



Comune di **SCURCOLA MARSICANA (AQ)**

Provincia di L'Aquila

Area LL.PP. – Urbanistica e Manutentiva



SINDACO

Sig. Nicola De Simone

RESPONSABILE del PROCEDIMENTO

Geom. Iannaccone Angelo

COMPOSIZIONE RTP:

Arch. Di Pietro Giovanni

Ing. Lavecchia Adriano

Geologo Rubeis Luca

Supporto UFFICIO TECNICO

Comune di Scurcola Marsicana

Geom. Di Ponzio Gabriele

ELABORATO

R-02

SCEDATURE DELLA PERIMETRAZIONE

REV	DATA	DESCRIZIONE
01	NOV. 2025	VERSIONE PER L'ADOZIONE
02	MAR. 2026	REV.01 - VERSIONE PER L'ADOZIONE
03		

SCHEDATURE ALLEGATE AL PTU

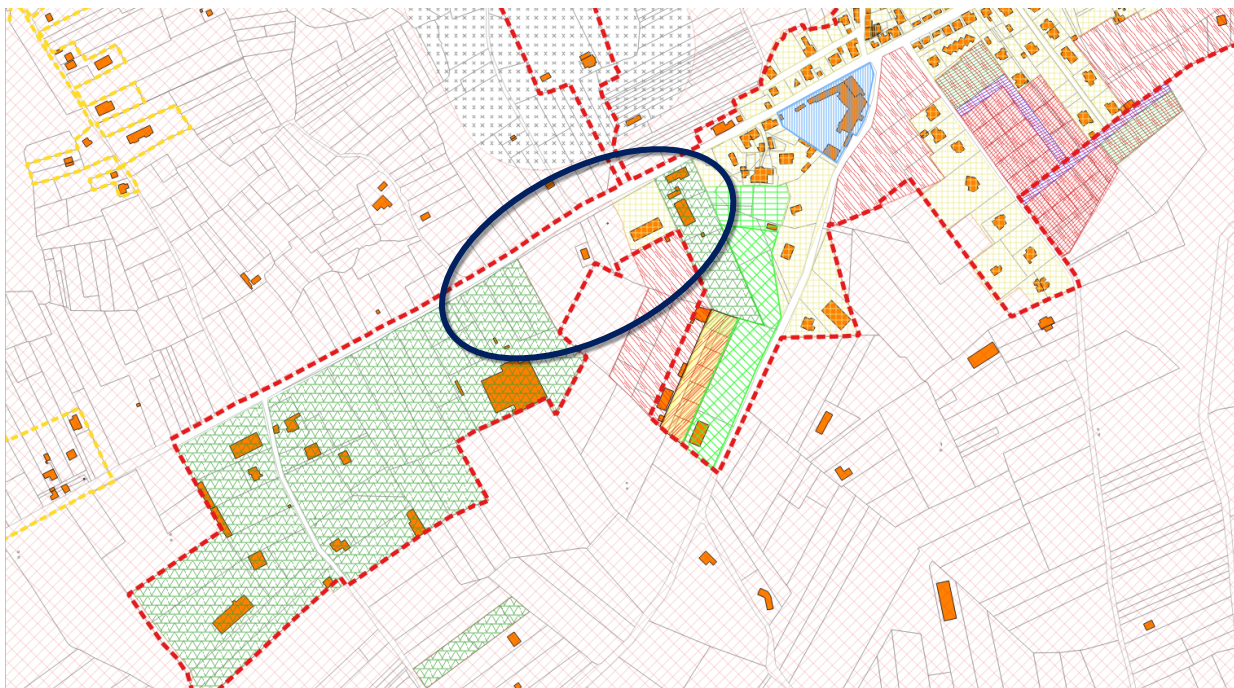
Sulla base dell'analisi eseguita, si ritiene di voler effettuare delle puntualizzazioni su talune aree inerente alla loro inclusione/esclusione dal **territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 58/2023**:

- **SCHEDA N. 1 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO**
Inclusione di lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato, - Zona E2 di PRG - SS 5 Tiburtina Valeria
- **SCHEDA N. 2 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO**
Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 da Via Aranoria
- **SCHEDA N. 3 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO**
Esclusione parziale totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Lottizzazione Cavour
- **SCHEDA N. 4- SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO**
Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - Via Fonte Ciofani
- **SCHEDA N. 5- SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO**
Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via Fonte Ciofani
- **SCHEDA N. 6- SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO**
Inclusione di lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato, - Zona E2 di PRG - SS 5 Tiburtina Valeria
- **SCHEDA N. 7 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI**
Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via Albense -Via Fucense
- **SCHEDA N. 8 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI**
Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - Via Ospedale
- **SCHEDA N. 9 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI**
Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato – Zona C4 a valle di Via Pratoranno
- **SCHEDA N. 10 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI**
Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via del Canneto
- **SCHEDA N. 11 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI**
Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - ed esclusione parziale di Zona C1 per comparti - Via Albanello - Via Verdi
- **SCHEDA N. 12 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI**
Inclusione di lotti nella perimetrazione del PTU- Zona C4 per comparti; comparto intercluso, continuità con l'edificato e lottizzazione Albanello adiacente

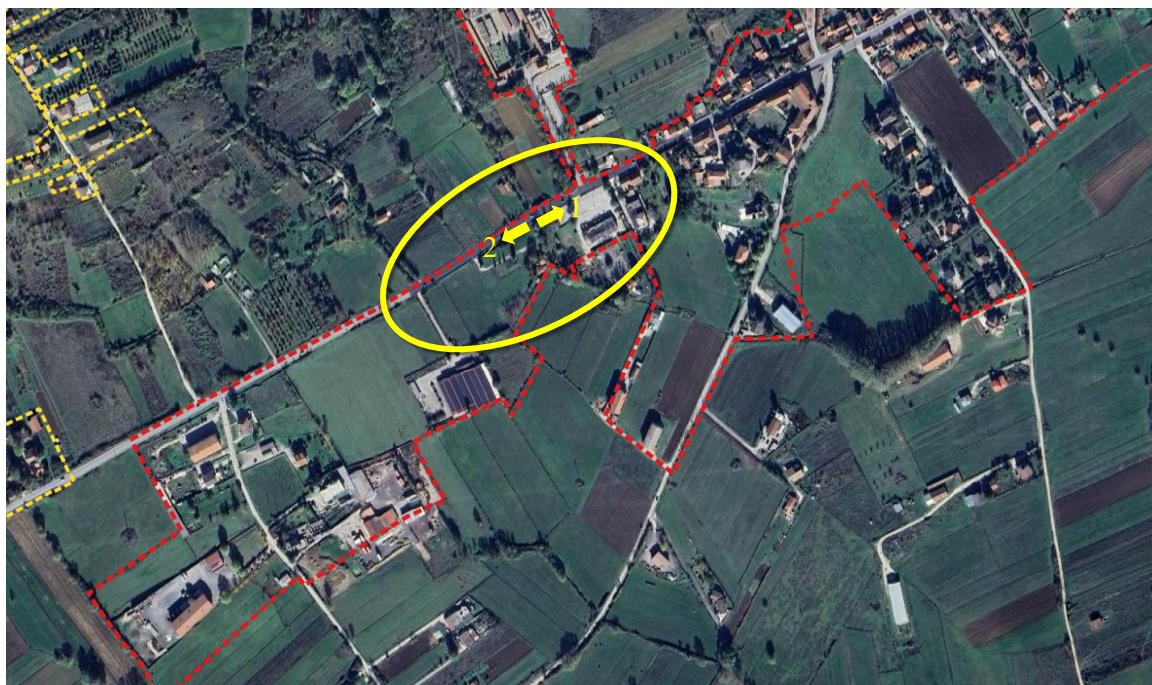
SCHEDA N. 1 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO

Inclusione di lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato, - Zona E2 di PRG - SS 5 Tiburtina Valeria

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2

RELAZIONE ESPLICATIVA

Inclusione di lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato, - Zona E2 di PRG- SS 5 Tiburtina Valeria

L'ambito territoriale in esame si colloca a ridosso dell'asse viario principale della SS 5 Tiburtina Valeria, nel tratto ricadente nel territorio comunale di Scurcola Marsicana.

Il contesto delle aree di cui trattasi è caratterizzato dalla presenza di lotti ineditati e urbanizzati.

Nel PRG vigente le suddette aree sono classificate in Zona Agricola E2.

Motivazioni dell'inclusione nella perimetrazione del PTU

L'inclusione dei lotti in esame all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato si fonda su una pluralità convergente di elementi tecnici, morfologici e infrastrutturali che ne attestano inequivocabilmente l'appartenenza alla città consolidata.

Disponibilità di opere di urbanizzazione primaria

I lotti oggetto di inclusione fronteggiano direttamente viabilità pubblica attrezzata SS 5 Tiburtina Valeria, lungo la quale risultano disponibili tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla loro immediata edificabilità.

Le reti idriche, fognarie, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas sono presenti e funzionanti lungo il fronte stradale, consentendo l'urbanizzazione delle aree mediante semplici interventi di allacciamento alle infrastrutture esistenti, senza necessità di significative estensioni delle reti tecnologiche.

Tale circostanza configura i lotti come ambiti immediatamente urbanizzabili, collocandosi in una condizione sostanzialmente equivalente a quella delle aree già edificate circostanti dal punto di vista della dotazione infrastrutturale. L'inclusione nel PTU riconosce quindi una situazione di fatto caratterizzata dalla presenza di tutte le condizioni infrastrutturali necessarie alla trasformazione edilizia, evitando la creazione di vuoti irrazionali all'interno di ambiti pienamente serviti dalle urbanizzazioni.

Accessibilità da viabilità pubblica attrezzata

I lotti inclusi nella perimetrazione PTU relativamente al capoluogo di Scurcola Marsicana, beneficiano di accesso diretto da viabilità pubblica dotata di tutti i servizi di urbanizzazione. Tale accessibilità da strada pubblica attrezzata costituisce elemento determinante ai fini dell'inclusione nel territorio urbanizzato, in quanto testimonia l'organica integrazione delle aree nel sistema viario urbano e la loro connessione funzionale con il tessuto consolidato.

Continuità morfologica con il tessuto edificato

I lotti oggetto di inclusione si collocano in diretta continuità fisica e funzionale con l'edificazione esistente, inserendosi organicamente nel tessuto urbano consolidato, trattandosi di fatto, di porzioni territoriali che si inseriscono nella trama edificata in modo coerente e integrato, contribuendo al completamento di ambiti urbani già strutturati.

Tale continuità morfologica si manifesta nella collocazione delle aree lungo direttrici edificate (costruzioni situate a distanza dal ciglio stradale di 30 metri), nella loro delimitazione da edificazione esistente o da viabilità pubblica e nella loro posizione interna rispetto al margine della città consolidata. L'inclusione nel PTU riconosce quindi il carattere di interclusione urbanistica che caratterizza questi ambiti, evitando la creazione di vuoti all'interno del tessuto urbano che risulterebbero privi di giustificazione tecnica.

Deliberazione di C.C. n. 17 del 30/06/2025

Un elemento di particolare rilevanza ai fini dell'inclusione nel territorio urbanizzato è costituito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/06/2025, con la quale l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'ampliamento del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada), proprio in corrispondenza delle aree oggetto di inclusione nel PTU, sia nel capoluogo che nella frazione.

La deliberazione comunale evidenzia infatti che l'individuazione del centro abitato costituisce atto significativo ai fini dell'applicazione della normativa sulla sicurezza stradale, in quanto disciplina in modo specifico il comportamento degli utenti della strada e dei proprietari delle aree prospicienti le strade stesse, stabilendo modalità diverse dentro e fuori il centro abitato. Tale delimitazione richiede quindi una valutazione oggettiva delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del territorio, dovendo riflettere l'effettiva configurazione del tessuto edificato.

L'Amministrazione Comunale ha ravvisato la necessità di modificare parzialmente le cartografie precedentemente approvate con le Deliberazioni Consiliari n. 30 del 17/05/2007 e n. 74 del 09/08/2010, a seguito della mutata situazione edilizio-urbanistica nel frattempo intervenuta, comportante una diversa valutazione del costruito esistente rispetto alla definizione di centro abitato.

In particolare, il Consiglio Comunale ha deliberato di ampliare il limite di centro abitato lungo la SS 5 Tiburtina Valeria del comune di Scurcola Marsicana, comprendendo il tratto di strada ricompreso tra il confine precedentemente in vigore (Km. 104+500) e l'incrocio con Via dei Porcini (Km. 104+040), unendolo alla porzione di centro abitato immediatamente successivo e rendendolo quindi un tratto unico senza interruzioni.

Tale ampliamento del centro abitato costituisce un riconoscimento formale da parte dell'Amministrazione Comunale dell'avvenuta urbanizzazione di questo ambito territoriale, della sua integrazione nel tessuto urbano consolidato e della sua appartenenza sostanziale alla città costruita.

La deliberazione comunale attesta infatti che la situazione edilizio-urbanistica di queste aree è mutata rispetto alle precedenti ricognizioni, configurandosi ora come parte integrante del centro abitato piuttosto che come territorio esterno ad esso.

Questo riconoscimento amministrativo assume particolare rilevanza ai fini della perimetrazione del territorio urbanizzato, in quanto conferma oggettivamente la sussistenza di quelle caratteristiche di urbanizzazione, continuità morfologica e integrazione nel tessuto consolidato che costituiscono i requisiti normativi per l'inclusione nel PTU ai sensi della L.R. 58/2023. La coerenza tra la delimitazione del centro abitato operata ai fini del Codice della Strada e la perimetrazione del territorio urbanizzato operata ai fini della pianificazione urbanistica rafforza la solidità tecnica della scelta di inclusione, evidenziando come entrambe le ricognizioni convergano nel riconoscere a questi ambiti la natura di porzioni territoriali appartenenti alla città consolidata.

Il completamento del tessuto urbano e l'ottimizzazione delle infrastrutture

L'inclusione dei lotti nel territorio urbanizzato risponde all'obiettivo di favorire il completamento del tessuto urbano esistente, colmando vuoti interni alla città consolidata e ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture già realizzate. La loro edificazione non costituirebbe una nuova espansione verso l'esterno ma un completamento di ambiti già urbanizzati, consentendo di sfruttare efficacemente le reti tecnologiche esistenti senza necessità di significative estensioni infrastrutturali.

Tale approccio è pienamente coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di razionalizzazione della spesa pubblica che informano la riforma urbanistica regionale. L'inclusione nel PTU consente infatti di concentrare le trasformazioni edilizie in aree già dotate di infrastrutture, evitando la dispersione insediativa verso ambiti privi di urbanizzazione che richiederebbero investimenti pubblici rilevanti per la realizzazione ex novo delle reti tecnologiche.

Conformità agli obiettivi della L.R. Abruzzo 58/2023

L'inclusione dei lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato risponde pienamente ai principi fondamentali e agli obiettivi strategici della Legge Regionale 58/2023, configurandosi come scelta tecnicamente corretta e doverosa in applicazione dei criteri normativi introdotti dalla riforma urbanistica regionale.

Principio di effettività

Il principio di effettività costituisce uno dei pilastri fondamentali della L.R. 58/2023, richiedendo che la delimitazione del territorio urbanizzato rispecchi fedelmente la condizione reale o immediatamente potenziale del territorio, distinguendo tra aree che appartengono sostanzialmente alla città consolidata e aree che ne costituiscono invece il margine esterno ancora non urbanizzato.

L'inclusione dei lotti in esame risponde pienamente a questo principio, in quanto riconosce una situazione di fatto caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dall'accessibilità da viabilità pubblica attrezzata e dalla continuità con il tessuto edificato. Si tratta di aree che, per le loro caratteristiche infrastrutturali e morfologiche attuali, appartengono effettivamente alla città dotata di infrastrutture e servizi, anche qualora non siano ancora state edificate.

Contenimento del consumo di suolo attraverso la densificazione

La L.R. 58/2023 persegue prioritariamente l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, intendendo per tale la sottrazione irreversibile di suolo agricolo o naturale a seguito di trasformazioni edilizie. La normativa regionale orienta la pianificazione comunale verso la priorità della rigenerazione urbana e del completamento del tessuto esistente, limitando l'espansione verso l'esterno a ipotesi residuali e condizionate.

L'inclusione dei lotti nel territorio urbanizzato risponde pienamente a questo obiettivo strategico, in quanto favorisce la densificazione del tessuto urbano consolidato piuttosto che l'espansione verso ambiti esterni. Gli ambiti inclusi costituiscono infatti vuoti interni alla città già dotata di infrastrutture, la cui edificazione non comporta consumo di nuovo suolo ma completamento di aree già urbanizzate.

Attraverso l'inclusione si garantisce che le trasformazioni edilizie si concentrino prioritariamente negli ambiti già serviti dalle urbanizzazioni primarie, ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture esistenti e prevenendo fenomeni di dispersione insediativa verso aree prive di urbanizzazione.

Razionalizzazione della forma urbana

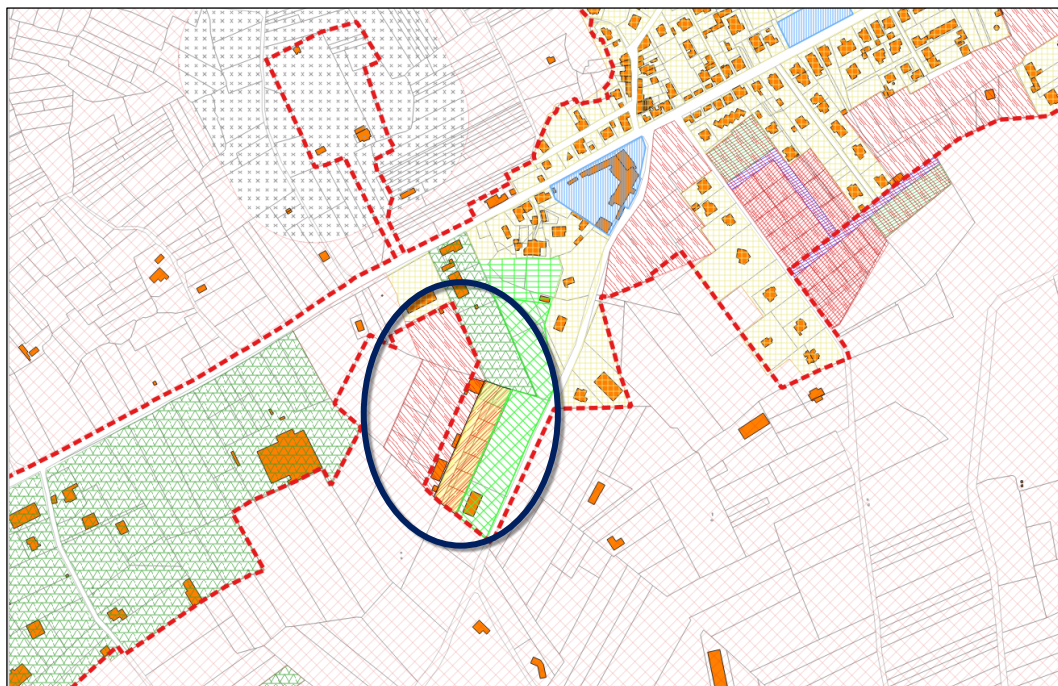
La normativa regionale persegue l'obiettivo di promuovere una forma urbana compatta, continua e razionale, contrastando fenomeni di edificazione dispersa che caratterizzano modelli insediativi insostenibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.

L'inclusione dei lotti nella perimetrazione del PTU contribuisce direttamente a questo obiettivo, favorendo il completamento di ambiti urbani già strutturati lungo direttrici edificate e servite da infrastrutture. La loro edificazione rafforzerà la continuità del tessuto urbano, evitando la frammentazione del territorio e la creazione di nuclei edificati isolati.

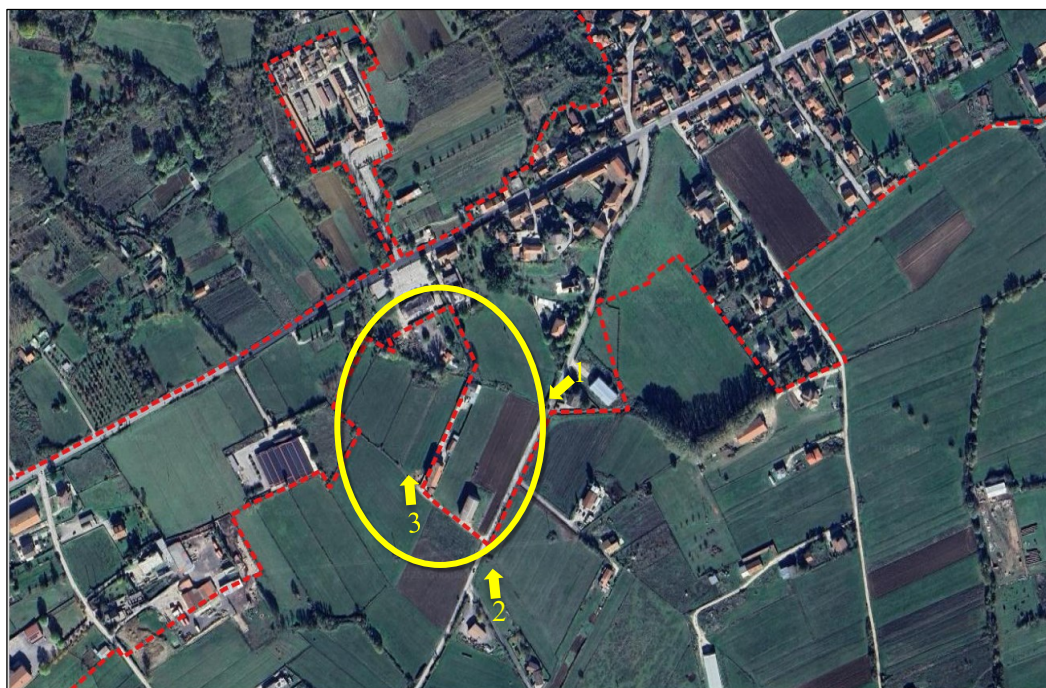
SCHEDA N. 2 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 da Via Aranoria

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



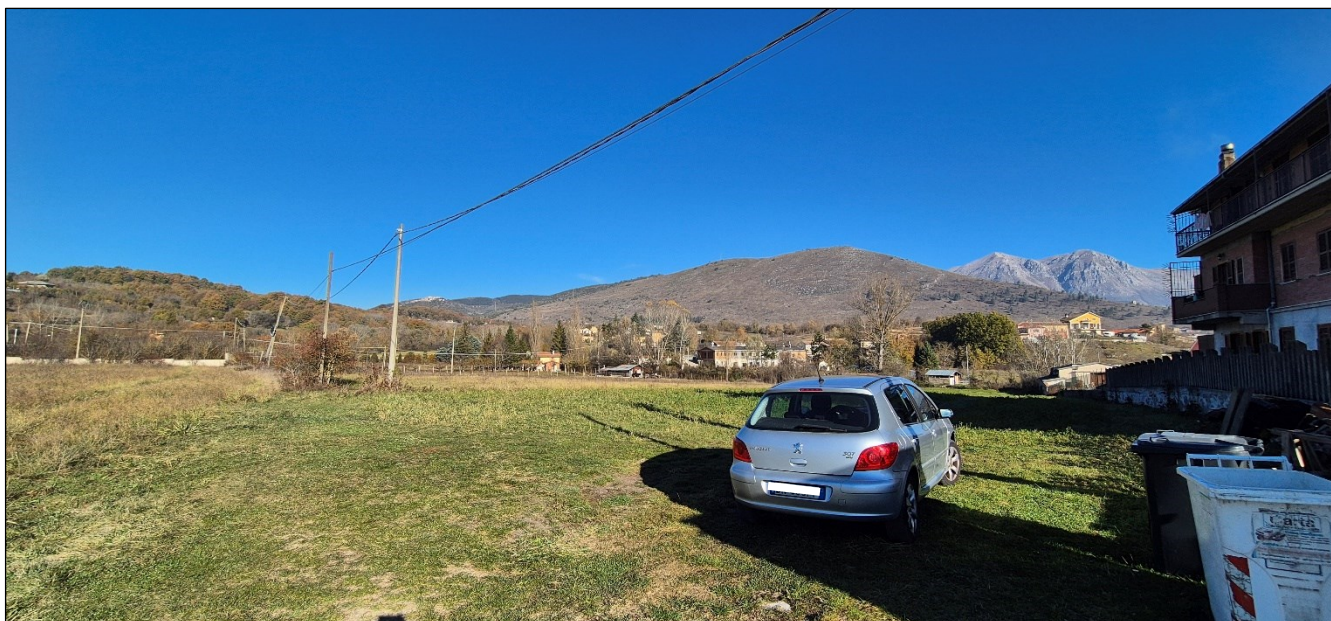
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



RILIEVO FOTOGRAFICO 3

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 da Via Aranoria.

L'area esclusa dalla perimetrazione PTU si colloca nel territorio comunale di Scurcola Marsicana, in un'area prevalentemente pianeggiante posta a valle della SS 5 Tiburtina Valeria.

L'area a valle della SS 5 Tiburtina Valeria, pur essendo classificata come zona di espansione urbanistica C1 e C4, mantiene ancora oggi una spiccata connotazione rurale, caratterizzata dalla presenza di terreni agricoli.

L'edificazione si presenta rada e dispersa, con eventuali fabbricati rurali isolati o piccoli nuclei.

Circa l'area ricadente in Zona C4, si evidenzia che è costituita sostanzialmente da due lotti liberi, su uno dei quali attualmente insiste un capannone agricolo, prospiciente la via pubblica Aranoria che risulta parzialmente urbanizzata per la presenza della rete di pubblica illuminazione e della rete fognaria nel tratto retrostante.

Nello specifico, le aree di cui trattasi sono classificate nel vigente PRG, in:

- **Zona C1 - Zone di espansione con Piano Attuativo** Le zone C1 sono aree di espansione residenziale che richiedono l'approvazione di un piano attuativo preventivo. Secondo la normativa vigente, l'edificazione in queste zone è subordinata alla definitiva approvazione di piani urbanistici preventivi, con standard urbanistici minimi da rispettare (parcheggi e verde pubblico).
- **Zona C4 - Zone di nuovo impianto o di espansione** Le zone C4 rappresentano aree di espansione a destinazione prevalentemente residenziale, dove l'intervento edilizio deve essere esteso all'intero comparto e subordinato all'approvazione di piani urbanistici preventivi di iniziativa privata o pubblica.
- **Lottizzazione Aranoria** _ formalmente non approvata alla data di entrata in vigore della legge.

Con la perimetrazione del territorio urbanizzato (PTU) ai sensi della Legge Regionale Abruzzo 58/2023 è stata effettuata una distinzione selettiva all'interno delle diverse zone omogenee: di fatto sono state incluse nel PTU esclusivamente i lotti relativi alla lottizzazione Aranoria e alcuni edifici esistenti ubicati adiacentemente alla lottizzazione, situazione che di fatto presenta le caratteristiche morfologiche atte a definire complessivamente un tessuto urbano consolidato come parte terminale di quello esistente a monte.

La L.R. 58/2023 ha introdotto un approccio sostanzialistico che supera la tradizionale classificazione zonale, fondando la delimitazione del territorio urbanizzato su criteri morfologici e infrastrutturali oggettivi: presenza di edificazione, continuità del tessuto insediativo, dotazione di opere di urbanizzazione primaria e accessibilità da viabilità pubblica.

La normativa regionale non attribuisce carattere vincolante alle destinazioni del PRG vigente, richiedendo invece una ricognizione dello stato di fatto che distingue tra città consolidata e territorio ancora libero.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato

L'esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato, dei lotti ricadenti in Zona C1 in posizione interna rispetto alla Via Aranoria, sostanzialmente si fonda su due elementi determinanti che ne evidenziano la natura di aree esterne al tessuto urbano consolidato:

Assenza di urbanizzazioni primarie

Relativamente all'area ricadente in Zona C1, costituita da lotti liberi, si precisa che la stessa è priva delle principali infrastrutture urbane essendo presenti solo le reti fognaria ed elettrica a servizio dei fabbricati esistenti, adiacenti alla lottizzazione Aranoria, quest'ultimi inclusi nella perimetrazione del territorio urbanizzato. Per quanto concerne l'accesso ai lotti si evidenzia che risulta inadeguato essendo praticamente garantito da una stradina ad uso privato che si innesta dalla via pubblica Aranoria. Per le considerazioni su esposte la Zona C1 rappresenta di fatto allo stato attuale un'espansione piuttosto che un completamento.

Discontinuità morfologica

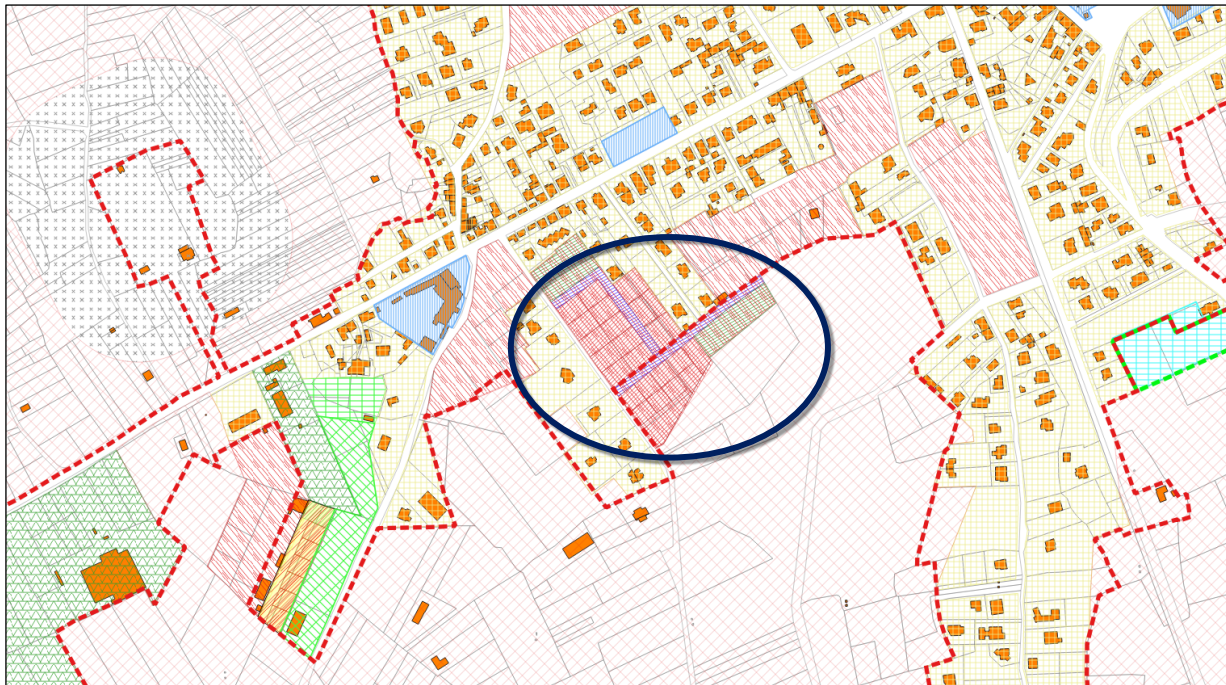
La zona C1, esclusa dalla perimetrazione non presenta caratteristiche di interclusione urbanistica, collocandosi in posizione marginale rispetto al tessuto edificato ubicato a monte, venendo a mancare così, il requisito della continuità fisica e funzionale con il costruito che caratterizza invece le aree interne alla città consolidata, requisito essenziale per l'inclusione nel territorio urbanizzato.

Inoltre, l'esclusione dei lotti ricadenti in Zona C1 preserva dal consumo di suolo una porzione di territorio ancora privo di infrastrutture, evitando un'ingiustificata dilatazione del perimetro urbano verso l'interno.

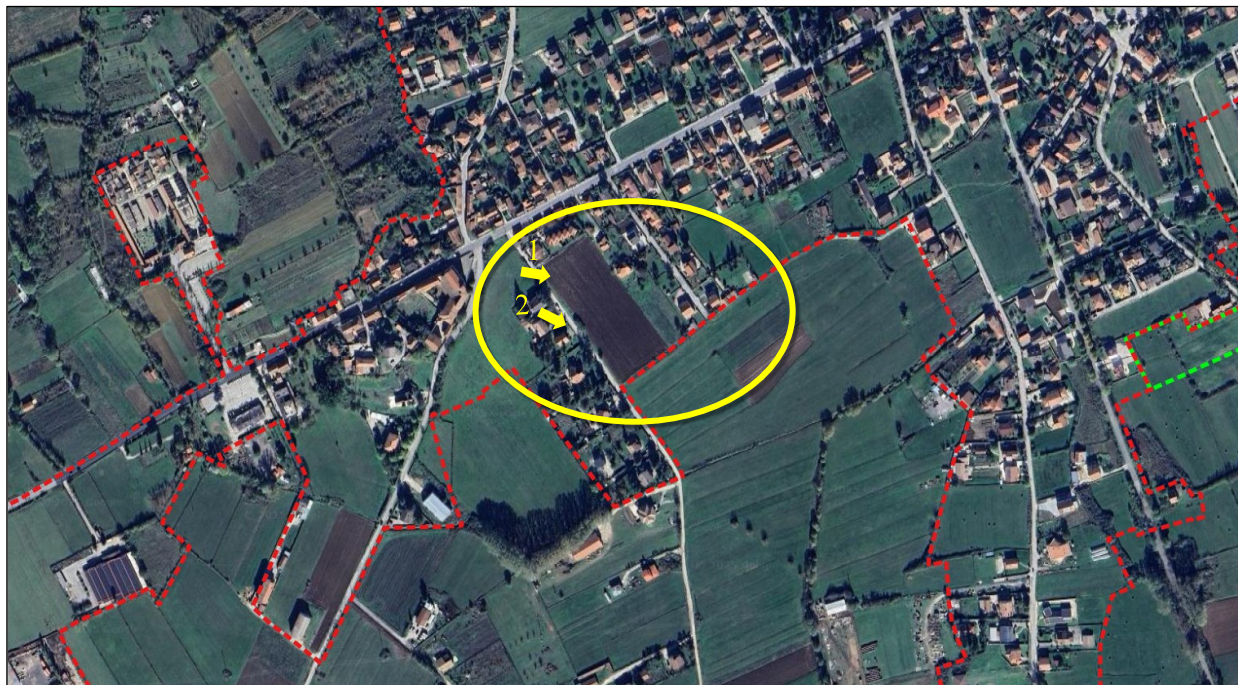
SCHEDA N. 3 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Lottizzazione Cavour

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Lottizzazione Cavour

L'area oggetto di valutazione è localizzata nel territorio comunale di Scurcola Marsicana, in una zona pianeggiante posta a valle della S.S. 5 Tiburtina Valeria e compresa tra Via Cavour e Via Roma.

L'area ricade all'interno della lottizzazione "Cavour", che, allo stato attuale, non risulta approvata dal Comune e si configura come un insieme di lotti liberi, privi di edificazione e non interessati da titoli abilitativi vigenti.

In ragione di tali caratteristiche, la lottizzazione non può essere ricompresa nel PTU ai sensi dell'art. 40, comma 1, lett. d) della L.R. 58/2023, il quale stabilisce che le aree non edificate soggette a strumenti attuativi debbano essere formalmente approvate e in corso di validità alla data di entrata in vigore della legge, per poter essere considerate parte del territorio urbanizzato. La mancata approvazione dell'intervento rende pertanto inapplicabile il criterio di inclusione basato sulla pianificazione di dettaglio.

Applicazione dei criteri sostanziali introdotti dalla L.R. 58/2023

Nonostante ciò, l'impostazione della L.R. 58/2023 – la quale supera la tradizionale corrispondenza tra zonizzazione del PRG e classificazione urbana, attribuendo centralità all'accertamento dello stato di fatto – richiede la verifica di ulteriori parametri di natura morfologica e infrastrutturale. In particolare, la legge fonda la perimetrazione del territorio urbanizzato su criteri quali:

- presenza effettiva di edificazione;
- continuità morfologica e funzionale del tessuto urbano;
- dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
- accessibilità diretta da viabilità pubblica.

Alla luce di questi parametri, una porzione limitata della lottizzazione, posta a ridosso dell'edificato consolidato e servita dalle urbanizzazioni primarie presenti lungo l'intero tracciato di Via Cavour (a partire dall'intersezione con la S.S. 5), è stata inserita nella perimetrazione del PTU in quanto di fatto integrata nel tessuto urbano esistente.

La normativa regionale, infatti, non attribuisce carattere vincolante alle destinazioni di piano del PRG, richiedendo invece una ricognizione dello stato dei luoghi che consenta di distinguere la città consolidata dal territorio libero non ancora urbanizzato.

Motivazioni della parziale esclusione dal Territorio Urbanizzato

L'esclusione della parte residua della lottizzazione discende da una serie di valutazioni di carattere morfologico e funzionale, dalle quali emerge la mancata integrazione con il tessuto edificato esistente.

Discontinuità morfologica

La porzione della lottizzazione Cavour esclusa si colloca in posizione marginale, a valle rispetto all'edificato prospiciente Via Cavour e Via Roma, e non risulta interclusa in strutture urbane consolidate.

Tale area, essendo caratterizzata da un tessuto ancora libero, privo di costruzioni e privo di effettiva urbanizzazione, si configura come frangia esterna del perimetro urbano.

La linea di delimitazione della PTU è stata pertanto definita in corrispondenza della terminazione dell'edificato lungo Via Roma, assumendo tale elemento fisico come riferimento morfologico per garantire la coerenza e la continuità del perimetro con il costruito esistente.

Tale scelta consente di mantenere il requisito della continuità fisica e funzionale, ritenuto dalla L.R. 58/2023 condizione imprescindibile per l'inclusione nel territorio urbanizzato.

Tutela del suolo e prevenzione dell'espansione urbana non necessaria

L'esclusione della porzione di lottizzazione non approvata risponde inoltre all'obiettivo, esplicitamente richiamato dalla L.R. 58/2023, di contenere il consumo di suolo e prevenire fenomeni di espansione urbana non giustificati da effettive condizioni di consolidamento.

Comune di Scurcola Marsicana (AQ)

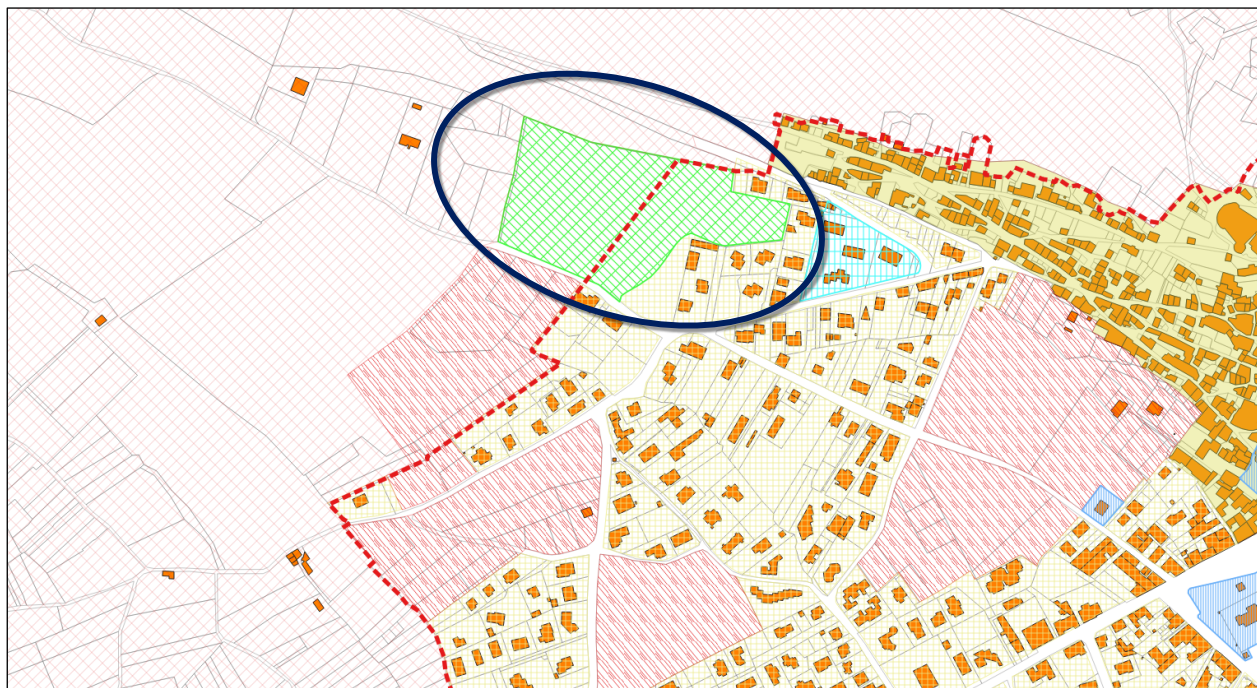
Area LL.PP. – Urbanistica e Manutentiva

La zona esclusa, infatti, risulta ancora priva di urbanizzazioni interne, e la sua inclusione nella perimetrazione avrebbe comportato un'ingiustificata estensione del perimetro urbano verso aree non infrastrutturate, in contrasto con i principi di compattezza insediativa e sostenibilità stabiliti dalla normativa.

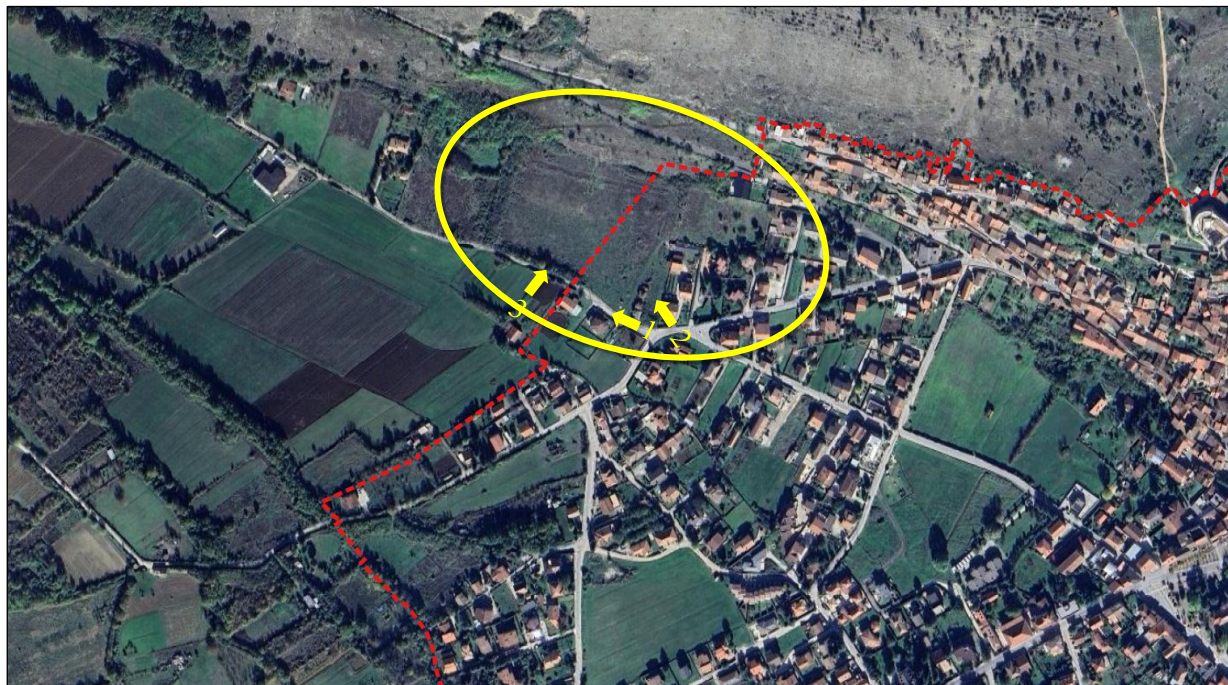
SCHEDA N. 4 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - Via Fonte Ciofani

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



RILIEVO FOTOGRAFICO 3

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - Via Fonte Ciofani

L'area oggetto di analisi, situata nella parte alta di Scurcola Marsicana in prossimità del centro storico e accessibile da Via Fonte Ciofani, è stata oggetto di una perimetrazione differenziata del territorio urbanizzato (PTU) ai sensi della Legge Regionale Abruzzo 58/2023.

Nonostante l'intero comparto ricada nella medesima zona omogenea C4 del PRG vigente, si è distinto tra una porzione interclusa, compresa nel PTU, e una porzione retrostante, esclusa dalla perimetrazione.

La L.R. 58/2023 ha introdotto un approccio sostanzialistico che supera la tradizionale classificazione zonale, fondando la delimitazione del territorio urbanizzato su criteri morfologici e infrastrutturali oggettivi: presenza di edificazione, continuità del tessuto insediativo, dotazione di opere di urbanizzazione primaria e accessibilità da viabilità pubblica.

La normativa regionale non attribuisce carattere vincolante alle destinazioni del PRG vigente, richiedendo invece una ricognizione dello stato di fatto che distingue tra città consolidata e territorio ancora libero.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato

L'esclusione della porzione retrostante si fonda su due elementi determinanti:

Assenza di urbanizzazioni primarie

L'area è completamente priva di reti idriche, fognarie, energetiche e di viabilità attrezzata, configurandola come area di espansione piuttosto che di completamento.

Discontinuità morfologica

La porzione esclusa non presenta caratteristiche di interclusione urbanistica, collocandosi in posizione marginale e retrostante rispetto al tessuto edificato lungo Via Fonte Ciofani. Manca la continuità fisica e funzionale con l'edificato che caratterizza invece le aree interne alla città consolidata.

Il confronto con l'area inclusa

L'area interclusa, pur essendo anch'essa priva di edificazione, presenta caratteristiche sostanzialmente diverse: risulta organicamente inserita nel tessuto urbano consolidato, delimitata da edificazione esistente e viabilità pubblica attrezzata, con opere di urbanizzazione primaria disponibili fino al limite delimitato dall'ultimo edificio esistente su Via Fonte Ciofani. La sua edificazione costituirebbe un completamento del tessuto urbano interno piuttosto che un'espansione verso l'esterno.

Conformità agli obiettivi della L.R. 58/2023

La perimetrazione differenziata proposta risponde ai principi fondamentali della L.R. 58/2023, con specifico riferimento a:

Contenimento del consumo di suolo

L'esclusione preserva dal consumo una porzione di territorio ancora libero e privo di infrastrutture, evitando un'ingiustificata dilatazione del perimetro urbano verso l'esterno.

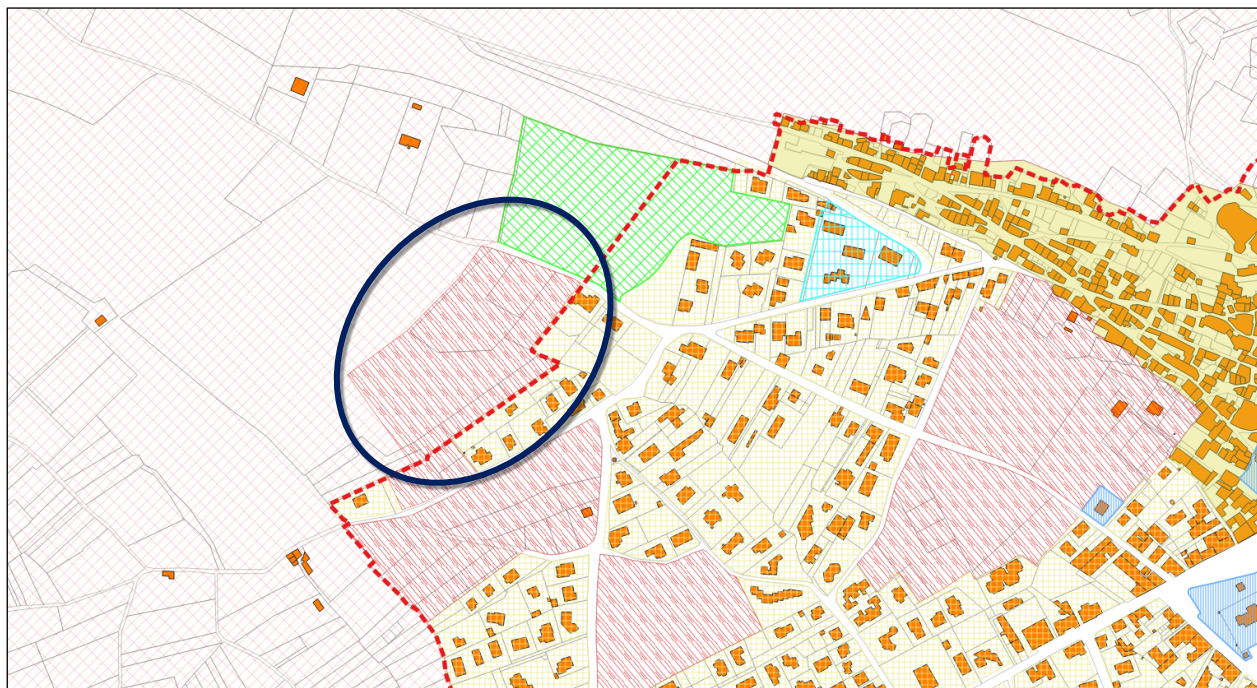
Razionalizzazione della forma urbana

Si prevengono fenomeni di edificazione urbana disordinata, favorendo invece la densificazione e il completamento dei vuoti interni alla città consolidata.

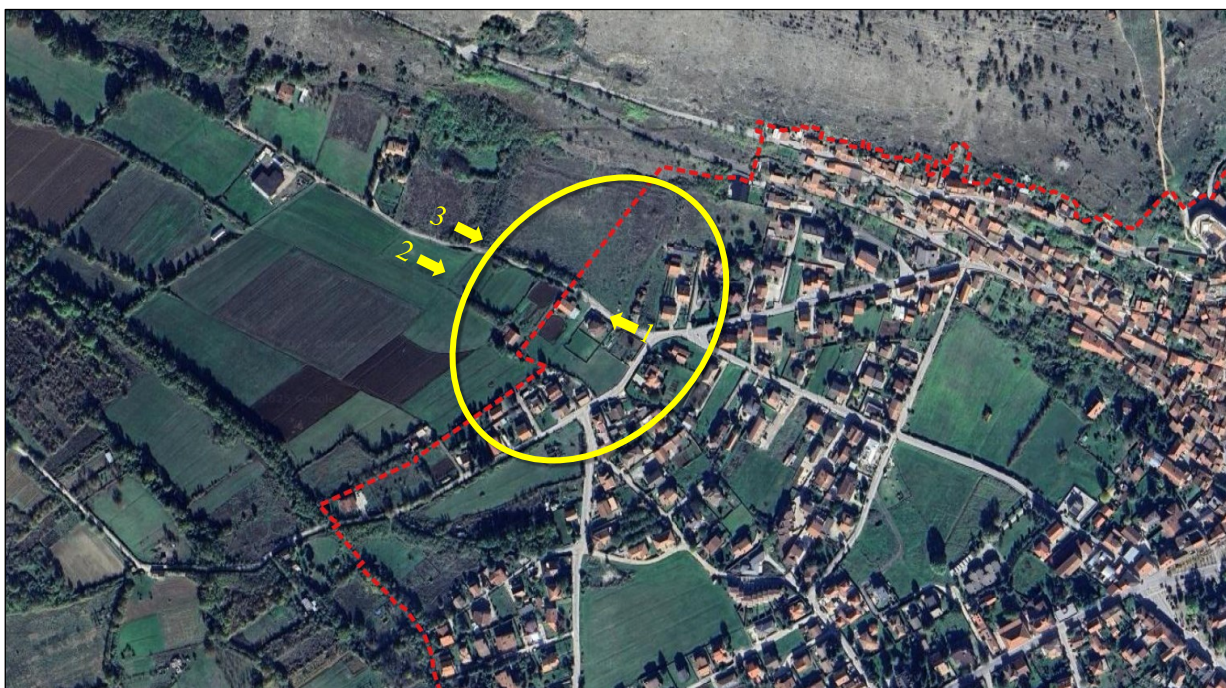
SCHEDA N. 5 - SCURCOLA MARSICANA CAPOLUOGO

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via Fonte Ciofani

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



RILIEVO FOTOGRAFICO 3

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via Fonte Ciofani

L'area oggetto di analisi, situata nella parte alta di Scurcola Marsicana in prossimità del centro storico e accessibile da Via Fonte Ciofani, è stata oggetto di esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato (PTU) ai sensi della Legge Regionale Abruzzo 58/2023.

La L.R. 58/2023 ha introdotto un approccio sostanzialistico che supera la tradizionale classificazione zonale, fondando la delimitazione del territorio urbanizzato su criteri morfologici e infrastrutturali oggettivi: presenza di edificazione, continuità del tessuto insediativo, dotazione di opere di urbanizzazione primaria e accessibilità da viabilità pubblica.

La normativa regionale non attribuisce carattere vincolante alle destinazioni del PRG vigente, richiedendo invece una ricognizione dello stato di fatto che distingue tra città consolidata e territorio ancora libero.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato

L'esclusione dell'area di cui trattasi si fonda su due elementi determinanti:

Assenza di urbanizzazioni primarie

L'area è completamente priva di reti idriche, fognarie, energetiche e di viabilità attrezzata, configurandola come area di espansione piuttosto che di completamento.

Discontinuità morfologica

La porzione esclusa non presenta caratteristiche di interclusione urbanistica, collocandosi in posizione marginale rispetto al tessuto edificato lungo Via Fonte Ciofani. Manca la continuità fisica e funzionale con l'edificato che caratterizza invece le aree interne alla città consolidata.

Il confronto con l'area inclusa

L'area a monte interclusa (Zona C4 di PRG) pur essendo anch'essa priva di edificazione, presenta caratteristiche diverse in quanto risulta organicamente inserita nel tessuto urbano consolidato e delimitata da edificazione esistente e viabilità pubblica, con opere di urbanizzazione primaria disponibili fino al limite delimitato dall'ultimo edificio esistente su Via Fonte Ciofani. La sua edificazione costituirebbe un'espansione del tessuto urbano piuttosto che un completamento.

Conformità agli obiettivi della L.R. 58/2023

La perimetrazione differenziata proposta risponde ai principi fondamentali della L.R. 58/2023, con specifico riferimento a:

Contenimento del consumo di suolo

L'esclusione preserva dal consumo una porzione di territorio ancora libero e privo di infrastrutture, evitando un'ingiustificata dilatazione del perimetro urbano verso l'esterno.

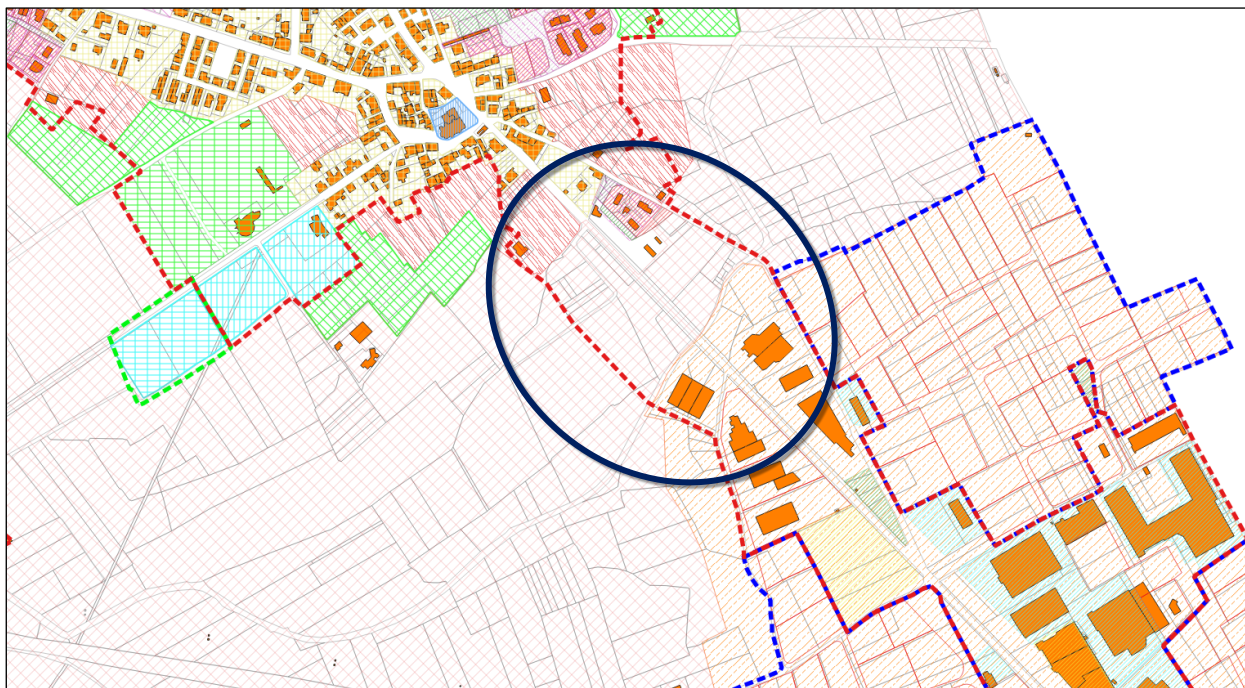
Razionalizzazione della forma urbana

Si prevencono fenomeni di edificazione urbana disordinata, favorendo invece la densificazione e il completamento dei vuoti interni alla città consolidata.

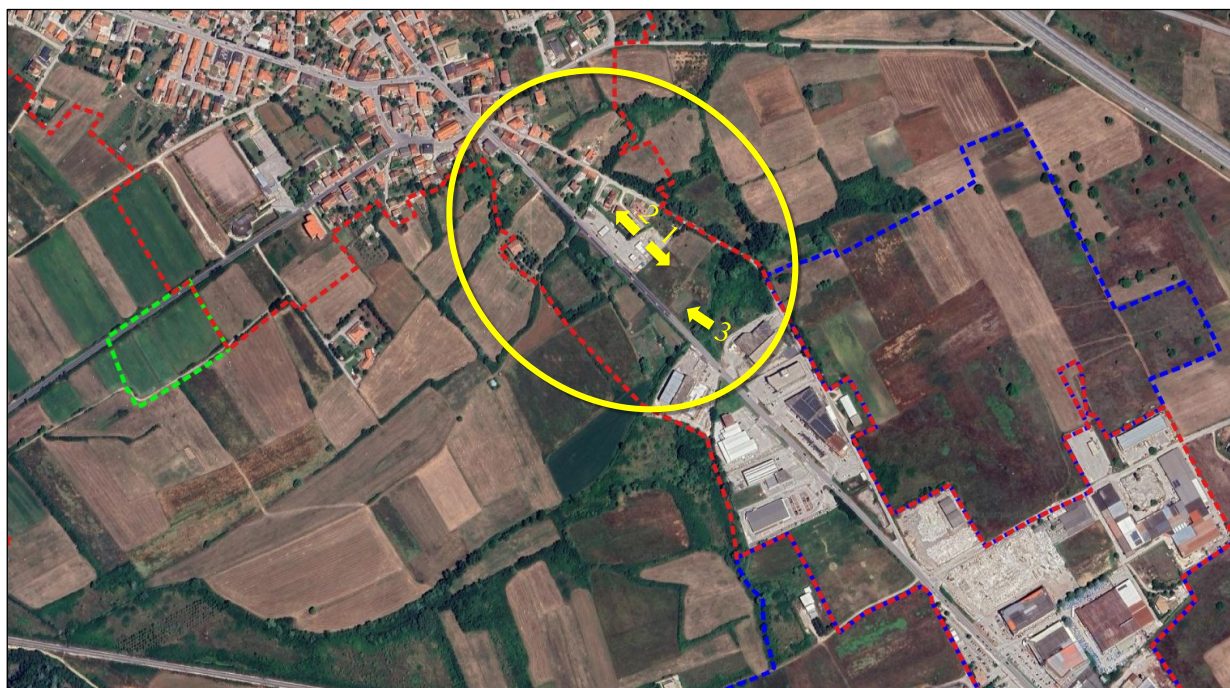
SCHEDA N. 6 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Inclusione di lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato, - Zona E2 di PRG - SS 5 Tiburtina Valeria

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2

RELAZIONE ESPLICATIVA

Inclusione di lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato, - Zona E2 di PRG - SS 5 Tiburtina Valeria

L'ambito territoriale in esame si colloca a ridosso dell'asse viario principale della SS 5 Tiburtina Valeria, nel tratto ricadente nel territorio della frazione di Cappelle dei Marsi.

Il contesto delle aree di cui trattasi è caratterizzato dalla presenza di lotti ineditati e urbanizzati.

Nel PRG vigente le suddette aree sono classificate in Zona Agricola E2.

Motivazioni dell'inclusione nella perimetrazione del PTU

L'inclusione dei lotti in esame all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato si fonda su una pluralità convergente di elementi tecnici, morfologici e infrastrutturali che ne attestano inequivocabilmente l'appartenenza alla città consolidata.

Disponibilità di opere di urbanizzazione primaria

I lotti oggetto di inclusione fronteggiano direttamente viabilità pubblica attrezzata SS 5 Tiburtina Valeria, lungo la quale risultano disponibili tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla loro immediata edificabilità.

Le reti idriche, fognarie, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas sono presenti e funzionanti lungo il fronte stradale, consentendo l'urbanizzazione delle aree mediante semplici interventi di allacciamento alle infrastrutture esistenti, senza necessità di significative estensioni delle reti tecnologiche.

Tale circostanza configura i lotti come ambiti immediatamente urbanizzabili, collocandosi in una condizione sostanzialmente equivalente a quella delle aree già edificate circostanti dal punto di vista della dotazione infrastrutturale. L'inclusione nel PTU riconosce quindi una situazione di fatto caratterizzata dalla presenza di tutte le condizioni infrastrutturali necessarie alla trasformazione edilizia, evitando la creazione di vuoti irrazionali all'interno di ambiti pienamente serviti dalle urbanizzazioni.

Accessibilità da viabilità pubblica attrezzata

I lotti inclusi nella perimetrazione PTU relativamente alla frazione di Cappelle dei Marsi, beneficiano di accesso diretto da viabilità pubblica dotata di tutti i servizi di urbanizzazione. Tale accessibilità da strada pubblica attrezzata costituisce elemento determinante ai fini dell'inclusione nel territorio urbanizzato, in quanto testimonia l'organica integrazione delle aree nel sistema viario urbano e la loro connessione funzionale con il tessuto consolidato.

Continuità morfologica con il tessuto edificato

I lotti oggetto di inclusione si collocano in diretta continuità fisica e funzionale con l'edificazione esistente, inserendosi organicamente nel tessuto urbano consolidato, trattandosi di fatto, di porzioni territoriali che si inseriscono nella trama edificata in modo coerente e integrato, contribuendo al completamento di ambiti urbani già strutturati.

Tale continuità morfologica si manifesta nella collocazione delle aree lungo direttrici edificate (costruzioni situate a distanza dal ciglio stradale di 30 metri), nella loro delimitazione da edificazione esistente o da viabilità pubblica e nella loro posizione interna rispetto al margine della città consolidata. L'inclusione nel PTU riconosce quindi il carattere di interclusione urbanistica che caratterizza questi ambiti, evitando la creazione di vuoti all'interno del tessuto urbano che risulterebbero privi di giustificazione tecnica.

Deliberazione di C.C. n. 17 del 30/06/2025

Un elemento di particolare rilevanza ai fini dell'inclusione nel territorio urbanizzato è costituito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 30/06/2025, con la quale l'Amministrazione Comunale ha proceduto all'ampliamento del perimetro del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada), proprio in corrispondenza delle aree oggetto di inclusione nel PTU, sia nel capoluogo che nella frazione.

La deliberazione comunale evidenzia infatti che l'individuazione del centro abitato costituisce atto significativo ai fini dell'applicazione della normativa sulla sicurezza stradale, in quanto disciplina in modo specifico il comportamento degli utenti della strada e dei proprietari delle aree prospicienti le strade stesse, stabilendo modalità diverse dentro e fuori il centro abitato. Tale delimitazione richiede quindi una valutazione oggettiva delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del territorio, dovendo riflettere l'effettiva configurazione del tessuto edificato.

L'Amministrazione Comunale ha ravvisato la necessità di modificare parzialmente le cartografie precedentemente approvate con le Deliberazioni Consiliari n. 30 del 17/05/2007 e n. 74 del 09/08/2010, a seguito della mutata situazione edilizio-urbanistica nel frattempo intervenuta, comportante una diversa valutazione del costruito esistente rispetto alla definizione di centro abitato.

In particolare, il Consiglio Comunale ha deliberato di ampliare il limite di centro abitato lungo la SS 5 Tiburtina Valeria nella frazione di Cappelle dei Marsi fino all'attività commerciale BricoEdil-Nuovo Ambiente esclusa, unendolo alla porzione di centro abitato immediatamente successivo e rendendolo quindi un tratto unico senza interruzioni.

Tale ampliamento del centro abitato costituisce un riconoscimento formale da parte dell'Amministrazione Comunale dell'avvenuta urbanizzazione di questi ambiti territoriali, della loro integrazione nel tessuto urbano consolidato e della loro appartenenza sostanziale alla città costruita. La deliberazione comunale attesta infatti che la situazione edilizio-urbanistica di

queste aree sono mutate rispetto alle precedenti ricognizioni, configurandosi ora come parte integrante del centro abitato piuttosto che come territorio esterno ad esso.

Questo riconoscimento amministrativo assume particolare rilevanza ai fini della perimetrazione del territorio urbanizzato, in quanto conferma oggettivamente la sussistenza di quelle caratteristiche di urbanizzazione, continuità morfologica e integrazione nel tessuto consolidato che costituiscono i requisiti normativi per l'inclusione nel PTU ai sensi della L.R. 58/2023. La coerenza tra la delimitazione del centro abitato operata ai fini del Codice della Strada e la perimetrazione del territorio urbanizzato operata ai fini della pianificazione urbanistica rafforza la solidità tecnica della scelta di inclusione, evidenziando come entrambe le ricognizioni convergano nel riconoscere a questi ambiti la natura di porzioni territoriali appartenenti alla città consolidata.

Il completamento del tessuto urbano e l'ottimizzazione delle infrastrutture

L'inclusione dei lotti nel territorio urbanizzato risponde all'obiettivo di favorire il completamento del tessuto urbano esistente, colmando vuoti interni alla città consolidata e ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture già realizzate. La loro edificazione non costituirebbe una nuova espansione verso l'esterno ma un completamento di ambiti già urbanizzati, consentendo di sfruttare efficacemente le reti tecnologiche esistenti senza necessità di significative estensioni infrastrutturali.

Tale approccio è pienamente coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di razionalizzazione della spesa pubblica che informano la riforma urbanistica regionale. L'inclusione nel PTU consente infatti di concentrare le trasformazioni edilizie in aree già dotate di infrastrutture, evitando la dispersione insediativa verso ambiti privi di urbanizzazione che richiederebbero investimenti pubblici rilevanti per la realizzazione ex novo delle reti tecnologiche.

Conformità agli obiettivi della L.R. Abruzzo 58/2023

L'inclusione dei lotti nella perimetrazione del territorio urbanizzato risponde pienamente ai principi fondamentali e agli obiettivi strategici della Legge Regionale 58/2023, configurandosi come scelta tecnicamente corretta e doverosa in applicazione dei criteri normativi introdotti dalla riforma urbanistica regionale.

Principio di effettività

Il principio di effettività costituisce uno dei pilastri fondamentali della L.R. 58/2023, richiedendo che la delimitazione del territorio urbanizzato rispecchi fedelmente la condizione reale o immediatamente potenziale del territorio, distinguendo tra aree che appartengono sostanzialmente alla città consolidata e aree che ne costituiscono invece il margine esterno ancora non urbanizzato.

L'inclusione dei lotti in esame risponde pienamente a questo principio, in quanto riconosce una situazione di fatto caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dall'accessibilità da viabilità pubblica attrezzata e dalla continuità con il tessuto edificato. Si tratta di aree che, per le loro caratteristiche infrastrutturali e morfologiche attuali, appartengono effettivamente alla città dotata di infrastrutture e servizi, anche qualora non siano ancora state edificate.

Contenimento del consumo di suolo attraverso la densificazione

La L.R. 58/2023 persegue prioritariamente l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, intendendo per tale la sottrazione irreversibile di suolo agricolo o naturale a seguito di trasformazioni edilizie. La normativa regionale orienta la pianificazione comunale verso la priorità della rigenerazione urbana e del completamento del tessuto esistente, limitando l'espansione verso l'esterno a ipotesi residuali e condizionate.

L'inclusione dei lotti nel territorio urbanizzato risponde pienamente a questo obiettivo strategico, in quanto favorisce la densificazione del tessuto urbano consolidato piuttosto che l'espansione verso ambiti esterni. Gli ambiti inclusi costituiscono infatti vuoti interni alla città già dotata di infrastrutture, la cui edificazione non comporta consumo di nuovo suolo ma completamento di aree già urbanizzate.

Attraverso l'inclusione si garantisce che le trasformazioni edilizie si concentrino prioritariamente negli ambiti già serviti dalle urbanizzazioni primarie, ottimizzando l'utilizzo delle infrastrutture esistenti e prevenendo fenomeni di dispersione insediativa verso aree prive di urbanizzazione.

Razionalizzazione della forma urbana

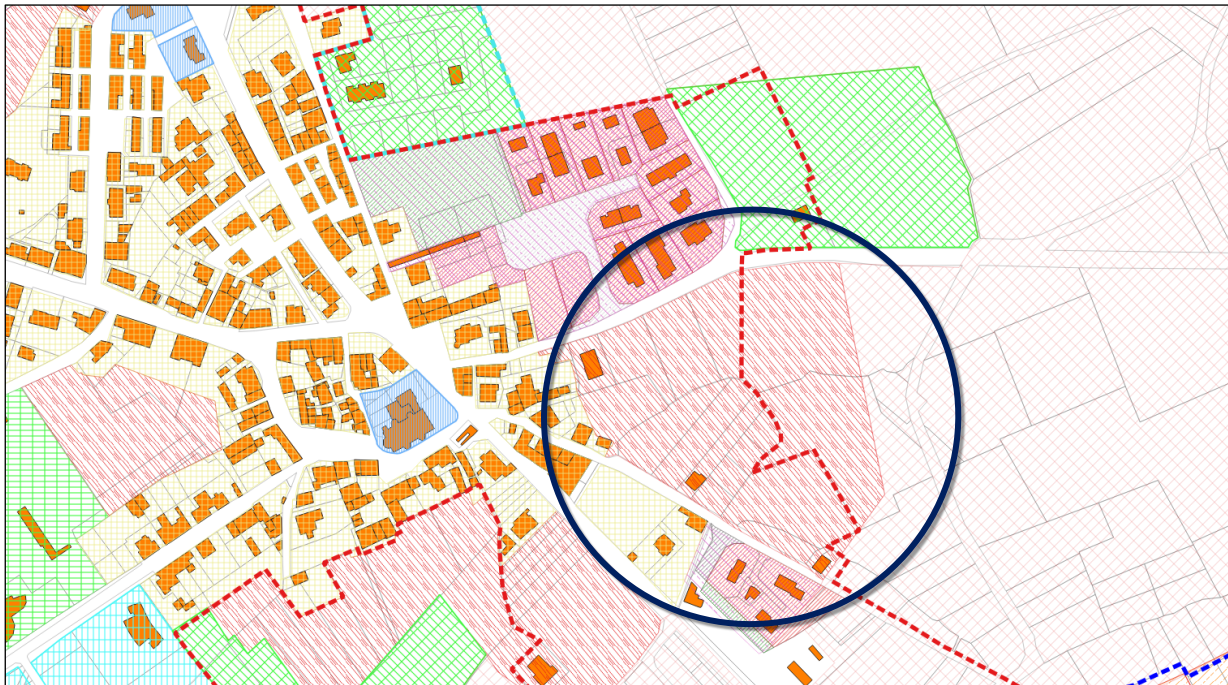
La normativa regionale persegue l'obiettivo di promuovere una forma urbana compatta, continua e razionale, contrastando fenomeni di edificazione dispersa che caratterizzano modelli insediativi insostenibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.

L'inclusione dei lotti nella perimetrazione del PTU contribuisce direttamente a questo obiettivo, favorendo il completamento di ambiti urbani già strutturati lungo direttrici edificate e servite da infrastrutture. La loro edificazione rafforzerà la continuità del tessuto urbano, evitando la frammentazione del territorio e la creazione di nuclei edificati isolati.

SCHEDA N. 7 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via Albense -Via Fucense

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1 – SU VIA FUCENSE



RILIEVO FOTOGRAFICO 2 – SU VIA FUCENSE



RILIEVO FOTOGRAFICO 3 – SU VIA FUCENSE



RILIEVO FOTOGRAFICO 4 – SU VIA ALBENSE



RILIEVO FOTOGRAFICO 5 – SU VIA ALBENSE INCROCIO CON VIA OSPEDALE

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via Albense

La zona di piano si trova nella Frazione di Cappelle dei Marsi, sul versante Sud-Est dell'edificato, interclusa tra la Via Albense e Via Fucense.

L'area in questione risulta ineditata e caratterizzata da lotti liberi.

L'area classificata in Zona di Espansione C1 (rappresentata graficamente con tratteggio di colore rosso), attualmente risulta dotata di Urbanizzazioni primarie presenti su Via Fucense e Via Albense da quest'ultima fino all'intersezione con Via dell'Ospedale.

Pertanto, con la perimetrazione del territorio urbanizzato (PTU) ai sensi della Legge Regionale Abruzzo 58/2023 è stata effettuata una distinzione selettiva all'interno della medesima zona omogenea: sono state incluse nel PTU esclusivamente le porzioni di lotti direttamente servite dalle opere di urbanizzazione primaria e accessibili direttamente da Via Albense e Via Fucense, mentre sono stati esclusi i lotti retrostanti privi di tali caratteristiche infrastrutturali e morfologiche.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato

L'esclusione dei lotti si fonda su due elementi determinanti che ne evidenziano la natura di aree esterne al tessuto urbano consolidato:

Assenza o insufficienza di urbanizzazioni primarie

I lotti esclusi non sono direttamente serviti dalle reti infrastrutturali esistenti lungo Via Albense, a partire dal tratto che interseca via dell'Ospedale, configurandoli come aree di espansione piuttosto che di completamento del tessuto esistente.

Discontinuità morfologica

I lotti esclusi non presentano le caratteristiche di continuità fisica e funzionale con il tessuto edificato che si sviluppa lungo la Via Albense e Via Fucense. La loro posizione, oltre la linea fronteggiante la viabilità pubblica urbanizzata, li colloca in una condizione di marginalità rispetto all'area del comparto inclusa.

Il confronto con le porzioni incluse nel PTU

Le porzioni di lotti incluse nella perimetrazione del territorio urbanizzato, pur essendo ancora prive di edificazione, presentano caratteristiche sostanzialmente diverse che ne giustificano il diverso trattamento:

Accessibilità diretta

Tali porzioni fronteggiano direttamente Via Albense e Via Fucense, beneficiando di un accesso immediato da viabilità pubblica urbanizzata, condizione che assicura la loro organica connessione con il tessuto urbano esistente.

Disponibilità immediata di urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione primaria sono presenti lungo Via Albense e Via Fucense, consentendo l'urbanizzabilità delle porzioni incluse mediante semplici interventi di allacciamento alle reti esistenti, senza necessità di costose estensioni infrastrutturali.

Continuità con l'edificato esistente

Le porzioni incluse si collocano in diretta continuità con l'edificazione già presente lungo la viabilità pubblica, configurandosi come completamento di un tessuto urbano in formazione, piuttosto che come nuova espansione verso aree prive di urbanizzazione.

Al contrario, i lotti retrostanti, pur ricadendo nella medesima zona C1 del PRG vigente, si collocano al di là del limite fisico rappresentato dalla prima linea edificabile servita dalle urbanizzazioni. La loro eventuale edificazione non costituirebbe un completamento del tessuto urbano fronte-strada ma una vera e propria espansione verso aree ancora prive di infrastrutture e discontinue rispetto al nucleo consolidato.

Conformità agli obiettivi della L.R. 58/2023

La perimetrazione differenziata proposta risponde ai principi fondamentali della L.R. 58/2023, con specifico riferimento a:

Contenimento del consumo di suolo

L'esclusione dei lotti preserva dal consumo una porzione di territorio ancora privo di infrastrutture, evitando un'ingiustificata dilatazione del perimetro urbano verso l'interno. L'inclusione nel PTU avrebbe determinato una proiezione dell'edificazione oltre il limite naturale rappresentato dalla prima linea servita dalle urbanizzazioni, in contrasto con la finalità della norma di concentrare le trasformazioni edilizie all'interno dell'edificato consolidato.

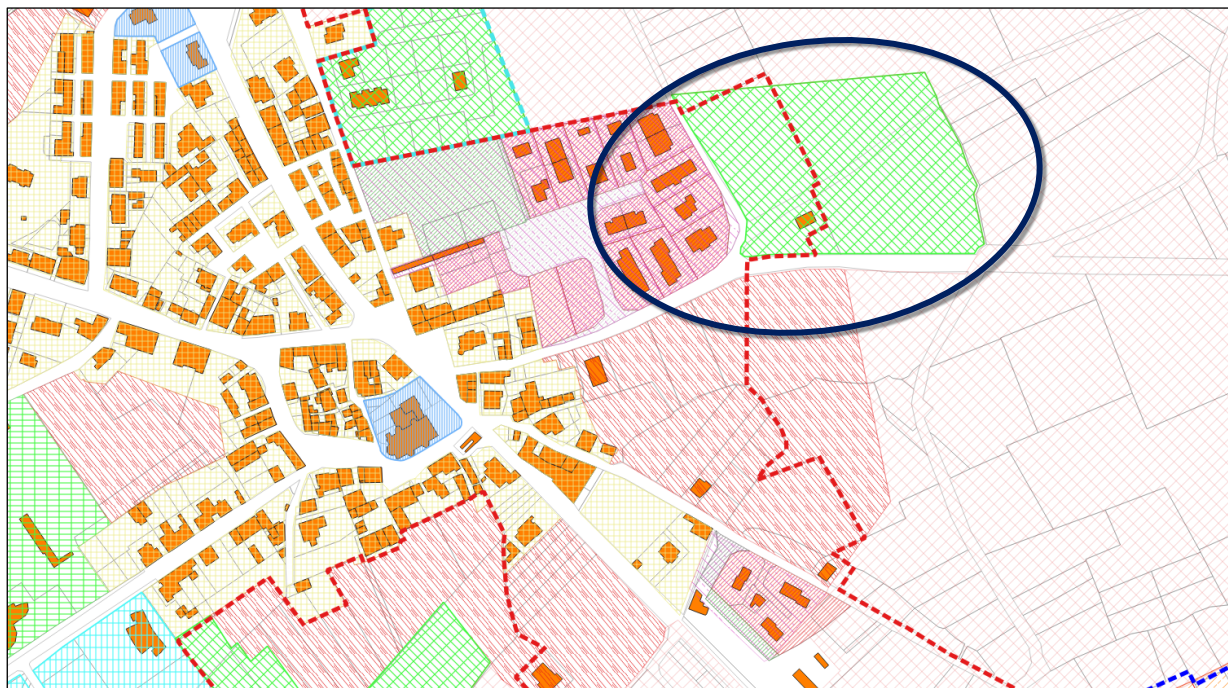
Razionalizzazione della forma urbana

L'esclusione previene fenomeni di edificazione dispersa e poco densa in aree marginali, favorendo invece il completamento prioritario del fronte edificabile lungo le vie pubbliche urbanizzate. Si evita così la creazione di propaggini edilizie slegate dal tessuto consolidato, promuovendo una forma urbana compatta e razionale.

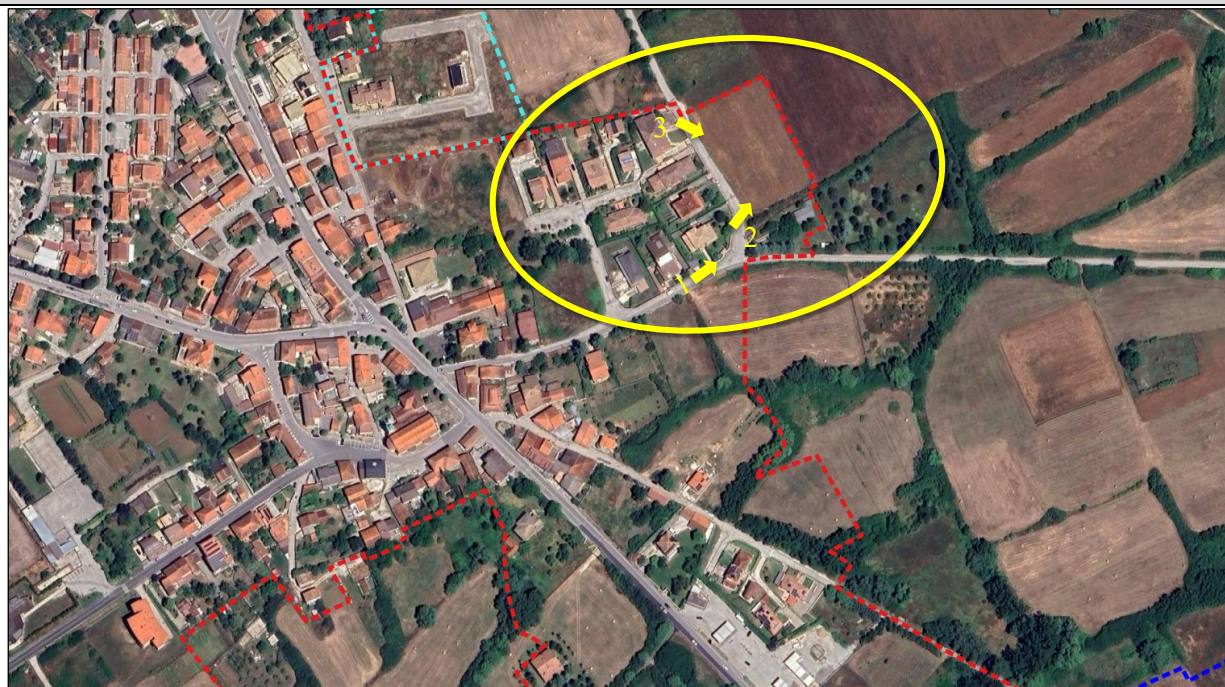
SCHEDA N. 8 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - Via Ospedale

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1 – INCROCIO VIA ALBENSE VIA DELL’OSPEDALE



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



RILIEVO FOTOGRAFICO 3

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione parziale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - Via Ospedale

L'area oggetto di analisi, situata nella frazione di Cappelle dei Marsi, sul versante est dell'edificato prospiciente Via Ospedale e Via Albense, è stata oggetto di una perimetrazione differenziata del territorio urbanizzato (PTU) ai sensi della Legge Regionale Abruzzo 58/2023.

L'area si presenta come una zona ineditata costituita da lotti liberi ai margini dell'abitato e si colloca in un contesto di transizione tra il tessuto urbano consolidato e la campagna circostante.

Il paesaggio è caratterizzato da un ambiente aperto, con un uso del suolo prevalentemente agricolo o incolto.

Le strade principali (Via Ospedale e Via Albense) rappresentano infatti un elemento di collegamento con il centro abitato e con la rete infrastrutturale locale.

Dal punto di vista urbanistico, secondo il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Scurcola Marsicana, l'area ricade in Zona C4 – per osservazioni, destinata alle espansioni residenziali.

L'area in questione risulta ineditata e caratterizzata da lotti liberi, attualmente risulta dotata di Urbanizzazioni primarie presenti solo su Via dell'Ospedale.

Pertanto sono stati inclusi all'interno della perimetrazione urbana solo i lotti ai quali è consentito l'accesso diretto da Via dell'Ospedale.

Nonostante l'intero comparto ricada nella medesima zona omogenea C4 del PRG vigente, si è distinto tra una porzione interclusa, compresa nel PTU, e una porzione retrostante, esclusa dalla perimetrazione.

La L.R. 58/2023 ha introdotto un approccio sostanzialistico che supera la tradizionale classificazione zonale, fondando la delimitazione del territorio urbanizzato su criteri morfologici e infrastrutturali oggettivi: presenza di edificazione, continuità del tessuto insediativo, dotazione di opere di urbanizzazione primaria e accessibilità da viabilità pubblica.

La normativa regionale non attribuisce carattere vincolante alle destinazioni del PRG vigente, richiedendo invece una ricognizione dello stato di fatto che distingue tra città consolidata e territorio ancora libero.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione del territorio urbanizzato

L'esclusione della porzione retrostante su descritta si fonda sostanzialmente su due elementi determinanti:

Assenza di urbanizzazioni primarie

L'area è completamente priva di reti idriche, fognarie, energetiche e di viabilità attrezzata, configurandola come area di espansione piuttosto che di completamento.

Discontinuità morfologica

La porzione esclusa non presenta caratteristiche di interclusione urbanistica, collocandosi in posizione marginale e retrostante rispetto al tessuto edificato lungo Via dell'Ospedale. Nell'area manca la continuità fisica e funzionale con l'edificato che caratterizza invece la parte inclusa antistante.

Il confronto con l'area inclusa

L'area interclusa, pur essendo anch'essa priva di edificazione, presenta caratteristiche sostanzialmente diverse: risulta organicamente inserita nel tessuto urbano consolidato, fronteggiante l'edificazione esistente e prospiciente la viabilità pubblica, con opere di urbanizzazione primaria disponibili fino al limite delimitato dall'edificato esistente su via dell'Ospedale.

La sua edificazione costituirebbe un completamento del tessuto urbano interno piuttosto che un'espansione verso l'esterno.

Conformità agli obiettivi della L.R. 58/2023

La perimetrazione differenziata proposta risponde ai principi fondamentali della L.R. 58/2023, con specifico riferimento a:

Contenimento del consumo di suolo

L'esclusione preserva dal consumo una porzione di territorio ancora libero e privo di infrastrutture, evitando un'ingiustificata dilatazione del perimetro urbano verso l'esterno.

Razionalizzazione della forma urbana

Si prevencono fenomeni di edificazione urbana disordinata, favorendo invece la densificazione e il completamento dei vuoti interni all'edificato esistente.

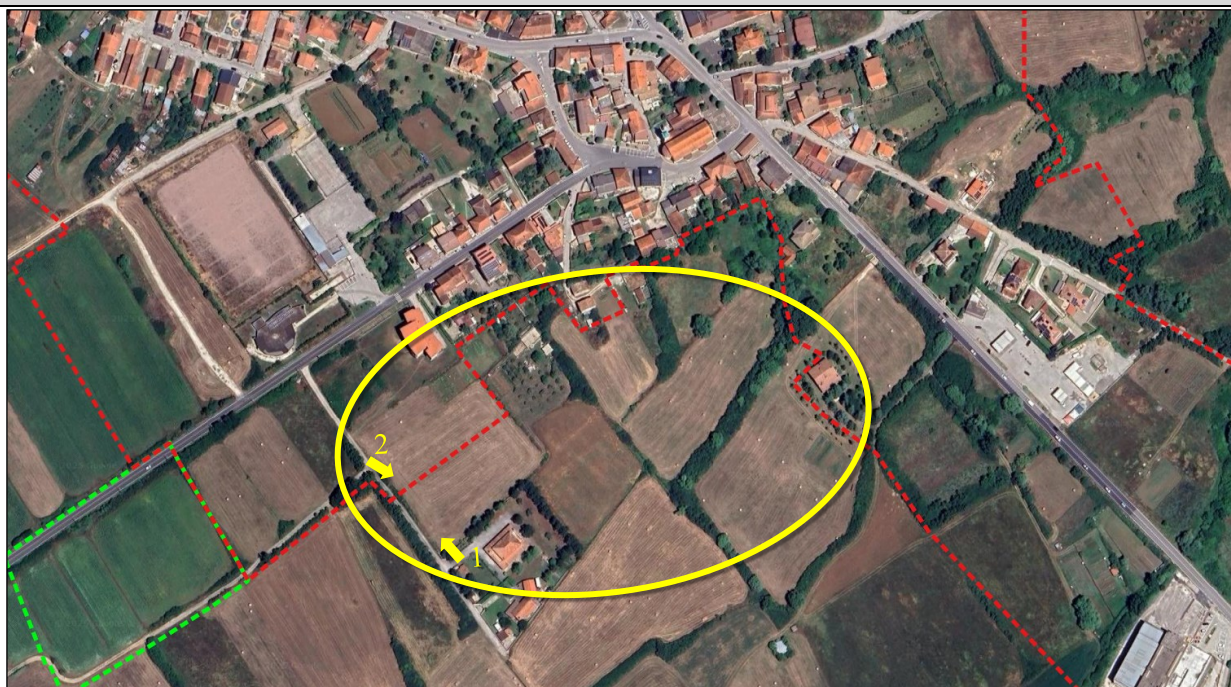
SCHEDA N. 9 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato – Zona C4 a valle di Via Pratoranno

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato – Zona C4 a valle di Via Pratoranno

L'area oggetto di analisi ricade nel territorio della frazione di Cappelle dei Marsi, in prossimità della viabilità pubblica di Via Pratoranno, che si innesta sulla Strada Provinciale 62. Nel Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, il comparto è classificato come Zona di Espansione C4 – Residenziale per comparti, destinata a nuovi insediamenti abitativi da realizzarsi previo piano attuativo. L'area intorno a Via Pratoranno nella frazione di Cappelle dei Marsi è una zona semi-rurale, caratterizzata da campi coltivati e abitazioni sparse, con una viabilità locale che si connette alla rete provinciale, rendendola funzionale sia per la vita agricola che per gli spostamenti quotidiani. L'ambito di cui trattasi è caratterizzato da prevalenza di terreni agricoli e si presenta sostanzialmente **inedificato**. La zona è parzialmente servita da opere di urbanizzazione primaria limitatamente al tratto iniziale, in corrispondenza dell'innesto con la viabilità principale, dove sono presenti rete fognaria e illuminazione pubblica. Tuttavia, la parte terminale dei lotti – corrispondente all'interno del comparto – risulta priva di qualsiasi infrastruttura urbana, configurandosi come area sostanzialmente rurale e disconnessa dal tessuto consolidato. Alla luce di tali caratteristiche, e in applicazione dei criteri definiti dalla L.R. Abruzzo n. 58/2023, l'intero comparto è stato escluso dalla perimetrazione del territorio urbanizzato (PTU).

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione

L'esclusione totale dell'area dalla perimetrazione del territorio urbanizzato si fonda su tre principali motivazioni tecnico-morfologiche, che evidenziano l'assenza dei requisiti richiesti dalla normativa regionale per l'inclusione nel perimetro del territorio urbanizzato.

Parziale presenza e discontinuità delle opere di urbanizzazione primaria

Sebbene il primo tratto del comparto, in prossimità dell'innesto con Via Pratoranno, disponga di alcuni servizi pubblici (rete fognaria e illuminazione), la parte prevalente dell'area risulta completamente priva di urbanizzazioni. Non sono presenti reti idriche, del gas o elettriche dedicate, né una viabilità interna di carattere pubblico. La presenza di un piccolo nucleo edificato al termine della zona di comparto di PRG, prospiciente la via pubblica, non è sufficiente a qualificare l'area come urbanizzata.

Mancanza di continuità morfologica con il tessuto urbano consolidato

Dal punto di vista morfologico, l'ambito presenta una netta discontinuità rispetto all'edificato esistente. L'intorno è caratterizzato solo da alcuni edifici isolati, tipica delle aree agricole o periurbane. Non si riscontra alcuna connessione diretta o morfologica con nuclei urbani consolidati o con fronti edilizi continui lungo la viabilità pubblica. La Zona C4 di Via Pratoranno si configura pertanto come ambito di espansione ancora teorico, privo di saldatura fisica con il tessuto urbano di Cappelle dei Marsi.

Limitata accessibilità e assenza di viabilità pubblica interna

L'accesso al comparto avviene esclusivamente dalla Via Pratoranno, senza la presenza di una rete viaria pubblica interna idonea a garantire una connessione strutturata con la viabilità comunale.

La carenza di percorsi pubblici attrezzati, marciapiedi o parcheggi, evidenzia l'assenza di una maglia viaria integrata nel sistema urbano, condizione che impedisce il riconoscimento dell'area come parte del territorio urbanizzato.

Assenza dei presupposti per l'inclusione nel PTU

A differenza di altri ambiti nei quali è possibile operare una perimetrazione parziale, includendo le sole porzioni già consolidate o servite, la Zona C4 di Via Pratoranno si presenta come un ambito omogeneamente privo dei requisiti normativi di urbanizzazione e continuità edilizia.

Non vi sono fronti edificati dotati di urbanizzazioni primarie, né elementi che possano costituire un nucleo di riferimento per un'inclusione parziale.

L'intera area conserva pertanto le caratteristiche di territorio non urbanizzato, risultando coerente con la sua esclusione integrale dal PTU.

Conformità agli obiettivi della L.R. Abruzzo 58/2023

L'esclusione totale dell'area risponde ai principi fondanti della normativa regionale in materia di governo del territorio e contenimento del consumo di suolo.

Contenimento del consumo di suolo

L'esclusione dell'area risponde al principio cardine della L.R. 58/2023, finalizzato al contenimento del consumo di suolo e alla valorizzazione del territorio non urbanizzato.

La mancata inclusione evita l'ingiustificata espansione del perimetro urbano verso un ambito agricolo ancora integro, incentivando invece il riuso e la rigenerazione del tessuto esistente.

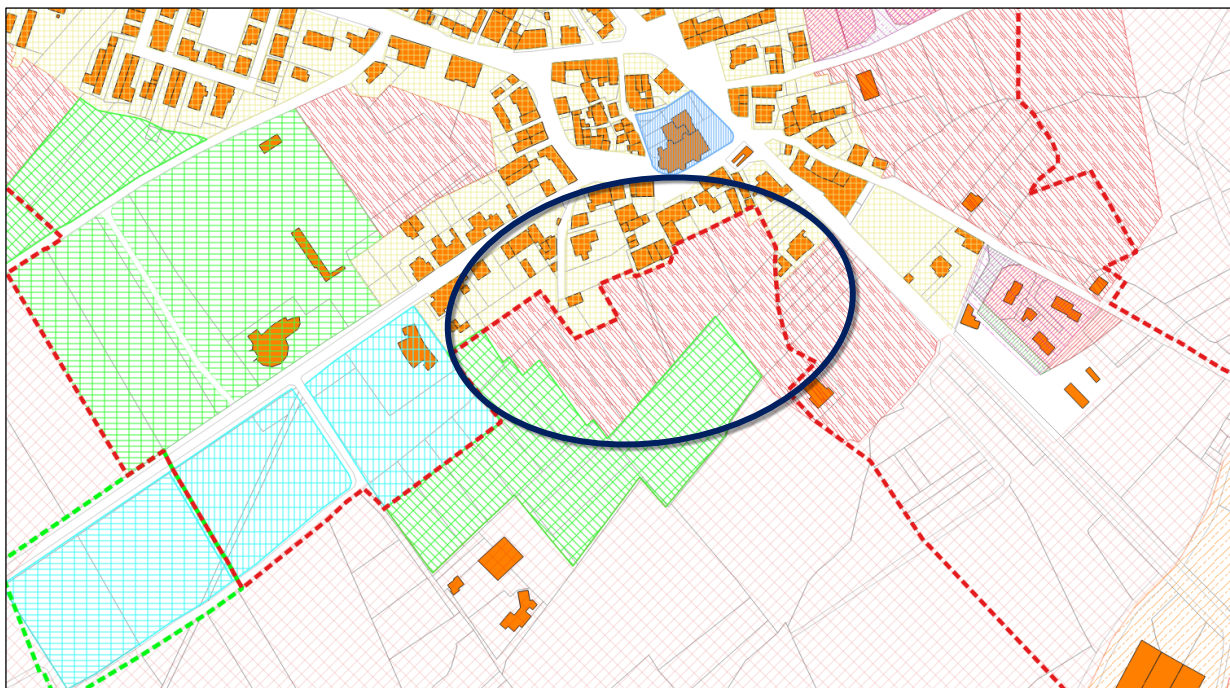
Razionalizzazione della forma urbana

L'esclusione impedisce la formazione di un nucleo edilizio isolato e disconnesso, che porterebbe alla generazione di fenomeni di dispersione insediativa.

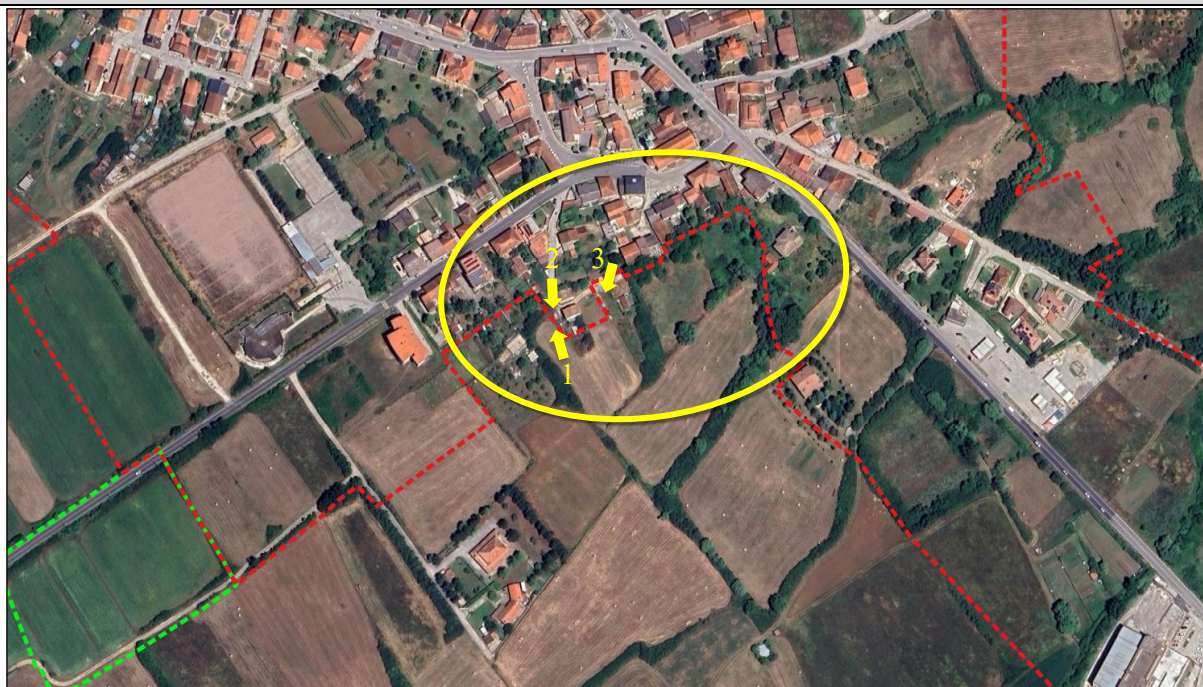
SCHEDA N. 10 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via del Canneto

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C1 - Via del Canneto

L'area oggetto di analisi è localizzata a sud del centro abitato di Cappelle dei Marsi, in prossimità della Strada Provinciale n. 62, in un ambito che il PRG vigente individua come Zona di Espansione C1 – Residenziale per comparti. Si tratta di un'area pianeggiante, ma attualmente ineditata e priva di opere di urbanizzazione primaria.

L'accessibilità avviene unicamente attraverso un breve tratto di viabilità locale (Via del Canneto), che si interrompe in corrispondenza dell'ultimo edificio esistente, senza proseguire all'interno dell'area di espansione. I lotti ricadenti nella zona C1 non risultano quindi direttamente accessibili dalla viabilità pubblica e non dispongono di collegamenti infrastrutturali idonei a garantire un'integrazione funzionale con il tessuto urbano di Cappelle dei Marsi.

Alla luce di tali caratteristiche, la perimetrazione del territorio urbanizzato (PTU), redatta ai sensi della L.R. Abruzzo n. 58/2023, ha previsto l'esclusione dell'intera area classificata in Zona C1, poiché priva dei requisiti di urbanizzazione e accessibilità necessari per essere ricompresa nel territorio urbanizzato.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione

L'esclusione della zona in esame è fondata su motivazioni di carattere infrastrutturale, morfologico e funzionale, coerenti con i principi della L.R. 58/2023.

Assenza di urbanizzazioni primarie

L'intera area non risulta dotata di reti di urbanizzazione primaria, quali fognatura, rete idrica, gas, energia elettrica pubblica e illuminazione.

La realizzazione di tali opere richiederebbe interventi ex novo di rilevante estensione e costo, in assenza di collegamenti diretti con le reti esistenti presenti lungo la SP 62 e nel nucleo di Cappelle dei Marsi.

Pertanto, l'ambito non può essere considerato come area di completamento del tessuto urbano, bensì come area di espansione non ancora urbanizzata.

Inadeguata accessibilità alla viabilità pubblica

I lotti ricadenti nella Zona C1 non godono di accesso diretto alla viabilità pubblica. L'unico collegamento, rappresentato da Via del Canneto, si interrompe prima di raggiungere l'area in oggetto, non consentendo la connessione con la rete viaria comunale e provinciale.

Tale condizione determina un isolamento fisico e funzionale rispetto al contesto urbanizzato e impedisce il riconoscimento dell'area come parte integrante del territorio urbanizzato.

Discontinuità morfologica e assenza di integrazione con l'edificato esistente

Dal punto di vista morfologico, la zona si colloca oltre il limite dell'edificato consolidato di Cappelle dei Marsi, senza continuità fisica né funzionale con il tessuto urbano esistente.

L'assenza di una trama viaria interna e di infrastrutture di servizio conferma la natura di ambito esterno al perimetro urbanizzato.

Il confronto con le aree incluse nel PTU

Le aree comprese nella perimetrazione del territorio urbanizzato, in prossimità dell'abitato di Cappelle dei Marsi, si caratterizzano per:

- Accesso diretto alla viabilità pubblica principale (SP 62 e viabilità comunale ad essa connessa);
- Presenza di urbanizzazioni primarie pienamente funzionanti, con possibilità di immediato allacciamento alle reti esistenti;
- Continuità fisica e visiva con l'edificato consolidato, che consente di individuare una linea di espansione coerente e compatta.

Conformità agli obiettivi della L.R. Abruzzo 58/2023

La scelta di escludere l'intera area di espansione C1 risulta conforme agli obiettivi strategici della L.R. 58/2023, in particolare per quanto concerne:

Contenimento del consumo di suolo

L'esclusione consente di preservare suolo libero e agricolo da trasformazioni premature, evitando un'espansione urbana non giustificata dall'attuale dotazione infrastrutturale.

Si favorisce così la rigenerazione e il completamento delle aree già urbanizzate prima di attivare nuovi comparti di espansione.

Razionalizzazione della forma urbana

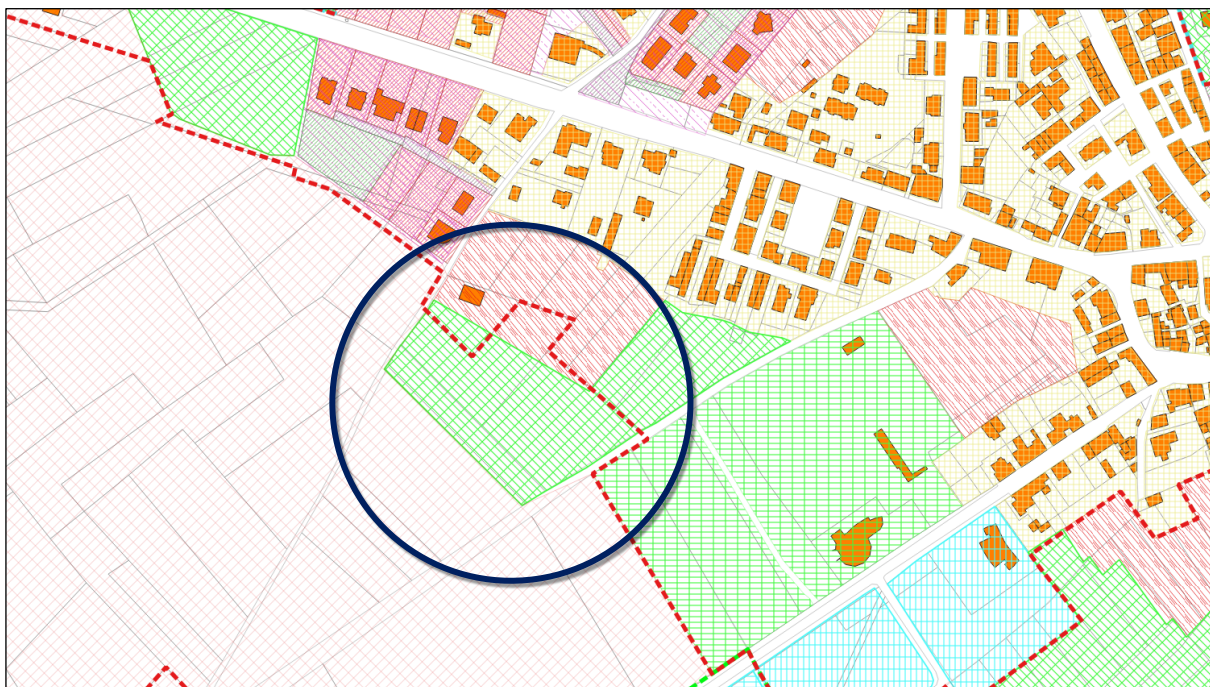
La delimitazione proposta contribuisce a mantenere una forma urbana compatta e coerente, prevenendo la frammentazione del territorio e lo sviluppo di insediamenti isolati.

Si promuove quindi una crescita ordinata, concentrata lungo le direttrici già servite, in linea con i principi di efficienza territoriale.

SCHEDA N. 11 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - ed esclusione parziale di Zona C1 per comparti - Via Albanello - Via Verdi

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



RILIEVO FOTOGRAFICO 3



RILIEVO FOTOGRAFICO 4

RELAZIONE ESPLICATIVA

Esclusione totale dalla perimetrazione del territorio urbanizzato - Zona C4 - ed esclusione parziale di Zona C1 per comparti - Via Albanello - Via Verdi

L'ambito territoriale in esame si colloca in posizione altimetricamente depressa rispetto all'asse viario principale della SS Tiburtina Valeria, configurandosi come settore di fondovalle nella frazione di Cappelle dei Marsi, nel territorio comunale di Scurcola Marsicana. Dal punto di vista urbanistico, l'area è delimitata da Via Albanello e Via G. Verdi, che ne definiscono i margini laterali, attestandosi su un comparto edificatorio omogeneo.

Il contesto insediativo si inserisce nel tessuto periurbano della frazione, caratterizzato da edificazione rada e discontinua, con presenza di lotti ineditati o parzialmente urbanizzati.

Nel PRG vigente l'area interessata è classificata in Zona di espansione C1 e C4 per comparti.

L'area di cui trattasi è allo stato attuale risulta priva di opere di urbanizzazione.

Di fatto, le opere di urbanizzazione esistenti nella zona sono presenti nel tratto di viabilità pubblica, con inizio dall'incrocio della SS Tiburtina Valeria con Via Albanello, fino all'ultimo edificio esistente prospiciente quest'ultima.

Alla luce di tali caratteristiche, la perimetrazione del territorio urbanizzato (PTU), redatta ai sensi della L.R. Abruzzo n. 58/2023, ha previsto l'esclusione dell'intera area classificata in Zona C4, poiché priva dei requisiti di urbanizzazione, mentre, è stata esclusa una porzione di area ricadente in Zona C1.

Di conseguenza, l'ambito in questione non può qualificarsi come porzione destinata al completamento del tessuto edilizio, configurandosi invece come area di nuova espansione priva delle caratteristiche proprie del territorio urbanizzato.

Motivazioni dell'esclusione dalla perimetrazione

L'esclusione delle zone in esame è fondata su motivazioni di carattere **infrastrutturale, morfologico e funzionale**, coerenti con i principi della L.R. 58/2023.

Assenza di urbanizzazioni primarie

La zona in questione è completamente priva di reti idriche, fognarie, energetiche e di viabilità attrezzata, tale da essere configurata come area di espansione piuttosto che di completamento.

Discontinuità morfologica e assenza di integrazione con l'edificato esistente

Le aree escluse dalla perimetrazione si configurano come ambiti esterni e periferici rispetto al nucleo edificato compreso tra Via Albanello e Via Verdi, privi di quella integrazione morfologica e funzionale che contraddistingue invece le porzioni organicamente inserite nel tessuto urbano consolidato. Tali porzioni territoriali non evidenziano alcun carattere di inclusione entro la maglia insediativa esistente, collocandosi piuttosto al di là del limite fisico edificato di Cappelle dei Marsi.

Il confronto con le aree incluse nel PTU

Le aree comprese nella perimetrazione del territorio urbanizzato, in prossimità dell'abitato di Cappelle dei Marsi, si caratterizzano per:

- accesso diretto alla viabilità pubblica principale;
- presenza di urbanizzazioni primarie pienamente funzionanti, con possibilità di immediato allacciamento alle reti esistenti;
- continuità fisica e visiva con l'edificato consolidato, che consente di individuare una linea di espansione coerente e compatta.

Conformità agli obiettivi della L.R. Abruzzo 58/2023

La scelta di escludere l'intera area di espansione C4 e parzialmente l'area di espansione C1 risulta pertanto conforme agli obiettivi strategici della L.R. 58/2023, in particolare per quanto concerne:

Contenimento del consumo di suolo

Attraverso l'esclusione si garantisce la tutela del suolo ancora libero e a vocazione agricola, impedendo trasformazioni edilizie premature che non troverebbero giustificazione nell'attuale livello di dotazione infrastrutturale del territorio. Tale scelta tecnica orienta la pianificazione comunale verso la prioritaria rigenerazione del tessuto urbano esistente e il completamento degli ambiti già dotati di urbanizzazioni.

Razionalizzazione della forma urbana

La perimetrazione operata favorisce la conservazione di un assetto urbano compatto e organico, contrastando fenomeni di dispersione insediativa e la formazione di nuclei edificati disgregati dal tessuto consolidato, favorendo così un modello di sviluppo ordinato e razionale, che privilegia il consolidamento delle direttrici infrastrutturali esistenti, in piena coerenza con gli obiettivi di efficienza nell'uso delle risorse territoriali perseguiti dalla normativa regionale.

SCHEDA N. 12 – FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI

Inclusione di lotti nella perimetrazione del PTU- Zona C4 per comparti; comparto intercluso, continuità con l'edificato e lottizzazione Albanello adiacente

ESTRATTO CARTOGRAFICO DELL'AREA DEL PTU SU PRG



ESTRATTO DELL'AREA DEL PTU ORTOFOTO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI



RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



RILIEVO FOTOGRAFICO 3

RELAZIONE ESPLICATIVA

Inclusione di lotti nella perimetrazione del PTU, - Zona C4 per comparti; comparto intercluso, continuità con l'edificato e lottizzazione Albanello adiacente

L'area è collocata a margine del centro della frazione di Cappelle dei Marsi e confina con la lottizzazione Albanello e con la Via SS 5 Tiburtina già dotata di urbanizzazioni (fognature, rete stradale/illuminazione ecc.).

Questo riduce la necessità di nuove opere infrastrutturali, minimizza costi pubblici ed effetti di dispersione urbana, e agevola l'erogazione dei servizi (reti idriche, fognarie, elettriche, reti per servizi). Tali elementi sono criteri tecnici favorevoli alla perimetrazione come "territorio urbanizzato".

Motivazioni tecniche per l'inclusione dei lotti nella perimetrazione del PTU

Consolidamento e rigenerazione urbana

La LR 58/2023 privilegia il riuso dei suoli urbani e la rigenerazione dell'esistente rispetto all'espansione. L'inclusione di lotti interclusi e in continuità con l'edificato risponde direttamente a questa finalità: permette interventi di completamento, ricucitura e riqualificazione senza consumo di nuovo suolo vergine.

Comparto intercluso

Trattasi di un comparto intercluso, tra l'area carburanti (fine del tessuto edilizio esistente ad Ovest), la lottizzazione Albanello a Est, e a Nord, prospiciente la SS 5 Tiburtina Valeria con la lottizzazione Carseolana.

Accessibilità e sistema della mobilità

La presenza della SS 5 Tiburtina Valeria quale limite superiore a nord dei lotti del comparto garantisce accesso diretto e possibilità di connessioni veicolari e pedonali razionali.

Conformità agli obiettivi della L.R. 58/2023

Principio di effettività

Il principio di effettività costituisce uno dei pilastri fondamentali della L.R. 58/2023, richiedendo che la delimitazione del territorio urbanizzato rispecchi fedelmente la condizione reale o immediatamente potenziale del territorio, distinguendo tra aree che appartengono sostanzialmente alla città consolidata e aree che ne costituiscono invece il margine esterno ancora non urbanizzato.

L'inclusione dei lotti in esame risponde pienamente a questo principio, in quanto riconosce una situazione di fatto caratterizzata dalla presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria, dall'accessibilità da viabilità pubblica attrezzata e dalla continuità con il tessuto edificato. Si tratta di aree che, per le loro caratteristiche infrastrutturali e morfologiche attuali, appartengono effettivamente alla città dotata di infrastrutture e servizi, anche qualora non siano ancora state edificate.

Contenimento del consumo di suolo attraverso la densificazione

La L.R. 58/2023 persegue prioritariamente l'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, intendendo per tale la sottrazione irreversibile di suolo agricolo o naturale a seguito di trasformazioni edilizie. La normativa regionale orienta la pianificazione comunale verso la priorità della rigenerazione urbana e del completamento del tessuto esistente, limitando l'espansione verso l'esterno a ipotesi residuali e condizionate.

L'inclusione dei lotti nel territorio urbanizzato risponde pienamente a questo obiettivo strategico, in quanto favorisce la densificazione del tessuto urbano consolidato piuttosto che l'espansione verso ambiti esterni. Gli ambiti inclusi costituiscono infatti vuoti interni alla città già dotata di infrastrutture, la cui edificazione non comporta consumo di nuovo suolo ma completamento di aree già urbanizzate.

Razionalizzazione della forma urbana

La normativa regionale persegue l'obiettivo di promuovere una forma urbana compatta, continua e razionale, contrastando fenomeni di edificazione dispersa che caratterizzano modelli insediativi insostenibili dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.

L'inclusione dei lotti nella perimetrazione del PTU contribuisce direttamente a questo obiettivo, favorendo il completamento di ambiti urbani già strutturati lungo direttrici edificate e servite da infrastrutture.