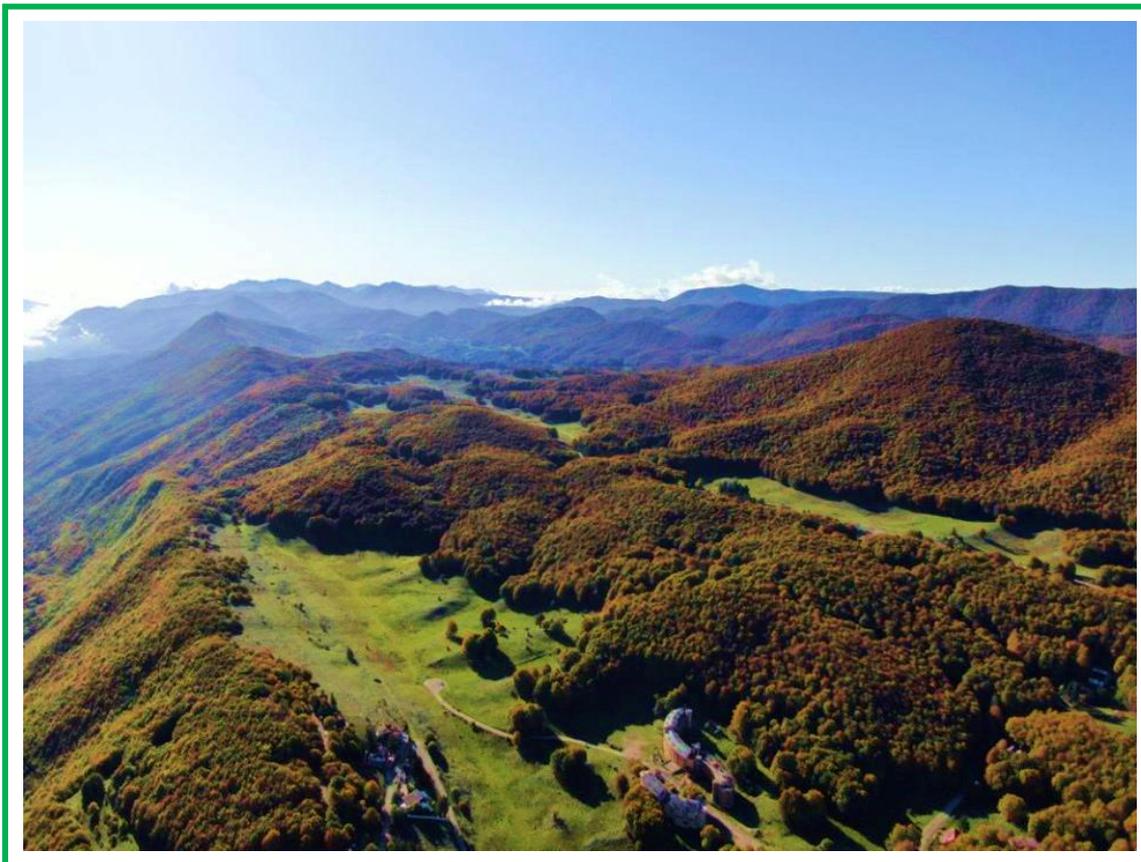


COMUNE DI TAGLIACOZZO
CONSORZIO STRADALE OBBLIGATORIO DI MARSIA



CENTRO TURISTICO DI MARSIA.

Proposta per un Piano di Riqualificazione
urbanistica e ambientale

Relazione di Sintesi

arch. Domenico Colasante

Febbraio 2020

Indice

Nota di 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

Elaborati grafici indicativi

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 Genesis.

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 individuerebbe 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

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 Riqualificazione, 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 Riqualificazione, 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 Riqualificazione 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 Riqualificazione 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.

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.

Peraltro 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 involucro 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)

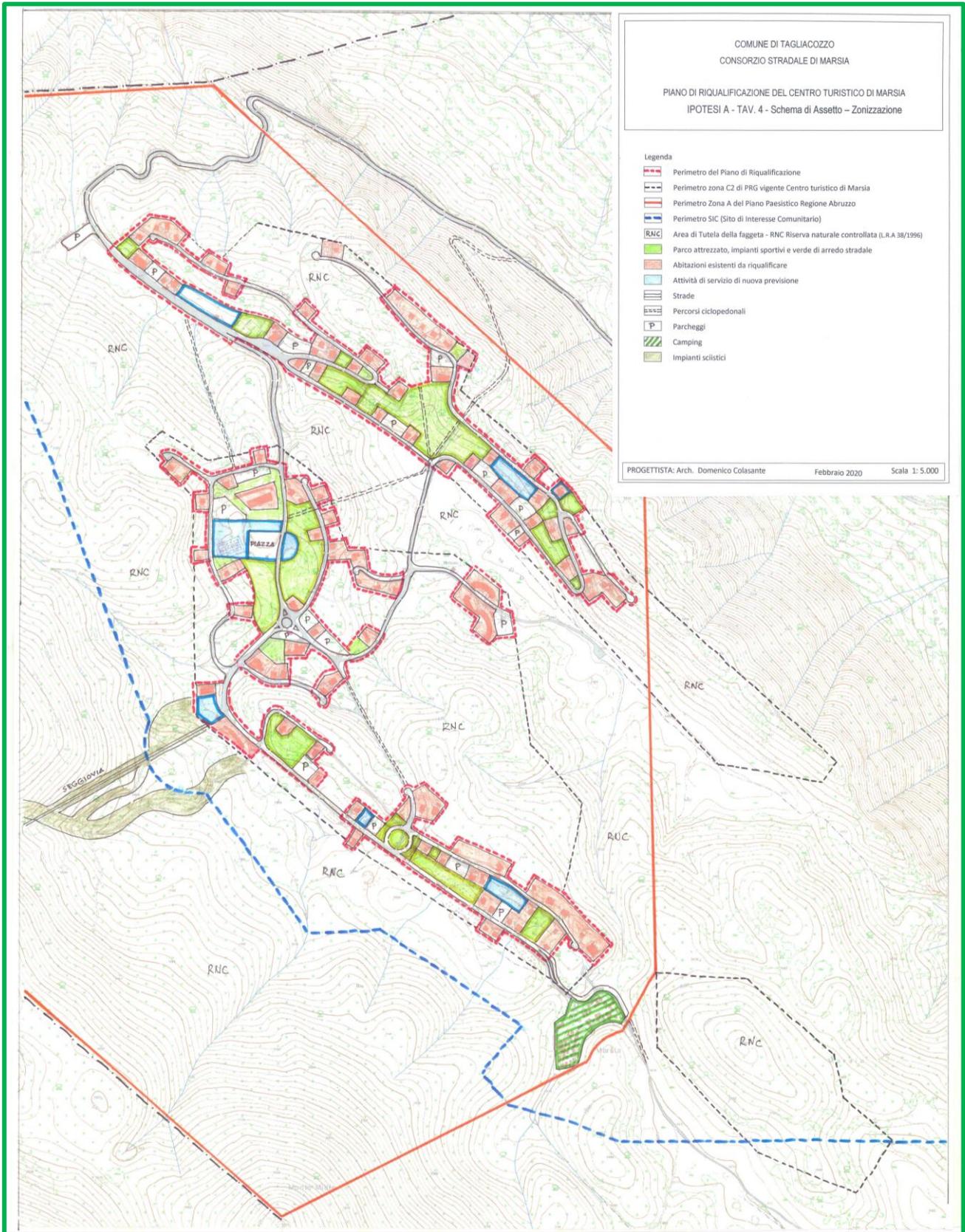
91 ha

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

Nota (1) ipotizza una dotazione pro-capite di 30 mq/ab ovvero:

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

- $1.986 \times 6 \text{ mq/ab} = 11.916 \text{ mq}$ Parcheggi
- $1.986 \times 21 \text{ mq/ab} = 41.706 \text{ mq}$ Verde attrezzato
- $1.986 \times 3 \text{ mq/ab} = 5.904 \text{ mq}$ Servizi



IPOTESI A – SCHEMA DI ASSETTO - ZONIZZAZIONE INDICATIVA

4. IPOTESI B - “RILANCIO DEL CENTRO TURISTICO-INTEGRATO” Il Piano di Riqualficazione 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 Riqualficazione 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 sedimenti 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.

Il Piano di Riqualificazione 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, riqualificazione 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 riqualificazione, 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, riqualificazione 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.

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 FISJ 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)

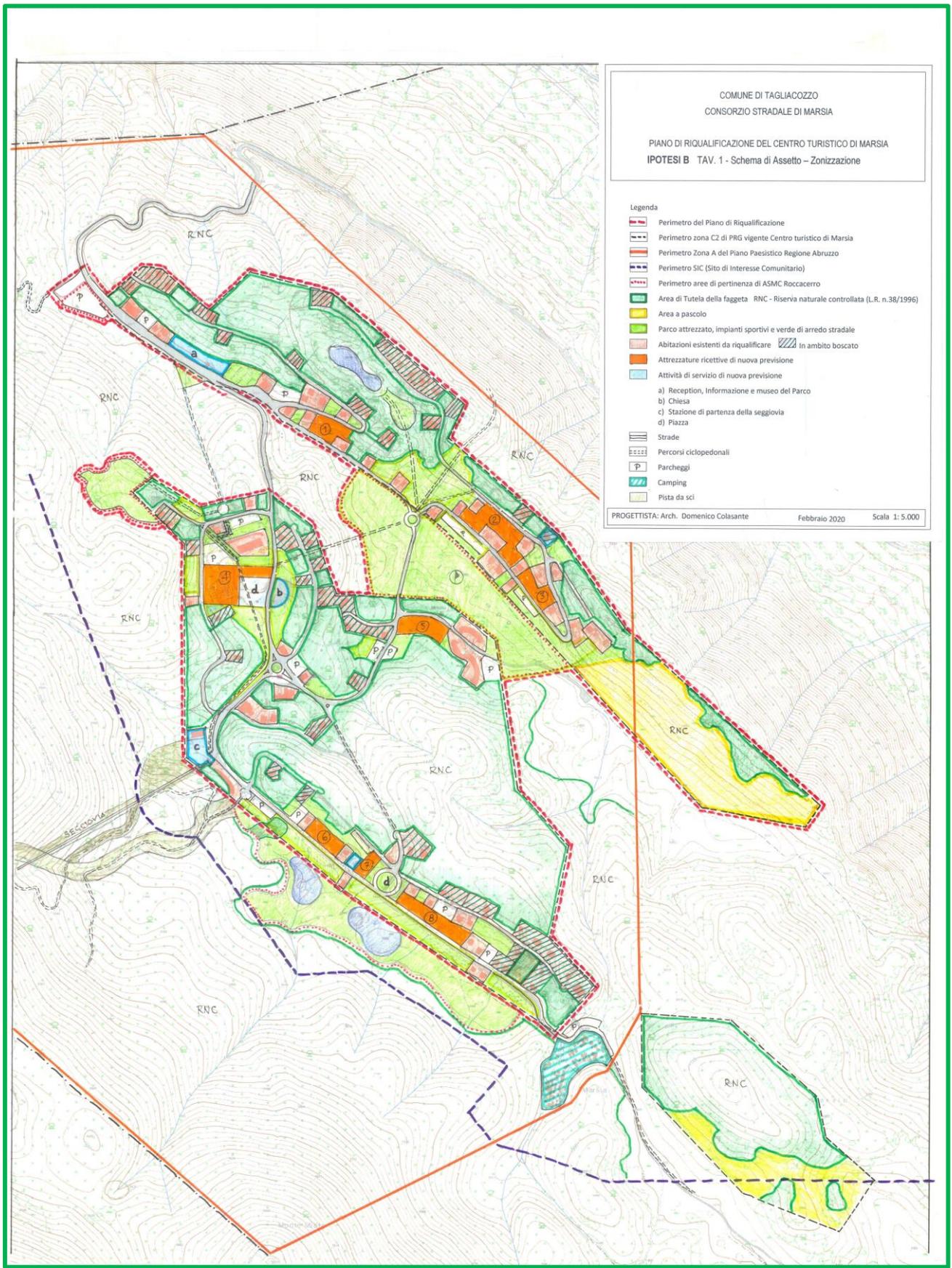
Poiché il PRG vigente prescrive che l'edificazione mono e plurifamiliare non debba superare i 135.000 mc e di fatto ne sono stati costruiti 158.931, potrebbe essere realizzato solo il volume per alberghi e pensioni per un volume non superiore a mc. 45.000 (ovvero 15.000 mq di SUL) corrispondente a 500 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



IPOTESI B – SCHEMA DI ASSETTO - ZONIZZAZIONE INDICATIVA

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 perimetrare 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.

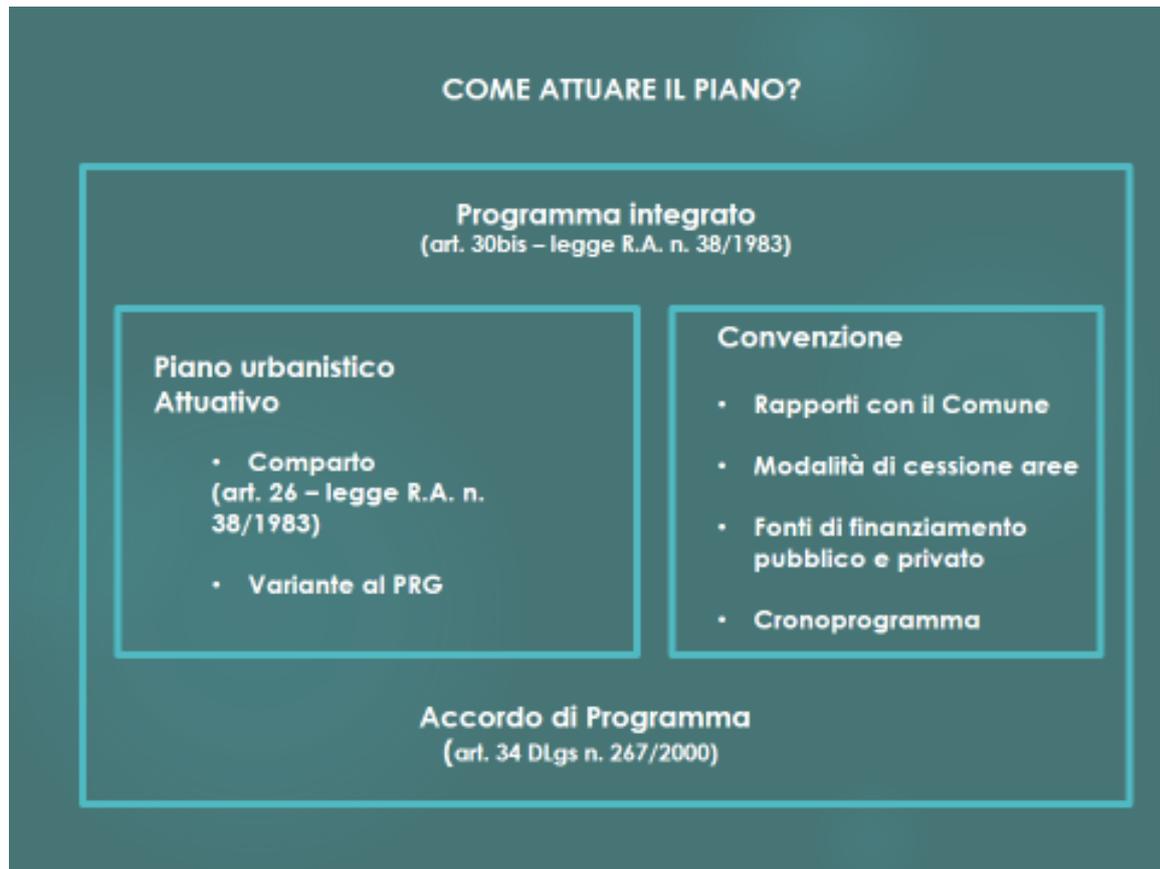


Fig.33

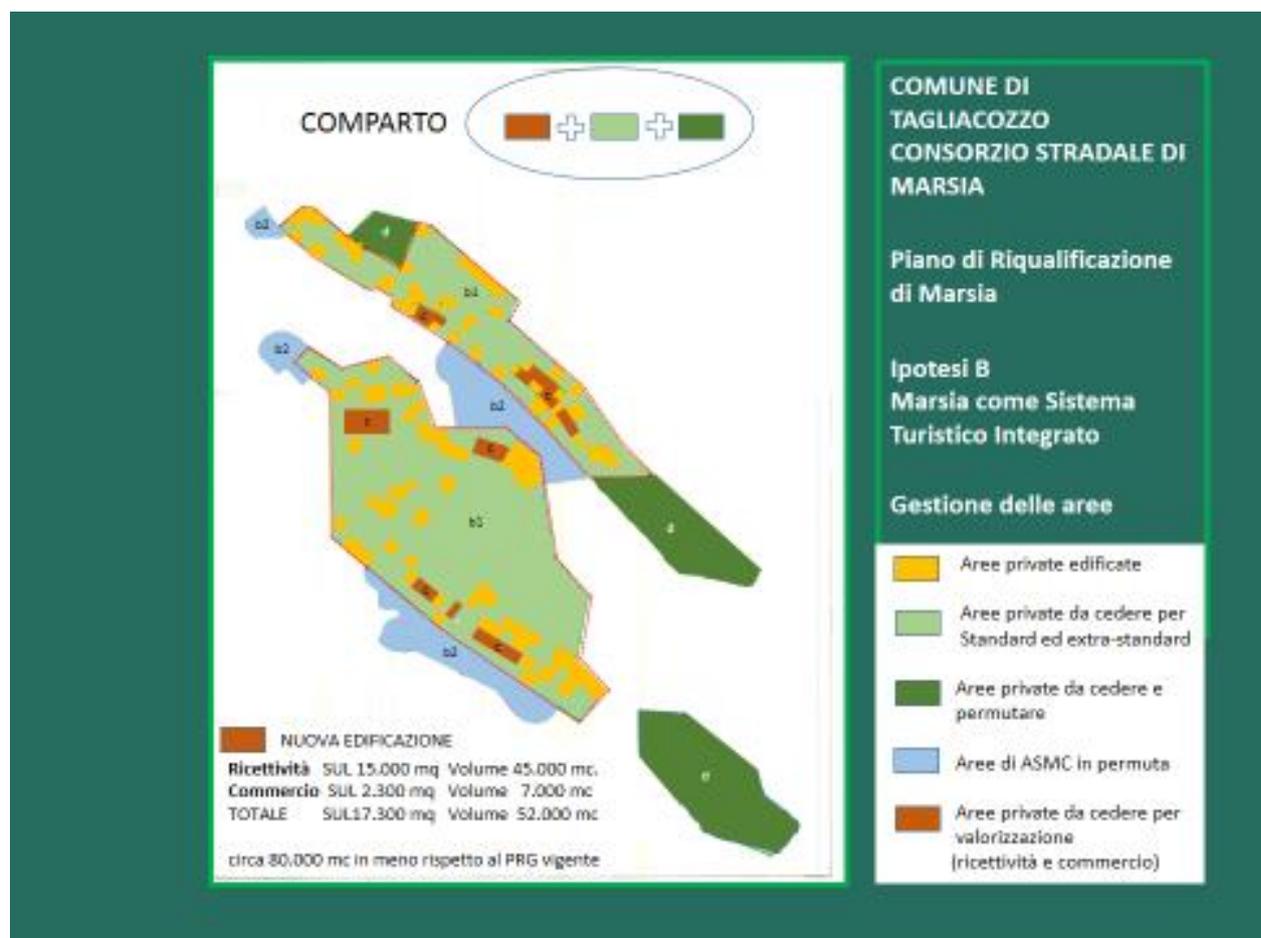


Fig.34

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 = $158.931/80\text{mc}/\text{ab} = \text{n.}1986$
 b) ospiti teorici negli alberghi = n. 500
 Totale abitanti: $1986 + 500 = \text{n.} 2.486$

Standard $2486 \times 24\text{mq}/\text{ab} = 59.664 \text{mq}$ di cui:

- $2.486 \times 6 \text{mq}/\text{ab} = 14.916 \text{mq}$ Parcheggi
- $2.486 \times 15 \text{mq}/\text{ab} = 37.290 \text{mq}$ Verde attrezzato
- $2.4836 \times 3 \text{mq}/\text{ab} = 7.458 \text{mq}$ Servizi

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 Roccaferro

- 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