

An aerial photograph of a mountain valley. The landscape is covered in dense forests with vibrant autumn foliage in shades of orange, red, and yellow. A river winds through the valley floor, surrounded by green meadows. In the background, there are rolling hills and mountains under a clear blue sky with a few wispy clouds.

COMUNE DI TAGLIACOZZO  
CONSORZIO STRADALE OBBLIGATORIO DI MARSIA

CENTRO TURISTICO DI MARSIA  
PROPOSTA PER UN PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

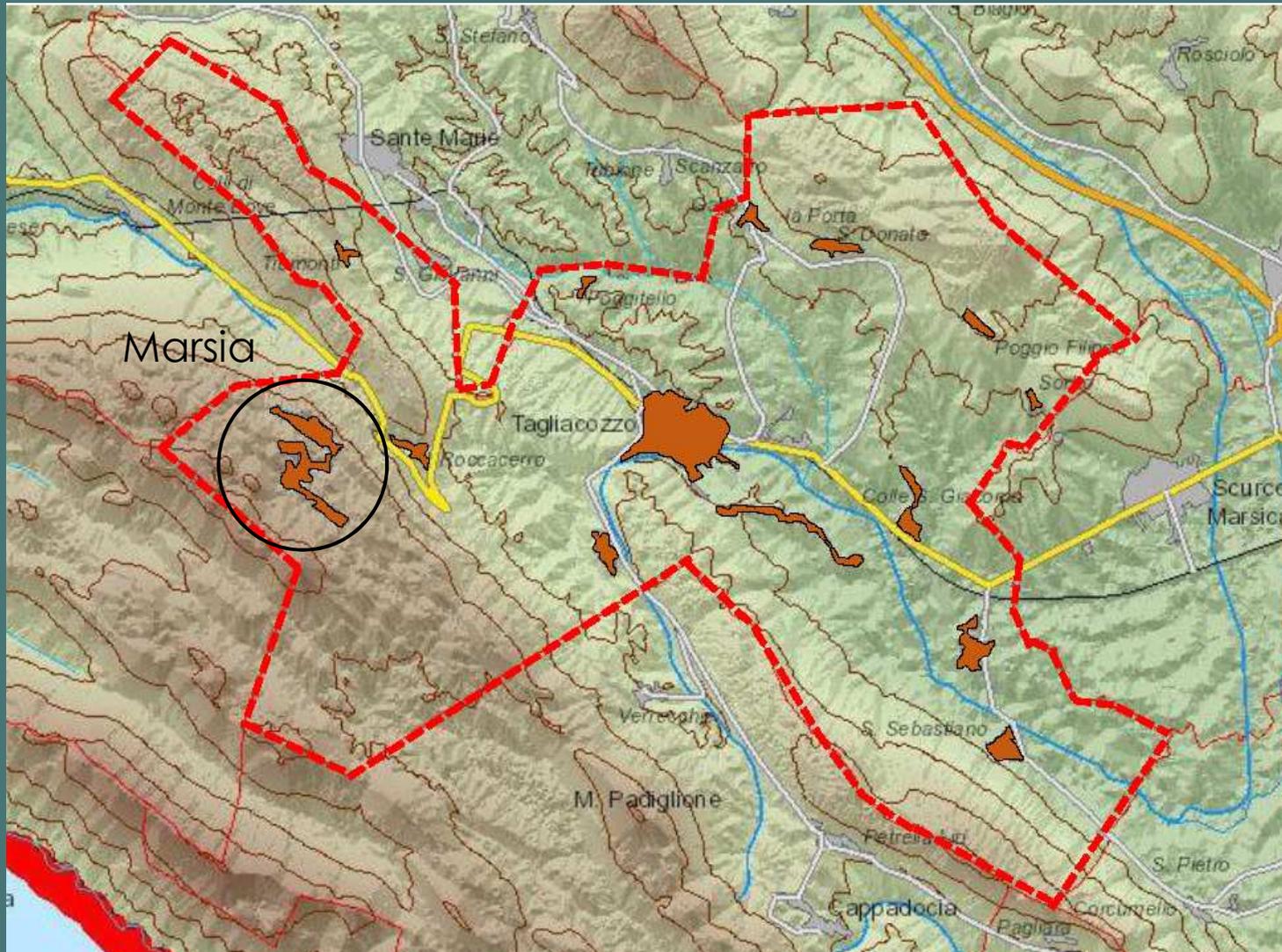
ARCH. DOMENICO COLASANTE

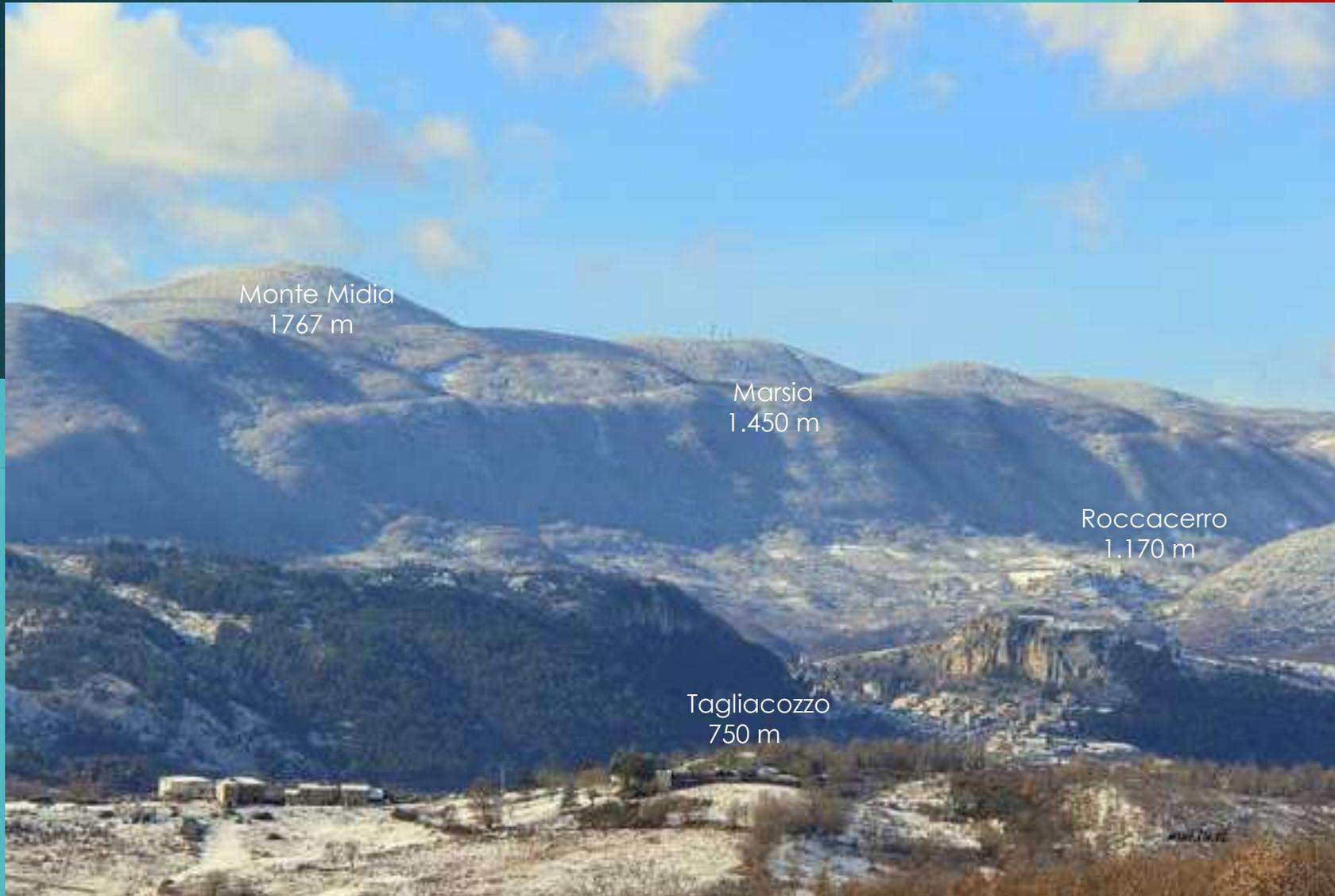
FEBBRAIO 2020

## PREMESSA

- ❑ Si tratta di una proposta di massima che ha per obiettivo quello di trasformare Marsia da problema a opportunità di sviluppo, tentando di comporre gli interessi della proprietà privata con quelli della collettività; per questo contiene sia progetti interni al Comprensorio, sia azioni e progetti esterni ma complementari;
- ❑ E' una proposta che il CSO sottopone all'attenzione del Comune di Tagliacozzo ma potrebbe essere aperta ai suggerimenti e al contributo di tutti in modo che ciascuno possa dividerla e sostenerla;
- ❑ Si basa su un ampio e approfondito lavoro di analisi di tutte le componenti del comprensorio di Marsia, commissionato nel 2017 dal CSO e già trasmesso al Comune di Tagliacozzo;
- ❑ Tiene conto delle prescrizioni dei Piani Sovraordinati e delle Linee-Guida della Variante al PRG approvate dal Comune di Tagliacozzo (30.11.2018)
- ❑ Tenta di risolvere una situazione oggettivamente complessa con strumenti non semplici ma coerenti con il quadro normativo vigente
- ❑ L'obiettivo della sua effettiva realizzabilità presume una forte capacità di guida da parte dell'Amministrazione Comunale, nonché il continuo sostegno da parte del CSO la collaborazione della ASMC e il consenso di tutti gli altri attori coinvolti

## Inquadramento nel territorio comunale





Monte Midia  
1767 m

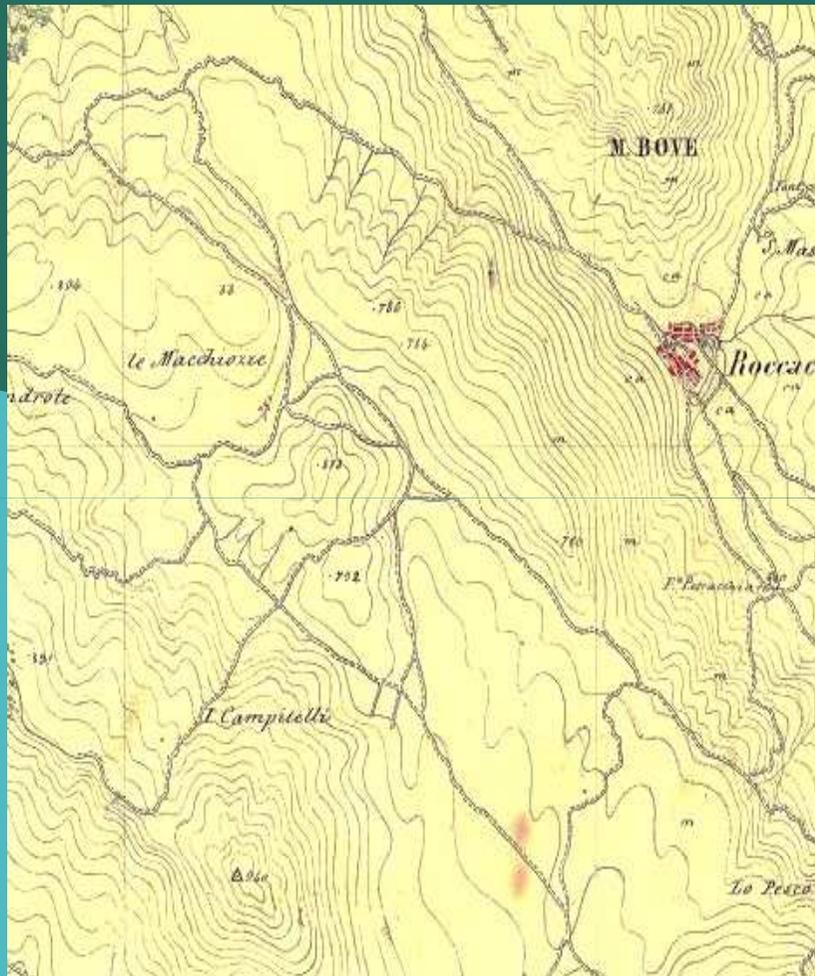
Marsia  
1.450 m

Roccacerro  
1.170 m

Tagliacozzo  
750 m

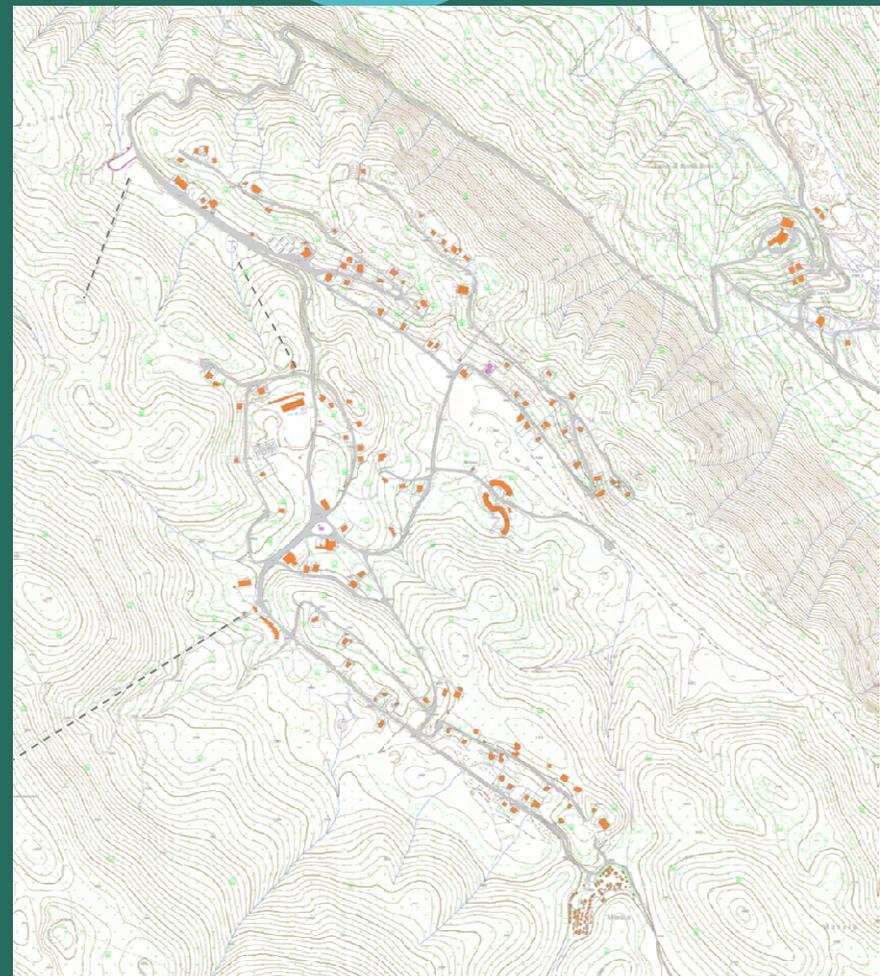
Foto di Lucia Maiolini

## Marsia ieri e oggi

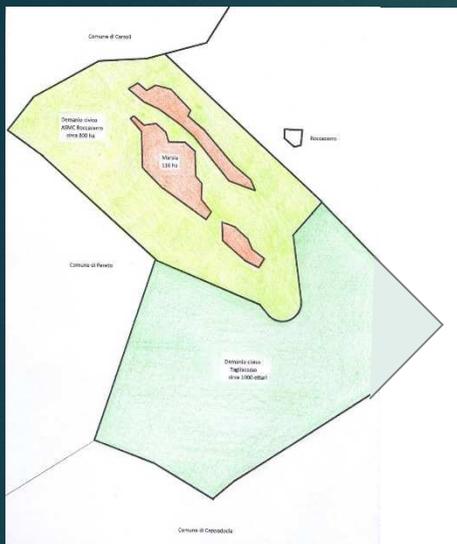


1834

Boschi e pascoli di uso civico e una trama di mulattiere e di tratturi della transumanza



2020



## TERRITORIO DI MONTAGNA

Demanio civile Tagliacozzo circa 800 ha

Demanio civile ASMC circa 700 ha

**Comprensorio di Marsia circa 116 ha**

TOTALE 1.616 ha

18% del Territorio comunale

Capacità insediativa teorica 1500 ab.  
Residenti 12 ab

## COMPENSORIO DI MARSIA

**AREE EDIFICATE** circa **30 ha**

132 edifici

	Villini (50%)	} 511 alloggi
	Residence (50%)	
	Non residenziale	

	<b>AREE LIBERE</b>	} <b>80 ha</b>
	<b>AREE BOScate</b>	
	<b>AREE DENUdate</b>	

 **STRADE E PARCHEGGI** 6 ha

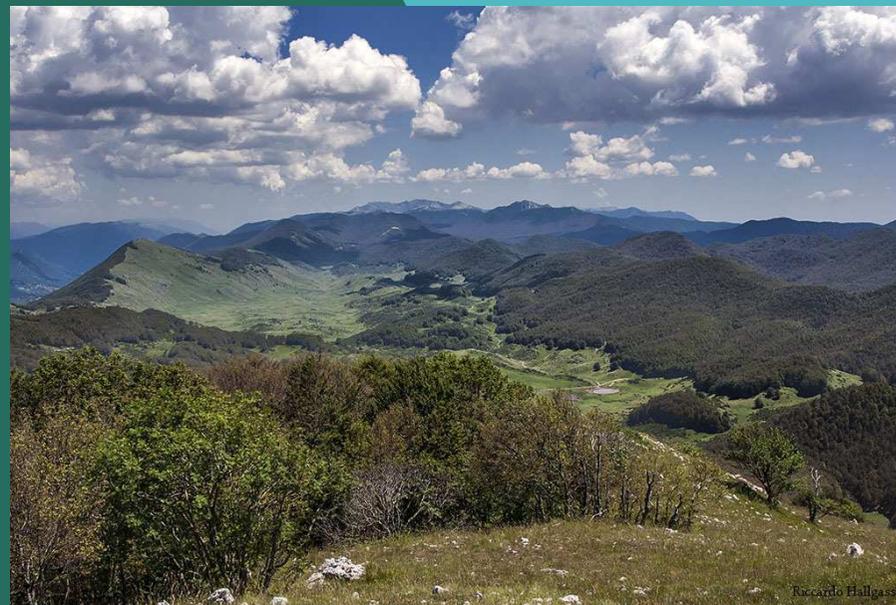


Zonizzazione stato di fatto

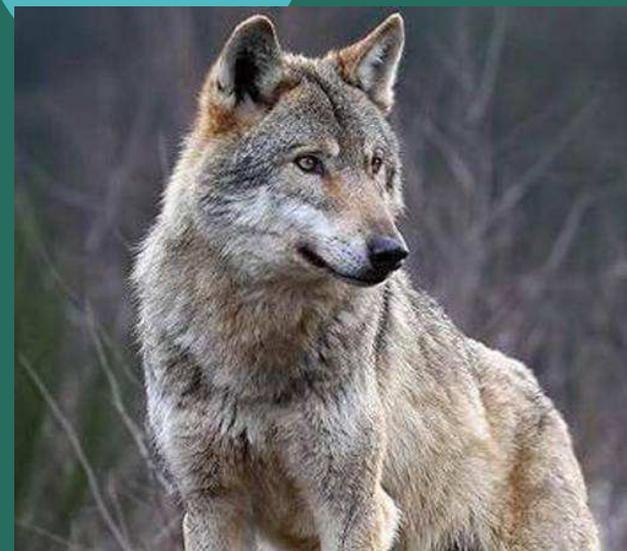




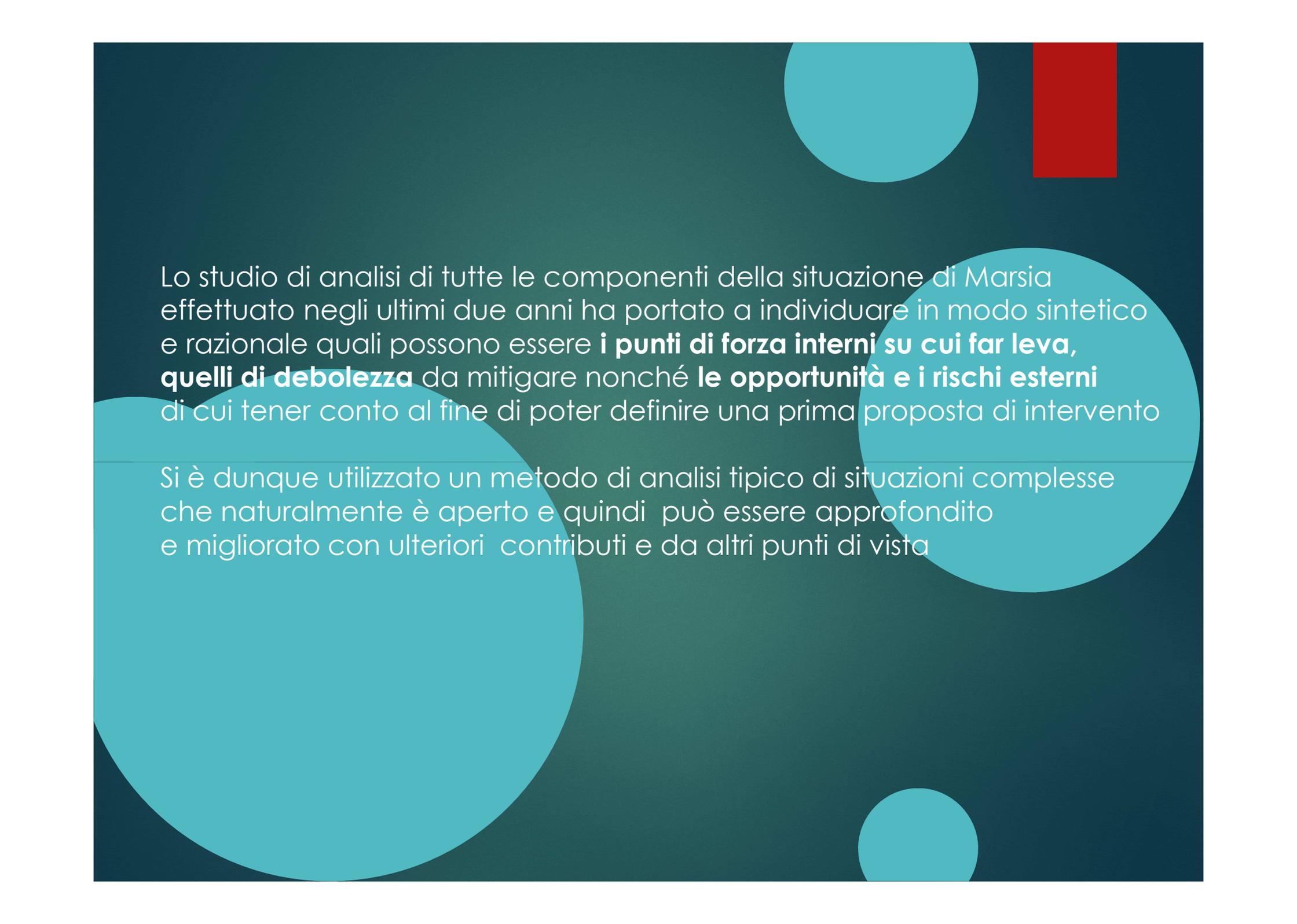
Marsia oggi è soprattutto questa: **13 tipi Habitat naturali protetti** e...



## 17 Specie naturali protette





The background is a dark teal color with several decorative elements: a large teal circle in the top right, a smaller teal circle in the bottom right, a large teal circle in the bottom left, and a vertical red rectangle in the top right corner.

Lo studio di analisi di tutte le componenti della situazione di Marsia effettuato negli ultimi due anni ha portato a individuare in modo sintetico e razionale quali possono essere **i punti di forza interni su cui far leva, quelli di debolezza** da mitigare nonché **le opportunità e i rischi esterni** di cui tener conto al fine di poter definire una prima proposta di intervento

Si è dunque utilizzato un metodo di analisi tipico di situazioni complesse che naturalmente è aperto e quindi può essere approfondito e migliorato con ulteriori contributi e da altri punti di vista

# ANALISI SWOT

- “Strengths”
- “Weaknesses”
- “Opportunities”
- “Threats”

- S (PUNTI DI FORZA):
- W (PUNTI DI DEBOLEZZA):
- O (OPPORTUNITA’):
- T (RISCHI):



## 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'innescò 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);
- 
1. Esistenza di una rete stradale consortile, di un impianto idrico, di un collettore fognante, di un depuratore, di una rete elettrica e telefonica;
  2. 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

## OPPORTUNITÀ 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

# OBIETTIVI DEL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE

## A) OBIETTIVI ELEMENTARI

1. Dare certezza urbanistica e amministrativa all'insediamento esistente e ai proprietari;
2. Migliorare la qualità edilizia;
3. Completare le opere di urbanizzazione

## B) OBIETTIVI STRATEGICI (Pianificazione sovraordinata e Linee-Guida Variante al PRG vigente Del C.C. 30.10.2018)

1. Garantire la tutela e la fruizione delle risorse naturali:
2. Rilanciare Marsia come Centro di sviluppo turistico integrato, ecosostenibile e come una delle risorse economiche e occupazionali per il Comune di Tagliacozzo

## DUE DIVERSE IPOTESI D'INTERVENTO E DUE DIVERSI TIPI DI PIANO

- ❑ **IPOTESI A – “RIQUALIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO”**, Il Comune congelerebbe l'edificazione nello stato attuale e si limiterebbe a completare anche con fondi pubblici le necessarie opere di urbanizzazione secondo gli standard di legge

**Strumento: Piano urbanistico attuativo in variante al PRG**

- ❑ **IPOTESI B “RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO INTEGRATO”**, In questo caso il Comune coinvolgerebbe anche i proprietari delle aree e non si limiterebbe a un semplice recupero dell'esistente, e alla realizzazione degli obiettivi dell'Ipotesi A, ma punterebbe al completo rilancio dello sviluppo turistico-ricettivo proponendo un modello innovativo di intervento.

**Strumento: Programma integrato di intervento in variante al PRG**



Di seguito vengono esaminate entrambe le ipotesi. E' evidente che l'ipotesi B, ancorché più complessa, in via generale appare quella preferibile.

## Ipotesi A – Riqualificazione dello Stato di fatto

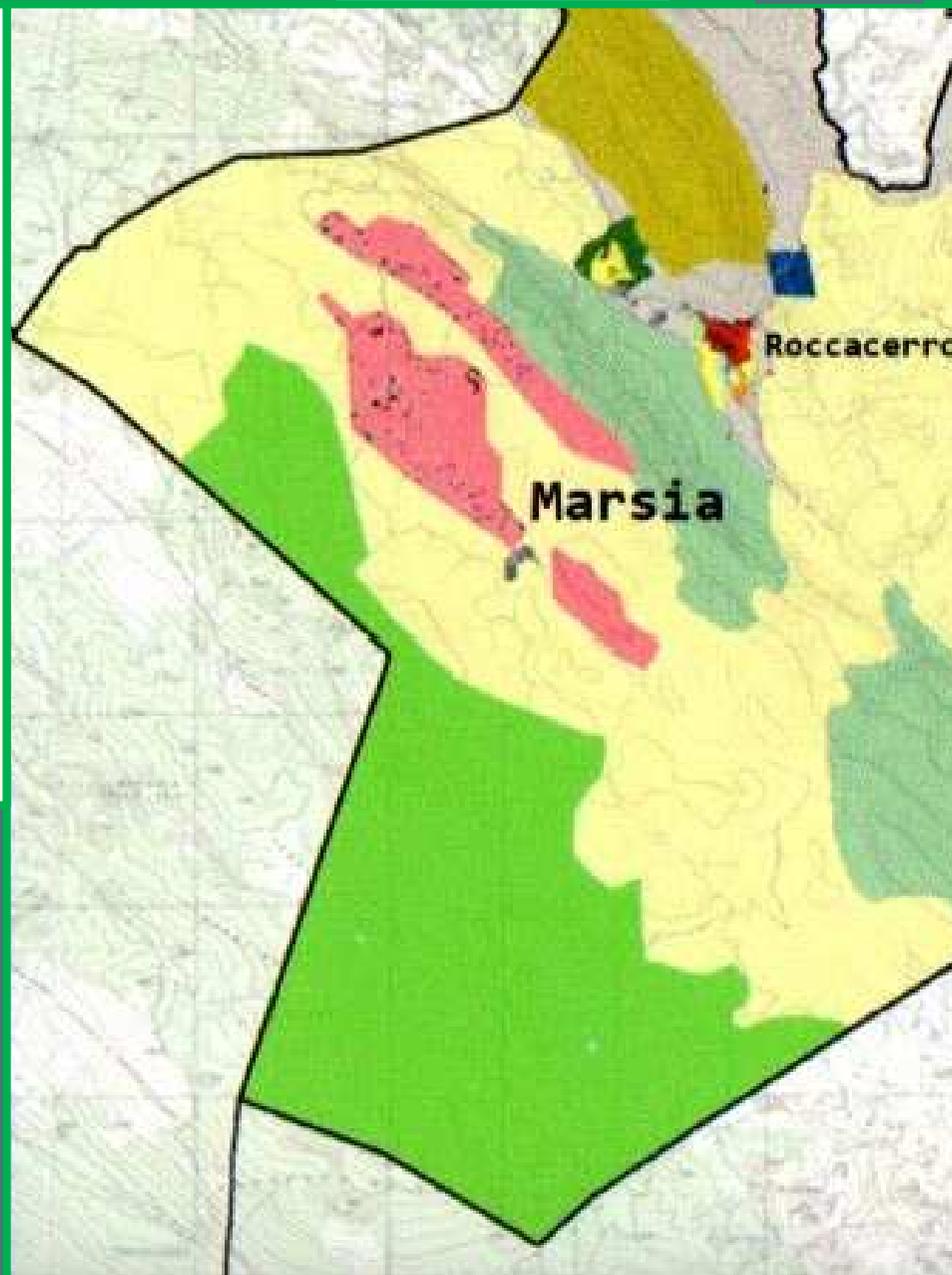
### Criteri d'intervento

- Piano particolareggiato d'iniziativa comunale in variante al PRG;
- Nuova perimetrazione della zona C2 di PRG comprendente:
  - le aree edificate, da assoggettare a nuova normativa;
  - le aree per i servizi pubblici, il verde pubblico e i parcheggi pubblici (standard urbanistici di legge) 24mq/ab.;
- Tutte le altre aree verrebbero destinate a zona H6 (Bosco-Parco) e H7 (Agro con caratteristiche paesistiche) finalizzate alla tutela dei beni naturalistici;
- I proprietari delle aree edificate verserebbero gli oneri di urbanizzazione;
- I proprietari delle aree inedificate perderebbero i diritti edificatori;
- Il Comune esproprierebbe solo le aree pubbliche e realizzerebbe le opere di urbanizzazione mancanti anche con fondi pubblici.

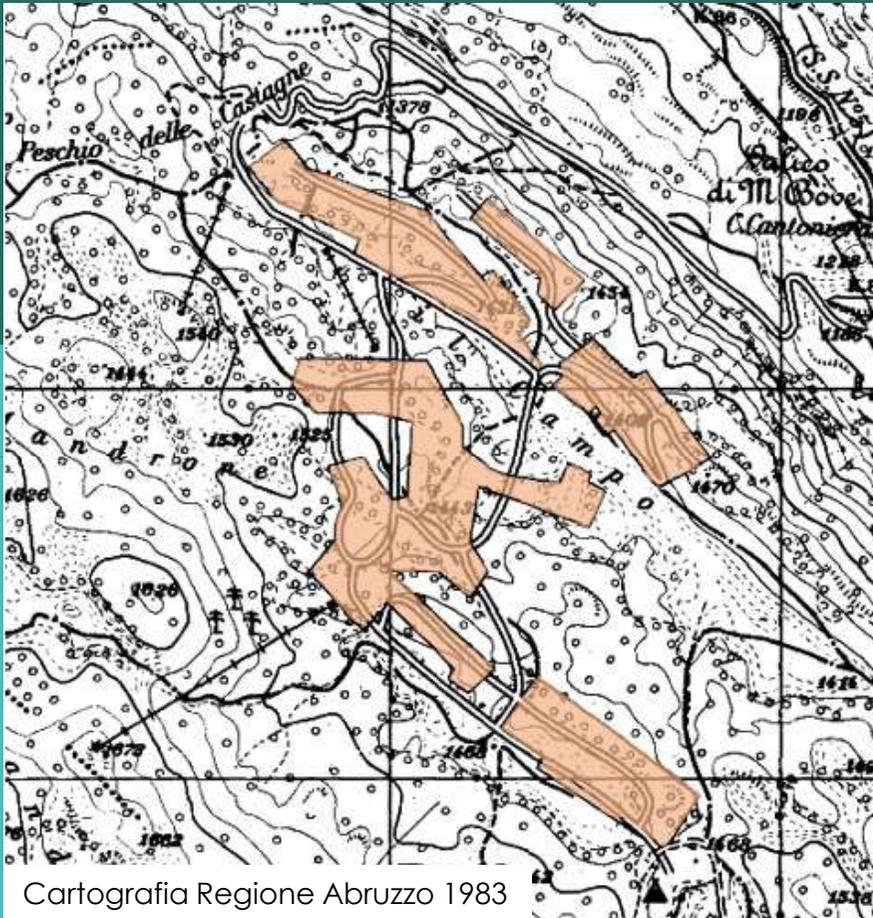
## PRG VIGENTE 1983

### LEGENDA ZONIZZAZIONE PRG

- ZONA A1,A2 RESIDENZIALE (CENTRI STORICI)
- ZONA B1,B2 RESIDENZIALE (COMPLETAMENTO):
- ZONA C1,C2 RESIDENZIALE (ESPANSIONE)
- C3-Insediamenti Turistici e lottizzazioni
  
- ZONE PRODUTTIVE D (INDUSTRIALE)
  
- ZONA H PRODUTTIVA (AGRICOLA)
- H1,H2-Zone agricole comuni e per agricoltura intensiva
- H3-Agro in zona di interesse naturalistico con salvaguardia biogeologica
- H4-Rimboschimento in regime pubblico
- H5-Rimboschimento su terreni comunali
- H6-Zona bosco-parco e riserve di caccia
- H7-Agro con caratteristiche paesistiche
  
- RISERVA FLORO-FAUNISTICA
  
- ZONE DI VINCOLO CIMITERIALE
  
- Zone normate in dettaglio solo da piani sovracomunali*

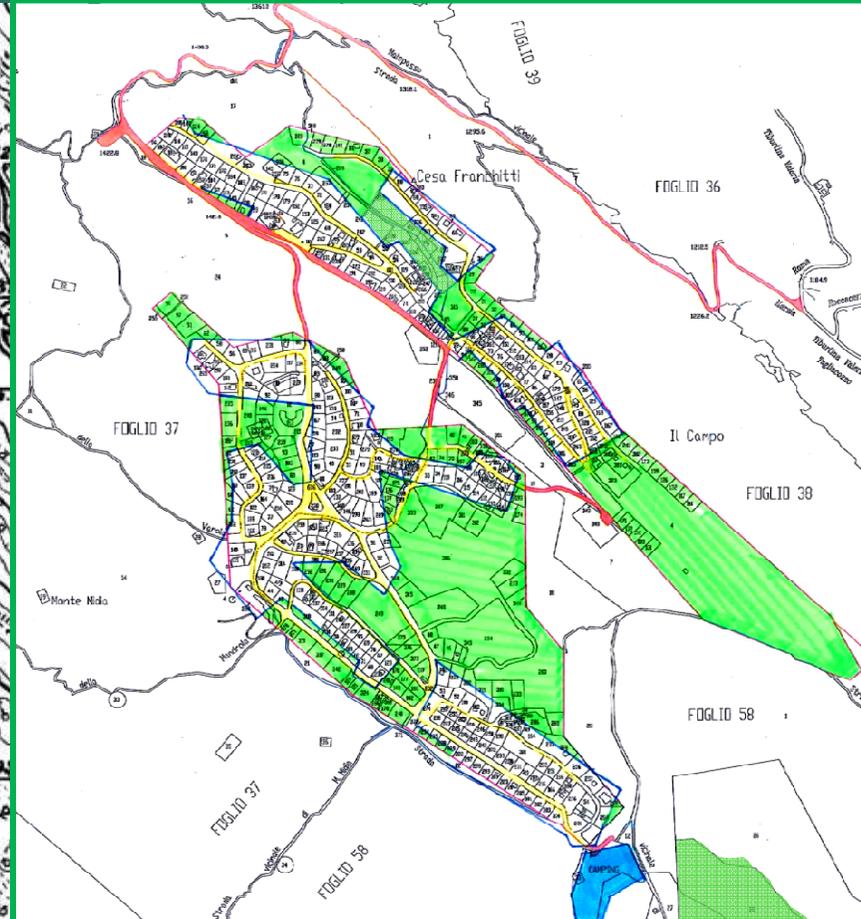


# REGIONE ABRUZZO PERIMETRAZIONE STATO DI FATTO 1983

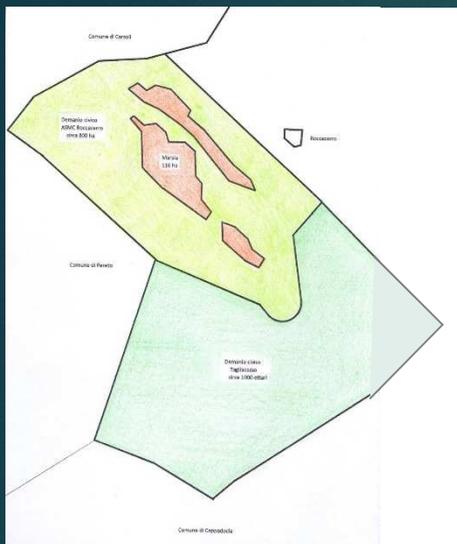


Cartografia Regione Abruzzo 1983

Piano Paesistico Regionale Zona D



Piano Paesistico Regionale Zona A



## TERRITORIO DI MONTAGNA

Demanio civile Tagliacozzo circa 800 ha

Demanio civile ASMC circa 700 ha

**Comprensorio di Marsia circa 118 ha**

TOTALE 1.618 ha

18% del Territorio comunale

Capacità insediativa teorica 1500 ab.  
Residenti 12 ab

## COMPENSORIO DI MARSIA

**AREE EDIFICATE** circa **30 ha**

132 edifici

	Villini (50%)	} 511 alloggi
	Residence (50%)	
	Non residenziale	

	<b>AREE LIBERE</b>	} <b>80 ha</b>
	<b>AREE BOScate</b>	
	<b>AREE DENUdate</b>	

 **STRADE E PARCHEGGI** 6 ha



Zonizzazione stato di fatto

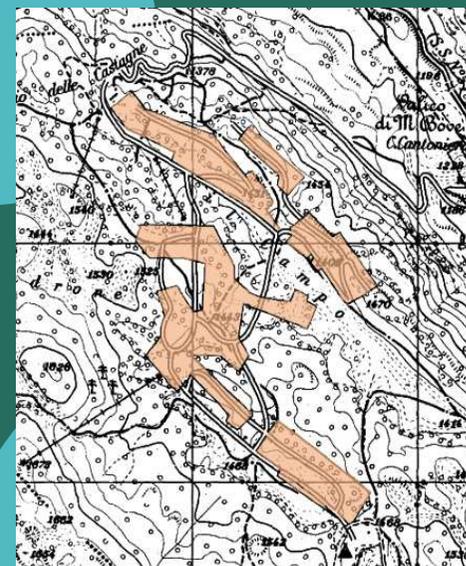


Marsia

PRG

- Superficie territoriale 118 ettari.
- Abitanti teorici: n. 3.687 (1) o 2.950 (2) ?
- Cubatura prevista: 295.000 mc. di cui:
  - max. 45.000 mc Edifici monofamiliari
  - max. 90.000 mc Edifici plurifam-Residence
  - max. 45.000 mc Alberghi e pensioni
  - 115.000 mc Senza destinazione ?
- Aree pubbliche 50% di ST = 590.000 mq

(1) 80 mc/ab (2) 100mc/ab



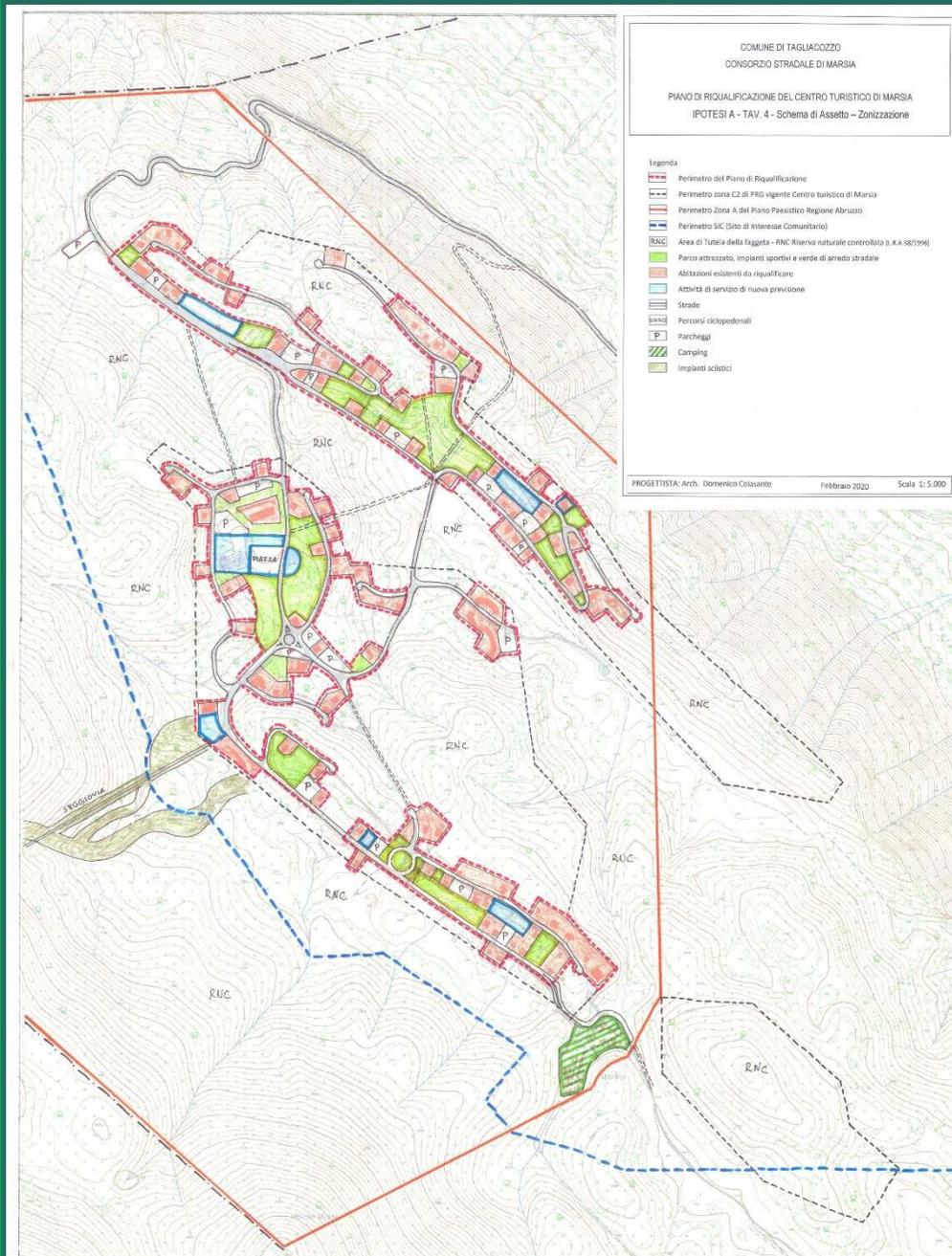
Stato di fatto

- Superficie totale: circa 30 ettari (20%)
- Abitanti teorici: 1.986 (1) o 1.580 (2)
- Cubatura realizzata : 158.931 mc (53%)  
(Edifici realizzati: mono, plurifam.e Residence)
- Aree Pubbliche 37.500 mq (6,3%)  
(1) 80 mc/ab (2) 100mc/ab



Individuazione  
delle aree  
boscate  
all'interno della  
Zona C2

Mappa catastale  
su aerofoto 2013



## COMUNE DI TAGLIACOZZO CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

### Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia Ipotesi A:RIQUALIFICAZIONE DELLO STATO DI FATTO

#### Prima ipotesi di Zonizzazione

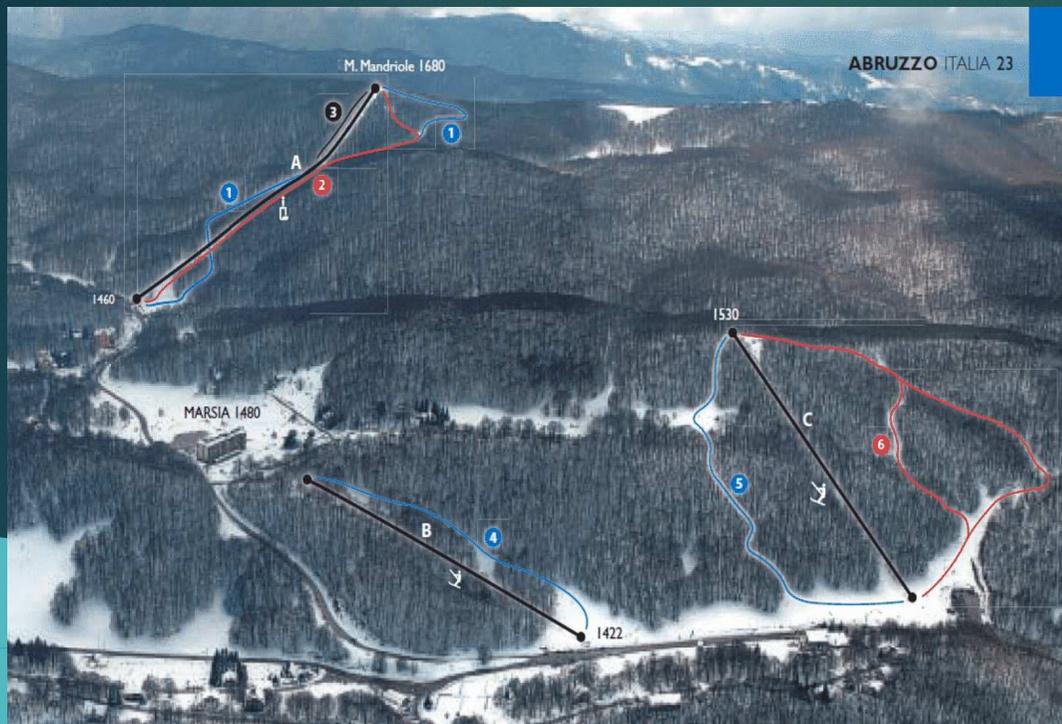
Nuova perimetrazione della zona C2 di PRG  
 comprendente:

- **Aree edificate :**  
 congelate nello stato di fatto e soggette a normativa per la conservazione, riqualificazione e possibilità di demolizione e ricostruzione;
- **Aree inedificate:**  
 destinate a spazi Pubblici di Standard (servizi, verde e parcheggi) nella misura di 24 mq./Ab. e soggette a espropriazione per pubblica utilità;
- Le rimanenti aree inedificate esterne al perimetro della nuova zona C2 vengono destinate a zona H6 - Bosco

## Ipotesi B – RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO INTEGRATO

### Criteri d'intervento

- Adeguamento agli strumenti urbanistici sovraordinati, pluralità di obiettivi e di attori (**Programma integrato di intervento legge RA 18/1983**);
- Rafforzamento delle relazioni con Roccacerro e con il centro urbano di Tagliacozzo (pedonalità e servizio di trasporto)
- Tutela del paesaggio, della faggeta e dei pascoli con la creazione di una **Riserva Naturale Controllata (circa 2.000 ha)** di cui Marsia possa caratterizzarsi come **Porta e Centro dei servizi di accoglienza**;
- Eventuale ricostruzione degli **Impianti sciistici**, dedicati alla fase di apprendimento delle varie discipline invernali e in particolare alla pratica dello sci da fondo;
- Creazione di un **Parco sportivo-ricreativo**;
- Blocco di ogni ulteriore edificazione di seconde case, riqualificazione edilizia dell'esistente (ECOVILLAGGIO), riuso per micro-ricettività diffusa, realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi di base;
- Creazione di **attrezzature per la ricettività collettiva**, 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.



Comprensorio sciistico  
Marsia –Camporotondo  
(allegato A - legge R.A. n.24/2205

COMPRESORIO SCIISTICO: TAGLIACOZZO MARSIA - CAPPADOCIA CAMPOROTONDO - PROVINCIA DE L'AQUILA								
Comune e località	Ditta Concessionaria	Denominazione pista di discesa	Quota di Partenza (S.L.M.)	Quota di arrivo (S.L.M.)	Dislivello ml.	Sviluppo ml.	Pendenza media %	Denominazione impianto a servizio della pista
Tagliacozzo Marsia	S.r.l. Montana nuova	1. Scagliola	1680,00	1463,50	216,50	769,00	28,00	Seggiovvia Marsia - Piccionara
		2. Piccionara 1	1657,00	1550,00	107,00	378,00	28,00	Seggiovvia Marsia - Piccionara
		3. Piccionara 2	1525,00	1504,00	21,00	810,00	10,00	Seggiovvia Marsia - Piccionara
		4. Variante blu 1	1670,00	1615,00	54,00	404,00	13,00	Seggiovvia Marsia - Piccionara
		5. Variante blu 2	1520,00	1463,00	57,00	467,00	12,00	Seggiovvia Marsia - Piccionara
		6. Variante blu 3	1480,00	1463,00	17,00	113,00	17,50	Seggiovvia Marsia - Piccionara
		7. Dell'orso	1539,00	1445,41	93,59	466,00	20,00	Sciiovvia Valle Marsicana
		8. Variante blu	1484,00	1422,00	62,00	391,00	15,90	Sciiovvia Valle Marsicana
		9. Baby	1462,69	1422,00	40,69	276,50	15,00	Sciiovvia Capannelle
Cappadocia Campo- rotondo	Soc. Monna rosa S.r.l.	Pista n. 1	1575,00	1395,00	180,00	597,00	30,00	Sciiovvia Monte Cesa
		Pista n. 2	1517,00	1467,00	50,00	205,00	24,50	Sciiovvia Monte Cesa
		Pista n. 3	1575,00	1395,00	180,00	1435,00	12,50	Sciiovvia Monte Cesa
		Pista n. 4	1400,00	1383,00	14,00	98,00	10,00	Manovia Jolly
		Pista n. 5	1400,00	1386,00	14,00	171,00	10,00	Monovia Jolly
		Pista n. 6	1443,51	1389,37	54,14	255,28	24,00	Sciiovvia Carbonara



The background is a dark teal color with several decorative elements: a large teal circle on the left, a smaller teal circle at the top right, a red vertical rectangle at the top right, and a smaller teal circle at the bottom right. The text is centered in the upper half of the slide.

La ricostruzione delle piste e delle attrezzature per gli sport invernali, qualora abbia una reale sostenibilità rispetto ai cambiamenti climatici in atto, potrà essere solo una delle componenti del rilancio turistico.

Oltre a concepire le seggiovie come attrezzature integrate con l'escursionismo e quindi funzionanti in tutte le stagioni dell'anno, sarebbe necessario promuovere una serie di altre componenti del turismo montano in relazione alle specifiche vocazioni del Territorio di Tagliacozzo in grado di migliorare la competitività rispetto ad altri centri turistici più lontani e meno dotati ovvero....

...puntare sulla diversificazione e sull' integrazione fra Tagliacozzo e Marsia





Ministero Infrastrutture e Regione Abruzzo

Progetto di Territorio 2 - 2014

← Piattaforma trasversale

← «Quadrilatero» dell'Abruzzo centrale

← Tagliacozzo- Marsia

Ministero Infrastrutture e Trasporti - Regione Abruzzo  
**Progetto Territorio 2 - 2014**

Ambiti d'intervento **Quadrilatero Abruzzo Centrale**

1. potenziamento dei collegamenti transregionali, principalmente quelli latitudinali della dorsale appenninica e quelli est-ovest
2. il rafforzamento del richiamo verso il patrimonio meno valorizzato (culturale, religioso, enogastronomico)
3. l'accompagnamento allo sviluppo di partnership e collaborazioni tra operatori dell'ambito turistico (pubblico-privato, privato-privato)
4. lo sviluppo di tipologie di ricettività extralberghiera diffusa e di qualità
5. lo sviluppo di servizi complementari e del turismo rurale
6. la valorizzazione dei borghi e del loro sistema
7. il progetto «Social housing per una città sostenibile».

Finanziamento CIPE (Delibera CIPE n.50/2007)

# Marsia come componente del sistema dei Parchi e delle Riserve



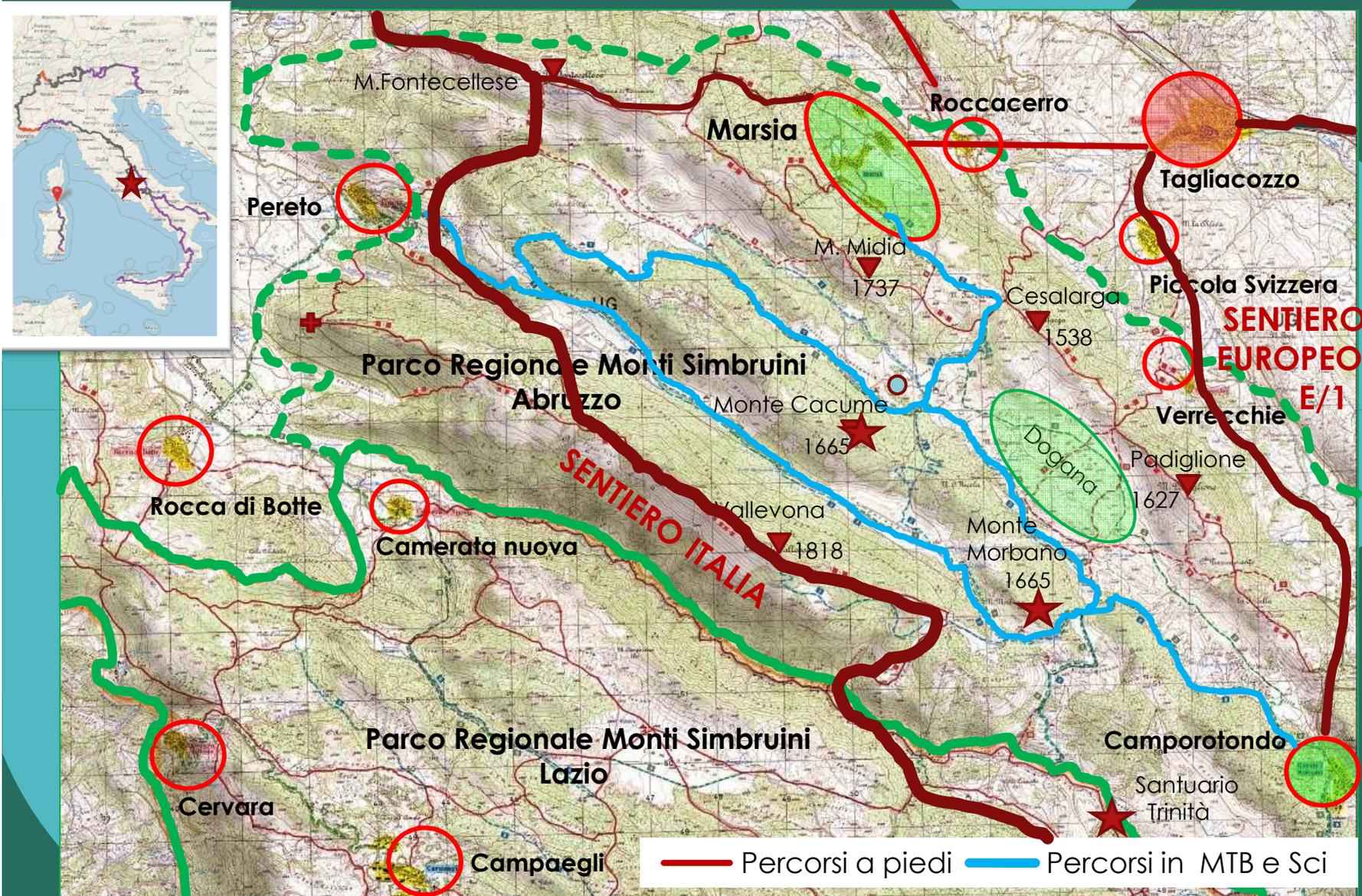
## Marsia integrata nel sistema dei grandi Sentieri escursionistici



- Sentiero Europeo E1
- Sentiero Italia
- Via di Francesco
- Cammino di Benedetto
- Anello del Lago

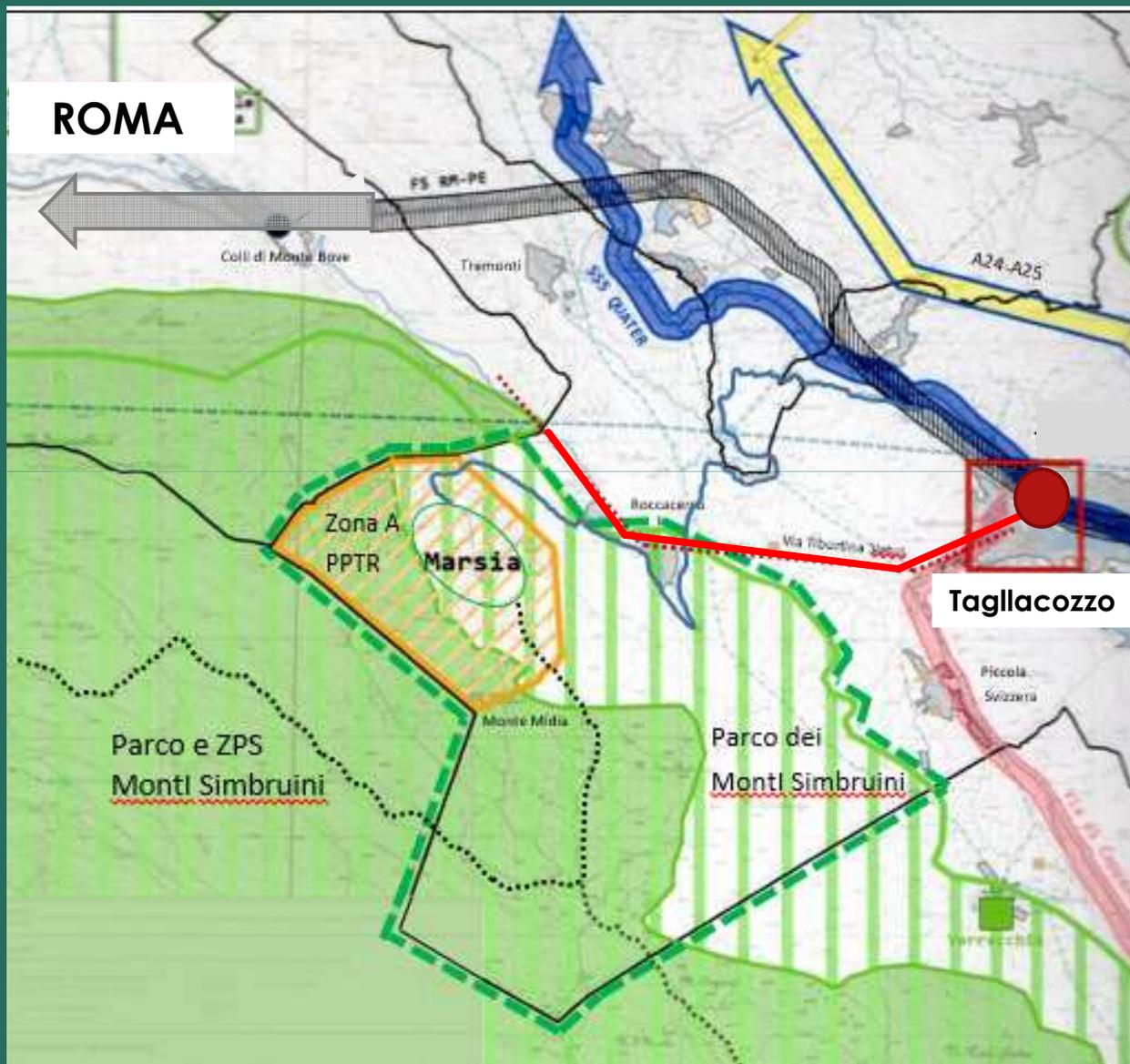
--- Percorso della Via Tiburtina Valeria antica e della transumanza

# Marsia integrata nella rete dei sentieri escursionistici dei Monti Simbruini e possibile tappa del SENTIERO ITALIA e del SENTIERO EUROPEO E/1



# COMUNE DI TAGLIACOZZO – CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

## Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia



### AZIONI E PROGETTI COMPLEMENTARI

 PROPOSTA DI RISERVA  
NATURALE CONTROLLATA

 RECUPERO DELLA VIA  
"TIBURTINA VETUS"

 RECUPERO DEI PERCORSI  
DELLA TRANSUMANZA

 SISTEMA TURISTICO  
INTEGRATO E BACINO  
SCIISTICO

 USO TURISTICO DELLA  
FERROVIA E BUS-NAVETTA

2022 – riduzione tempi di  
percorrenza sulla linea FS  
Avezzano- Roma (raddoppio fino a  
Guidonia e adeguamento  
tecnologico)

# Proposta di itinerario escursionistico Tagliacozzo-Marsia-Monte Midia

come tratto della via Tiburtina Valeria antica

Lunghezza Km. 7 – Dislivello 1.000 m.



## Legenda

- 1 Centro storico di Tagliacozzo e Valle delle Mole
- 2 I Prati
- 3 Bosco di Roccacero
- 4 Roccacero
- 5 Marsia
- 6 Monte Midia

----- Recupero della via *Tiburtina Valeria vetus*

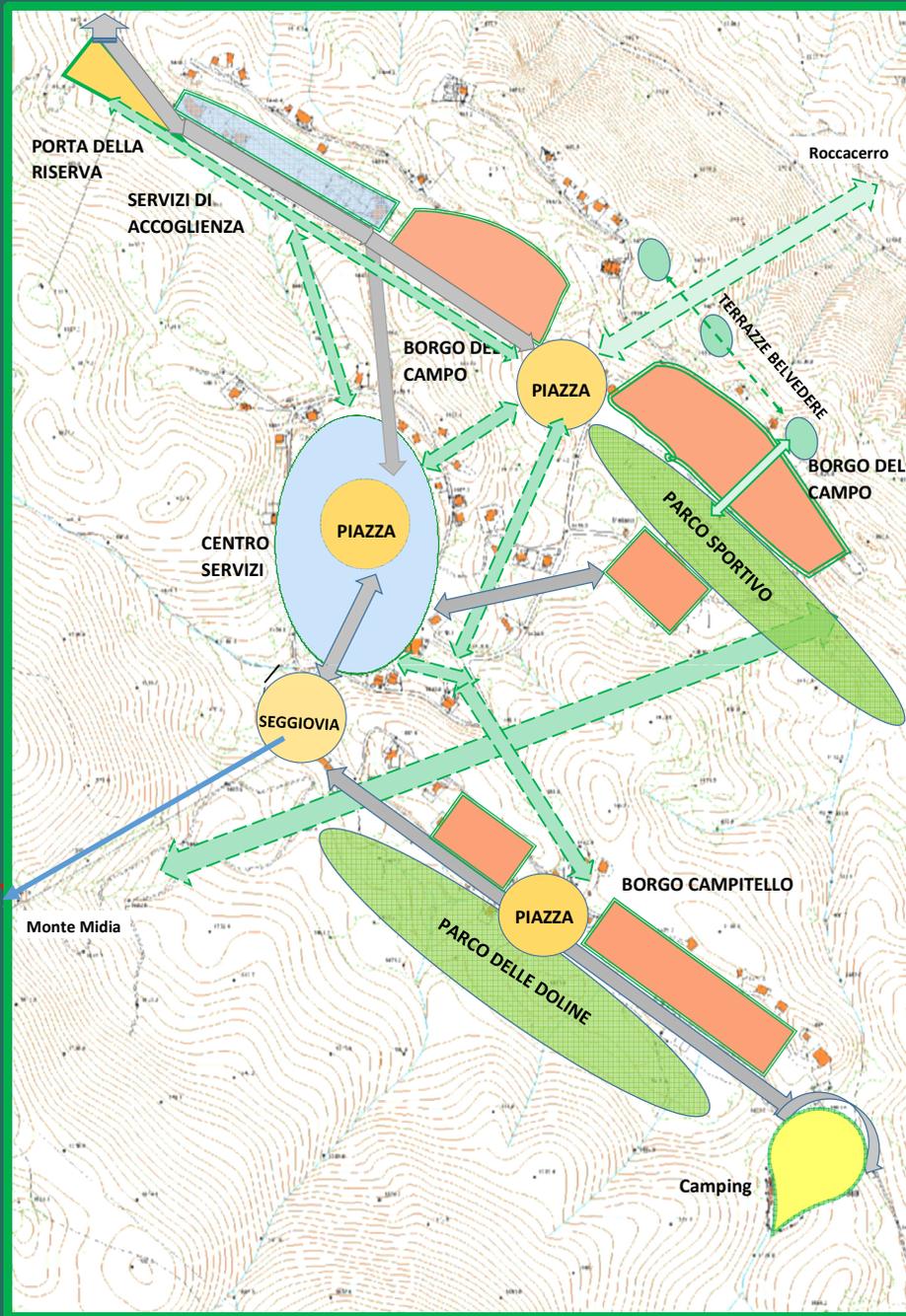
..... Altri percorsi a piedi

----- Seggiovie

■ ■ Elementi di interesse monumentale e naturalistico



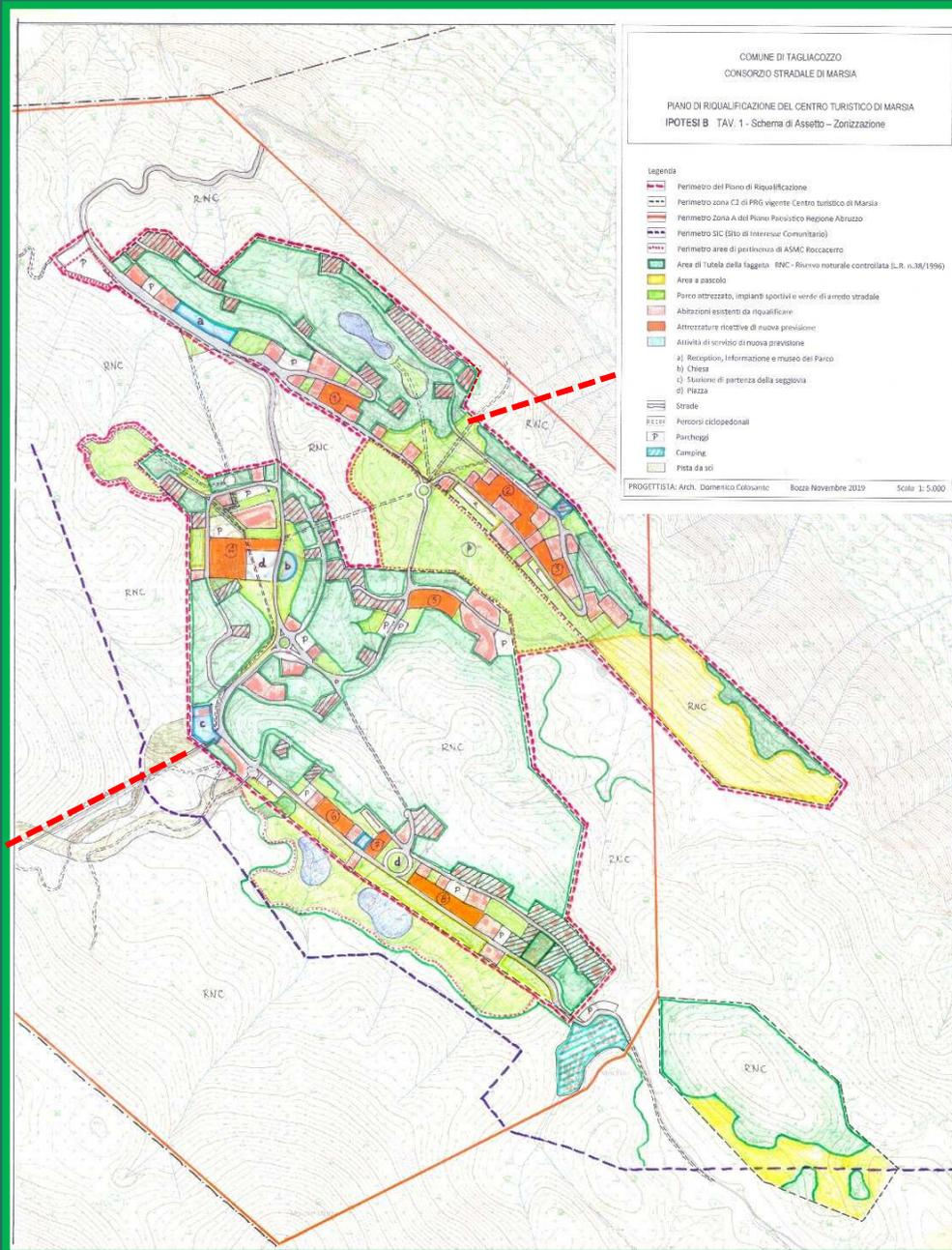
Proposta di itinerario escursionistico Tagliacozzo-Marsia-Monte Midia



## Ipotesi B: Marsia come Sistema Turistico Integrato

### MASTERPLAN

- Ipotesi nuova seggiovia e ricostruzione di quella esistente
- La Porta di Marsia
- La Piazza centrale (centro servizi)
- Il Parco del Campo
- Il Parco del Campitello
- La Stazione della Seggiovia
- I Borghi
- Le reti connettive
- I corridoi biologici
- Il Camping



## COMUNE DI TAGLIACOZZO

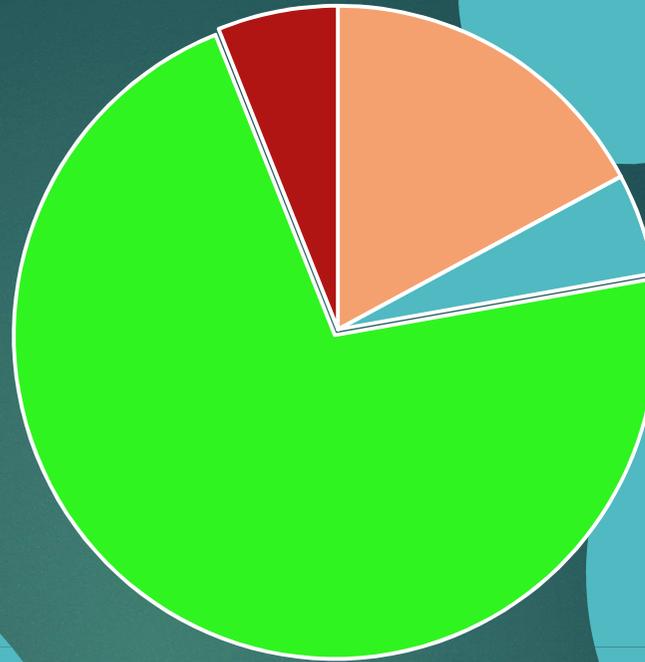
## CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

## Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia

## Ipotesi B: Marsia come Sistema Turistico Integrato

## Zonizzazione

## USO DEL SUOLO A PIANO ATTUATO



Superficie totale del Comprensorio C2 di PRG 116 ha 100%

- Aree occupate da abitazioni strade e parcheggi 20 ha 17%
- Aree pubbliche per nuovi servizi, verde e parcheggi 6 ha 5%
- Altre aree pubbliche a bosco e pascolo 83 ha 71%
- Nuove Aree edificate per attrezzature ricettive 7 ha 6%

Altre aree esterne - Parco sportivo (ASMC) 30 ha



**COMUNE DI  
TAGLIACOZZO**

**CONSORZIO  
STRADALE DI  
MARSIA**

**Piano di  
Riquilificazione  
di Marsia**

**Rete viaria**

## COME ATTUARE IL PIANO?

### Programma integrato (art. 30bis – legge R.A. n. 38/1983)

#### Piano urbanistico Attuativo

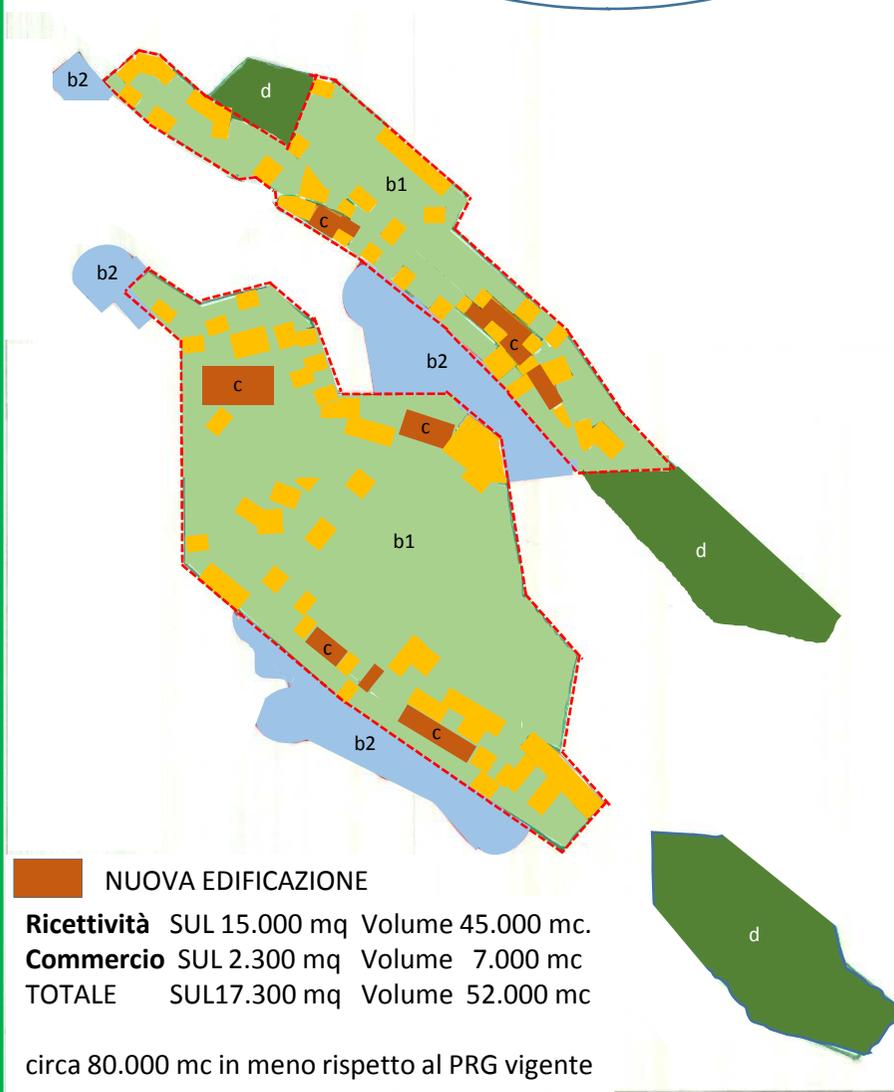
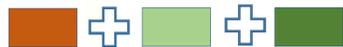
- Comparto  
(art. 26 – legge R.A. n. 38/1983)
- Variante al PRG

#### Convenzione

- Rapporti con il Comune
- Modalità di cessione aree
- Fonti di finanziamento pubblico e privato
- Cronoprogramma

### Accordo di Programma (art. 34 DLgs n. 267/2000)

## COMPARTO



## COMUNE DI TAGLIACOZZO CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

### Piano di Riqualificazione di Marsia

### Ipotesi B Marsia come Sistema Turistico Integrato

### Gestione delle aree

- Aree private edificate
- Aree private da cedere per Standard ed extra-standard
- Aree private da cedere e permutare
- Aree di ASMC in permuta
- Aree private da cedere per valorizzazione (ricettività e commercio)

## **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**

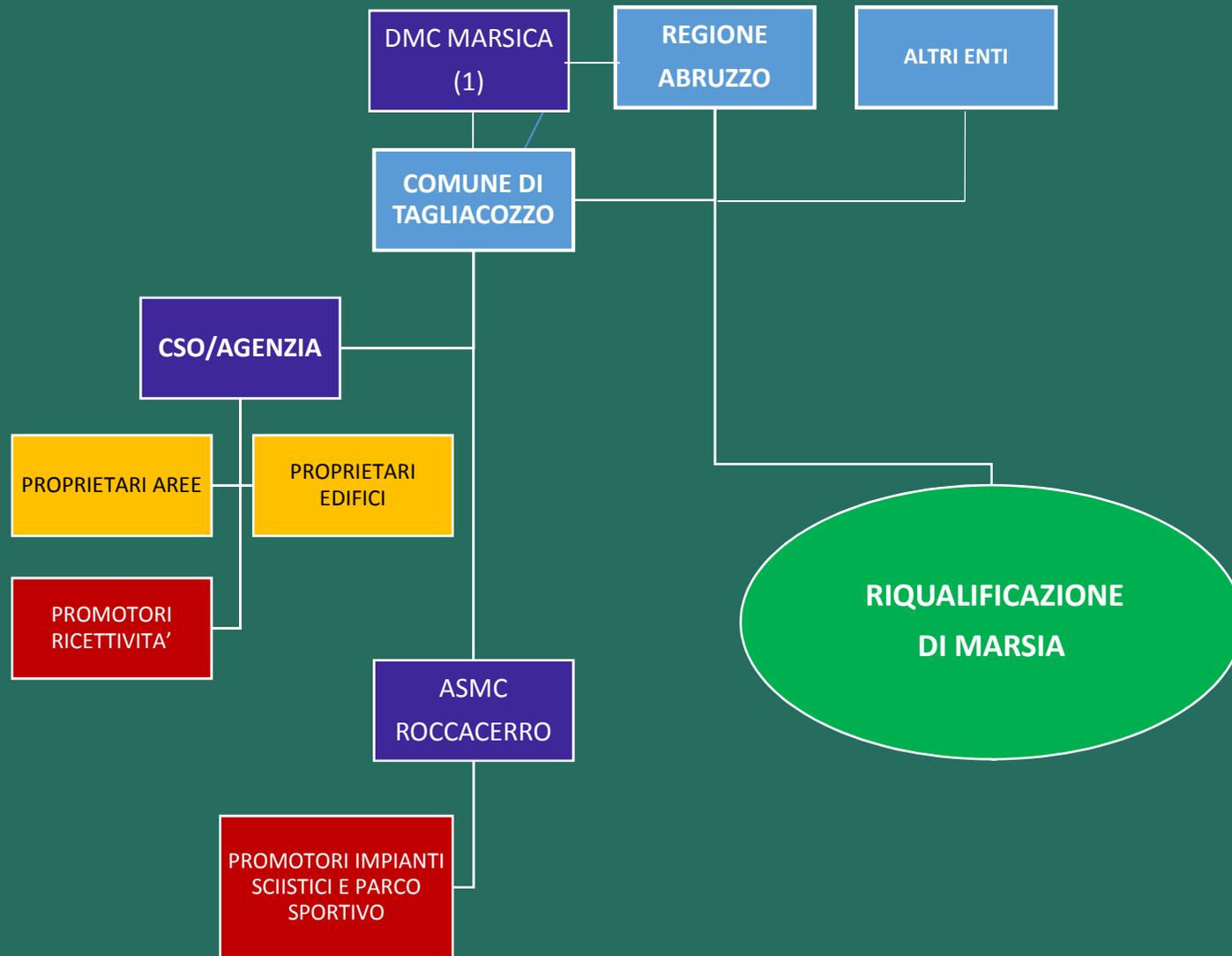
La proposta di programma integrato/progetto d'area **Può essere redatto anche dal Comune o essere presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro.**

### **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

## SCHEMA DELLE RELAZIONI FRA GLI ATTORI DEL PIANO STRATEGICO



(1) Destination Management Company

## ATTORI

## AZIONI

Comune di Tagliacozzo

- Redige il Piano di riqualificazione con il supporto tecnico del CSO/Agenzia
- Adotta e approva il Piano con Accordo di programma
- Conferisce al CSO il ruolo di Agenzia della riqualificazione

Regione Abruzzo

- Istituisce la Riserva Naturalistica Controllata (RNC)
- Collabora tramite gli Uffici competenti alla redazione del Piano naturalistico e stabilisce le direttive sulla riattivazione del Bacino sciistico
- Approva il Programma Integrato e la Variante al PRG con Accordo di programma
- Finanzia con un Fondo per la riqualificazione (fondi UE – Legge 135/2001)

DMC Marsica

- Collabora al management e alla promozione e al finanziamento dello sviluppo turistico

CSO/Agenzia

- Svolge il ruolo di Agenzia del Comune per la riqualificazione
- Supporta gli Uffici del Comune nell'elaborazione tecnica del Piano
- Gestisce i rapporti con la proprietà degli edifici e dei suoli (gestione del Comparto)
- Gestisce il bando per la valorizzazione delle aree
- Progetta e realizza le OO.UU. (Fondo per la riqualificazione – Art.6 legge 135/2001 e Fondi comunitari)
- Gestisce la manutenzione delle OOPP

ASMC Roccacerro

- Gestisce i rapporti con i Promotori degli Impianti sciistici e del Parco sportivo

Proprietari delle aree

- Conferiscono le aree all'Agenzia (Comparto delle aree pubbliche in cessione e delle aree oggetto di valorizzazione per ricettività)
- Finanziano pro-quota la rete fognante
- Beneficiano dei rientri dalla valorizzazione ricettiva

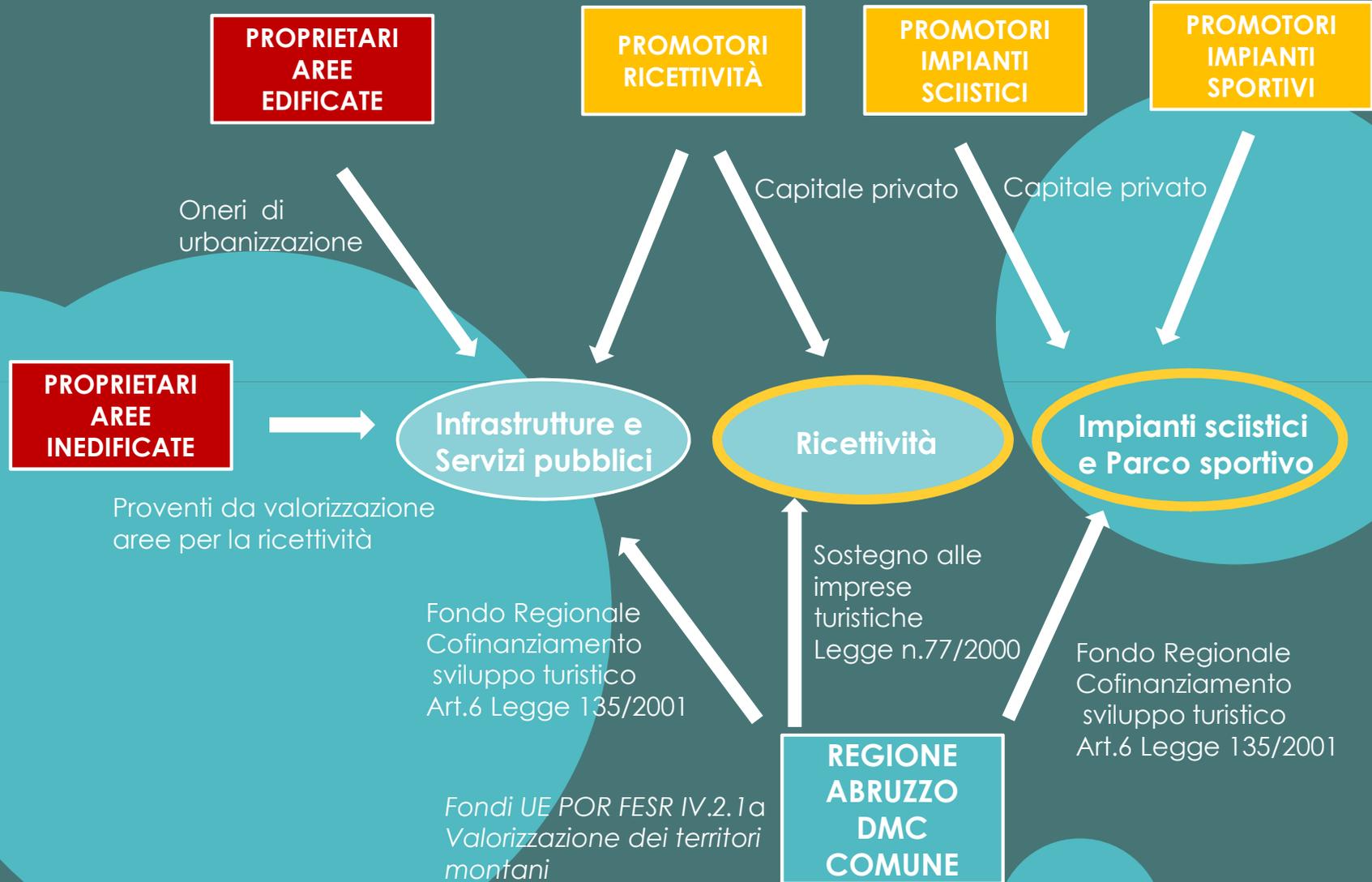
Proprietari degli edifici

- Finanziano pro-quota la rete fognante
- Attuano il piano tramite la riqualificazione degli edifici

Promotori Ricettività  
Imp.sciistici e sportivi

- Attuano gli investimenti
- Finanziano quota parte delle OO.PP. tramite i contributi concessori

# Modalità di finanziamento



# I POTENZIALI BENEFICI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

## Comunità di Tagliacozzo

- Benefici economici e sociali derivanti dall'aumento delle presenze turistiche
- Acquisizione gratuita di beni al patrimonio comunale e maggiori entrate fiscali
- Tutela e valorizzazione del demanio forestale
- Risanamento igienico-sanitario
- Aumento dell'occupazione (posti di lavoro temporanei nei 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

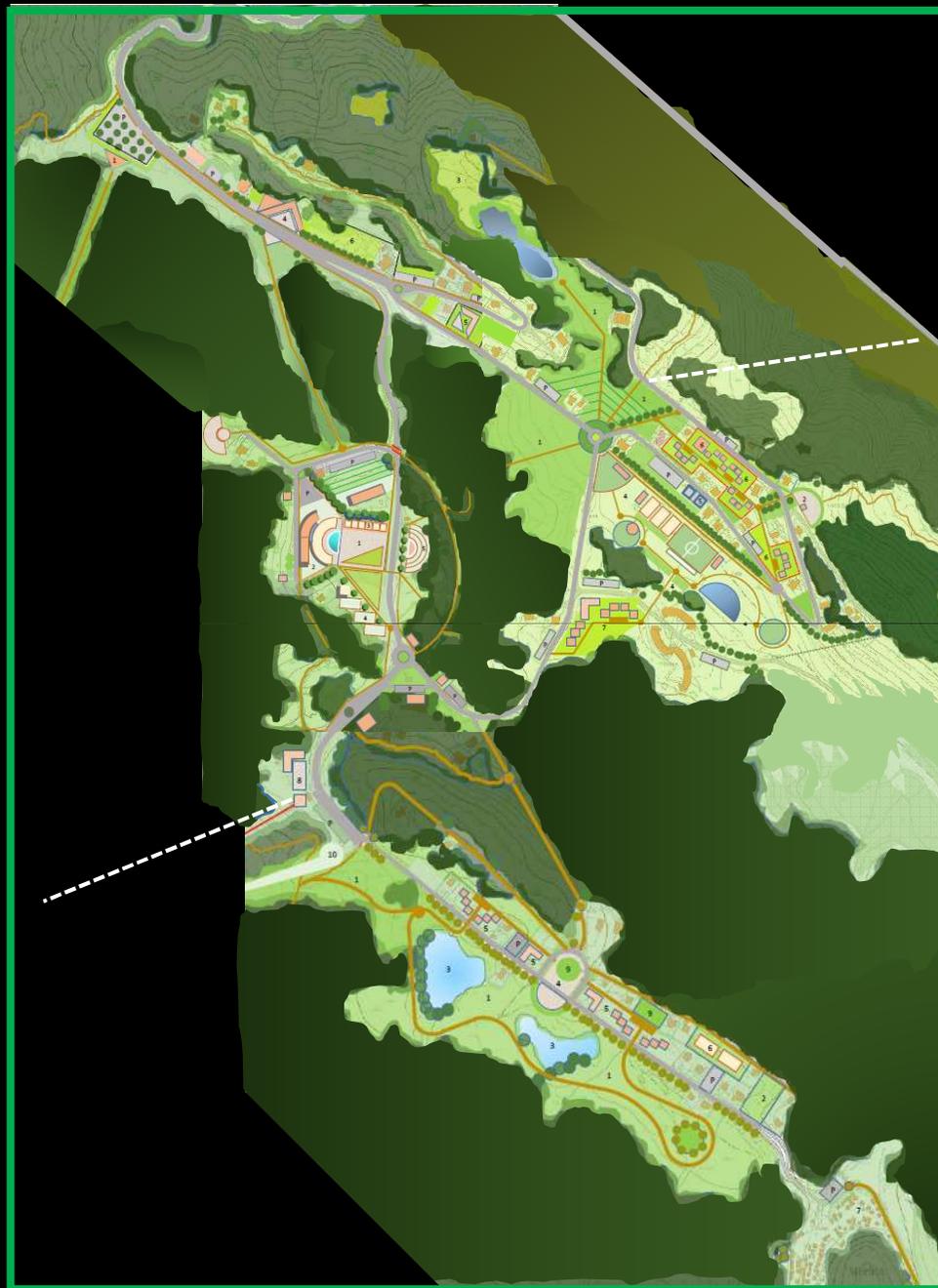
## Promotori nelle attività ricettive, impianti sciistici e parco sportivo

- Remunerazione del capitale investito

The background is a dark teal color. It features several light blue circles of varying sizes scattered across the page. In the top right corner, there is a small red vertical rectangle.

# MARSIA 2025

COME POSSIAMO IMMAGINARLA  
QUANDO IL PIANO SARA' COMPLETAMENTE ATTUATO



**COMUNE DI  
TAGLIACOZZO**

**CONSORZIO STRADALE  
DI MARSIA**

**Piano di  
Riqualificazione del  
Centro Turistico di  
Marsia**

**Ipotesi B  
Planovolumetrico  
indicativo**

# COMUNE DI TAGLIACOZZO – CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

## Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia



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

# COMUNE DI TAGLIACOZZO – CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

## Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia



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

# COMUNE DI TAGLIACOZZO – CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

## Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia



**AMBITO**  
**“BORGO DEL CAMPO”**  
Planivolumetrico  
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
- H Eliporto
- S Ipotesi di nuova seggiovia

# COMUNE DI TAGLIACOZZO – CONSORZIO STRADALE DI MARSIA

## Piano di Riqualificazione del Centro Turistico di Marsia



### AMBITO BORGO "CAMPITELLO" Planivolumetrico esemplificativo

- 1 Parco naturalistico
- 2 Orto Botanico
- 3 Laghetto
- 4 Piazza
- 5 Villaggio-Albergo
- 6 Impianti sportivi
- 7 Camping
- 8 Stazione seggiovia
- 9 Gioco bimbi
- 10 Pista sci
- 11 Sentiero M. Midia
- P Parcheggi

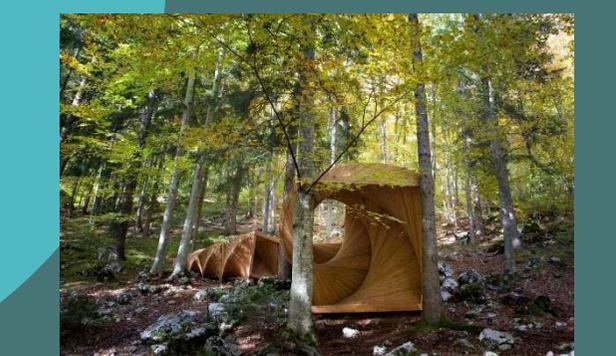
The background is a dark teal color with several abstract shapes in a lighter teal shade. There are four circles of varying sizes and one dark grey rectangle in the top right corner. The text is centered on the page.

MARSIA 2025

*“Apprendere dalle buone pratiche  
e dai buoni esempi...”*

Repertorio di immagini

# ARTE SELLA - Borgo Valsugana (Trento)





Centro turistico “Il Ciocco” – Castelvechio Pascoli – Comune di Barga (Lucca)

2 Hotel per 500 pl – Centro congressi – Spa – Wellness - ristoranti

Sport Village - Ritiro squadre calcio e altri sport (due campi di calcio, basket, tennis, palestre, maneggio)

# Dynamo Camp (San Marcello Pistoiese) - Fondazione benefica "The Hole in the Wall" –



**Un posto magico, dove la cura è ridere  
e la medicina è l'allegria!**



Ospedale dell'Università di Oslo  
(Norvegia)  
Dipartimento di Psicomatica  
e Psichiatria infantile



Silvoterapia

Capacità rigenerativa del bosco  
per la cura e la convalescenza



Musica in val di Fiemme





Parco-giochi Seefeld (Austria)





Parco Moviment (Alta Val Badia)



Seggiovie Kizbuhel (Austria)  
e Cimalegno Monte Rosa





Hotel 5\* Camp Zero  
Champoluc  
(Val d'Aosta)



Villaggio- albergo  
Ayas - Val d'Aosta



Villaggio - albergo  
Bardonecchia –  
Plan de Revel

## COME PROSEGUIRE IL PERCORSO DELLA PROPOSTA

**Fase 1:** Approvazione preliminare da parte dell'Assemblea del CSO e trasmissione al Comune di Tagliacozzo e illustrazione dei contenuti

### **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 e 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 tramite le procedure di legge