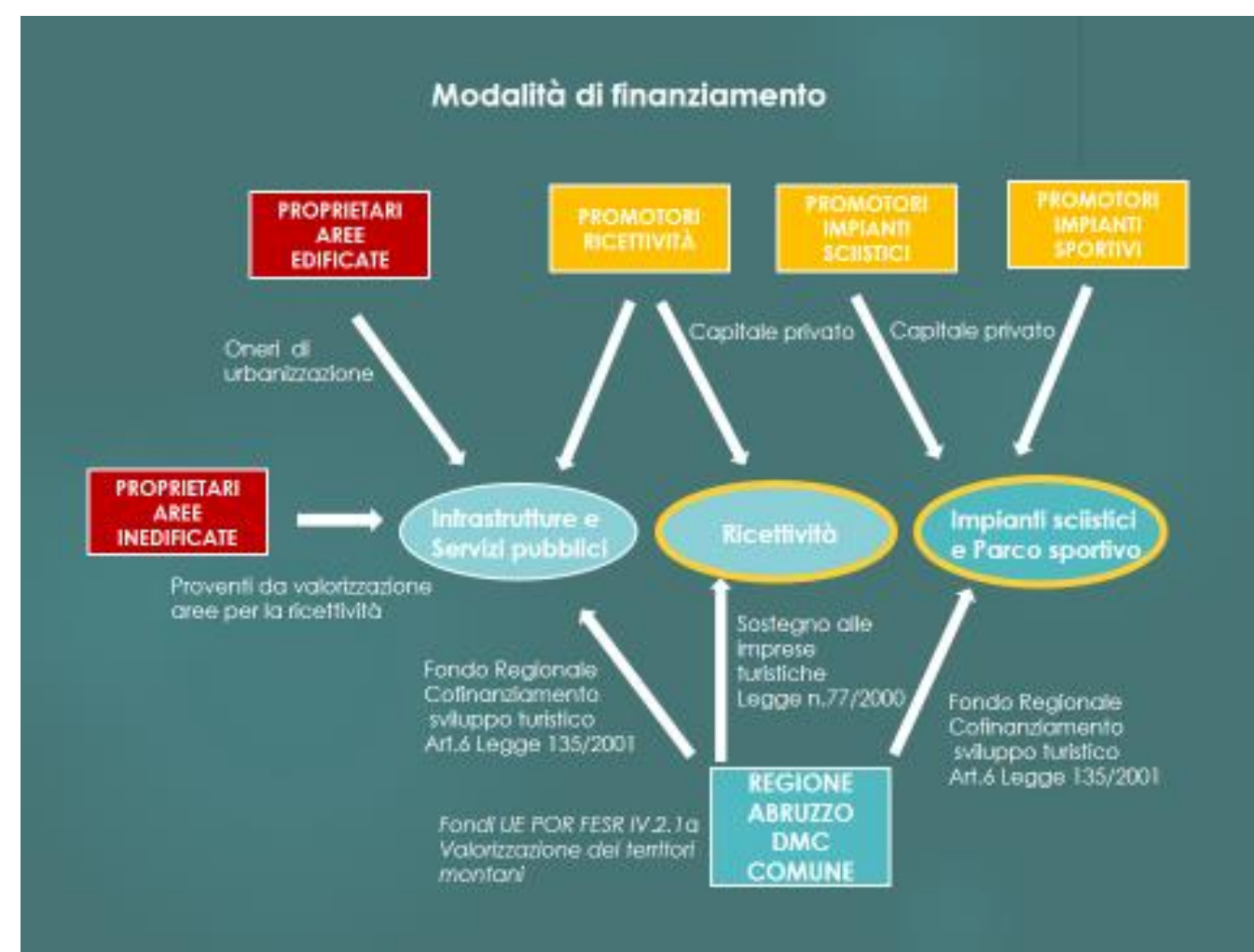


Fig.29

IPOTESI B - RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO-INTEGRATO – Il Piano di Riqualficazione come “Programma Integrato” - Attuazione coordinata pubblico-privato

Riguardo alla precedente soluzione A, va peraltro evidenziato che, essendo l’habitat attuale molto disperso ed estremamente bassa la densità abitativa, per di più temporanea, sarebbero alquanto diseconomiche la gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione e, in assenza di altri interventi, sarebbe improbabile la prospettiva di una rivitalizzazione, riqualficazione e rilancio turistico, come invece è richiesto dalle Linee-guida alla variante al PRG. Sarebbe inoltre poco probabile l’eventuale investimento privato nella ricostruzione e gestione degli impianti sciistici e nel parco sportivo-ricreativo.

Pertanto, In alternativa alla soluzione A, si è ritenuto di dover esplorare una seconda soluzione B che, ancorché più complessa e articolata, appare la più idonea a rispondere agli obiettivi individuati dal Comune di Tagliacozzo nelle predette Linee-guida, nel rispetto dei Piani sovraordinati (Marsia come “Bacino sciistico” e “Sistema turistico integrato” e in particolare dal PTCP Prov.AQ, laddove, all’art.36 delle NTA, per i Comuni interessati dai bacini sciistici, prevede “l’incremento delle dotazioni alberghiere (...) curando in particolare il tema dell’inserimento nell’ambiente, la costituzione di adeguati servizi complementari per il tempo libero e la dotazione di servizi pubblici relazionati all’effettiva affluenza turistica”.

Al fine di approfondire l’esistenza dei presupposti per implementare tale soluzione, in aggiunta alle analisi condotte nel citato “Studio ricognitivo del 2017”, è stata effettuata una prima fase di “Analisi S.W.O.T”, finalizzata a individuare in modo sintetico e razionale i Punti di forza (STRENGTHS) e di debolezza (WEAKNESSES) interni al comprensorio nonché le opportunità (OPPORTUNITIES) e i rischi (THREATS), provenienti dall’esterno. (All. H) Tale analisi, tipica di situazioni complesse, potrà essere eventualmente oggetto di approfondimento in sede di redazione effettiva del Piano. In questa fase ha contribuito a meglio definire, sia gli obiettivi elementari e minimali dell’Ipotesi A, sia i criteri di riassetto urbanistico e ambientale del comprensorio sia i possibili progetti e azioni complementari da promuovere e sostenere nel contesto territoriale più ampio. (fig 24). In tale ambito si ritiene di particolare importanza la promozione di due linee d’intervento:

- la diversificazione dell’offerta di ricettività turistica rispetto a diversi segmenti di domanda (escursionismo, cicloturismo, sport, educazione ambientale, benessere, turismo sociale, ricreazione, enogastronomia, congressualità e cultura (Fig.21);
- una più stretta connessione fra il territorio di Marsia, la rete sentieristica dei Monti Simbruini, il centro di Roccacerro e soprattutto il centro Storico di Tagliacozzo, attraverso il recupero del tracciato della Via Valeria Antica nonché il ricorso a sistemi di trasporto dedicati (navette) a partire dalla stazione ferroviaria di Tagliacozzo, alla promozione di “Treni Verdi”, anche nella prospettiva di una velocizzazione della Linea ferroviaria Roma-Pescara, almeno nel tratto prioritario fra Avezzano e Roma, e di uno sviluppo del turismo ecosostenibile, alternativo all’uso dell’automobile (Figg.24-25).

In questa ipotesi il Piano di riqualficazione, se del caso con valore di Piano di Recupero o di Programma integrato d’intervento (art. 28 e 30 bis della legge RA 18/1983 [Cfr allegato D] da approvarsi con Accordo di programma con la Regione Abruzzo, punterebbe al riassetto complessivo e alla piena valorizzazione turistica, comunque nel massimo rispetto della sostenibilità ambientale.

Infatti, il carattere unitario e coordinato della gestione dell’iniziativa potrebbe garantire la “massa critica” necessaria a rendere possibile l’investimento privato in attività ricettive, ovvero a garantire che sia sostenuto dalla contemporanea e contestuale realizzazione delle altre opere (impianti sciistici, attrezzature sportive e ricreative, riqualficazione urbanistica e ambientale etc.).

Ovviamente sono richiesti al Comune un ruolo proattivo e al CSO/Agenzia un ruolo di sostegno progettuale, promozionale e manageriale, ovvero di coordinamento e raccordo con gli altri soggetti (ASMC, proprietari delle aree e promotori/investitori). (cfr. Figg.26 – 28) mentre alla Regione Abruzzo, in relazione agli obiettivi delle politiche regionali di settore (Ambiente e Turismo), sarebbe richiesta una partecipazione attiva e il sostegno finanziario all’iniziativa.

In questa ipotesi, basata sull’obiettivo di considerare Marsia anche come una risorsa per l’intera Comunità di Tagliacozzo e abruzzese, non solo dal punto di vista della tutela e fruizione naturalistica, ma anche dal punto di vista economico e occupazionale, si è tentato di individuare le possibili convenienze da offrire a tutti gli attori coinvolti. (pag.22)

CRITERI D’INTERVENTO

I criteri d’intervento di questa seconda ipotesi progettuale, riportati di seguito, sono esplicitati in via esemplificativa e indicativa nel MASTERPLAN (Fig.31) e nelle tavole allegate:

- TAV. 1 – Ipotesi B - Schema di Assetto - Zonizzazione
- Soluzioni planivolumetriche dei diversi ambiti

Creazione di Centri di aggregazione e di riorganizzazione funzionale (cfr.Schema Fig.4):

- **La Porta di Marsia**
 - In corrispondenza dell’entrata, con un parcheggio per auto e bus e un Centro di servizi per la gestione, l’accoglienza, la promozione dell’immagine, la comunicazione e l’organizzazione di eventi;
- **La Piazza centrale**
 - Una Piazza, circondata dai Servizi essenziali ai visitatori e ai residenti, ovvero un nucleo di commercio di prima necessità, un presidio per la sicurezza e il soccorso medico, un Centro di educazione ambientale e laboratorio didattico; un eventuale piccolo Museo naturalistico della faggeta, del carsismo, degli usi civici e della transumanza;
 - un Hotel con sala convegni (150 posti-letto);
 - un anfiteatro all’aperto per eventi teatrali e musicali
- **Il Parco del Campo:**

Un Parco sportivo-ricreativo polivalente (parco-giochi per l’infanzia, parco-avventura, equitazione/ippoterapia, escursionismo, sci nordico, mountain bike, altri sport compatibili (tennis, calcetto, volley); eventuale Parco di terapia ricreativa per bambini affetti da gravi malattie con annesso ostello (sul modello del Dynamocamp di San Marcello Pistoiese cfr. Power Point) ovvero impianti sportivi per il ritiro estivo di squadre nelle diverse discipline;
- **Il Parco di Campitello:**

Un Parco attrezzato con Orto botanico e laghetti, intesi come anche riserve d’acqua (difesa incendi)
- **La Stazione della Seggiovia:**

Stazione di partenza impianti di risalita a Monte Midia e servizi complementari;
- **I Borghi:**

Riconfigurazione del tessuto edilizio esistente secondo nuclei dotati di maggiore riconoscibilità, prevedendo limitati completamenti solo con Strutture di tipo ricettivo (piccoli hotel, villaggi-albergo, ostelli, etc.)

localizzate in aree libere da vincoli, ed escludendo nuove residenze, visto che il PTCP impone che le “abitazioni unifamiliari isolate” non superino il 5% della volumetria, percentuale già ampiamente superata dal costruito esistente. In tali borghi, va invece favorito a livello normativo il riuso degli edifici esistenti anche per la microricettività di tipo extralberghiero di cui alla Legge regione Abruzzo 28 aprile 1995 n. 75. Oltre a piccoli spazi diffusi di parcheggio, nuclei di verde attrezzato per il gioco e percorsi pedonali, nei Borghi va definita la normativa per la riqualificazione edilizia, in particolare degli edifici degradati e quelli immersi in ambiente boschivo, l’eliminazione delle superfetazioni, la rimozione di materiali incompatibili, il piano del colore, la scelta delle essenze vegetali nei giardini, la tipologia delle recinzioni, il risparmio energetico e l’adeguamento antisismico;

Le reti connettive

- Riqualificazione, classificazione a adeguamento al Codice della Strada della rete viaria; (fig.35.)
- Pedonalizzazione di alcuni tratti secondari;
- Riqualificazione della rete stradale, creazione di banchine e spazi di manovra per l’inversione di marcia; realizzazione, ove opportuno di marciapiede, modifica eventuale con materiali ecologici del manto stradale e della segnaletica, ripristino delle barriere di protezione, sistemazione delle scarpate e delle canalette di scolo delle acque piovane, completamento e adeguamento dell’impianto di illuminazione con criteri di risparmio energetico, creazione di punti di sosta laterali per le auto e di elementi di arredo;
- Realizzazione dei parcheggi per le auto secondo gli standard di legge e le esigenze di sosta;
- Realizzazione di itinerari pedonali e ciclabili e di sentieri escursionistici;
- Completamento delle opere di urbanizzazione primaria, raccolta acqua piovana, rete fognante, miglioramento delle strutture di supporto alla distribuzione dell’elettricità e della rete telefonica (cabine e tralicci) ed eliminazione dei detrattori ambientali.

Zonizzazione delle aree

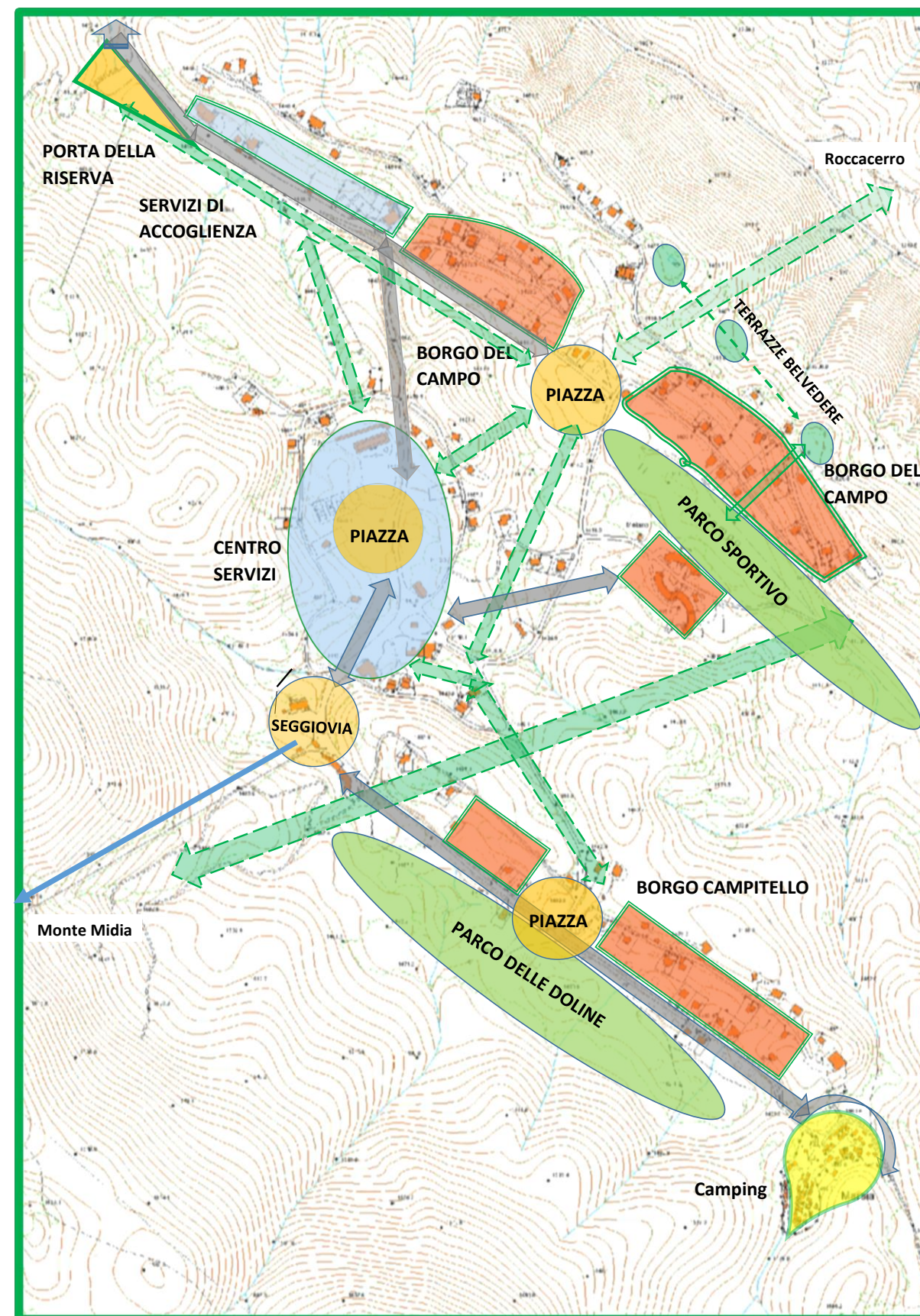
All’interno del perimetro di Piano verrebbero previste tre tipologie di aree:

Aree “a” - Aree edificate Tutte le aree edificate vengono assoggettate dal Piano ad apposita normativa (conservazione della SUL esistente con possibilità di ristrutturazione ed eventuale demolizione e ricostruzione, con particolari precauzioni per i lotti edificati in aree boschive. I proprietari pagherebbero pro-quota il costo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e gli oneri concessori per l’urbanizzazione secondaria.

Aree “b” – Aree non edificate

“b1” Aree inedificate interne all’attuale perimetro della zona C2 di PRG, da destinare a “standard urbanistici” di natura pubblica (parcheggi, strade, piazze, verde pubblico e servizi) per una superficie superiore a quella stabilita dal PRG vigente (50% delle superficie territoriale) e dal PTC Provincia L’Aquila vigente (20 mq ogni 60 mc di costruito) oltre alle altre aree a bosco eccedenti gli standard;

“b2” Aree inedificate, esterne al perimetro della zona C2 di PRG, di competenza di ASMC, destinate a parco sportivo e ricreativo e in piccola parte all’ampliamento del Parcheggio della Porta di Marsia.



Fig,30 Masterplan

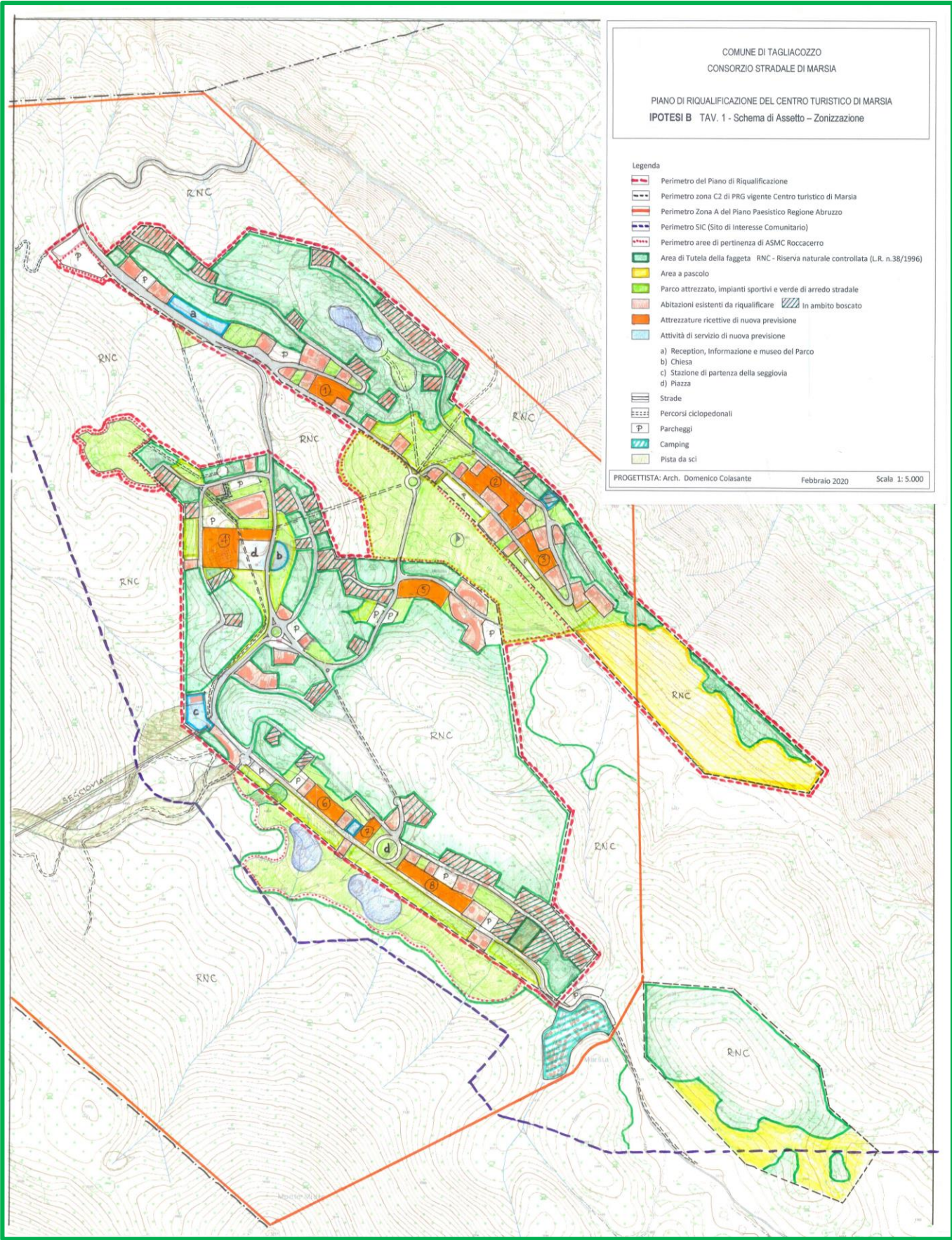


Fig. 31 Schema di assetto Zonizzazione indicativa



Fig. 31 bis Schema di Assetto Planivolumetrico

Aree “c” – Aree edificabili

Aree suscettibili di valorizzazione turistica, da destinare in via esclusiva a Ricettività collettiva afferente a diversi segmenti di domanda (turismo invernale, escursionistico, sociale, congressuale, sportivo) dislocate sulla piazza centrale e in ciascuno dei quattro borghi. In tale aree andrebbero previsti in via esemplificativa i seguenti interventi edilizi:

- un Hotel (150/200 posti letto, con centro benessere e sala convegni);
- un Ostello per la gioventù;
- alcuni villaggi/albergo o piccoli hotel;
- una eventuale Foresteria degli impianti sportivi (ipotesi scuola FIT o FISI per lo sci da fondo);
- alcuni esercizi commerciali (market, ristoranti, bar, parafarmacia, etc.) localizzati attorno alla Piazza centrale.

Il Piano dovrebbe quantificare la SUL (Superficie Utile Lorda) e il Volume realizzabili in queste aree e stabilire i requisiti qualitativi e le condizioni di edificabilità con apposite Schede-progetto, in grado di guidare la successiva fase di progettazione ai fini dell’ottenimento del Permesso di costruire da parte dei promotori. In prima approssimazione, in relazione alla disponibilità di suoli edificabili di adeguata estensione, privi di vincoli e sostenibili dal punto di vista ambientale, la presente proposta di Piano ha individuato n.8 aree, per una cubatura di circa 45.000 mc e una SUL di circa 15.000 mq. (circa il 38% dell’edificabilità residua della zona C2 di PRG), quantità peraltro conforme alle previsioni del PRG vigente fino ad oggi non attuate, che consentirebbero di accogliere a pieno regime circa 500 posti/letto in Attività ricettive, gestite in regime di impresa, unitamente a circa 2.300 mq (7.000 mc) per esercizi di ristorazione e negozi di prima necessità (cfr. Tabella a lato) L’altezza degli edifici non dovrebbe superare i tre piani.(1)

Nota (1)

Poiché il PRG vigente prescrive che l’edificazione mono e plurifamiliare non debba superare i 135.000 mc e di fatto ne sono stati costruiti 158.931, potrebbe essere realizzato solo il volume per alberghi e pensioni per un volume non superiore a mc. 45.000 (ovvero 15.000 mq di SUL) corrispondente a 500 abitanti teorici (posti-letto); tale volume è attribuito alle n.8 aree oggetto di cessione all’asta pubblica.

Il PRG per queste aree indica un IF = 0.7 mc/mq quindi la Superficie Fondiaria = sarà almeno di 64.285 mq. di cui coperta max. 7% ovvero 4.500 mq. e il 50% a uso pubblico. Dovendo sviluppare 45.000 mc, l’H max sarà di 10,00 m. (3 piani).

TABELLA INDICATIVA - Aree di tipo “c” Strutture ricettive e servizi commerciali

AREA	SUPERF. FOND. (mq)	FUNZIONI	POSTI/ LETTO (n.)	SUL (mq)	VOLUME (mc)	If (mc/mq) (1)	N.piani
1 Via del Campo	7.200	Hotel	60	1.680	5.040	0,7	3
2 Belvedere (a)	12.300	Villaggio-albergo	95	2.860	8.600	0.7	2
3 Belvedere (b)	4.000	Villaggio-albergo	30	930	2.800	0.7	2
4 Piazza centrale	16.000	Hotel Commercio	125	3.730 1.330	11.200 4.000	0,7 0,25	3/4
5 Via Genziane	7.500	Ostello/Foresteria	58	1.750	5.250	0.7	3
6 Campitello (a)	6.200	Hotel	48	1.440	4.340	0,7	2
7 Campitello (b)	3.000	Villaggio-albergo	25	700	2.100	0.7	2
8 Campitello (c)	10.000	Villaggio-albergo	63	1.900	5.700	0.7	2
Diffuso		Ristor./Comm.	-----	1.000	3.000		1
TOTALE	66.200	Ricettivo Commerciale	500	15.000 2.300	45.000 7.000		

(1) Indice fondiario stabilito dal PRG vigente

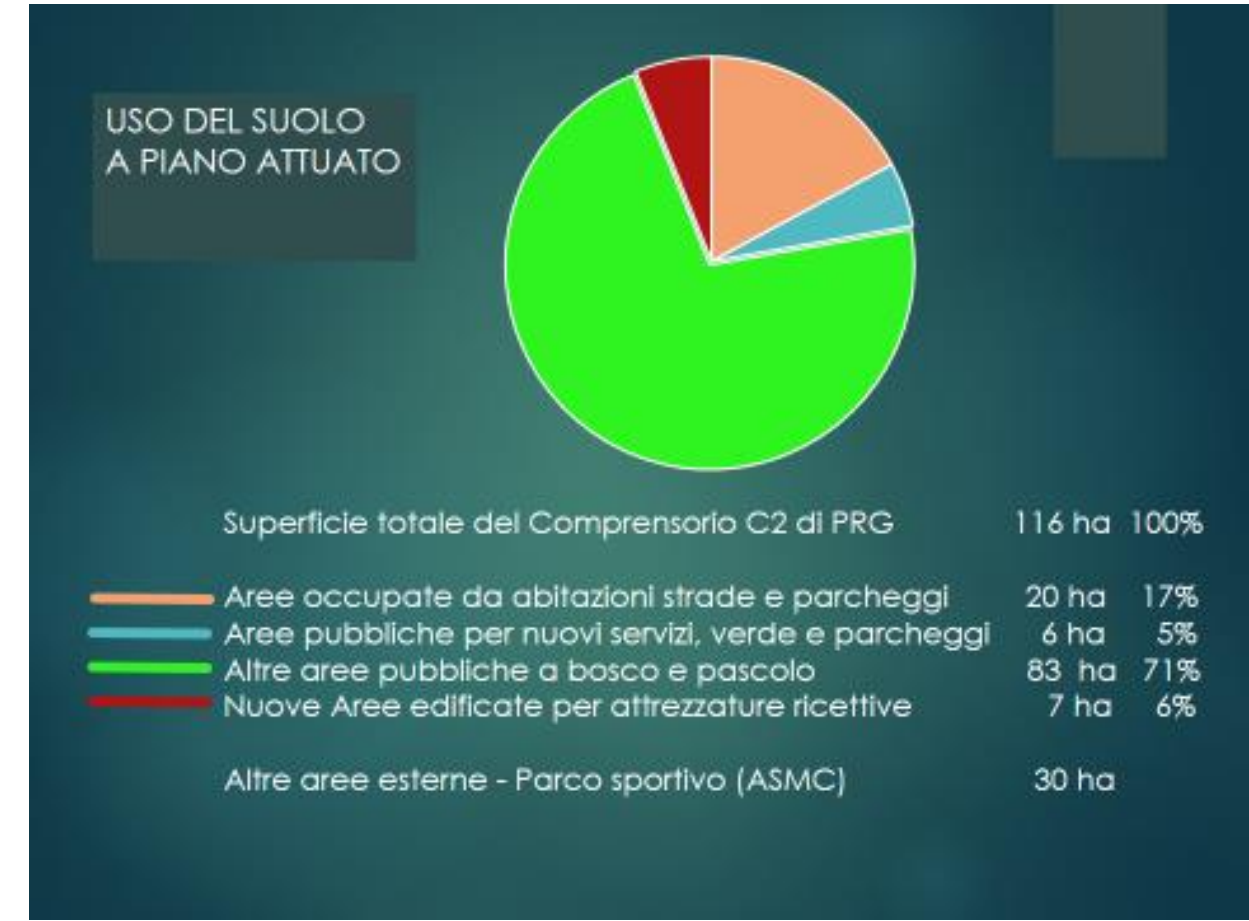


Fig.32

Modalità di attuazione tramite l'istituto del "Comparto"

Tutte le aree inedificate "b1", destinate alle aree pubbliche di standard urbanistici e quelle c) destinate alle "Attrezzature ricettive" verrebbero perimetrate dal Piano e inserite in un unico Comparto da attuare secondo le procedure di legge (art.23 legge 1150/1942, art. 7 DPR 327 /2001, art.26 legge RA n.18/1983) (cfr Allegato D Riferimenti Normativi).

Con riferimento ai compiti attribuiti al CSO dall'art. 2 dello Statuto, a quanto stabilito dalla Sentenza della Cassazione ottobre 2019 e a quanto previsto dalle "Linee guida per la variante al PRG", il CSO, d'intesa con il Comune di Tagliacozzo e con l'ASMC, oltre al ruolo di Consorzio, potrebbe assumere il ruolo di Agenzia di promozione e gestione della riqualificazione turistica e ambientale di Marsia secondo le direttive stabilite nel Piano di riqualificazione e quindi anche il compito di soggetto attuatore del Comparto, previa adesione dei consorziati proprietari delle aree inedificate ed esproprio dei non aderenti.

Aree "b1"

Le aree di tipo "b" interne al predetto perimetro e destinate agli "standard urbanistici" (parcheggi, verde pubblico e servizi) e le relative infrastrutture e impianti di interesse pubblico, verrebbero progettati e realizzati dal CSO/Agenzia con l'ausilio di un finanziamento regionale, inteso come volano dell'operazione (Programma per i Parchi, Programma sviluppo rurale, Programma per il turismo etc.) e con l'utilizzo degli oneri di urbanizzazione e costruzione a carico dei proprietari delle aree "b1" e "c". Le aree e le opere sarebbero poi cedute al Comune o gestite direttamente dal CSO tramite apposita Convenzione.

Aree "c"

Le aree di tipo c), destinate alla ricettività, tramite bando di evidenza pubblica e asta, verrebbero cedute da CSO/Agenzia a uno o più promotori nel settore della ricettività disposti a investire. Gli utili derivanti dalla vendita all'asta, dedotte le spese tecniche e di gestione dell'operazione, verrebbero ridistribuiti ai proprietari originari delle aree "b" e "c" secondo le relative quote di spettanza all'interno del Comparto.

Aree "b2"

Le aree esterne al predetto perimetro della zona C2 di PRG, destinate dal Piano a "Parco sportivo e ricreativo" e a "Parcheggio di Porta", tramite apposito atto d'intesa, verrebbero conferite da ASMC al CSO/Agenzia tramite permuta con altre aree, eccedenti gli standard urbanistici e destinate a bosco/pascolo. In tal caso le prime dovrebbero uscire, le seconde tornare all'originario regime di beni di uso civico. In alternativa alla permuta e alla complessa procedura di sdemanializzazione, il Parco sportivo e ricreativo e il parcheggio di Porta potrebbero essere realizzati e gestiti direttamente da ASMC, unitamente alle aree destinate agli impianti sciistici, d'intesa con il Comune e con il CSO.



Fig.33

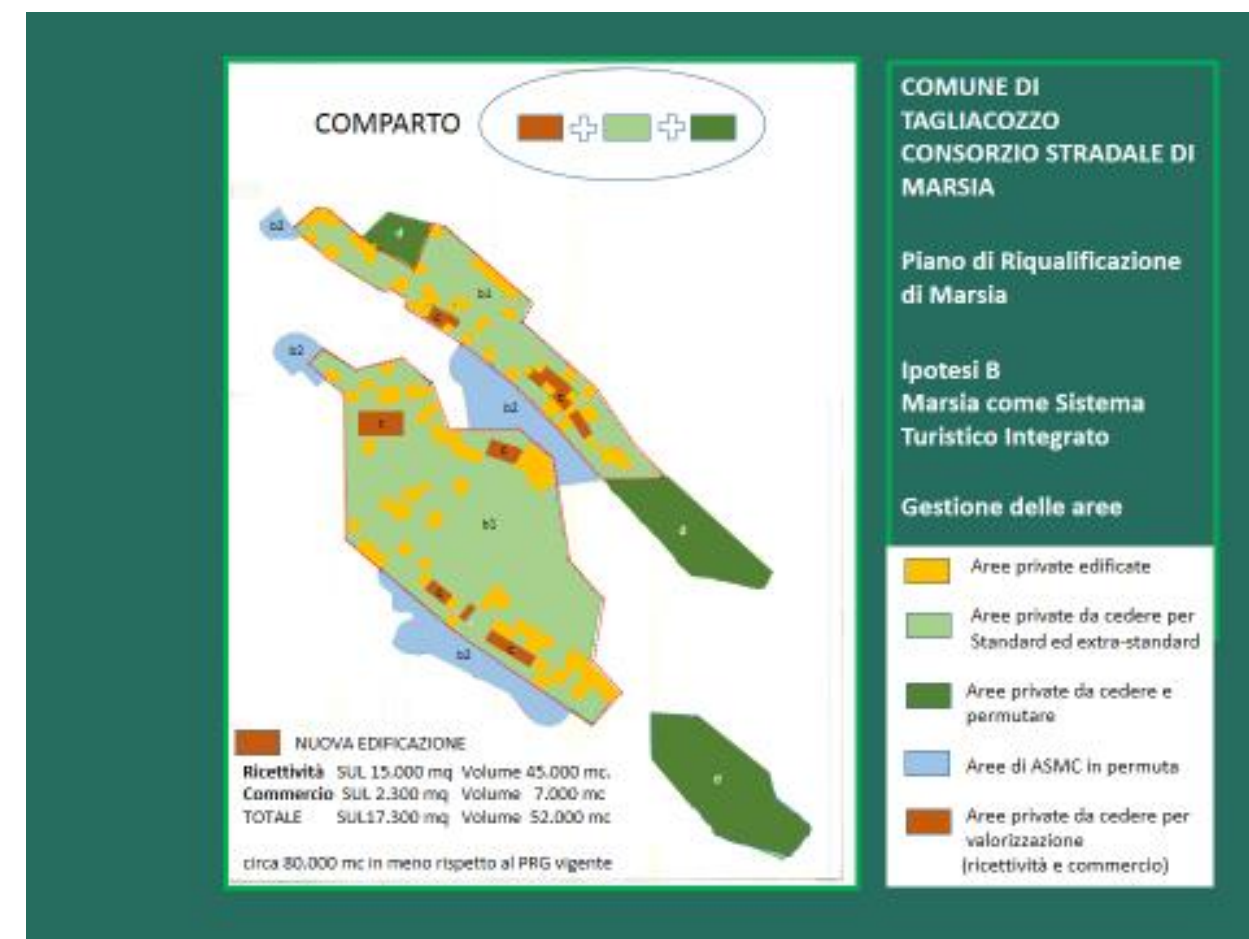


Fig.34

Confronto fra la proposta (Soluzione B) e il PRG vigente (Sottozona C2)

La soluzione proposta, motivata dal superamento del modello turistico delle “seconde case” oltreché dalla necessità di ridurre al minimo l’impatto edilizio sulle qualità ambientali del territorio e di garantire la tutela assoluta delle aree boscate, compatibilmente con i criteri assunti, riduce la nuova volumetria realizzabile di circa 80.000 mc, passando dai circa 132.000 mc residui consentiti dal PRG a 52.000 mc., con una riduzione di circa il 60%, che implica una riduzione in egual misura dei diritti edificatori di tutti i proprietari delle aree inedificate.

La nuova edificazione verrebbe destinata in parte a Attività ricettive nella misura di 45.000 mc, confermando dunque il volume, l’indice fondiario, indice di copertura e l’altezza max di tre piani previsti dal PRG vigente. La quota per esercizi per il ristoro e negozi di prima necessità, ammessa dalle NTA del PRG vigente ma non quantificata, viene ipotizzata in un massimo di 7.000 mc (circa 2.300 mq di SUL), da concentrare attorno alla piazza centrale o distribuire nei diversi Borghi

Dunque, non sarebbe prevista nuova residenza privata, ma solo la conservazione-riqualificazione dell’esistente.

Inoltre verrebbe aumentata l’entità delle aree private in cessione gratuita al Comune, passando da un minimo di circa 58 ettari, di cui almeno 6,5 ha per standard urbanistici, fino a un totale massimo di 84 ha.

Essendo già state già realizzate le reti stradale, idrica ed elettrica, verrebbe confermato l’obbligo di assumere a carico della proprietà privata il costo della rete fognante e di partecipazione alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione secondaria, tramite il versamento di una quota di oneri di urbanizzazione.

In ogni caso la dotazione di spazi verdi attrezzati sarebbe più elevata di quanto previsto nel PRG.

Si ipotizza inoltre di dover stabilire un controllo della qualità edilizia più attento di quanto previsto dal PRG vigente, attraverso un’apposita normativa di regolazione sia della nuova edificazione, tramite apposite Schede-progetto (prescrizioni planivolumetriche e qualitative) sia delle modalità di conservazione/riqualificazione degli edifici esistenti, tendendo a migliorare e incentivare le prestazioni energetiche e antisismiche, la qualità dei materiali e l’immagine esterna nel rispetto assoluto delle alberature esistenti, delle visuali e dei valori paesaggistici.

Raffronto fra la proposta (soluzione B) e il Piano Regionale Paesistico

L’art.18 delle NTA del Piano regionale Paesistico, comma 3, prevede che “sono fatte salve dalle disposizioni del presente P.R.P., ancorché in contrasto con lo stesso, le prescrizioni e previsioni di intervento, contenute negli strumenti urbanistici comunali generali o esecutivi approvati alla data di approvazione del P.R.P. limitatamente alle zone A, B, C, D, F, relativamente all’uso residenziale, commerciale, produttivo, turistico e per servizi,” individuando una specifica zona D di “trasformazione a regime ordinario” in cui dovrebbe rientrare integralmente la zona C2 di PRG vigente di Marsia. Tuttavia gli elaborati grafici hanno perimetrato tale zona D in modo difforme dal perimetro della zona C2, intendendo chiaramente indicare quali aree dovessero essere ricondotte all’inedificabilità.

La soluzione proposta tiene ovunque in debito conto tale indicazione, mentre sarebbe in contrasto con il perimetro di “zona D” di PRP solo riguardo all’intervento localizzato in corrispondenza della Piazza, da ritenersi peraltro, per la sua posizione baricentrica, come l’intervento più qualificante della proposta in quanto “Centro della ricettività e dei servizi” dell’intero insediamento. (cfr.Fig.5).

Si ritiene tuttavia che, qualora l’elaborato grafico prevalga sulla norma scritta, la predetta incongruenza potrebbe essere superata, previo espletamento dello “Studio di compatibilità ambientale” e ricorrendo a quanto previsto dall’art. 9 delle stesse NTA, tenendo conto dell’interesse pubblico della funzione prevista.

Per il resto, a meno di ulteriori verifiche e approfondimenti, la proposta, facendo propri i criteri già specificati nel precedente punto 3.1 dovrebbe risultare coerente con le previsioni del PRP.

DATI QUANTITATIVI INDICATIVI

Stato di fatto

• Superficie fondiaria utilizzata:	16 Ha	
• Superficie Strade:	3 ha	
• Superficie Parcheggi pubblici:	0,7 ha (Piazza)	
• Superficie Servizi pubblici:	0,03 ha (Cappella)	
• Aree inedificate e boscate	96 ha	
.....		
SUPERFICIE TOTALE	116 ettari	
• Cubatura realizzata	158.931 mc. (fonte: ISTAT Censimento 2011)	
• Superficie Utile lorda	48.161 mq	“
• Edifici n.	134	“
• Abitazioni n.	511	“

Progetto

• Superficie fondiaria residenze:	16 Ha	
• Superficie fondiaria ricettivo/comm.	7 ha	
• Superficie Strade:	3 ha	
• Superficie Aree pubbliche (standard)	6 ha (1)	
• Superficie Aree pubbliche (bosco- parco)	84 ha	> 58 ha (PRG vigente)
.....		
SUPERFICIE TOTALE	116 ha	
Superficie a Parco Sportivo-ricreativo	33 ha	(fuori perimetro zona C2)
• Cubatura realizzata	158.931 mc. (fonte: ISTAT Censimento 2011)	
• Cubatura da realizzare	52.000 mc	
.....		
CUBATURA TOTALE	210. 931 mc	< 290.492 mc (PRG vigente)
• SUL realizzata	48.161 mq	
• SUL da realizzare	17.300 mq	
.....		
SUL TOTALE	65.461 mq	

Nota (1) Calcolo degli Standard urbanistici

- a) abitanti teorici residenti e fluttuanti nelle abitazioni esistenti = 158.931/80mc/ab = n.1986
 - b) ospiti teorici negli alberghi = n. 500
- Totale abitanti: 1986 +500 = n. 2.486

- Standard 2486 x 24mq/ab = 59.664 mq di cui:
- 2.486 x 6 mq/ab = 14.916 mq Parcheggi
 - 2.486 x 15 mq/ab = 37.290 mq Verde attrezzato
 - 2.4836 x 3 mq/ab = 7.458 mq Servizi

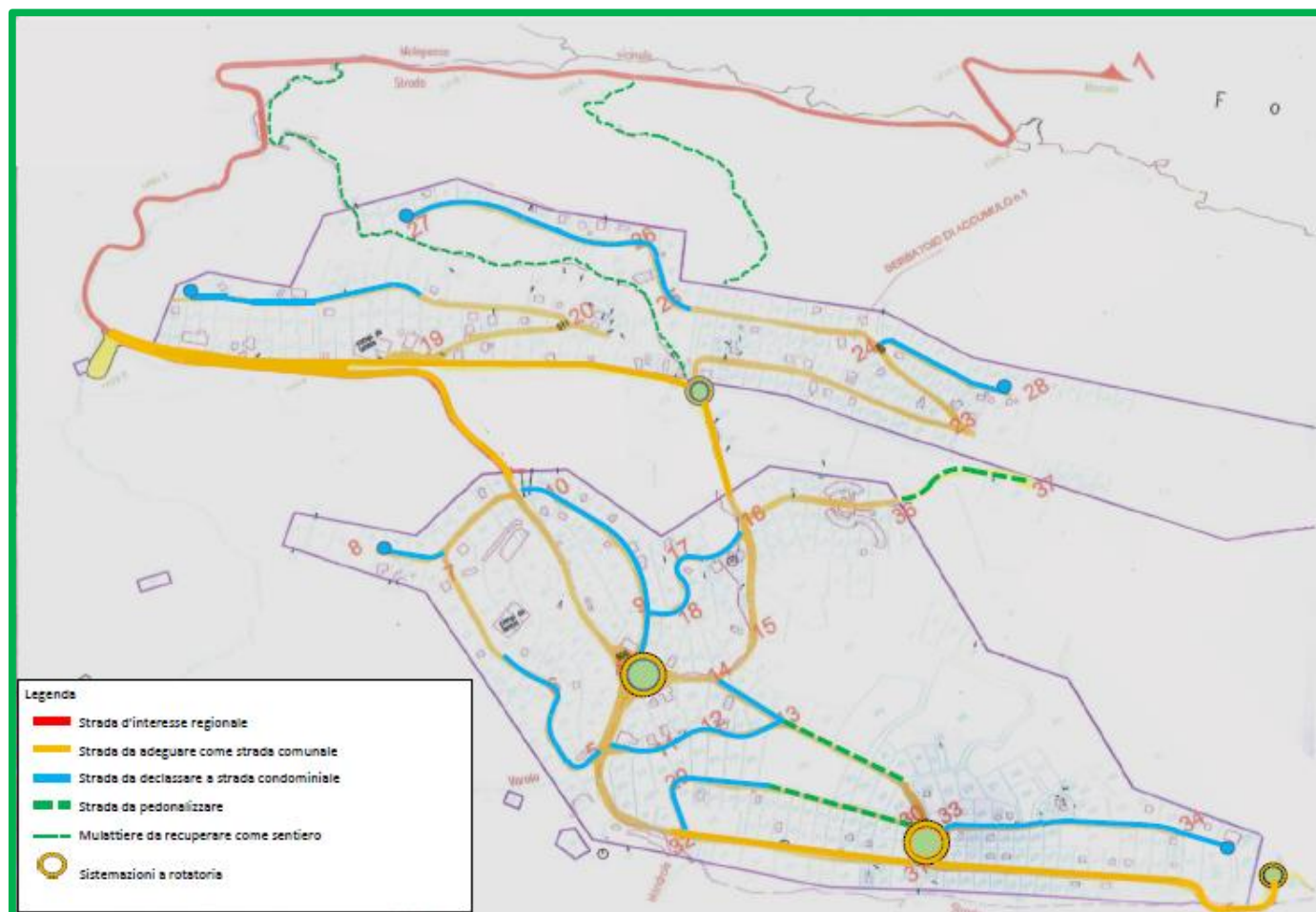


Fig.35 – Indicazioni sulla Riorganizzazione della rete viaria (cfr. Elaborato grafico allegato)

QUADRO DEI POSSIBILI BENEFICI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO (Ipotesi B)

Comunità di Tagliacozzo

- Benefici economici e sociali di carattere generale derivanti dall'aumento delle presenze turistiche
- Acquisizione gratuita di beni al patrimonio comunale
- Tutela e valorizzazione del demanio forestale
- Risanamento igienico-sanitario
- Aumento dell'occupazione (posti di lavoro temporanei nei vari cantieri e a regime nel settore ricettivo, nella gestione della Riserva e dei servizi)

Comunità di Roccacerro

- Valorizzazione del patrimonio demaniale ASMC (beni di uso civico)
- Aumento presenze turistiche nel centro abitato della frazione
- Efficienza del sistema fognante e depurativo del centro abitato

Proprietari degli edifici di Marsia

- Miglioramento dell'efficienza e della qualità degli immobili
- Aumento del valore immobiliare
- Miglioramento delle condizioni di soggiorno (reti OO.UU., servizi, qualità ambientale)

Proprietari delle aree inedificate di Marsia

- Rientri dalla valorizzazione delle aree ricettive

Promotori nelle attività ricettive, impianti sciistici e parco sportivo

- Remunerazione del capitale investito

RIFERIMENTI NORMATIVI

Allegato A

Estratto dalla “Linee-guida per la variante al PRG del Comune di Tagliacozzo” (Del.ne C.C. 30 novembre 2018) - Ambito di paesaggio di montagna “Marsia-monte Midia”

“Le aree di montagna, dotate di un eccezionale patrimonio naturalistico, purtroppo fino ad oggi sono state considerate a torto una sorta di retrobottega, lontano dalla vista dal capoluogo e dalle frazioni, in cui rispondere solo all’esigenza di seconde case. Nel quadro dell’attuazione del Parco Regionale dei Monti Simbruini, previsto dal QRT e dal PTCP, nonché della tutela degli habitat della Rete Natura 2000 d’interesse europeo, occorre porre rimedio all’abbandono del Centro turistico di Marsia, ancora oggi incompleto, con un connubio irrisolto con la millenaria faggeta, privo delle infrastrutture elementari, con impianti sciistici obsoleti e per di più oggetto di un lungo e improduttivo contenzioso legale.

Dando a Marsia il ruolo di Porta del Parco, nel rispetto delle prescrizioni dei vincoli ambientali e del Piano Paesistico Regionale, il PRG, anche attraverso un apposito Piano esecutivo o Progetto d’area, da condividere con gli attori locali, dovrebbe stabilire le condizioni per un’azione di riqualificazione urbanistica e recupero ambientale, di completamento delle reti di urbanizzazione e dei servizi complementari a carico dei proprietari, di riattivazione o, se del caso, di demolizione degli impianti sciistici, di completamento di servizi ricettivi di qualità e di impianti sportivi compatibili, con una visione integrata di turismo ecosostenibile, di uso produttivo dei beni di uso civico. In tale quadro vanno valutati anche agli aspetti di tipo manutentivo, fruitivo e gestionale, avvalendosi, se del caso di un’apposita Agenzia di promozione e gestione.

Un elemento che potrebbe contribuire a riagganciare il territorio di Marsia a Roccamare e a Tagliacozzo potrebbe essere il recupero archeologico e fruitivo dell’antico tracciato della via Tiburtina Valeria, insieme alla rete delle mulattiere e dei percorsi della transumanza che potrebbero da parte opposta relazionarlo anche con il Sublacense e la valle dell’Aniene. (cfr. il Progetto Regione Abruzzo “Le Vie Materiali ed Immateriali della Transumanza” nell’ambito di APE Appennino Parco d’Europa).

Inoltre va sottolineato che attorno a Monte Midia non solo la frazione di Roccamare ma anche il Comune di Tagliacozzo possiede un demanio di circa 800 ettari di pascoli e foreste di faggio. Sui monti Arunzo, Arezzo, Castiglione e sopra Tremonti, ne possiede altri mille ettari. Un vasto patrimonio naturalistico di montagna che, se ben gestito, potrebbe essere oggetto non solo di tutela e di fruizione escursionistica ma anche di un piano d’investimento a lungo termine, nel settore del rimboschimento e della filiera della coltivazione del legno, in grado anche di contribuire all’occupazione giovanile. Occorre coinvolgere le competenze giuste per vedere se e in quale misura è possibile un tale approccio.”

Allegato B

Estratto dal DPR 327/2001 Art. 7. Competenze particolari dei Comuni

1. Il Comune può espropriare:
- a) le aree inedificate e quelle su cui vi siano costruzioni in contrasto con la destinazione di zona o abbiano carattere provvisorio, a seguito dell'approvazione del piano regolatore generale, per consentirne l'ordinata attuazione nelle zone di espansione;
 - b) l'immobile al quale va incorporata un'area inserita in un piano particolareggiato e non utilizzata, quando il suo proprietario non intenda acquistarla o non comunichi le proprie determinazioni, entro il termine di sessanta giorni, decorrente dalla ricezione di un avviso del dirigente dell'ufficio per le espropriazioni;

c) gli immobili necessari per delimitare le aree fabbricabili e per attuare il piano regolatore, nel caso di mancato accordo tra i proprietari del comprensorio;

d) le aree inedificate e le costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni, quando decorre inutilmente il termine, non inferiore a novanta giorni, fissato nell'atto determinativo della formazione del consorzio, notificato ai proprietari interessati. (L)

Allegato C

Legge 1228 24 dicembre 1954 - Ordinamento delle anagrafi della popolazione residente. (GU n.8 del 12-1-1955)

Art. 9. Il Comune provvede alla individuazione e delimitazione delle località abitate, alla suddivisione del territorio comunale in frazioni geografiche con limiti definiti in base alle condizioni antropogeografiche rilevate, ed alla esecuzione degli adempimenti connessi, che saranno prescritti dal regolamento. I limiti ed i segni relativi agli adempimenti anzidetti saranno tracciati su carte topografiche concernenti il territorio comunale. Il piano topografico costituito dalle carte di cui al comma precedente sarà sottoposto, per l'esame e l'approvazione, all'Istituto centrale di statistica e sarà tenuto al corrente a cura del Comune.

Allegato D

Estratto dalla Legge Regione Abruzzo n. 18/1983 e s.m.e i.

ART. 26 - Comparto

1. Nelle zone soggette ad interventi di nuova edificazione, di conservazione, risanamento, ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio edilizio secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali o particolareggiati, ovvero dei Piani di Recupero di cui al titolo IV della legge 5 agosto 1978, n. 457, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché una equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati, i Comuni con delibera di Giunta, possono disporre, su richiesta dei proprietari in numero idoneo a costituire il consorzio, o d'ufficio, la formazione di comparti individuati e perimetrali nel piano che includono uno o più edifici, ed anche aree inedificate.
2. Formato il comparto, il Sindaco deve invitare i proprietari a riunirsi in consorzio entro il termine fissato nell'atto di notifica, per l'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico.
3. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità sarà pari al valore venale dei beni espropriati antecedentemente alla formazione del comparto. Essa potrà essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel Comune.
4. Quando sia decorso inutilmente il termine di cui al precedente 2° comma, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma della legge 22 ottobre 71, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni. 5. La deliberazione di Giunta con cui si dispone la formazione del comparto equivale a dichiarazione di pubblica utilità e di indifferibilità ed urgenza.
6. Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.
7. Nelle zone di nuova espansione indicate negli strumenti urbanistici, può essere prevista la concentrazione della volumetria realizzabile in determinate porzioni delle zone stesse, subordinando la formazione della lottizzazione convenzionata all'acquisizione, da parte dei proprietari delle zone di concentrazione, dell'assenso ad edificare da

parte di tutti i proprietari della zona considerata salvo in caso di dissenso ingiustificato - l'applicazione del precedente terzo comma.

8. Nei Comuni nei quali l'attuazione dei piani regolatori o particolareggiati è demandata a comparti edificatori le prescrizioni possono essere attuate anche attraverso l'adozione dei programmi di recupero urbano o dei programmi integrati.

9. I comparti edificatori possono essere adottati dal Comune anche in attuazione di programmi integrati o di programmi di recupero urbano.

ART. 28 - Zone di Recupero del Patrimonio Urbanistico ed Edilizio esistente. Categorie di degrado

1. Agli effetti della individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sono definite le seguenti categorie di degrado:

a) degrado urbanistico, ove vi sia carenza della funzionalità dell'impianto urbano dovuta a insufficienza degli

standards di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) degrado edilizio, ove le condizioni d'uso dei singoli edifici o complessi edilizi siano ridotte a causa delle precarie condizioni di staticità connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive rispetto alla funzione dell'immobile, ovvero a causa della fatiscenza delle strutture e delle finiture, della inadeguatezza tipologica rispetto alle esigenze funzionali, in presenza di superfetazioni che alterino la morfologia e l'impianto storico-architettonico dell'immobile o del complesso edilizio, di carenza o inadeguatezza degli impianti tecnologici;

c) degrado igienico, ove vi sia carenza degli impianti igienico-sanitari, come dotazione o come organizzazione

funzionale, omero insufficiente aereazione ed illuminazione diurna, nonché ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione! in relazione all'impianto planovolumetrico o alla presenza di condizioni generali di umidità;

d) degrado socio-economico, ove sussistano condizioni d'abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili o -comunque - vi sia impropria utilizzazione degli stessi, omero sussistano strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali e siano presenti fenomeni comportanti le sostituzioni del tessuto sociale e delle forme produttive ad esso integrate;

e) degrado geofisico, in presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di

consolidamento dei substrati dell'abitato, di aree libere impropriamente utilizzate o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

ART. 29 - Elaborati del Piano di Recupero

1. Fanno parte del Piano di Recupero i seguenti elaborati:

a) descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale dell'immobile o degli immobili assoggettati al piano, con elenco dei proprietari e piani particellari delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli, rappresentate in scala 1:200 o 1:500, in relazione alle qualità ed alle dimensioni dell'intervento, nonché planimetria in scala 1:200 indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;

b) planimetrie, in scala adeguata, contenenti l'eventuale rilievo degli immobili e delle aree indicanti i tipi di

intervento, le unità minime di interventi, le nuove unità abitative e funzionali, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico;

c) relazione illustrativa degli obiettivi del Piano e delle modalità di conseguimento, corredata dalle norme di

esecuzione; la relazione individua, inoltre, i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento. In caso di degrado geofisico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento;

d) eventuale convenzione-tipo;

e) relazione di previsioni di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;

f) programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano.

ART. 30/bis - Programma integrato d'intervento

1. Il programma integrato ha le seguenti finalità:

a) riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di

ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione;

b) pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.

2. Qualora gli interventi siano finalizzati alla nuova edificazione è comunque necessario che una parte dell'intervento previsto dal programma sia destinato al recupero o alla riconversione del patrimonio edilizio

esistente.

3. La proposta di programma integrato è presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.

4. La proposta di programma integrato deve contenere:

a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1/500, con l'indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;

b) schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:

1) i rapporti attuativi tra i soggetti di cui al comma 3 ed il Comune;

2) fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere;

3) le garanzie di carattere finanziario;

4) i tempi di realizzazione del programma;

5) la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;

c) modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;

d) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma.

5. Gli accordi di programma di cui agli artt. 8/bis e 8/ter della presente legge possono essere stipulati anche ai fini dell'adozione ed attuazione dei programmi integrati di cui al presente articolo. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 7. La ratifica dell'accordo di programma da parte del Consiglio comunale non sostituisce in tal caso le concessioni edilizie.

6. I progetti d'area di cui all'art. 7 della L.R. 47/90 sono assimilati ai programmi integrati di cui al presente articolo con esclusione di quelli già adottati alla data di entrata in vigore della presente legge.

7. Alla proposta di accordo di programma approvata dalla Giunta comunale è data adeguata pubblicità per consentire a qualunque soggetto portatore d'interessi pubblici o privati di presentare eventuali osservazioni e proposte. La valutazione delle deduzioni dei soggetti che intervengono nel procedimento è demandata al comitato di cui al comma 6 dell'art. 8/bis della presente legge, che ha facoltà di ascoltare i soggetti che ne facciano richiesta. In questo ultimo caso il segretario del comitato redige processo verbale dell'udienza. Sulle deduzioni dei soggetti interessati, qualora non manifestamente irrilevanti e pertinenti, il comitato ha l'obbligo di pronunciarsi motivatamente.

8. Qualora non si perfezioni l'accordo di programma o l'amministrazione procedente non ricorra all'accordo di programma si applicano gli artt. 20 e 21 della presente legge.

Allegato E

Estratto dalle “Norme tecniche di attuazione” del PRG (Del.ne C.C. n. 34 del 31/07/2007)

Art. 17 Zone di nuova espansione

2. Zone di nuova espansione turistica

In tali zone sono ammesse abitazioni, pensioni, alberghi, locali per attività ricreative, negozi, bar, residence. In esse il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo con l’obbligo dell’elaborato planovolumetrico con superficie minima d’intervento identificantesi con l’unità urbanistica. In tali zone si applicano i seguenti indici:

Sottozona C2

- a. $I_t = 0,25 \text{ mc/mq}$
- b. Abitanti per ettaro 25
- c. $S_2 = 24 \text{ mq/80 mc}$ da recepire all’interno della perimetrazione della lottizzazione. Unitariamente la suddivisione è stabilita in: parcheggi 6 mq/80 mc , verde 15 mq/80mc , attività comuni 3 mq/80mc .
- d. $S_1 + S_2 = 50\%$ dell’intera superficie territoriale
- e. 5 mq/80mc per parcheggi inerenti alle costruzioni
- f. Edificazione monofamiliare: $I_f = 0,18 \text{ mc/mq}$ (per un massimo di 45.000 mc); superficie coperta massima 12% ; altezza massima $\text{mt. } 4,50$; distacchi dai confini 7 mt. E dalle strade e spazi pubblici $\text{mt. } 10.=$
- g. Edificazione plurifamiliari e residence: $I_f = 0,40 \text{ mc/mq}$ (per un totale massimo di 90.000 mc); superficie coperta massima 10% ; altezza massima $\text{mt. } 7,50$; distacchi dai confini $\text{mt. } 7$ e dalle strade e spazi pubblici $\text{mt. } 10 =$
- h. Edificazioni alberghi e pensioni: $I_f = 0,70 \text{ mc/mq}$ (per un totale massimo di 45.000 mc); superficie coperta massima 7% ; altezza massima $\text{mt } 13,50$; distacchi dai confini 10 mt. e dalle strade e spazi pubblici $\text{mt. } 15$; il 50% delle superficie utilizzata per la realizzazione della cubatura dovrà essere lasciata a uso pubblico (non condominiale).

- i. Lotto minimo 2.000 mq .
- l. Superficie territoriale di intervento 118 ettari .
- m. Cubatura massima realizzabile $295.000.= \text{ mc}$

I proprietari dovranno cedere al Comune la opere di urbanizzazione, le aree di urbanizzazione primaria e quelle secondaria nelle quantità prescritta dai paragrafi c., d.. La cessione delle aree o il versamento della quota parte verrà codificata nell’ambito della convenzione adottata dall’amministrazione.

Si dovrà cercare di distribuire il più omogeneamente possibile le aree destinate a parcheggi mentre le aree verdi di uso pubblico nell’ambito della lottizzazione dovranno costituire un tutt’uno omogeneo ed unitario di dimensioni tali da far fruire nel migliore dei modi il bene a disposizione.

La nuova edificazione dovrà avvenire all’esterno della zona alberata, con la possibilità di utilizzazione del suolo, ai fini edificatori, non coperto da alberi, nell’ambito dei rispettivi lotti.

I dettagli costruttivi (rivestimenti e materiali di rifinitura, coperture, opere in ferro, etc.) dovranno essere unificati costituendo l’elemento di armonizzazione delle singole unità costituenti il complesso.

Sono ammessi i seguenti materiali: paramento esterno della muratura in pietra stuccata lasciata a vista su tutta la superficie, nel qual caso l’intonaco è consentito per l’intradosso del cornicione, per i balconi e le scale esterne, oppure essere lasciati nell’aspetto naturale o tinteggiato con colore neutro. Gli edifici potranno anche essere completamente intonacati all’esterno con intonato granulato neutro; dovranno altresì avere gli stessi tipi di rifinitura esterna senza presentare soluzioni alternative.

I serramenti esterni possono essere lasciati a colore naturale o tinteggiati.

Eventuali opere esterne in legno devono essere trattate con vernice trasparente da esterno o con carbolineum. Sono assolutamente escluse recinzioni in muratura tra lotti confinanti permettendo soltanto la realizzazione di delimitazioni planimetriche realizzate con siepi che incorporano reti metalliche. Recinzioni realizzate in muretti di pietra sono consentite sui confini con spazi pubblici o di traffico veicolare e purché di altezza non superiore a $\text{mt } 1$; in tal caso, l’accesso dei lotti alle strade di lottizzazione avverrà attraverso cancellate che potranno essere realizzate in ferro o in legno di colore naturale con altezza massima di $\text{mt } 1,70$.

L’impiego uniforme dei materiali deve riguardare anche le opere accessorie quali i muri di sostegno stradali, o di scarpa o di controripa, cabine elettriche, cabine per acquedotti, etc. per i quali i materiali dovranno essere cemento in vista, o pietrame trattato come già si è detto, nonché apparecchi di illuminazione delle strade comuni e di uso pubblico.

Dovranno essere inoltre impediti gli scavi e gli spianamenti al fine di evitare la violenta alterazione dello stato naturale, per cui gli edifici dovranno adattarsi planovolumetricamente alla conformazione naturale del terreno; onde recepire tale prescrizione si potranno anche verificare nel predetto strumento le esistenze di distanze minime diverse da quelle prescritte, purché diano origine a soluzioni omogenee che tengano nella dovuta considerazione che il bene natura è un capitale improponibile.

Nei limiti della loro applicabilità valgono le prescrizioni contenute nell’art.10 delle presenti norme e negli articoli del regolamento edilizio che vanno dal 17 al 27

Allegato F

PROTOCOLLO D'INTESA

pag. 1 di 7

Da valere ad ogni effetto di legge:

tra

COMUNE DI TAGLIACOZZO (AQ), CF 00189250665 nella persona del legale rappresentante pro-tempore Maurizio Di Marco Testa, con sede in Tagliacozzo (AQ) P.zza Duca degli Abruzzi n. 4.

e

CONSORZIO STRADALE PERMANENTE DI MARSIA, CF 90036450667 nella persona del legale rappresentante pro-tempore Carlo Sgandurra, con sede in Tagliacozzo (AQ) P.zza Duca degli Abruzzi n. 4.

* * *

L'anno 2016, il giorno 22 del mese di febbraio, presso la Casa Comunale, durante la seduta del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Stradale di Marsia, alla presenza del Sindaco della Città di Tagliacozzo (AQ) Maurizio Di Marco Testa, in approvazione ed attuazione del piano programmatico 2016-2020 per Marsia, che precede, le parti, di comune accordo, stipulano quanto segue.

In relazione ai punti nn. 1, 2, 3 e 4 del Piano programmatico che precede, le parti concordano che le opere indicate saranno portate a compimento interamente dal Consorzio Stradale di Marsia, nei termini e nei modi stabiliti, con le risorse di bilancio che derivano dal contributo dei proprietari delle abitazioni di Marsia (Consortziati) e dal contributo comunale stabilito nella somma di euro 60.000,00 per ogni anno, come da Statuto e previsioni di bilancio.

In relazione al punto nr. 5 rubricato: ACQUEDOTTO e FOGNATURA

Considerato che il Comune di Tagliacozzo, quale ente territoriale preposto alla cura e al rispetto della pubblica salubrità e della tutela dell'ambiente, nell'ambito della propria giurisdizione, cui rientra il comprensorio di Marsia, intimerà la realizzazione delle opere di acquedotto e fognatura, infrastrutture rimaste per parte incomplete, alla luce dello stallo venutosi a creare per i contenziosi e per le incertezze giuridiche conseguenti che affliggono il territorio da molti anni e, più in particolare, per le recenti segnalazioni della locale ASL Avezzano-Sulmona prot. n. 0104440/15 dell'11.09.2015 ad oggetto: *rete fognaria nel centro abitato del centro turistico Marsia, comune di Tagliacozzo (AQ)* e prot n. 0022957/16 del 05.02.2016 ad oggetto: *inconvenienti igienico sanitari presso il comprensorio "Marsia", ubicato nel territorio Comune di Tagliacozzo (AQ)*, nonché, per le interlocuzioni con la Prefettura di L'Aquila intervenuta al riguardo, tutte circostanze, queste, che impongono interventi urgenti per la messa a norma e il ripristino in sicurezza del territorio in parola.

Considerato, che il Comune procederà con il presente atto ad un riassetto organico del comprensorio e, come meglio specificato al punto n. 6 del Piano Programmatico, a definire l'assetto urbanistico del Comprensorio, il quale, essendo fuori dal contesto di PRG, sarà attuato con lo strumento del "Piano di Lottizzazione", che sarà portato in attuazione in linea con quanto realizzato e costruito allo stato attuale;

Letto, il Contratto Notar Napolitano del 29.10.1961 tra l'Amministrazione Separata di Roccamare e la Soc. Marsia;

4

Valutato, che la lottizzazione di Marsia prevedeva l'acquisto di lotti con l'impegno di portare a compimento le opere infrastrutturali, come da Capitolato D'Oneri allegato agli atti di acquisto e che - per un verso - la Soc. Marsia è stata dichiarata estinta e l'ex Consorzio Privato (Consorzio di Marsia), costituito dai Proprietari, non ha mantenuto il suddetto impegno, lasciando ammalorato l'intero comprensorio e che - per altro verso - il vecchio Consorzio di Marsia è stato dichiarato sciolto con sentenza n. 16929/12 dal Tribunale di Roma per la previsione statutaria di cui all'art. 2, in quanto, il predetto ente privato è stato sostituito dall'intervento pubblico, sentenza, nella cui parte motiva si richiama la n. 230/03 TAR Abruzzo che evidenzia: *"la costituzione del Consorzio di Marsia...doveva e deve, dunque, intendersi come costituzione di un organismo temporaneo, con funzioni di mera supplenza rispetto a quelle proprie di altri enti istituzionalmente deputati a svolgere i compiti che l'ente consortile si è dato"*, e che: *"il Comune di Tagliacozzo aveva delineato a partire dalla fine degli anni 90' e poi via via nel corso degli anni un progetto unitario e globale finalizzato a valorizzare, da parte del Comune, quale ente esponenziale delle intera collettività locale, le funzioni pubbliche che ad esso istituzionalmente competono, decidendo di svolgere i servizi pubblici nell'area de qua."* e che: *"questioni proprietarie non possono, pertanto, essere oggi prospettate per ostacolare l'intervento organico e responsabile dell'ente locale, titolare dei poteri istituzionali in materia di servizi pubblici, soprattutto quando l'espletamento di detti servizi interessa una vasta area del territorio comunale"*.

Considerato che la causa che ha portato alla dichiarazione di scioglimento del Consorzio di Marsia è stata introdotta proprio dai proprietari e che quindi gli stessi non si riconoscono più, in punto di fatto e di diritto, come parti dell'ex Consorzio di Marsia; ciò a prescindere e superando qualsiasi valutazione sulla situazione giuridica dell'ex Consorzio di Marsia, estromesso e comunque non più operante da anni sul territorio;

Considerato che la situazione attuale merita interventi urgenti e risolutivi, anche in risposta alle reiterate iniziative di disturbo o dilatorie, come quelle che hanno portato all'attuale situazione;

Viste:

- la delibera n. 41/99 del Consiglio Comunale con cui, a seguito della ricognizione della situazione giuridico-amministrativa del comprensorio di Marsia, era stata affermata la natura pubblica delle strade e delle piazze del comprensorio con la riaffermata riserva all'ente pubblico della relativa gestione;

- l'ordinanza del 16.08.1999 del Comune di Tagliacozzo (AQ) con la quale detto ente rivendicava al Comune l'esercizio delle funzioni pubbliche, comprese quelle rilevanti ex art. 2 dell'ex Consorzio di Marsia, ordinando allo stesso, la rimozione di tutti gli ostacoli ed impedimenti frapposti;

- la deliberazione del Consiglio Comunale di Tagliacozzo n. 71 del 03.11.2000 con cui si era stabilito di ampliare il perimetro di raccolta dei rifiuti solidi urbani interni, inserendo la località di Marsia;

- la deliberazione G.C. n. 42 del 16.03.01 con la quale il Comune di Tagliacozzo ha assunto il servizio di raccolta dei rifiuti solidi urbani a Marsia;

- la stipula fra il Comune di Tagliacozzo e l'Amministrazione Separata della Montagna Curio della convenzione 23.6.01 per la gestione di servizi pubblici del comprensorio di Marsia, in base alla quale il Comune assumeva a proprio carico l'organizzazione e la gestione del servizio idrico (art. 1) e del servizio di raccolta, anche differenziata, trasporto e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti assimilati (art. 2), mentre l'Amministrazione Separata assumeva a proprio carico la gestione del servizio di pubblica illuminazione (art.3), del servizio di manutenzione e pulizia strade, vie e piazze (art. 4), del servizio di sgombero neve da strade, vie e piazze (art. 5); visti, altresì, i verbali

5

nn. 155 del 12.02.02, n. 31 del 02.03.02, n. 189 del 08.08.02 di esecuzione della predetta convenzione e successivi rinnovi;

- la delibera n. XX del XX/XX/XXXX con la quale è stata approvata la toponomastica generale della rete stradale di Marsia;

Preso atto, che con la deliberazione del Consiglio Comunale di Tagliacozzo n. 27 del 25 settembre 2009, è stato costituito il Consorzio Stradale di Marsia, cui fanno parte il Comune di Tagliacozzo, l'Amministrazione Separata Montagna Curio di Roccacerro e tutti i proprietari degli immobili del comprensorio denominato Marsia e che il Consorzio Stradale di Marsia è l'ente strumentale del Comune che ha preso in carico la gestione delle strade e di tutti i servizi di cui alla convenzione sopra richiamata tra Comune e Amministrazione Separata;

Visto lo Statuto del Consorzio Stradale di Marsia, che all'art. 2 recita: *"ha altresì lo scopo di costruire, mantenere, esercitare, ripristinare le opere stradali, quelle per la distribuzione dell'acqua ed eventualmente quelle integrative dell'alimentazioni idrica, quelle per la regolazione del deflusso delle acque reflue, nonché dei loro eventuali smaltimento e depurazione, quella della distribuzione dell'energia elettrica e in generale ha lo scopo di eseguire tutte le opere e svolgere tutte le attività collettive e quelle connesse con le opere sopra specificate, comunque interessanti le aree comprese nel perimetro delle proprietà consorziate."*;

Valutato, che il Consorzio Stradale, già in passato ha attuato varie iniziative per la progettazione, il recupero e la costruzione delle infrastrutture carenti o mancanti, e che detti impulsi sono stati vanificati per la mancanza di risorse dovute all'alta percentuale di morosità da parte dei proprietari e che, ad oggi, il Consorzio Stradale, previa organizzazione interna e con la convenzione stipulata con Equitalia S.p.A. ha dato avvio ad un nuovo assetto, i cui flussi di cassa iniziano a ricompensare i fondi per le opere non eseguite e che il Consorzio Stradale è comunque in grado di assicurare l'introito delle somme in linea con le normative vigenti e con le quelle finanziarie di bilancio dell'ente;

Vista la nota n. 8/15 del Consorzio Stradale, ad oggetto: *servizi di pubblica necessità a Marsia*, (inviata anche al Presidente della Giunta e del Consiglio della Regione Abruzzo per convocare una conferenza di servizi) - di riscontro alla nota del Sindaco della Città di Tagliacozzo (AQ) che invitava il Consorzio Stradale a dare sollecita risoluzione alle problematiche in argomento;

Considerato che le attività in parola demandate al Consorzio Stradale saranno tutte interamente portate a compimento con il necessario supporto del Comune di Tagliacozzo, che ha preso impegno politico e amministrativo per attuare quanto in programma, con il proposito di arrestare il degrado di Marsia, legittimando la situazione urbanistica, sanitaria e ambientale del territorio, al fine di trasformare il comprensorio a frazione di Tagliacozzo entro il 2020.

Per questi motivi,

il Comune di Tagliacozzo (AQ) entro il 2016, sulla scorta delle citate note della ASL attuerà ogni iniziativa tesa alla verifica della situazione di fatto e ogni azione conseguente, di propria competenza, ritenuta utile, nel rispetto della normativa vigente in materia, affidando le iniziative conseguenti al Consorzio Stradale di Marsia, ente che provvederà alla realizzazione delle opere ritenute più opportune per riequilibrare le carenze evidenziate dalla ASL nei sopralluoghi eseguiti.

Il Consorzio Stradale di Marsia, eseguite le verifiche preliminari congiunte di cui si è fatto cenno, procederà, secondo gli esiti, ai bandi di gara d'appalto delle opere infrastrutturali entro i primi 6 mesi del 2017, attuando i deliberati con le coperture finanziarie individuate dall'Assemblea dei Consorziati e dal Comune di Tagliacozzo, al fine di dare avvio ai lavori necessari nel 2018 con previsione di completamento e collaudo entro il 2020.

Il Comune di Tagliacozzo, si farà carico di indire una conferenza di servizi entro la fine del 2016 tra tutti gli enti, preposti e sovraordinati, per avviare le attività con il supporto amministrativo ed eventualmente finanziario di coloro chiamati a concorrere al supporto di quanto in programma.

Il Comune di Tagliacozzo, sosterrà ogni intervento utile che si rendesse necessario per le iniziative in programma.

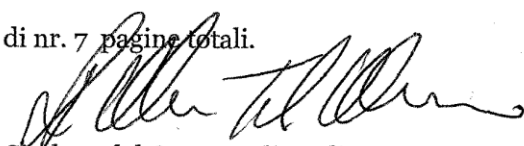
In relazione al punto nr. 6 rubricato: SITUAZIONE URBANISTICA DI MARSIA.

Il Comune di Tagliacozzo, con riferimento a tutte le considerazioni che precedono, meglio richiamate al punto che precede, darà avvio, entro la fine del 2016 alle fasi propedeutiche per la preparazione del PIANO DI LOTTIZZAZIONE per Marsia per la conseguente attuazione, fornendo il proprio supporto logistico, tecnico e amministrativo per portare a compimento quanto in programma, secondo le linee che saranno stabilite dal Consiglio Comunale e dagli organi competenti.

Il Comune si impegna a definire le attività entro il 2018, per la conseguente approvazione del piano di lottizzazione per Marsia, prevedendo opportuna copertura finanziaria al bilancio comunale per gli anni interessati.

In linea con quanto stabilito ai punti 5 e 6 e, con particolare riguardo ai tempi di attuazione in essi indicati, il Comune di Tagliacozzo attuerà le iniziative conseguenti per far diventare Marsia frazione di Tagliacozzo (AQ) entro il 2020, previo completamento delle opere di urbanizzazione (acquedotto e fognatura) e relativo collaudo. Successivamente i servizi verranno assunti dal Comune di Tagliacozzo (AQ).

Il presente documento consta di nr. 7 pagine totali.


Il Sindaco del Comune di Tagliacozzo (AQ)


Il Presidente del Consorzio Stradale di Marsia

ALLEGATO G

**Estratto dalle Linee-guida per la redazione della variante al PIANO REGOLATORE GENERALE
del Comune di Tagliacozzo approvate con Del.C.C. 30.11.2018**

PROGETTI STRATEGICI

...omissis...

AMBITO DI PAESAGGIO DI MONTAGNA “MARSIA-MONTE MIDIA”

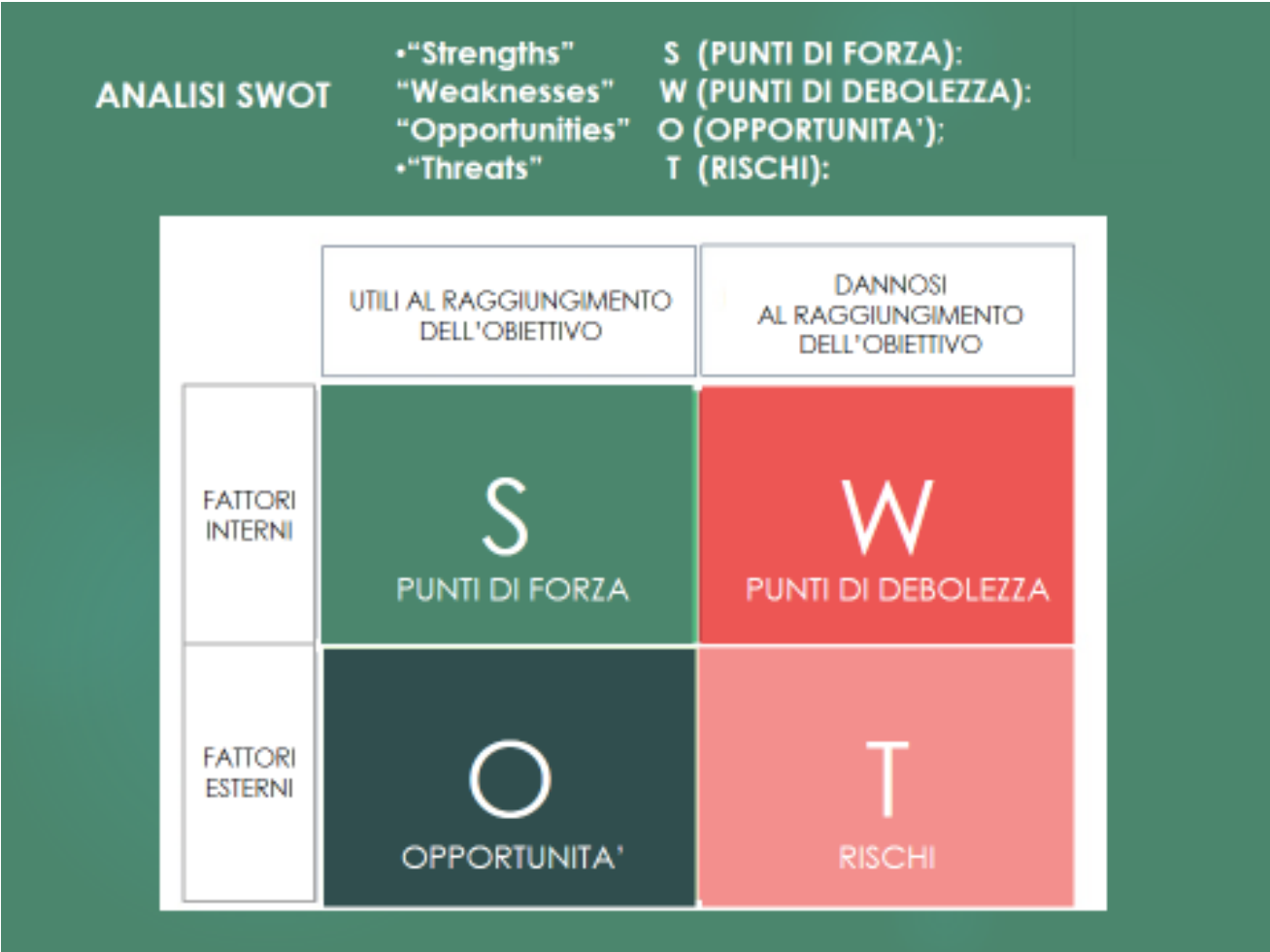
Le aree di montagna, dotate di un eccezionale patrimonio naturalistico, purtroppo fino ad oggi sono state considerate a torto una sorta di retrobottega, lontano dalla vista dal capoluogo e dalle frazioni, in cui rispondere solo all’esigenza di seconde case. Nel quadro dell’attuazione del Parco Regionale dei Monti Simbruini, previsto dal QRT e dal PTCP, nonché della tutela degli habitat della Rete Natura 2000 d’interesse europeo, occorre porre rimedio all’abbandono del Centro turistico di Marsia, ancora oggi incompleto, con un connubio irrisolto con la millenaria faggeta, privo delle infrastrutture elementari, con impianti sciistici obsoleti e per di più oggetto di un lungo e improduttivo contenzioso legale.

Dando a Marsia il ruolo di Porta del Parco, nel rispetto delle prescrizioni dei vincoli ambientali e del Piano Paesistico Regionale, il PRG, anche attraverso un apposito Piano esecutivo o Progetto d’area, da condividere con gli attori locali, dovrebbe stabilire le condizioni per un’azione di riqualificazione urbanistica e recupero ambientale, di completamento delle reti di urbanizzazione e dei servizi complementari a carico del proprietari, di riattivazione o, se del caso, di demolizione degli impianti sciistici, di completamento di servizi ricettivi di qualità e di impianti sportivi compatibili, con una visione integrata di turismo ecosostenibile, di uso produttivo dei beni di uso civico. In tale quadro vanno valutati anche agli aspetti di tipo manutentivo, fruitivo e gestionale, avvalendosi, se del caso di un’apposita agenzia di promozione e gestione.

Un elemento che potrebbe contribuire a riagganciare il territorio di Marsia a Roccacerro e Tagliacozzo potrebbe essere il recupero archeologico e fruitivo dell’antico tracciato della via Tiburtina Valeria, insieme alla rete delle mulattiere e dei percorsi della transumanza che potrebbero da parte opposta relazionarlo anche con il Sublacense e la valle dell’Aniene. (cfr. il Progetto Regione Abruzzo “Le Vie Materiali ed Immateriali della Transumanza” nell’ambito di APE Appennino Parco d’Europa).

Inoltre va sottolineato che attorno a Monte Midia non solo la frazione di Roccacerro ma anche il Comune di Tagliacozzo possiede un demanio di circa 800 ettari di pascoli e foreste di faggio. Sui monti Arunzo, Arezzo, Castiglione e sopra Tremonti, ne possiede altri mille ettari. Un vasto patrimonio naturalistico di montagna che, se ben gestito, potrebbe essere oggetto non solo di tutela e di fruizione escursionistica ma anche di un piano d’investimento a lungo termine, nel settore del rimboschimento e della filiera della coltivazione del legno, in grado anche di contribuire all’occupazione giovanile. Occorre coinvolgere le competenze giuste per vedere se e in quale misura è possibile un tale approccio.

omissis



PUNTI DI FORZA INTERNI

1. Nuova attenzione politica dell'Amministrazione Comunale di Tagliacozzo;
2. Conclusione del contenzioso legale;
3. Ruolo strategico del CSO come strumento di raccordo fra A.C., ASMC e Proprietari per la manutenzione della rete stradale e per l'innescio di un più ampio circolo virtuoso, grazie ai compiti previsti nello Statuto;
4. Esistenza di un vasto demanio pubblico di uso civico (circa 2.000 ettari di bosco e pascolo), di elevato valore economico rispetto a un potenziale uso razionale delle risorse;
5. Esistenza di un vasto patrimonio naturalistico di elevato valore (habitat e specie protette);
6. Esistenza di una straordinaria riserva ecologica rispetto ai fenomeni di riscaldamento globale;
7. Esistenza di un consistente patrimonio edilizio privato (circa 500 abitazioni);
8. Esistenza di una rete stradale consortile, di un impianto idrico, di un collettore fognante, di un depuratore, di una rete elettrica e telefonica;
9. Prossima attivazione dell'acquedotto e posa in opera della rete in fibra ottica per la digitalizzazione del comprensorio;

PUNTI DI DEBOLEZZA INTERNI

1. Inadeguatezza del PRG vigente e assenza di un piano urbanistico attuativo;
2. Scarsa attenzione da parte della comunità locale;
3. Mancanza di completa rappresentanza e di coesione da parte dei proprietari; scarsa propensione all'investimento in manutenzione;
4. Assenza della rete fognante e rischio di inquinamento della falda;
5. Eccessiva dispersione e Invecchiamento delle abitazioni, incertezza sulla completa legittimità, presenza di edifici fatiscenti e di detrattori ambientali;
6. Esaurimento del ciclo di vita degli impianti di risalita e abbandono delle piste da sci;
7. Scarsa manutenzione del bosco e assenza di riserve d'acqua (regime carsico);
8. Inadeguatezza delle attrezzature di camping e ristorazione e assenza di ricettività collettiva;
9. Assenza di aree per la ricreazione e lo sport
10. Assenza di commercio di prima necessità e di spazi di parcheggio

OPPORTUNITA' ESTERNE

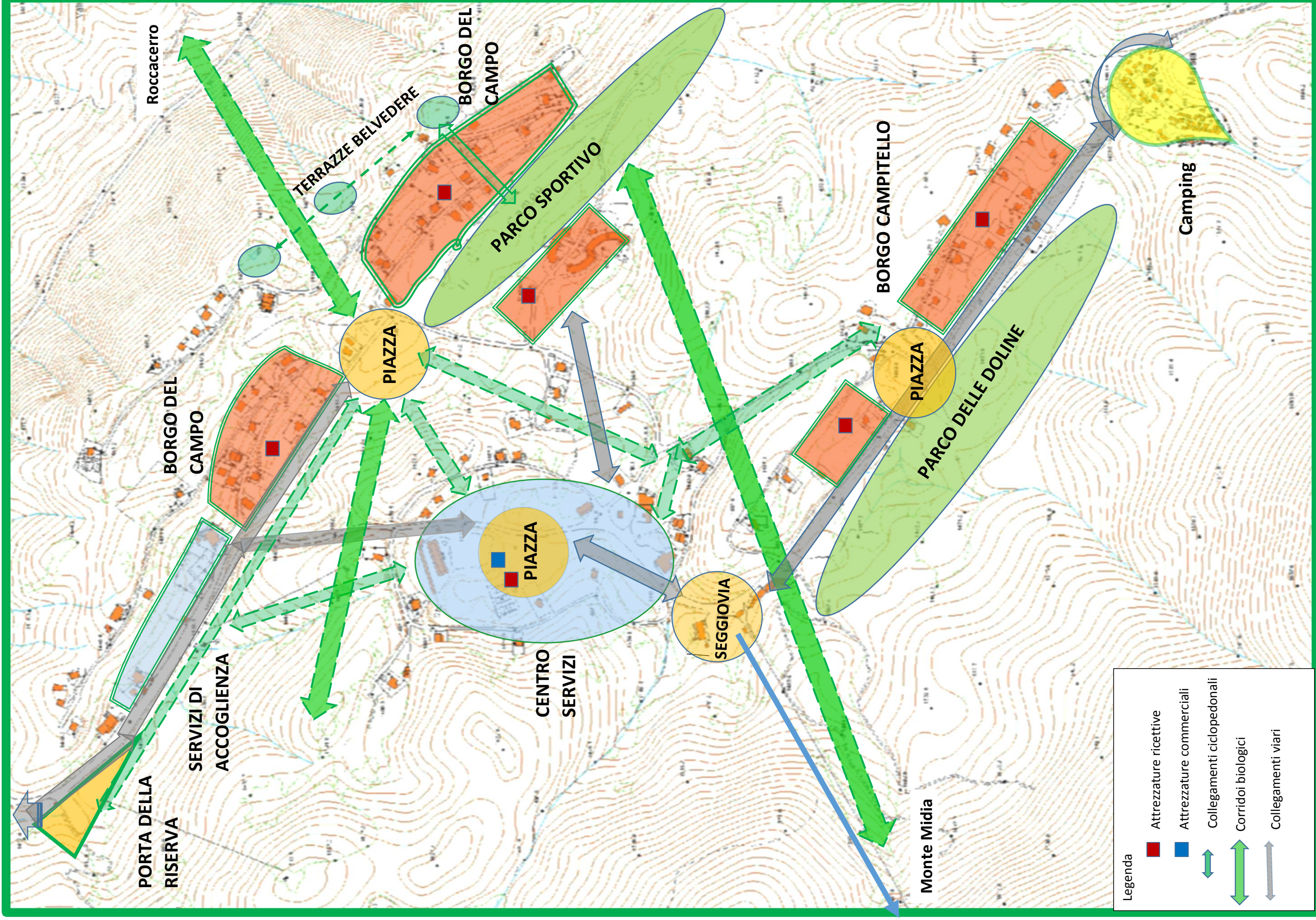
1. Classificazione dell'area come Bacino sciistico e componente del Sistema Turistico d'interesse Regionale (strumenti territoriali sovraordinati)
2. Classificazione e protezione degli habitat e delle specie naturali come beni d'interesse UE (ZPS Zona di Protezione Speciale) - Piano Paesistico
3. Connessa opportunità di avvalersi di risorse finanziarie pubbliche (Fondo regionale per il Turismo e Fondi Strutturali UE)
4. Progetto di velocizzazione della ferrovia Roma-Pescara Aumento dell'accessibilità territoriale Uso turistico del treno; 45' da Roma
5. Esistenza di un cospicuo bacino di domanda di escursionismo e di fruizione turistica relativamente vicino (Roma, Lazio, Abruzzo, Campania);
6. Potenziale valorizzazione del percorso della Via Valeria antica, Interazione con il Parco dei Monti Simbruini. e con altre valenze monumentali e archeologiche della Marsica
7. Potenziale ruolo competitivo / sinergico con altre stazioni turistiche vicine;
8. Opportunità di investimento privato nel settore della ricettività, anche extralberghiera, e della ricreazione;

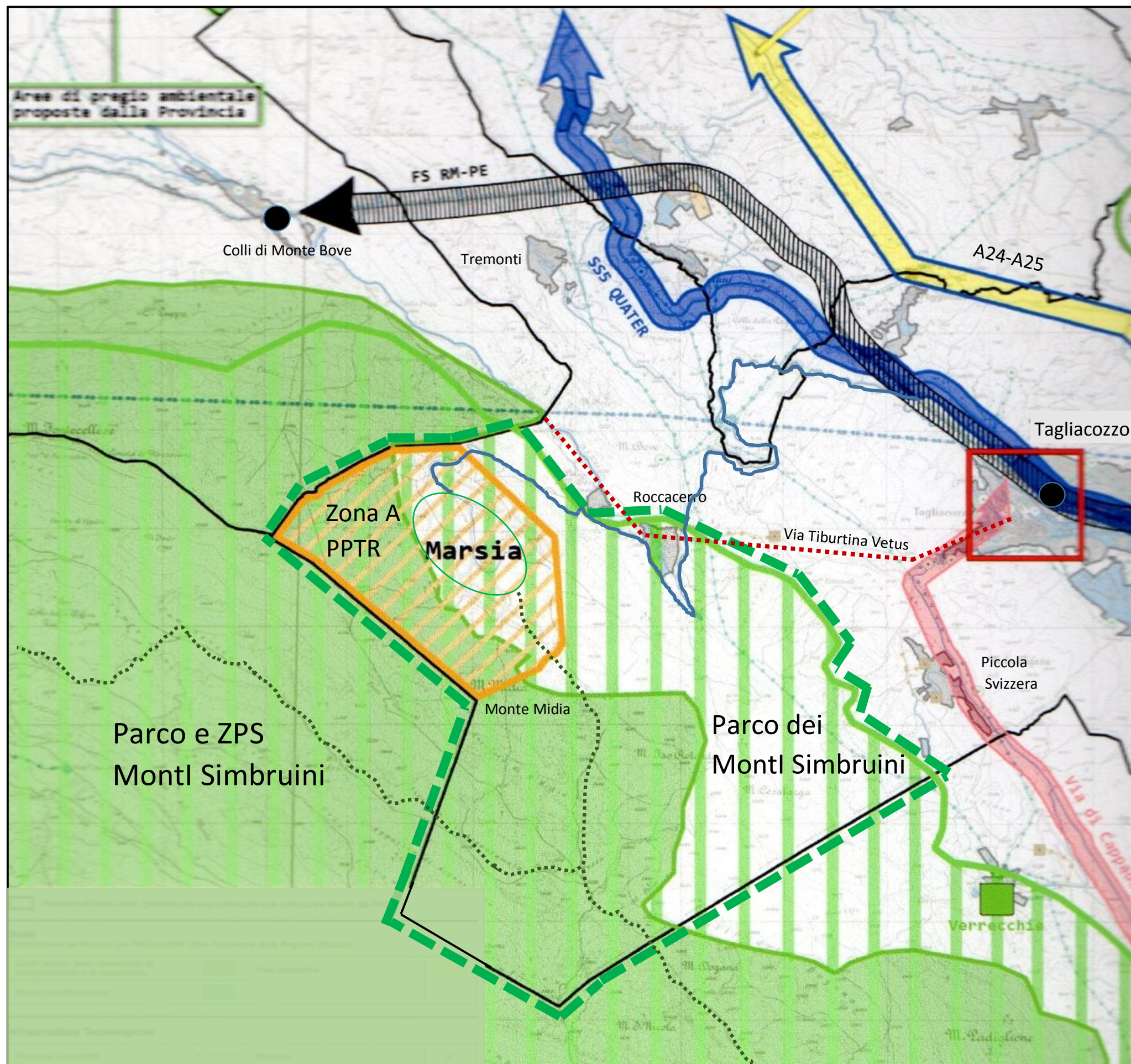
RISCHI ESTERNI

1. Fattori demografici: ulteriore spopolamento e invecchiamento della popolazione di Tagliacozzo e in genere delle aree montane interne; perdita del 5% della popolazione negli ultimi 5 anni e circa 2,3 anziani > 65 anni per ogni ragazzo < 14 anni
2. Elevata tassazione e crisi del mercato immobiliare delle seconde case;
3. Eventuale indisponibilità del capitale di investimento privato nel settore ricettivo;
4. Crisi del turismo invernale a causa dei cambiamenti climatici (scarso innevamento);
5. Aumento del gap di competitività rispetto alle stazioni turistiche vicine;
6. Complessità delle procedure amministrative di approvazione, autorizzazione e finanziamento pubblico

ELABORATI GRAFICI

N.B. Gli elaborati allegati hanno valore indicativo





INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Legenda

 PROPOSTA DI RISERVA
NATURALE CONTROLLATA

 RECUPERO DELLA VIA
"TIBURTINA VETUS"

 RECUPERO DEI PERCORSI
DELLA TRANSUMANZA

COMUNE DI TAGLIACOZZO
CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO TURISTICO DI MARSIA
IPOTESI A - TAV. 4 - Schema di Assetto - Zonizzazione

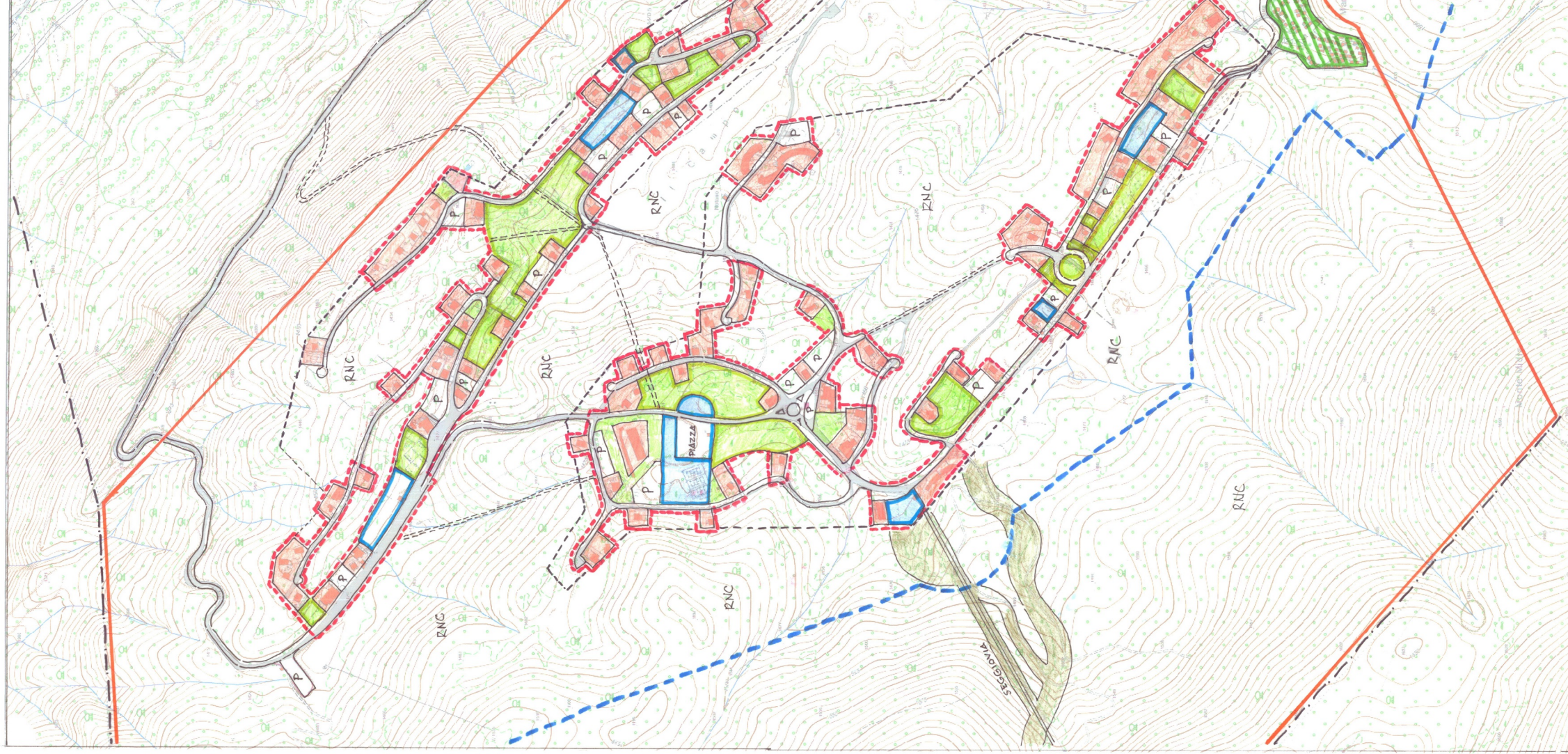
Legenda

-  Perimetro del Piano di Riqualificazione
-  Perimetro zona C2 di PRG vigente Centro turistico di Marsia
-  Perimetro Zona A del Piano Paesistico Regione Abruzzo
-  Perimetro SIC (Sito di Interesse Comunitario)
-  RNC
-  Area di Tutela della faggeta - RNC Riserva naturale controllata (L.R. 38/1996)
-  Parco attrezzato, impianti sportivi e verde di arredo stradale
-  Abitazioni esistenti da riqualificare
-  Attività di servizio di nuova previsione
-  Strade
-  Percorsi ciclopedonali
-  Parcheggi
-  P
-  Camping
-  Impianti sciistici

PROGETTISTA: Arch. Domenico Colasante

Febbraio 2020

Scala 1: 5.000



PIANO DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO TURISTICO DI MARSIA
IPOTESI B TAV. 1 - Schema di Assetto - Zonizzazione

Legenda

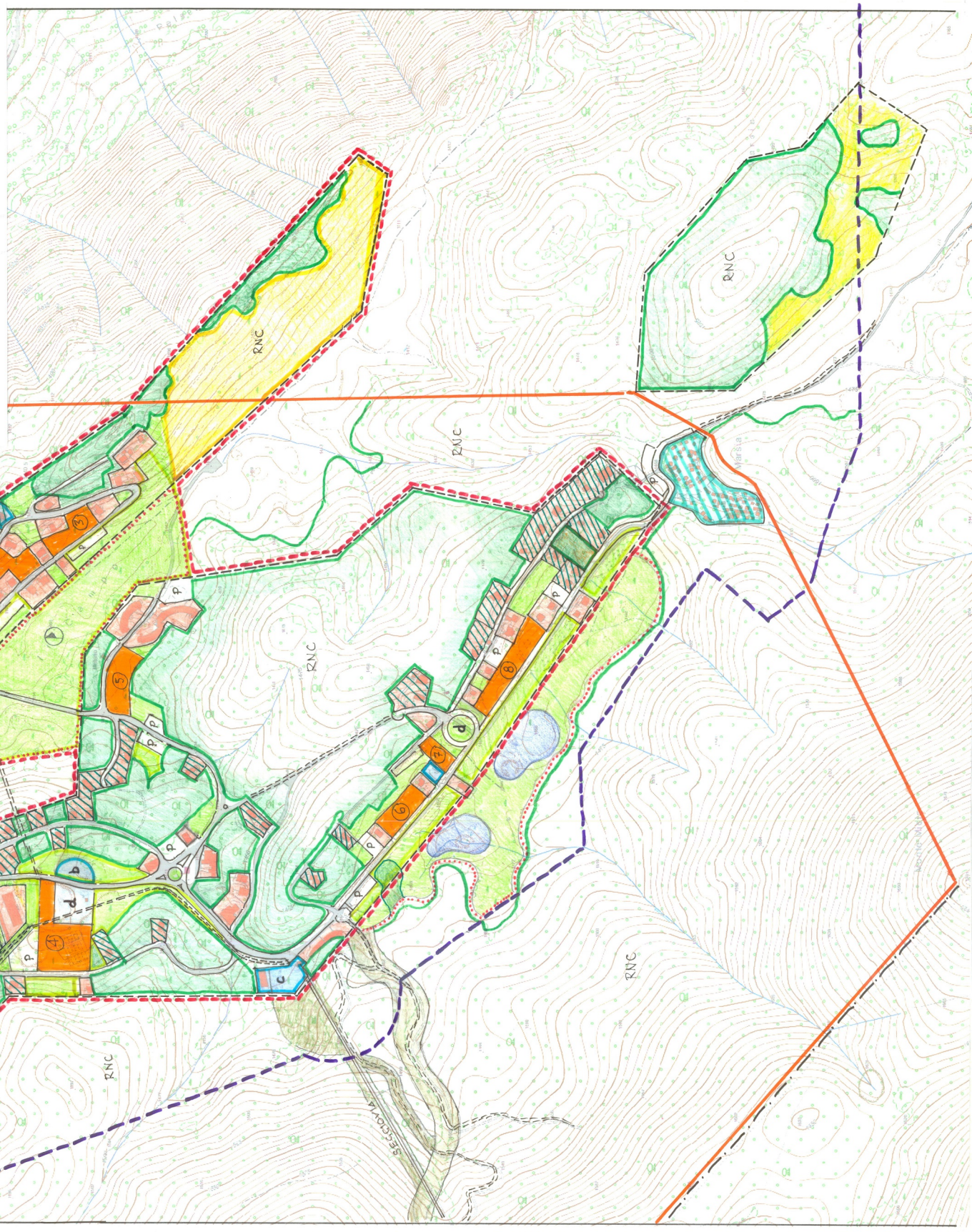
-  Perimetro del Piano di Riqualificazione
-  Perimetro zona C2 di PRG vigente Centro turistico di Marsia
-  Perimetro Zona A del Piano Paesistico Regione Abruzzo
-  Perimetro SIC (Sito di Interesse Comunitario)
-  Perimetro aree di pertinenza di ASMC Roccarero
-  Area di Tutela della faggeta RNC - Riserva naturale controllata (L.R. n.38/1996)
-  Area a pascolo
-  Parco attrezzato, impianti sportivi e verde di arredo stradale
-  Abitazioni esistenti da riqualificare
-  In ambito boscato
-  Attrezzature ricettive di nuova previsione
-  Attività di servizio di nuova previsione
-  a) Reception, Informazione e museo del Parco
-  b) Chiesa
-  c) Stazione di partenza della seggiovia
-  d) Piazza

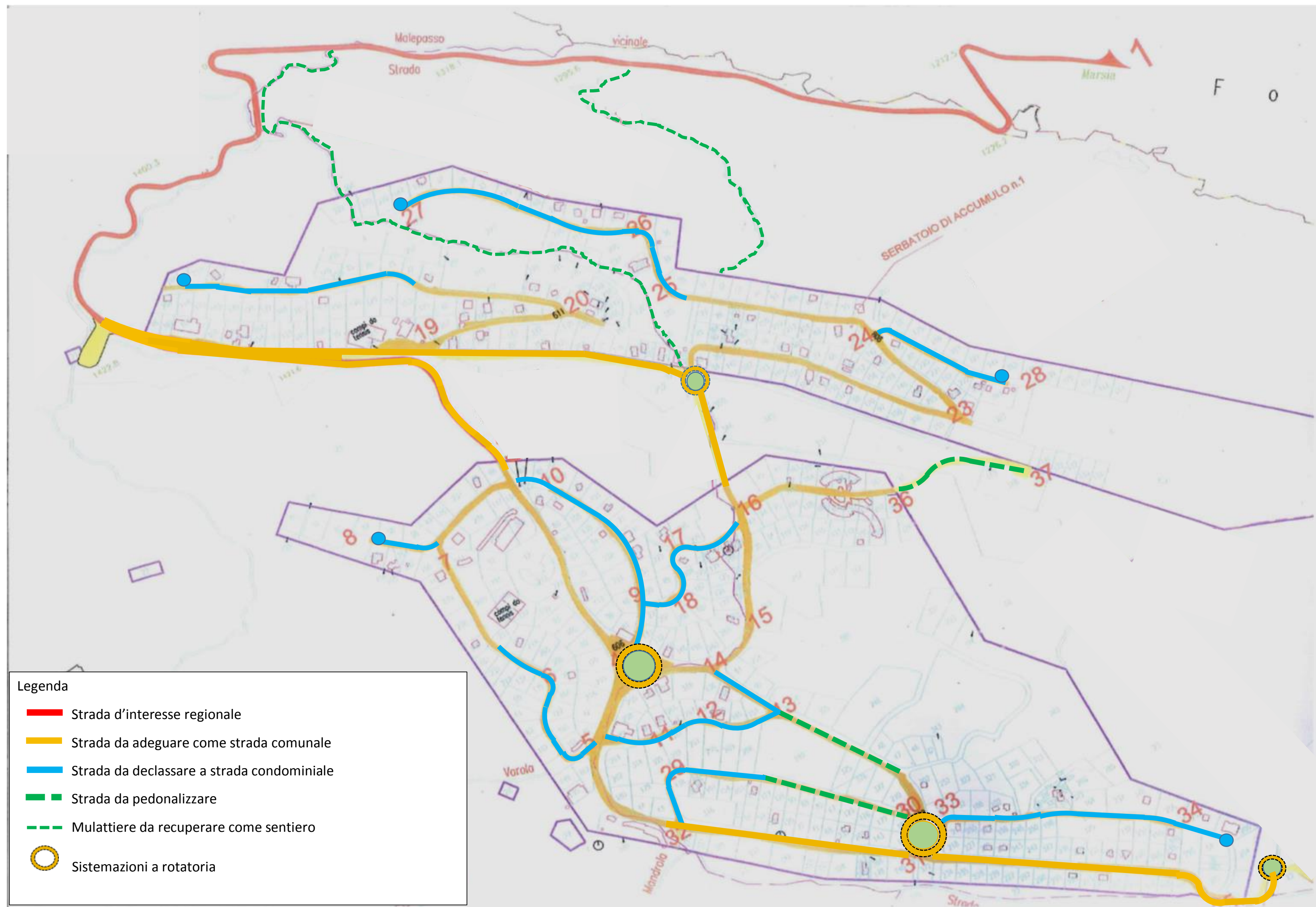
-  Strade
-  Percorsi ciclopedonali
-  Parcheggi
-  Camping
-  Pista da sci

PROGETTISTA: Arch. Domenico Colasante

Febbraio 2020

Scala 1:5.000







AMBITO DELLA “PORTA”

Planovolumetrico
esemplificativo

- 1 Parcheggio e stazione seggiovia
- 2 Laghetto Riserva d’acqua
- 3 Parco naturalistico
- 4 Centro servizi Riserva - Museo
- 5 Hotel
- 6 Impianti sportivi
- P Parcheggi



AMBITO PIAZZA CENTRALE
Planovolumetrico esemplificativo

- 1 Piazza pedonale
- 2 Hotel
- 3 Servizi e negozi
- 4 Impianti sportivi
- 5 Anfiteatro
- 6 Stazione seggiovia e servizi
- P Parcheggi



AMBITO

“BORGIO DEL CAMPO”

Planovolumetrico
esemplificativo

- 1 Parco naturalistico
- 2 Terrazza Belvedere
- 3 Laghetto Riserva d’acqua
- 4 Parco sportivo e ricreativo
- 5 Servizi e negozi
- 6 Villaggio-Albergo
- 7 Ostello del Centro sportivo
- P Parcheggi



AMBITO BORGO
“CAMPITELLO”

Planovolumetrico
esemplificativo

- 1 Parco naturalistico
- 2 Orto Botanico
- 3 Laghetto Riserva d’acqua
- 4 Piazza
- 5 Villaggio-Albergo
- 6 Impianti sportivi
- 7 Camping
- 8 Stazione seggiovia e Servizi annessi
- 9 Gioco bimbi
- 10 Pista sci
- 11 Sentiero MonteMidia
- P Parcheggi