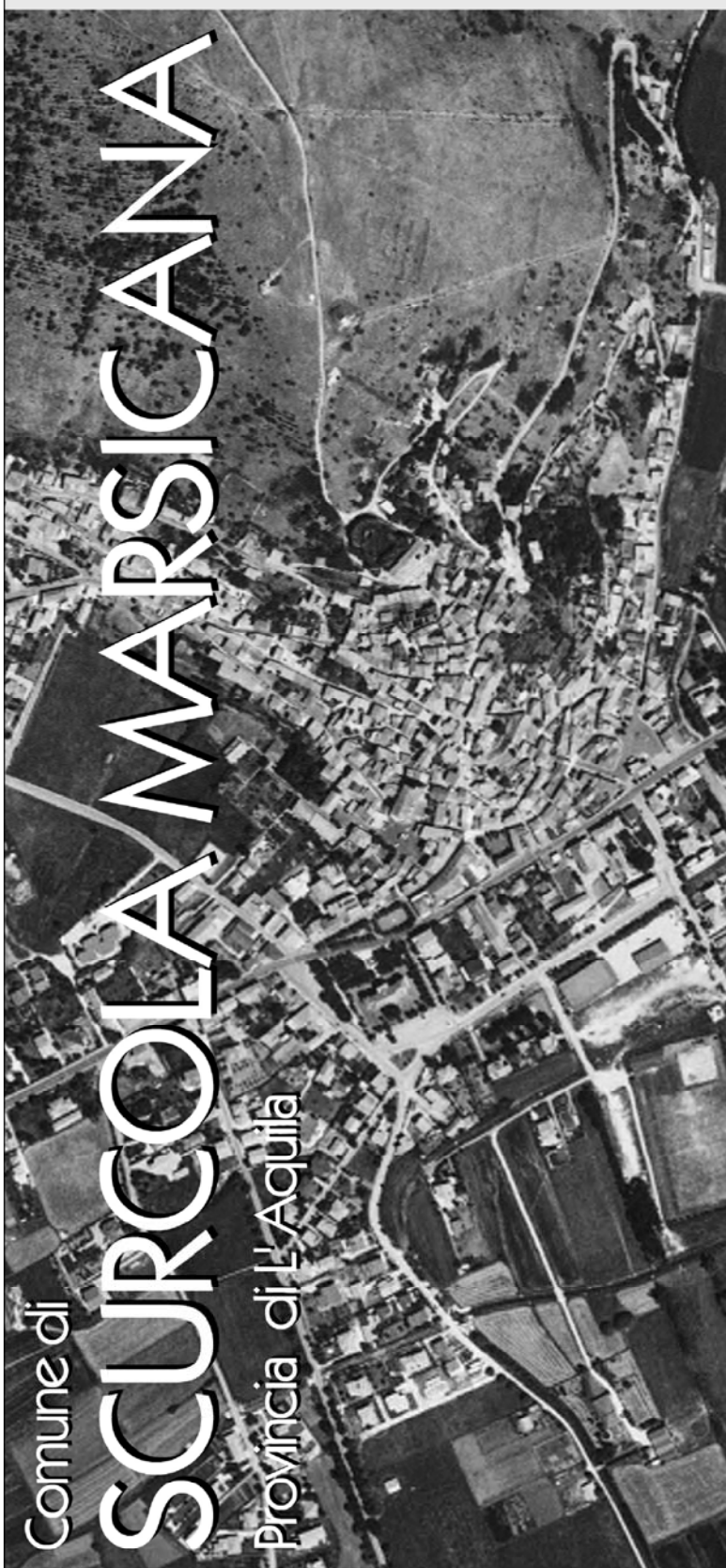


REVISIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE,  
ARTIGIANALE E COMMERCIALE DELLA FRAZIONE DI CAPPELLE DEI MARSI



Comune di

**SCURCOLA MARSICANA**

Provincia di L'Aquila

**Progettista:**

**Dott.Ing.** Fabio MORGANTE

**Il Sindaco**

**L'Assessore comunale**

**Il segretario comunale**

REV. 10/03/2010

**PROGETTO  
DI MASSIMA**

TAV.

**A.1**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

elaborazione grafica ed informatica eseguita da **infoARCH** Snc



# **COMUNE DI SCURCOLA MARSICANA**

*(Provincia di L'Aquila)*

*Revisione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale,  
Artigianale e Commerciale della Frazione di Cappelle dei Marsi*

## **R E L A Z I O N E**

**IL TECNICO INCARICATO**  
**Dott. Ing. Fabio MORGANTE**

## **A - PREMESSA**

La frazione di Cappelle dei Marsi del Comune di Scurcola Marsicana è dotata di un Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale (di seguito Z.I.A.C.) approvato con deliberazione di C.P. n. 21 del 23/03/1989 e, ai fini della reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio, nuovamente adottato con deliberazione di Giunta Comunale n°49 del 26/09/2003.

Trascorsi oltre 15 anni dalla data della sua approvazione, risulta necessario ed improcrastinabile procedere alla revisione generale dello stesso e all'uopo, con deliberazione di C.C. n°2 del 01/03/2003 l'Amm.ne Municipale di Scurcola Marsicana, ritenuto:

- di dover perseguire il raggiungimento di obiettivi prioritari per rivitalizzare l'economia locale in funzione dell'evoluzione territoriale e delle mutate esigenze socio - economiche dell'utenza in generale dovute principalmente a:
  - le indicazioni generali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riguardo le attività produttive;
  - le mutate esigenze e condizioni generali introdotte da parte della normativa statale e regionale posta in essere negli ultimi periodi;
  - l'evoluzione territoriale circostante introdotta dal Centro Smistamento Merci della Marsica e da parte del Comune di Avezzano con il suo piano delle attività produttive posto al confine del territorio del Comune di Scurcola Marsicana;
- che per poter avviare la procedura di revisione dello strumento urbanistico attuativo occorreva incaricare un libero professionista, attraverso il quale individuare le forme e i percorsi più consoni ed efficaci al fine di raggiungere gli obiettivi citati in precedenza;
- che bisognava indicare al professionista incaricato una serie criteri generali ai quali attenersi; decise di procedere alla revisione del Piano Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi formulando i seguenti criteri generali programmatici cui il Professionista, successivamente incaricato, avrebbe dovuto attenersi:
  1. rilevazione dello stato di fatto mediante distinzione per destinazione delle singole unità produttive;
  2. aggiornamento della cartografia in possesso dell'amministrazione;
  3. ricerca delle migliori soluzioni per la realizzazione delle infrastrutture;
  4. verifica del sistema di viabilità interna del comprensorio ed eventuale proposta di modifica;
  5. adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi in funzione delle scelte progettuali operate;
  6. verifica delle condizioni poste dal Piano di Coordinamento Territoriale Provinciale e della normativa urbanistica Statale e Regionale;
  7. eventuali proposte particolari ad opera dello stesso progettista per la risoluzione di problematiche poste in evidenza nel corso della rilevazione dello stato di fatto.

Con deliberazione di Giunta Comunale n°55 del 17/05/2003 l'Amm.ne Municipale dispose al Responsabile dell'Area Tecnica di procedere all'affidamento al sottoscritto dell'incarico per la redazione della revisione del Piano Particolareggiato della Zona Industriale, Artigianale e Commerciale della Frazione di Cappelle dei Marsi e in data 29 settembre 2003 veniva stipulata la relativa convenzione di incarico.

In data 10/10/2003 veniva consegnata al sottoscritto la documentazione di base prevista all'art. 3 della convenzione di incarico ed elencata nel relativo verbale in pari data e, nei mesi successivi, un dettagliato elenco delle Attività Edilizie autorizzate dal Comune di Scurcola Marsicana nella zona Industriale, Artigianale e Commerciale della frazione di Cappelle dei Marsi dal 1973 al 2003.

Con nota in data 05/04/2004, viste le numerose comunicazioni riferite ad istanze di privati rimesse al sottoscritto dall'U.T.C. e le problematiche emerse durante la fase preliminare di redazione del piano particolareggiato, il sottoscritto Professionista – interessando il tutto le scelte programmatiche effettuate con deliberazione di Consiglio Comunale n°2 del 01/03/2003 - richiese un incontro con il Responsabile del Servizio Tecnico e con gli Amministratori Comunali per ricevere le opportune indicazioni ed istruzioni.

Tale incontro avvenne in data 20/06/2006 e sulla base delle argomentazioni trattate in quella sede il sottoscritto con nota del 21/09/2006 richiese le necessarie ed opportune indicazioni ed istruzioni e, nel contempo, per tutto quanto era avvenuto, la rimodulazione dei tempi previsti in convenzione per l'espletamento dell'incarico.

Il 27/09/2006 il Responsabile del Servizio Tecnico in merito alle problematiche emerse disponeva:

- di procedere alla Revisione del P.P. della Z.I.A.C. della frazione di Cappelle dei Marsi lasciando inalterate le destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale;
- di prevedere un eventuale ampliamento del piano particolareggiato in relazione alla localizzazione del Centro Smistamento Merci della Marsica ricadente in territorio di Avezzano con il relativo adeguamento degli standards urbanistici.

Infine, disponeva la rimodulazione dei tempi di presentazione della progettazione.

In data 24 marzo 2007 il sottoscritto, considerato che per la completa definizione della progettazione di massima era in attesa di comunicazioni da parte dell'A.N.A.S. e del Comune di Avezzano in merito ad alcune ipotesi, prospettate in precedenti incontri, di miglioramento di quella viabilità sopra ed extra comunale ricadente all'interno del Piano oggetto di revisione, chiedeva la concessione di una breve proroga di giorni 30 del termine di presentazione della progettazione di massima.

In data 04/05/2007 rimetteva nota al Responsabile Area tecnica del Comune di Scurcola Marsicana con la quale comunicava che durante il sopralluogo svolto in data 27 aprile

2007 il Responsabile di zona dell'A.N.A.S. aveva fornito le richieste indicazioni per il solo tratto ricompreso tra l'abitato di Cappelle dei Marsi ed il sovrappasso ferroviario ritenendo necessario conoscere, per il tratto a seguire, la proposta progettuale della COOP, al momento in fase di redazione, circa la sistemazione viaria dell'accesso sulla SS. Tiburtina del costruendo complesso commerciale in tenimento del Comune di Avezzano auspicando in tal senso - sul tratto tra il sovrappasso ferroviario e l'abitato di Avezzano - interventi congruenti e concordati delle Amm.ni Comunali di Avezzano e Scurcola Marsicana, ciascuna per le proprie competenze.

Altresì, nessuna indicazione riceveva dal Comune di Avezzano per le ipotesi di miglioramento della viabilità nell'area intercomunale a ridosso del Centro Smistamento Merci, atteso che tali ipotesi erano in qualche modo legate e dipendenti da quanto si doveva ancora definire relativamente all'insediamento commerciale COOP.

Per tutto quanto sopra, si riteneva di dover procedere alla redazione della proposta di revisione del Piano Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi con le sole indicazioni ricevute, fermo restando che quelle intervenute successivamente sarebbero state prese in considerazione nelle successive fasi della redazione del Piano.

Il sottoscritto professionista incaricato produceva in duplice copia, in data 21/08/2007 prot. 6804, la progettazione preliminare del P.P. in parola costituita dai seguenti elaborati:

- A1. Relazione Illustrativa;
- A2. Piano Vigente e Perimetrazione P.R.G.;
- A3. Stato di Attuazione del Piano Vigente;
- A4. Proposta di Revisione;
- A5. Aree Vincolate;
- B1. Proposta di Norme Tecniche di Attuazione.

Successivamente, nella riunione tenutasi il giorno 23/09/2008 alla presenza del Sindaco, del responsabile dell'area tecnica, del responsabile del procedimento e del progettista incaricato, il responsabile dell'area tecnica riteneva che la suddetta progettazione preliminare non ricomprendeva alcune indicazioni, ulteriori a quelle dettate dal Consiglio Comunale con delibera n.2/2003 e volte alla soluzione di problematiche rilevate, formulate dall'Amministrazione nella riunione del 20/06/2006 quali per esempio:

- La predisposizione, ove possibile, di lotti edificatori più piccoli di quelli della pianificazione esistente favorendo l'aumento e una diversificazione degli investimenti da parte degli utenti con conseguenti interventi meno onerosi a carico di quest'ultimi;
- La ricollocazione della zona destinata a "Servizi Collettivi" posta a sud dell'incrocio di Via dei Cerri con la S.S. n.5 nel tratto di territorio delimitato dal centro abitato di

Cappelle dei Marsi e il piano particolareggiato stesso con l'opportunità di creare una zona di disimpegno fra l'abitato di Cappelle e l'insediamento di attività produttive con la conseguente unione del tessuto urbanistico;

- La riduzione al minimo delle spese a carico dell'Ente per l'attuazione del piano in parola soprattutto in merito al rinnovo dei vincoli espropriativi.

Relativamente, poi, all'ipotesi progettuale di intraprendere la strada del Piano di Recupero di cui all'art. 27 della L.R. 18/83 per le aree residenziali interne al P.P. edificate abusivamente, riteneva che non fosse necessario avviare tale procedura soprattutto in considerazione della loro modestissima consistenza. Affermava, altresì, che la possibile strada da percorrere, per la soluzione del problema rilevato a carico delle aree di che trattasi, fosse quella di identificare le citate aree ed elencare gli interventi edilizi ammissibili al fine di un inquadramento urbanistico-edilizio più funzionale (Cfr. art. 2 comma 2 lett. e) della Convenzione di incarico).

Nella stessa riunione il responsabile del procedimento riteneva, tra l'altro, che:

- non fosse necessario individuare graficamente le strade di penetrazione ai lotti non costituenti viabilità primaria, rinviando alle N.T.A. la possibilità della loro realizzazione a seguito di accordi tra proprietari o, in alternativa, il diritto di accesso in caso di lotto intercluso;
- fosse, invece, necessario introdurre nelle N.T.A. disposizioni per il recupero urbanistico edilizio della zona residenziale;
- la riconferma delle aree destinate a standards pubblici, di cui all'art. 5 del D.M.1444/1968, dovesse essere ricondotta al minimo in quanto, il rinnovo del vincolo espropriativo, avrebbe comportato per l'Ente il reperimento immediato delle risorse economiche necessarie; suggeriva, all'uopo, di individuare tali aree all'interno dei lotti edificatori come aree da cedere gratuitamente e urbanizzate al Comune, con possibili sgravi fiscali e premi di cubatura, raggiungendo il duplice scopo di reperire gli standards urbanistici necessari senza aggravio sul bilancio comunale;
- fosse opportuno chiarire in maniera più efficace il discorso relativo alla monetizzazione della mancata cessione delle aree a standards urbanistici soprattutto nei casi ove questo non fosse materialmente possibile;
- le aree destinate a verde pubblico a ridosso del Centro Smistamento Merci fossero ricondotte alle destinazioni con esso compatibili;
- fosse opportuno prevedere nelle N.T.A. la possibilità di suddividere in maniera diversa i lotti edificatori previsti, su specifica richiesta congiunta dei proprietari, senza che ciò potesse essere considerata variante al piano particolareggiato, salvaguardando eventuali interessi generali di rispetto delle previsioni di piano.

Alla luce di tutto quanto sopra il sottoscritto tecnico incaricato, ribadendo le considerazioni già espresse nella riunione tenutasi il giorno 23/09/2008, ripropone il tutto con le dovute modifiche ed integrazioni.

## **B - CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUL VIGENTE PIANO Z.I.A.C. OGGETTO DI REVISIONE**

### **B.1 - APPROVAZIONI E CONTENUTI DEL VIGENTE P.P. Z.I.A.C.**

Come innanzi riferito, il Piano Z.I.A.C. della frazione di Cappelle dei Marsi, adottato dal Comune di Scurcola Marsicana con deliberazione di C.C. n°3 del 22/03/1986 e successiva deliberazione di C.C. n°1 del 12/02/1988, è stato approvato – ai sensi dell’art. 11 della L.R. n°18/83 e per quanto previsto dall’art. 21 della medesima L.R. – con deliberazione del Consiglio Provinciale di L’Aquila n°21 del 23/03/1989 con le prescrizioni, stralci e statuizioni contenute nel parere n°1/4 in data 13/01/1989 del C.T.A. della Sezione Urbanistica Provinciale appresso elencate:

- " ..... omississ ....."
- a) *che il perimetro del P.P. così come adottato nella seduta consiliare n°3 del 22/03/1986, venga ricondotto nei limiti delle previsioni urbanistiche del vigente P.R.G., con i conseguenti stralci previsionali e relativo ridisegno del Piano Particolareggiato medesimo intendendosi, come già detto il piano oggetto di controdeduzione inesaminabile nel merito;*
  - b) *che, relativamente agli insediamenti commerciali di nuova individuazione - previa ricognizione degli esistenti - non localizzati nel P.P. proposto, in fase di recepimento e conseguente adeguamento l’Amministrazione Comunale provveda ad adeguare la previsione delle superfici destinate a servizi a quanto disposto dall’art. 5 p.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444, contenendo la previsione della superficie utile massima ammissibile nel limite del 30% sulla Superficie Utile Totale realizzabile, nell’intero ambito di piano particolareggiato la cui corrispondente quantità di standard dovrà essere valutata, sempre comunque fino alla concorrenza del prescritto 30% totale in sede di puntuale attuazione dei singoli interventi e ceduti gratuitamente al Comune;*
  - c) *che gli elaborati tecnici vengano integrati con una tavola di nuovo impianto progettuale tale da essere rispettosa dei contenuti parametrici di cui all’art. 19 della L.R. 18/1983, con particolare riferimento al non riscontrato plano-volumetrico di coordinamento;*
  - d) *che quanto espresso all’art. 4.4 delle N.T.A. del P.P., relativamente alla superficie minima ammessa (600 mq) per ogni singola attività commerciale, venga la stessa intesa come superficie minima per ciascun intervento;*

- e) che l'Amministrazione Comunale provveda a rielaborare un nuovo piano particolareggiato - in variante - che tenga conto degli stralci ora operati e delle integrazioni apportate a mezzo della deliberazione consiliare n°1 del 12.2.1988, provvedendo altresì a pubblicare lo stesso nei termini di cui alla L.R. 18/1983, nel testo in vigore, previa analisi di settore di supporto alle ulteriori scelte urbanistiche, ivi compresi gli adempimenti di cui all'art. 35 della medesima L.U.R. 18/1983, ed all'art. 9 della L.R. 3.3.1988 n.25;
- f) che in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, vengano cedute al Comune - ancorché computate nel novero della superficie fondiaria - le aree prospicienti la viabilità così come individuata nella viabilità di piano, per una profondità pari a mt. 2 dal ciglio stradale graficizzato e, in prossimità delle curve, tale arretramento venga esteso in modo da ottenere un raggio di curvatura pari a mt 15 dai cigli di piano."

Con la suddetta deliberazione provinciale sono stati approvati, altresì, i contenuti spaziali e dimensionali così come previsti negli elaborati tecnici e amministrativi allegati alla deliberazione di C.C. n°3 del 22/03/1986, in quanto atti per i quali erano state seguite e perfezionate le procedure formative di cui alla L.R. n°18/83 nel testo allora in vigore, ed è stato prescritto all'Amm.ne Comunale di Scurcola Marsicana "di adeguare, in sede di recepimento, l'impianto viario del P.P. alle previsioni del limitrofo autoporto, così come proposto dall'Amministrazione Provinciale, per quanto afferente i migliori e maggiormente funzionali collegamenti viari di cui, preliminarmente, viene indicata la prosecuzione della strada adiacente l'esistente centro commerciale dell'Iperorveal, proseguendo la stessa in direzione del confine amministrativo del Comune, verso il territorio di Avezzano, attraversando consequenzialmente l'area asservita al predetto centro Commerciale".

La deliberazione del Consiglio Provinciale è stata recepita dal Comune di Scurcola Marsicana con deliberazione di C.C. n°67 del 28/04/1989 con la quale, infine, è stato variato il P.P. (di seguito anche P.P. 1989) confermando quanto contenuto nella deliberazione di C.C. n°3/86 e n°1/88, salvo gli ampliamenti previsti in quest'ultima, e riaffermando l'accoglimento delle osservazioni al piano che non comportavano ampliamenti del comprensorio pianificato, rigettando, quindi, le osservazioni n°1 e n°6 e procedendo, inoltre, alla variante alle norme tecniche di attuazione.

Recentemente, il Comune di Scurcola ha proceduto alla Variante al P.R.G. approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera del 28/05/2004 n°18 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n°21 ordinario del 30/07/2004. Con tale variante

Il P.P. Z.I.A.C. è stato ripermetrato, ampliandolo con quelle aree inserite nel P.P. stesso con la delibera di C.C. n°1/88 e stralciate dal Sezione Urbanistica Provinciale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 29/05/2008 è stata approvata una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato della zona industriale, artigianale e commerciale di Cappelle dei Marsi in riferimento a quanto previsto dalla L.R n°62 del 09/08/1999.

Con successiva deliberazione di C.C., ai sensi dell'art. 1, comma 58 lett. a) della L.R. 11/2008 (che ha sostituito la precedente L.R. n°62/99), l'Amm.ne municipale ha proceduto all'individuazione e/o conferma delle aree da destinare agli insediamenti delle medie e delle grandi superfici di vendita e contestualmente alla modifica delle Norme Tecniche di Attuazione sia del Piano Regolatore che del Piano Particolareggiato della zona Industriale, Commerciale e Artigianale di Cappelle.

## **C – PROPOSTA PROGETTUALE**

Ai fini dell'illustrazione della presente proposta di revisione del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi si procederà relazionando secondo i punti programmatici indicati nella deliberazione di C.C. n°2 del 01/03/2003.

### **C.1 - RILEVAZIONE DELLO STATO DI FATTO MEDIANTE DISTINZIONE PER DESTINAZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ PRODUTTIVE**

Si è proceduto preliminarmente alla rilevazione dello stato di fatto e della destinazione delle singole unità produttive - dapprima unitamente all'Ufficio Tecnico Comunale e, quindi, attraverso personale incaricato dal sottoscritto progettista - verificando successivamente lo stato di attuazione del P.P. della Z.I.A.C..

Da tale rilevazione è scaturito che:

- al momento della definitiva approvazione del P.P. 1989 della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi (*deliberazione di C.C. n°3 del 22/03/1986 e successiva deliberazione di C.C. n°1 del 12/02/1988 e deliberazione del Consiglio Provinciale di L'Aquila n°21 del 23/03/1989*) le unità edilizie (*contenitori*) riportate sulla cartografia di piano erano in numero di 23 di cui 7 a destinazione industriale – artigianale e le restanti a destinazione prevalente commerciale; vi erano, inoltre n°9 unità edilizie aventi destinazione residenziale;
- al momento della redazione della presente Revisione del P.P. della Z.I.A.C., le unità edilizie (*contenitori*) ulteriori a quelle di cui sopra sono in numero di 25 di cui 3 a destinazione industriale – artigianale, 2 a destinazione servizi collettivi e le restanti a prevalente destinazione commerciale; vi sono ulteriori n°3 unità edilizie aventi

destinazione esclusivamente residenziale oltre quelle indicate in precedenza. Vi sono, inoltre, n°4 “contenitori” realizzati al di fuori della perimetrazione del P.P. 1989, ma all’interno di quella ampliata di cui alla deliberazione di C.C. n°1 del 12/02/1988.

Il vigente P.P. 1989 risulta così dimensionato (allegato n°1- rif. Tav. A2):

a)	SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq.		1'051'146
b)	SUPERFICIE STANDARDS URBANISTICI:			
	<i>Servizi Collettivi</i>	mq.	53'993	
	<i>Verde Pubblico</i>	mq.	56'585	
	<i>Parcheggi Pubblici</i>	mq.	44'941	
	<i>Impianto di Depurazione</i>	mq.	<u>5'194</u>	
	<i>sommano</i>	mq.	160'713	160'713
c)	PERCENTUALE STANDARDS URBANISTICI	%	$b) / a) * 100$	15,29%

Al momento della sua definitiva approvazione si componeva di:

<b>AREA LOTTI EDIFICABILI:</b>				
a)	Settore n°1 – SUD: n°42 lotti –	superficie parziale	mq.	154'919
b)	Settore n°2 – NORD-EST: n°91 lotti -	superficie parziale	mq.	335'404
c)	Settore n°3 – NORD – OVEST: n°25 lotti -	superficie parziale	mq.	98'673
d)	Aree identificate come lotti edificati: n°26 lotti -	superficie parziale	mq.	<u>188'423</u>
e)	<b>TOTALE AREA LOTTI EDIFICABILI ed EDIFICATI (Sup. Fondiaria):</b>	<b>mq.</b>		<b>777'419</b>

<b>AREA STANDARDS URBANISTICI:</b>				
f)	Servizi collettivi –	superficie parziale	mq.	53'993
g)	Verde pubblico –	superficie parziale	mq.	56'585
h)	Parcheggi pubblici –	superficie parziale	mq.	44'941
i)	Area impianto depurazione –	superficie parziale	mq.	<u>5'194</u>
j)	<b>TOTALE AREA STANDARDS:</b>	<b>mq.</b>		<b>160'713</b>

k)	<b>VIABILITA' INTERNA DI PIANO:</b>	<b>mq.</b>	<b><u>113'014</u></b>
l)	<b>Torna la superficie territoriale</b>	<b>mq.</b>	<b>1'051'146</b>

Lo stato di attuazione del vigente P.P. è il seguente (allegato n°3 – rif. Tav. A2):

<b>AREA LOTTI EDIFICATI:</b>				
m)	Area lotti edificati ante 1989:	superficie parziale	mq.	202'832
n)	Area lotti edificati post 1989:	superficie parziale	mq.	<u>111'954</u>
o)	<b>TOTALE AREA LOTTI EDIFICATI m) + n):</b>	<b>mq.</b>		<b>314'786</b>
p)	<b>TOTALE AREA LOTTI EDIFICABILI e EDIFICATI (Sup. Fondiaria):</b>	<b>mq.</b>		<b>777'419</b>
q)	<b>PERCENTUALE DI SATURAZIONE o) / p):</b>			<b>40,49%</b>

<b>AREA STANDARDS URBANISTICI REALIZZATI:</b>				
r)	Area servizi collettivi:	superficie parziale	mq.	14'774
s)	Area verde pubblico:	superficie parziale	mq.	0

t) Area parcheggi pubblici (ceduti da privati): superficie parziale	mq.	9'941
<b>u) TOTALE AREA STANDARDS URBANISTICI REALIZZATI:</b>	<b>mq.</b>	<b>24'715</b>
<b>v) TOTALE AREA STANDARDS DI P.P.:</b>	<b>mq.</b>	<b>160'713</b>
<b>w) PERCENTUALE DI ATTUAZIONE STANDARDS: u) / v)</b>		<b>15,38%</b>

Riguardo, infine, l'attuazione del P.P. 1989 in relazione alle destinazioni d'uso dei contenitori si ha la seguente tabella riepilogativa:

<b>CONTENITORI EDILIZI REALIZZATI DISTINTI PER DESTINAZIONE:</b>		
x) Contenitori edilizi artigianali ante 1989:	n°	3
y) Contenitori edilizi artigianali post 1989:	n°	1
z) Contenitori edilizi industriali ante 1989:	n°	4
aa) Contenitori edilizi industriali post 1989:	n°	2
bb) Contenitori edilizi a prevalente destinazione comm.le ante 1989:	n°	16
cc) Contenitori edilizi a prevalente destinazione comm.le post 1989:	n°	26
dd) Edifici residenziali ante 1989:	n°	9
ee) Edifici residenziali post 1989:	<u>n°</u>	<u>3</u>
<b>ff) TOTALE CONTENITORI REALIZZATI:</b>	<b>n°</b>	<b>61</b>

L'allegato n°2 alla presente relazione contiene tutti i riferimenti circa l'attività edilizia sviluppatasi nella Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi dal 1973 ad oggi con i riferimenti ai singoli contenitori così come numerati nella tavola A.3.

## **C.2 - AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA IN POSSESSO DELL'AMM.NE**

Sulla base delle rilevazioni di cui al paragrafo precedente è stata aggiornata la cartografia in possesso dell'Amministrazione Comunale.

Innanzitutto si è provveduto a digitalizzare le tavole del P.P. vigente.

Il vecchio metodo di redazione dei Piani Urbanistici - Generali o Particolareggiati - in forma "cartacea" (planimetrie, radex, retini sovrapposti...) oggi risulta ampiamente superato, tanto che di esso si conserva una mera memoria storica perché, in effetti, allo stato attuale la elaborazione grafica della pianificazione si attua con i metodi informatici e computerizzati.

Nel caso del P.P. Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, perciò, come avviene in genere quando occorre passare dall'una all'altra tecnica redazionale (per l'esistenza di un «vecchio» Piano Urbanistico "cartaceo"), la prima complessa operazione che si è resa necessaria è stata la redazione delle nuove planimetrie dello stato di fatto mediante l'operazione denominata "trasposizione su supporto informatico del P.P. vigente".

In particolare la tavola n°A.2 della presente revisione del PP denominata «PIANO ATTUATIVO VIGENTE E PERIMETRAZIONE PRG» è stata redatta mediante preventiva sovrapposizione delle planimetrie catastale e aerofotogrammetrica e ulteriore

sovrapposizione della zonizzazione così come risultante dalla Tavola n°4 – ZONIZZAZIONE – del vigente P.P.; essa rappresenta la tavola di partenza per le successive elaborazioni grafiche di progetto relative alla Revisione del P.P..

Sul punto va anche aggiunto che ulteriori metodiche di informatizzazione dei Piani Urbanistici possono consentire di esso una consultazione diretta, immediata, in tempo reale e con scarto di errore assolutamente trascurabile, il tutto tale da consentire, dando come *in-put* i dati catastali di un immobile, di conoscere in *out-put* norme, prescrizioni e modalità urbanistico-edilizie per intervenire su di esso.

Sulla base cartografica così digitalizzata, oltre alla proposta di revisione del P.P., è stata realizzata una tavola dei vincoli insistenti sull'area oggetto di pianificazione particolareggiata.

### **C.3 - RICERCA DELLE MIGLIORI SOLUZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE**

Il sistema infrastrutturale interno al comprensorio del vigente P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi risulta praticamente fermo alla consistenza che aveva al momento della approvazione del Piano; non vi sono stati interventi rilevanti sulla viabilità, sulla pubblica illuminazione e sul verde pubblico, sono stati limitati quelli sulla rete fognaria, rivolti esclusivamente al collettamento principale, e per quanto riguarda i parcheggi pubblici, oltre a non esserne stati realizzati sulle aree graficizzate nel P.P., non sono state nemmeno acquisite gratuitamente, salvo negli insediamenti più recenti, le aree a ciò destinate in sede di puntuale attuazione dei singoli interventi, seppur in alcuni casi previste in progetto, né si è attuato l'arretramento delle aree prospicienti la viabilità individuata dal piano vigente, il tutto così come previsto dal parere del C.T.A. della Sezione Urbanistica Provinciale n°1/4 del 13/01/1989 allegato alla deliberazione del Consiglio Provinciale di L'Aquila n°21 del 23/03/1989.

Anche, la previsione di viabilità complanare e laterale alla S.S. Tiburtina Valeria non è stata attuata probabilmente perché la stessa non appare congruente con la effettiva necessità dell'area limitrofa urbanizzata.

Tutto ciò ha determinato che l'edificazione avvenisse essenzialmente lungo l'asse viario della S.S. Tiburtina Valeria, la sola area dotata di infrastrutture, che perdessero di valore economico i lotti più interni, sebbene la zona in generale abbia mantenuto negli anni un discreto interesse commerciale, e che il flusso veicolare nell'ambito della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi si riversasse esclusivamente sulla S.S. Tiburtina Valeria non avendo altra viabilità alternativa.

Solo ultimamente è stata rettificata planimetricamente e migliorata, almeno nel tratto

interno al Comune di Scurcola Marsicana, la via delle Ginestre (già via dei Quarti) che da Cappelle conduce al Centro Smistamento Merci di Avezzano e, quindi, al casello autostradale sempre di Avezzano.

Da tutto quanto esposto risulta evidente che ai fini della ricerca delle migliori soluzioni per la realizzazione delle infrastrutture sarà necessario, comunque, che l'Amministrazione consideri preliminarmente, anche in termini di effettiva fattibilità economica, un programma infrastrutturale, da attuarsi per stralci secondo disponibilità di bilancio e necessità, intrinseco alla volontà politica di valorizzare l'area produttiva di Cappelle dei Marsi.

#### **C4 - VERIFICA DEL SISTEMA DI VIABILITÀ INTERNA DEL COMPENSORIO ED EVENTUALE PROPOSTA DI MODIFICA**

Come accennato nel paragrafo precedente, la viabilità interna del comprensorio è allo stato attuale carente - per quanto riguarda la sua attuazione - rispetto alle previsioni del P.P.; inoltre, non soddisfa le esigenze del comprensorio stesso né integra e supporta la viabilità sovracomunale.

E' pur vero, però, che laddove la minima presenza di urbanizzazioni e di opere infrastrutturali lo ha permesso, una discretamente consistente edificazione è avvenuta; tale edificazione, in parte "a macchia di leopardo" ed in parte distribuita intensamente lungo ben definite direttrici, al momento vincola fortemente qualsiasi ipotesi di modifica radicale della viabilità interna del comprensorio e impone il mantenimento dell'impostazione del reticolo viario del vigente P.P..

Poiché è indubitabile che la possibilità di uno sviluppo ottimale e completo della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi passa necessariamente, oltre che attraverso una revisione urbanistica del comprensorio, attraverso l'individuazione di un sistema di viabilità interna capace di attrarre, di gestire, di dirigere e di smaltire il flusso veicolare derivante da tutte le fattispecie ed i fattori favorevoli gravitanti intorno al comprensorio stesso, quali possono essere, per esempio:

- la vicinanza con il centro urbano di Avezzano;
- la presenza del Centro Smistamento Merci di Avezzano per il quale risultano recentemente appaltati i lavori per il definitivo completamento;
- la presenza nelle vicinanze dei caselli autostradali di Avezzano e Magliano dei Marsi e della SSV Avezzano – Sora;
- la presenza della strada provinciale Cappelle – Antrosano – S. Pelino;
- la presenza della S.S. Tiburtina Valeria;

sarà priorità del nuovo sistema di viabilità interna proporsi come nodo di viabilità alternative verso Avezzano, verso l'autostrada, verso la SSV Avezzano – Sora e verso il Centro

Smistamento Merci e dotarsi velocemente di infrastrutture tali da intercettare il traffico veicolare della S.S. Tiburtina Valeria, incanalarlo verso la parte interna del comprensorio (valorizzando in tal modo anche quei lotti del P.P. Z.I.A.C. che oggi non trovano mercato) e smaltirlo efficacemente nella viabilità sovracomunale presente perimetralmente.

La proposta di modifica del sistema di viabilità interna del comprensorio alla base del presente progetto di massima verte sui seguenti aspetti principali:

- il miglioramento planimetrico ed il prolungamento fino alla S.P. Cappelle – Antrosano della strada di previsione ubicata lungo il confine comunale e di piano direzione Est con l'intenzione di creare un collegamento diretto e privilegiato della Z.I.A.C. con il casello autostradale di Avezzano, con l'abitato Nord di Avezzano stessa e con il Centro Smistamento Merci, nonché una vera e propria variante al tratto della S.S. Tiburtina Valeria corrente all'interno della Z.I.A.C.; tale proposta di viabilità potrà essere migliorata allorché si riterrà opportuno interessare all'intervento anche il Comune di Avezzano, la Provincia di L'Aquila e gli enti proprietari e gestori del Centro Smistamento Merci.
- il maggiore e il migliore utilizzo di via delle Ginestre nel tratto corrente tra la S.S. Tiburtina Valeria e il futuro innesto con la strada di accesso al Centro Smistamento Merci mediante la messa in sicurezza dell'incrocio tra questa e la S.S. Tiburtina Valeria; all'uopo si ritiene necessaria la realizzazione di un sottopasso carrabile, parallelo a quello ferroviario esistente, interno alla relativa fascia di rispetto, ma, comunque, a debita distanza ai fini di un eventuale raddoppio della linea ferroviaria, in corrispondenza dell'innesto di via Ginestre con la S.S. Tiburtina Valeria, in modo tale da rendere totalmente agevole, indipendente e sicuro l'inserimento in tal punto dell'autoveicolo proveniente da Scurcola Marsicana e diretto verso il Centro Smistamento Merci, il casello autostradale di Avezzano, l'ospedale di Avezzano, ecc.. In alternativa al sottopasso potrebbe prevedersi una corsia di accumulo lungo la S.S. Tiburtina in direzione Avezzano in corrispondenza con l'incrocio di via Ginestre (ipotesi progettuale economicamente meno onerosa, ma, anche, sostanzialmente meno efficace); tale soluzione, pur garantendo condizioni migliori rispetto a ciò che è attualmente, non eliminerebbe l'interferenza dei flussi veicolari nelle due direzioni né le relative situazioni di pericolo;
- la previsione di una rotatoria di adeguato diametro all'uscita del sottopasso (o, eventualmente, dell'innesto guidato successivo alla corsia di accumulo) di cui al punto precedente, attraverso la quale – e le ulteriori rotatorie di cui si dirà appresso, gestire in maniera “circolare”, ovvero senza attraversamenti di carreggiata, i flussi veicolari uscenti dalla Z.I.A.C. sulla Tiburtina Valeria e rendere possibili inversioni di marcia in sicurezza;

- il potenziamento e la messa in sicurezza dello snodo via Cerri – S.S. Tiburtina Valeria - conformemente al parere del C.T.A. della S.U.P. 1/4 del 13/01/1989 - mediante la previsione di una rotatoria di adeguato diametro capace di gestire i flussi veicolari correnti lungo le suddette arterie stradali, nonché lungo le ulteriori due strade di previsione di piano confluenti sulla stessa rotatoria;
- la previsione sulla S.S. Tiburtina Valeria di due rotatorie di adeguato diametro “all’ingresso” ed “all’uscita” della dell’area produttiva di Cappelle dei Marsi, tali da segnalare a chi transita in loco la presenza di una zona urbanisticamente caratterizzata e attraverso le quali – e le ulteriori rotatorie di cui si è già detto - gestire ed indirizzare in maniera idonea e sicura, i flussi veicolari passanti per la Z.I.A.C. ;
- la previsione di parcheggi pubblici omogeneamente distribuiti lungo la viabilità di piano e facilmente raggiungibili dalla viabilità extracomprenditoriale attualmente esistente;
- la previsione di una viabilità di Piano Particolareggiato con strade aventi dimensioni trasversali maggiori (n°2 carreggiate da mt. 4,50 cadauna e n°2 marciapiedi laterali da mt. 1,50 cadauno per un totale di mt. 12,00) rispetto alle attuali di previsione (n°2 carreggiate da mt. 3,50 attuali e n°2 marciapiedi laterali da mt. 1,50 cadauno per un totale di mt. 10,00) anche in ottemperanza a quanto previsto dal D.M. 05/11/2001 riguardante la normativa stradale;

## **C.5 - ADEGUAMENTO DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI IN FUNZIONE DELLE SCELTE PROGETTUALI OPERATE**

Le scelte progettuali operate sono scaturite dagli indirizzi programmatici formulati al sottoscritto Professionista dall’Amministrazione Comunale e innanzi riportati, nonché dalle indicazioni del Responsabile del Servizio Tecnico di:

- procedere alla Revisione del P.P. della Z.I.A.C. della frazione di Cappelle dei Marsi lasciando inalterate le destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale;
- prevedere un eventuale ampliamento del piano particolareggiato in relazione alla localizzazione del Centro Smistamento Merci della Marsica ricadente in territorio di Avezzano con il relativo adeguamento degli standards urbanistici.

In particolare, le scelte progettuali hanno riguardato:

1. la previsione di ampliamento (circa mq. 55’000) del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi secondo la perimetrazione della Variante al P.R.G. approvata definitivamente dal Consiglio Comunale di Scurcola Marsicana con delibera del 28/05/2004 n°18;
2. la previsione di ulteriore ampliamento [circa mq. (91’700 + 17’400)] in variante al P.R.G. ex art. 21 L.R. n°18/83 del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi verso l’area

occupata del Centro Smistamento Merci e verso il tiro a segno, ovvero verso i confini con il Comune di Avezzano, previsione tendente ad urbanizzare piccole aree a destinazione agricola fraposte ad aree ricadenti, sia nel Comune di Scurcola Marsicana che nel Comune di Avezzano, in zone a destinazione produttiva, nonché verso la strada provinciale Cappelle - Antrosano;

3. il mantenimento delle destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale in ottemperanza alle indicazioni del Responsabile Servizio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana;
4. la revisione degli standards urbanistici ex DPR n°1444/1968 e la previsione di nuovi, avendo valutato gli standards graficizzati nel vigente P.P. e quelli acquisiti gratuitamente in sede di puntuale attuazione dei singoli interventi a seguito delle prescrizioni ex parere n°1/4 in data 13/01/1989 del C.T.A. della Sezione Urbanistica Provinciale allegato alla deliberazione del Consiglio Provinciale di L'Aquila n°21 del 23/03/1989;
5. il miglioramento del sistema di viabilità interna del comprensorio;
6. il conseguente adeguamento delle N.T.A. alle scelte progettuali e la loro integrazione con argomenti e concetti urbanisticamente nuovi e recenti, ovvero non considerati al momento della redazione del vigente P.P..

Il mantenimento delle destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale costituisce un indirizzo programmatico di notevole valenza.

Si ribadisce che il vigente P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi nacque inizialmente come piano particolareggiato di una zona con destinazione d'uso artigianale e industriale, salvo divenire anche a destinazione commerciale nel corso del suo iter formativo, derivando da ciò la risoluzione del Consiglio Provinciale di L'Aquila di approvarlo con le prescrizioni, stralci e statuizioni contenute nel parere n°1/4 in data 13/01/1989 del C.T.A. della Sezione Urbanistica Provinciale tra cui in particolare:

*a) che, relativamente agli insediamenti commerciali di nuova individuazione - previa ricognizione degli esistenti - non localizzati nel P.P. proposto, in fase di recepimento e conseguente adeguamento l'Amministrazione Comunale provveda ad adeguare la previsione delle superfici destinate a servizi a quanto disposto dall'art. 5 p.2 del D.M. 2.4.1968 n.1444, contenendo la previsione della superficie utile massima ammissibile nel limite del 30% della Superficie Utile Totale realizzabile, nell'intero ambito di piano particolareggiato la cui corrispondente quantità di standard dovrà essere valutata, sempre comunque fino alla concorrenza del prescritto 30% totale in sede di puntuale attuazione dei singoli interventi e ceduti gratuitamente al Comune.*

La richiesta di mantenimento delle destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale da parte dell'Amm.ne Municipale trova fondamento nella constatazione che il

comprensorio della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, sebbene non completamente attuato, sia abbastanza compromesso riguardo la possibilità di configurare all'interno dello stesso separate destinazioni artigianali, industriali e commerciali; infatti, l'attuazione del piano, in assenza di specifica zonizzazione, è avvenuta senza preclusioni riguardo alla contiguità di insediamenti produttivi di carattere diverso, per cui oggi un insediamento artigianale può trovarsi vicino ad uno commerciale, uno commerciale vicino ad uno industriale, uno industriale vicino a uno artigianale e viceversa.

Tutto ciò, però, non ha comportato, e non potrà comportare in futuro per ciò che si andrà a riferire, alcuna situazione urbanisticamente incompatibile.

Infatti, come già evidenziato nei paragrafi C.2 e C.4, la Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi si è sviluppata essenzialmente - se non esclusivamente - come zona commerciale in considerazione di dati di fatto incontrovertibili quali:

1. la presenza nei comuni limitrofi di Carsoli, Magliano dei Marsi, Avezzano e Celano di aree industriali ed artigianali maggiormente consolidate, attrezzate e dotate di servizi che hanno spinto imprenditori a localizzare in tali Comuni i propri insediamenti produttivi;
2. l'assenza, almeno fino all'approvazione definitiva del nuovo P.R.G. del Comune di Avezzano, di aree commerciali come quella di Cappelle dei Marsi vicine a centri urbani di una certa consistenza, così ben disposte lungo un'arteria stradale importante come la SS. Tiburtina Valeria e così ben collegate a caselli autostradali, ferrovie, ecc..

Le stesse considerazioni portano oggi a credere che difficilmente più o meno grossi insediamenti industriali potranno in futuro avvenire nella Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, atteso che le aree industriali di Carsoli, Magliano dei Marsi, Avezzano e Celano risultano sicuramente più attraenti offrendo migliori infrastrutture e servizi, condizioni al contorno ormai consolidate e migliore ubicazione logistica.

Allo stesso modo bisogna credere che la vocazione commerciale della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi troverà ulteriore apporto dalla completa realizzazione del Centro Smistamento Merci, nonché dalla realizzazione dei grossi complessi commerciali (COOP e altri), posti nel Comune di Avezzano lungo la S.S. Tiburtina Valeria, ma a pochi chilometri dalla medesima Z.I.A.C., e nella precisa volontà dell'Amm.ne Municipale di realizzare un serio programma di urbanizzazione della zona.

Tutto ciò spinge, pertanto, ad affermare che sebbene non sia stata prevista una precisa zonizzazione per la destinazione di aree specifiche del comprensorio a soli insediamenti artigianali, ovvero a soli insediamenti industriali, ovvero, infine, a soli insediamenti commerciali, tale promiscuità non ha rappresentato, non rappresenta e, per quanto personalmente si ritiene, non rappresenterà un fattore urbanisticamente negativo e,

quindi, da correggere, poiché è stata, è e sarà nella naturale attuazione del P.P. della Z.I.A.C. l'intrinseca compatibilità degli insediamenti produttivi tra di loro, nel senso che, essendo le attività artigianali ed industriali insediate ed insediabili in numero modesto e di tipo "leggero" (ed eventualmente i livelli di tale promiscuità potranno essere regolati attraverso specifiche prescrizioni delle N.T.A.) ben si integrano con quelle commerciali; nello stesso tempo si ritiene che una eventuale zonizzazione del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi con la precisa individuazione di aree destinate ad attività industriale, di aree destinate ad attività artigianale e di aree destinate ad attività commerciale, sia pregiudizievole riguardo la completa attuazione del piano essendo provato, come riferito nel paragrafo C.1, che le richieste di aree nella Z.I.A.C. sono esclusivamente (o quasi) di carattere commerciale.

Per tutto quanto sopra si ritiene fondamentale importante che la Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi mantenga le destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale e, altresì, che la destinazione commerciale diventi possibile ovunque, senza, pertanto, dover rispettare il limite del 30% della Superficie Utile Totale realizzabile contenuta nel parere n°1/4 in data 13/01/1989 del C.T.A. della Sezione Urbanistica Provinciale; infatti, solo valorizzando la vocazione commerciale della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi sarà possibile attrarre investimenti pubblici e privati tali da creare quella occupazione e quelle risorse economiche di cui il Comune di Scurcola Marsicana oggi ha effettivamente bisogno.

A fronte di tale modifica sostanziale della impostazione urbanistica del P.P. della Z.I.A.C., essendo scelta progettuale quella di mantenere le destinazioni promiscue della vigente configurazione territoriale e di mantenerle ovunque all'interno del Piano Particolareggiato della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, si rende necessario un adeguamento dei parametri urbanistici che caratterizzano la Z.I.A.C. stessa.

In particolare dovranno essere recuperate ulteriori superfici per gli standards urbanistici in parziale ossequio a quanto previsto dall'art. 5 del DPR n°1444/1968 che testualmente recita:

*"I rapporti massimi di cui all'art. 17 della legge n. 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:*

- 1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;*
- 2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative".*

Poiché non è legittimamente ipotizzabile una destinazione esclusivamente commerciale del comprensorio e, altresì, non essendo, comunque, possibile perequare lo standard per un'area siffatta a quanto previsto dal citato art. 5 del D.M. n°1444/1968 (*80 mq di spazi pubblici - di cui almeno 40 mq di parcheggi pubblici e i restanti di spazi destinati ad attività collettive e a verde pubblico - ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento delle attività insediabili*) a causa della notevole incidenza superficiale degli spazi pubblici, a meno di non voler ridurre drasticamente il numero dei lotti, si è ritenuto, comunque, di aumentare lo standard urbanistico dal 15,29% previsto nel vigente P.R.G. al 30,00% (calcolato con le considerazioni di cui si riferirà appresso) della presente Revisione, ottemperando così alla manifestata volontà dell'Amm.ne comunale di voler creare condizioni favorevoli agli insediamenti commerciali nel comprensorio, i soli realmente possibili viste le condizioni contingenti di cui si è detto in precedenza.

In tal modo, ulteriori insediamenti industriali ed artigianali potranno avvenire senza alcuna prescrizione e senza alcun tipo di convenzionamento con il Comune, essendo la loro destinazione d'uso compatibile con gli standards di Piano, mentre insediamenti commerciali, non essendo congrue le superfici ex art. 5 del D.M. n°1444/1968 di piano con quelle richieste da tale destinazione, potranno avvenire tramite preventiva e gratuita cessione al Comune, a titolo di perequazione urbanistica, di una superficie pari alla differenza tra **S.U.A.\*80/100** [dove **S.U.A.** è la superficie di vendita dell'insediamento proposto come definita all'art. 4 lett. c) del D. Lgs. 114 del 31/03/1998 ovvero dall'art. 1 punto 3 della L.R. 11/2008 e **80/100** è lo standards ex art. 5 D.M. 1444/1968] e **S<sub>i</sub>\*30,00%** [dove **S<sub>i</sub>** è la superficie lorda dell'intervento e **30,00%** è la superficie a standards ex art. 5 D.M. 1444/1968 disponibile nella revisione del P.P. come si riferirà in seguito].

Ulteriori considerazioni vanno fatte per i lotti edificati ante 1989 (come più volte riferito è l'anno dell'approvazione definitiva del P.P. vigente) e per quelli edificati post 1989. Infatti, mentre i primi risultavano già edificati ed in possesso – alcuni - di legittima destinazione d'uso commerciale al momento della adozione e della approvazione del P.P. vigente e, quindi, risultavano, già all'epoca, in qualche modo esclusi dalle più volte citate prescrizioni formulate dalla Provincia, i lotti edificati post 1989 con costruzioni a destinazione commerciali avrebbero dovuto dar luogo alla cessione gratuita dello standard mancante in sede di puntuale attuazione dei singoli interventi.

Come è risultato dall'analisi dello stato di fatto, ciò è avvenuto solo in parte, per cui nella progettazione di che trattasi è necessario prevedere uno strumento legittimo che possa risolvere tale problematica. Per tale motivo si propone di introdurre nelle N.T.A. il concetto di monetizzazione degli standards da adoperarsi nei casi in cui si è riferito in precedenza

ovvero nei casi in cui, pur essendovi la volontà di cessione gratuita dell'area da parte del proponente l'insediamento, l'Amm.ne Comunale ritenga non conveniente l'acquisizione dell'area stessa, il tutto con criteri e modalità che saranno sinteticamente trattati nel successivo paragrafo C.7.2..

Inoltre, le aree a standards urbanistici ex art. 5 del D.M.1444/1968 sono state per lo più individuate e graficizzate all'interno dei lotti edificatori prevedendo che vengano cedute gratuitamente al Comune ed, eventualmente, urbanizzate a fronte di premi di superfici e/o sgravi fiscali; in tal modo viene reperito lo standards effettivamente necessario all'insediamento proposto, non si grava sul bilancio comunale, non si ricorre a lunghe e costose procedure espropriative ed il privato viene invogliato a costruire per accedere all'incentivo.

Di conseguenza, poiché la superficie di intervento risulta ora quella costituita anche dalla superficie dello standard graficizzata all'interno del lotto, si è reso necessario diminuire il rapporto di copertura dal 30% al 25%.

Infine, poiché vi sono due nuclei di costruzioni a destinazione residenziale edificate all'interno del comprensorio prima dell'adozione e dell'approvazione del P.P. Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, con la presente proposta progettuale si propone il mantenimento di tali subcomprensori, perimetrati, all'interno del maggior comprensorio interessato dalla Revisione del P.P., e nelle N.T.A. verranno inserite specifiche norme elencando gli interventi edilizi ammissibili al fine di un inquadramento urbanistico-edilizio più funzionale. Essi non verranno considerati nel calcolo della superficie territoriale del P.P..

Allo stesso modo e per evitare residuali "francobolli" nella perimetrazione urbana è stato ricompreso nel Piano anche l'ulteriore nucleo residenziale ubicato nelle vicinanze del Centro Smistamento Merci.

In definitiva, la proposta progettuale della Revisione del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, considerando le superfici di intervento defalcate delle relative superfici a standard perché queste ultime evidenziate a parte, prevede:

a)	SUPERFICIE COMPRENSORIO:	mq.		1.238.664
	<i>a detrarre:</i>			
b)	SUPERFICIE ZONA RECUPERO URBANISTICO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	mq.	16.637	
c)	FERROVIA ROMA-PESCARA	mq.	15.480	
d)	S.S. TIBURTINA VALERIA	mq.	<u>28.992</u>	
e)	<i>Sommano superfici da detrarre</i>	mq.	61.109	<u>61.109</u>
f)	SUPERFICIE TERRITORIALE a) - h)	mq.		1.177.555
g)	SUPERFICIE STANDARDS URBANISTICI:			
	<i>Attività Collettive</i>	mq.	67.136	

	Verde Pubblico	mq.	105.211	
	Parcheggi Pubblici	mq.	<u>184.242</u>	
h)	sommano	mq.	356.589	356.589
i)	PERCENTUALE STANDARDS URBANISTICI	%	$i)/f)*100$	<b>30,28%</b>
	arrotondato al			<b>30,00%</b>

ed in particolare (vedi tabella allegato n°3):

<b>AREA LOTTI EDIFICABILI ed EDIFICATI al netto degli standards:</b>			
<input type="checkbox"/>	Area lotti edificati ante 1989: n°20 lotti – superficie parziale	mq.	190.381
<input type="checkbox"/>	Area lotti edificati post 1989: n°24 lotti – superficie parziale	mq.	102.604
<input type="checkbox"/>	Area lotti liberi: n°163 lotti – superficie parziale	mq.	461.964
<input type="checkbox"/>	<b>TOTALE AREA EDIFICABILE e EDIFICATA (Sup. Fondiaria):</b>	<b>mq.</b>	<b>754.949</b>

<b>AREA STANDARDS URBANISTICI:</b>			
<input type="checkbox"/>	Servizi collettivi – superficie parziale	mq.	67.136
<input type="checkbox"/>	Verde pubblico – superficie parziale	mq.	105.211
<input type="checkbox"/>	Parcheggi pubblici – superficie parziale	mq.	184.242
<input type="checkbox"/>	<b>TOTALE AREA STANDARDS:</b>	<b>mq.</b>	<b>356.589</b>

<b>SUP. ZONA RECUPERO URBANISTICO INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:</b>			
<input type="checkbox"/>	<b>FERROVIA ROMA-PESCARA</b>	mq.	16.637
<input type="checkbox"/>	<b>S.S. TIBURTINA VALERIA</b>	mq.	15.480
<input type="checkbox"/>	<b>S.S. TIBURTINA VALERIA</b>	mq.	28.992
<input type="checkbox"/>	<b>VIABILITA' INTERNA DI PIANO:</b>	mq.	66.013
<input type="checkbox"/>	<b>Torna la superficie comprensoriale Revisione P.P.:</b>	<b>mq.</b>	<b>1.238.660</b>

Di seguito si riporta, inoltre, la tabella A relativa al calcolo della percentuale di perequazione urbanistica per la verifica dell'eventuale deficit di standards in caso di realizzazione di soli insediamenti commerciali.

<b>CALCOLO PERCENTUALE DI PEREQUAZIONE COMMERCIALE</b>		<b>TABELLA A</b>
a) SUPERFICIE DI INTERVENTO DI PROGETTO <i>al netto dell'area di recupero urbanistico edifici residenziali</i>		mq. 906'278
b) RAPPORTO DI COPERTURA R <sub>C</sub>	25%	mq. 226'570
c) NUMERO MAX PIANI	3	
d) MAX SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE S <sub>E</sub> MAX	$b) \times c)$	mq. 679'709
e) STANDARD COMM.LE ex art. 5 D.M. n°1444/1968 80 mq ogni 100 mq di superficie		
f) MAX STANDARD PER S <sub>E</sub> COMPLETAMENTE COMMERCIALE	$d) \times e)$	mq. 543'767
g) STANDARD DISPONIBILE		mq. 356'589
h) STANDARD MANCANTE $f) - g)$		mq. 187'178
i) PERCENTUALE DI PEREQUAZIONE COMMERCIALE	$h) / d)$	<b>27,54%</b>
j) PERCENTUALE DI DISPONIBILITA' DEGLI STANDARDS	$g) / f)$	<b>65,58 %</b>

Le N.T.A. della Revisione del P.P., di cui si allega la proposta di massima, verranno aggiornate ed adeguate ai contenuti della presente progettazione ed alle successive indicazioni dell'Amm.ne Comunale.

In particolare, sono state trattate specifiche norme per la suddetta perequazione urbanistica degli standards, nonché per una attuazione "contrattata" del verde pubblico e dei parcheggi, sia quelli graficizzati nelle tavole della Revisione del P.P. che quelli oggetto di cessione gratuita.

## **C.6 - VERIFICA DELLE CONDIZIONI POSTE DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI COORDINAMENTO E DELLA NORMATIVA URBANISTICA STATALE E REGIONALE**

### ***C.6.1 - CONDIZIONI POSTE DAL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE DI COORDINAMENTO***

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito P.T.C.P.) è stato approvato dalla Provincia di L'Aquila con Deliberazione di Consiglio Provinciale n°62 del 28/04/2004.

Si riportano alcuni stralci significativi della *Relazione*.

".....

#### **12) Il sistema urbano.**

##### **12.4) L'area fucense**

Nella vallata del Fucino convergono numerosi centri di medio peso demografico la cui localizzazione deriva dalla situazione geografica dell'antico bacino lacustre che ha contribuito a definire un sistema insediativo diffuso di cui Avezzano rappresenta il polo principale e che, oltre ai Comuni direttamente affacciatesi sulla pianura, si articola in sistemi di Comuni di più contenute dimensioni che gravitano su Avezzano ed il Fucino, quali la Valle Roveto ed i Piani Palentini con Scurcola Marsicana oltre a Tagliacozzo.

##### *Le connessioni infrastrutturali*

La connessione di questo bacino alla rete di grande comunicazione autostradale ed alla linea ferroviaria Roma-Pescara attribuisce efficacia alla direttrice che attraverso la connessione di Pescara, da Anversa si addentra verso la Valle del Giovenco e quindi verso il Parco Nazionale d'Abruzzo e a quella che attraverso Celano si indirizza verso il Parco del Velino-Sirente aggiungendo quindi ulteriori campi di interesse a quelli che già caratterizzano questo ambito territoriale in cui le attività produttive trainanti sono costituite dal settore industriale e da quello agricolo che è basato sulle aziende operanti nella Piana ex lacuale e rappresenta una realtà in forte crescita per la quale appaiono necessarie azioni che promuovano la razionalizzazione e l'organizzazione della produzione favorendone la trasformazione e la commercializzazione.

##### *Il Distretto industriale*

In tal senso la costituzione di un Distretto Industriale con indirizzo agroalimentare costituisce per la Piana del Fucino un'importante azione propulsiva di tutte le attività produttive che oggi vedono nel nucleo industriale di Avezzano la realtà trainante di maggiore entità.

Il Centro di Smistamento Merci, costituisce l'attrezzatura a dimensione regionale in grado di catalizzare la spinta al rinnovamento ed alla ripresa dell'economia della zona alla quale danno un complementare supporto anche le iniziative promosse dai Gruppi di Azione Locale.

##### *L'anello circonfucense*

Questo bacino, inoltre, si avvale di una riorganizzazione della maglia infrastrutturale locale attraverso la realizzazione dell'anello stradale circonfucense. Questo raccorda anche le altre realtà produttive del settore industriale ed artigianale che si articolano nei centri urbani della corona fucense ed hanno in Celano gli insediamenti di maggior consistenza, oltre a quelli commerciali che hanno tra Avezzano e Scurcola Marsicana la loro maggiore concentrazione, traendo loro vitalità dalla ramificata rete di collegamenti che li portano ad avere un bacino di utenza che va ben oltre l'ambito Marsicano.

#### *L'Autoporto*

Anche in questo settore la costituzione dell'Autoporto, la razionalizzazione del sistema stradale ed il potenziamento del servizio ferroviario rappresentano i presupposti reali al consolidamento ed allo sviluppo di queste attività che impongono, tuttavia, la razionalizzazione di quel tratto della Tiburtina Valeria che è divenuto ormai un segmento di attraversamento urbano soprattutto nel territorio di Scurcola Marsicana.

..... omississ .....

### **13.6) Il commercio/centri espositivi**

La Regione, con L.R. n. 62 del 9 Agosto 1999 ha stabilito gli indirizzi programmatici ed i criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private.

Il P.T.P. recepisce e fa propri gli obiettivi che la Legge si prefigge e che sono riassunti come segue:

- a) *Raccordare le rete commerciale alla distribuzione della popolazione della popolazione ed alla mobilità della stessa minimizzando gli effetti dell'impatto territoriale ed ambientale degli esercizi commerciali e limitando i fenomeni di congestionamento e di eccessiva concentrazione dell'offerta;*
- b) *Riqualificare e salvaguardare la rete distributiva esistente nelle zone urbane, nei centri storici e nei centri minori, compresi quelli montani anche attraverso attive politiche di sostegno;*
- c) *Favorire i processi di riconversione della rete distributiva attraverso meccanismi che agevolino fenomeni di accorpamento di esercizi esistenti e iniziative di aggregazioni tra commercianti per promuovere processi di modernizzazione della rete e sviluppare occupazione e riqualificazione professionale;*
- d) *Coordinare l'attività urbanistica e programmatica delle Amministrazioni Comunali al fine di un impiego razionale delle aree di specifica destinazione commerciale nonché quelle derivanti dal recupero di aree non attivate e di contenuti dismessi;*
- e) *Sviluppare una programmazione articolata di tutte le Amministrazioni che concorrono alla formazione della procedura amministrativa al fine di garantire un procedimento coordinato e condiviso."*

#### *I bacini di utenza*

Le implicanze territoriali della Legge vengono messe in evidenza facendo coincidere i bacini di utenza con le macro aree che il Q.R.R. delinea quali ambiti di attuazione della pianificazione del territorio provinciale.

In questi ambiti vengono distinti quei bacini che sono costituiti dalle aggregazioni di Comuni che, per la loro collocazione a confine con altre regioni, individuabili in Subambiti dell'Alto Sangro, del Carseolano e della Valle Roveto, generano un'evasione della domanda verso offerte esterne all'Abruzzo.

Vengono, inoltre, considerati i centri di minore consistenza demografica, inferiore a tremila abitanti, insieme alle frazioni isolate con meno di mille abitanti di Comuni più grandi, mentre particolare attenzione viene posta ai Centri Storici, senza distinzione della loro classe di ampiezza, quale sede per la promozione delle attività commerciali di vicinato.

#### *La grande distribuzione*

..... omississ .....

#### *La media distribuzione*

La media distribuzione non è regolata in modo quantitativo e ubicazionale dalla Legge n. 62/99 e ne viene quindi demandata ai Comuni la sua localizzazione, favorendo tuttavia l'accorpamento tra esercizi di vicinato nell'ambito del Comune e di quelli limitrofi al fine di riequilibrare gli scompensi tra domanda ed offerta, ponendo il limite minimo di aggregazione a quattro esercizi di vicinato esistenti da almeno tre anni.

Anche per la media distribuzione è necessaria la congruenza dei nuovi insediamenti con le previsioni urbanistiche comunali e l'applicazione dei parametri di cui all'Art. 7 della Legge.

Il P.T.P. promuove la costituzione e l'aggregazione della media distribuzione sulle zone vallive ed in particolare nelle zone pedemontane favorendone l'ubicabilità in associazione con altre attività economiche e di servizio, quali nodi di scambio intermodale, centri di servizio al turismo, nuclei di servizio alla popolazione, attività per il tempo libero, lo svago e lo spettacolo.

Le indicazioni ed ubicazioni delle Porte ai Parchi date dal P.T.P. creano le condizioni per la concentrazione anche di domanda di strutture commerciali cui la media distribuzione può dare risposta, valutando attentamente i tempi di percorrenza offerti dalla rete dei collegamenti e l'aggregazione con le altre strutture di servizio, in modo da contribuire al rafforzamento di questi insediamenti e all'allargamento della loro area di influenza.

Nelle zone montane la media distribuzione può avere sede in funzione degli specifici bacini di natura commerciale, anche in considerazione dei flussi turistici che, tuttavia, già hanno dato luogo alla presenza di queste attrezzature e dove, quindi, il loro incremento è secondario rispetto ai processi di concentrazione e razionalizzazione, soprattutto

merceologica, che non devono entrare in conflitto con le attività di vicinato dotate di maggiore specializzazione per non costituire un'ulteriore fonte di depauperamento della struttura economica dei centri minori o decentrati.

Particolare attenzione viene posta ai collegamenti stradali comunali e alla ubicazione ed entità delle aree a parcheggio la cui costituzione rappresenta un tema locale di delicata soluzione al quale possono essere necessari interventi di attenuazione ambientale.

*La piccola distribuzione*

..... omississ .....

*I poli fieristici*

La promozione generale delle attività ed in particolare quelle agricole, artigianali ed industriali insieme alla riorganizzazione del commercio, portano alla necessità di maggior conoscenza della evoluzione della produzione, dando modo di innescare nuovi canali di mercato con la creazione di centri espositivi caratterizzati dalle specializzazioni merceologiche prevalenti nell'area di loro istituzione. Tali strutture permettono lo scambio di esperienze ed il loro bilanciamento risolvendosi in un miglioramento complessivo della qualità produttiva, ponendosi inoltre quali collettori delle possibilità di commercio nelle forme tecnologicamente evolute. Viene quindi totalmente abbandonata la funzione temporanea ed episodica che spesso questi Centri hanno assunto nel sistema produttivo e propositivo per assumere invece quello di struttura permanente di servizio alle imprese in cui vengono annodate le diverse e variegate esigenze dei produttori con quelle di un sistema di soddisfacimento della domanda che ha sempre maggiore necessità di strutture altamente specializzate e finalizzate. Per questi motivi è necessario che i Centri Espositivi siano di preferenza inseriti in un contesto di maggior respiro che comprende le strutture per la formazione degli operatori, gli elementi che costituiscono Incubatori d'Impresa, Centri di Documentazione, Centri Congressuali ed attrezzature per la ricettività, attività per il tempo libero, per la cultura e lo spettacolo, in grado quindi di contribuire a sviluppare in modo sinergico un elevato grado di attrazione al quale partecipa anche la struttura dedicata al commercio.

Pertanto l'ubicazione di centri espositivi che assumono il rango di attrezzature urbane di rango elevato, sono previste nelle città di L'Aquila, Sulmona, Avezzano.

*Centri espositivi specializzati*

Si rende, inoltre, opportuna la promozione di Centri Espositivi di rango e dimensione inferiore finalizzati a produzioni di nicchia fortemente localizzate e specializzate che possono essere di complemento ad attività intimamente legate al territorio di produzione ed alle sue forme di conduzione e che pertanto si avvantaggiano tra l'altro anche delle attività legate al turismo, assecondando le iniziative nascenti e quelle che già sono in via di affermazione.

Da questi brevi stralci della Relazione allegata al P.T.C.P. si riscontra quanto già riferito dal sottoscritto, ovvero il riconoscimento del ruolo fondamentale per l'ambito fucense delle attività commerciali che hanno tra Avezzano e Scurcola Marsicana la loro maggiore concentrazione e che traggono vitalità dalla ramificata rete di collegamenti che li portano ad avere un bacino di utenza che va ben oltre l'ambito Marsicano.

Altresì, viene riconosciuto al Centro di Smistamento Merci di Avezzano il ruolo di infrastruttura a dimensione regionale in grado di catalizzare la spinta al rinnovamento ed alla ripresa dell'economia della zona, il quale Centro di Smistamento Merci, unitamente alla razionalizzazione del sistema stradale ed al potenziamento del servizio ferroviario dovrà rappresentare i presupposti reali al consolidamento ed allo sviluppo di queste attività che impongono, tuttavia, la razionalizzazione di quel tratto della Tiburtina Valeria che è divenuto ormai un segmento di attraversamento urbano soprattutto nel territorio di Scurcola Marsicana.

E', pertanto, con le premesse descritte in precedenza avvalorate dai contenuti del P.T.C.P. che è stata - e dovrà essere nelle fasi successive - affrontata la progettazione della revisione del Piano Particolareggiato della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, ovvero con la consapevolezza che tale area è una grossa risorsa economica, infrastrutturale,

occupazionale, ecc. del Comune di Scurcola Marsicana e dell'ambito fucense in generale e che i mutamenti, le innovazioni, i nuovi insediamenti anche in aree limitrofe attualmente in corso devono essere il presupposto perché con scelte intelligenti, lungimiranti, perspicaci e, forse, anche coraggiose, da parte dell'Amm.ne Comunale ritornino, permangano e si accrescano quelle situazioni favorevoli di sviluppo socio-economico della zona più volte negli anni intuite, ma mai pienamente realizzatesi.

Si riportano, inoltre, alcuni stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C.P. che, sebbene riferite all'USO DEL TERRITORIO PROVINCIALE e alle PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI, evidenziano, comunque, i concetti basilari regionali di progettazione urbanistica riferita agli insediamenti produttivi e terziari.

..... omississ .....

**Art. 21 - Insediamenti produttivi.**

L'estensione delle aree per insediamenti produttivi va determinata secondo le indicazioni del Titolo III° delle presenti Norme. Il rapporto di copertura, deve essere contenuto entro il 60% della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo.

In ogni caso l'estensione e l'ubicazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi deve poter garantire:

- a) l'agevole realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, e di eventuali impianti tecnici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, alla efficienza di processi produttivi, alla salvaguardia ambientale con adeguate misure antinquinamento delle acque, del suolo e dell'aria;
- b) la dotazione di spazi per attrezzature pubbliche e comunque perequate alle destinazioni d'uso in coerenza con l'art. 5 del DM 1444/1968 (parcheggi, servizi collettivi diversi) non inferiore al 10% della superficie edificabile finalizzata ad attività artigianali ed industriali;
- c) l'adeguata disponibilità di risorse idriche e di energia elettrica;
- d) la fattibilità tecnica ed economica delle opere per attrezzare le aree prescelte.

..... omississ .....

**TITOLO III°: PRESCRIZIONI PER LA REDAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI.**

..... omississ .....

**Art. 33 - Quantità che i Comuni possono destinare nel decennio alle nuove previsioni produttive.**

I Comuni non dotati di aree per attività produttive di tipo industriale ed artigianale potranno prevedere nel loro strumento urbanistico generale nuove dotazioni in ragione di specifiche analisi sulle attività esistenti, sulla la capacità insediativa futura, sul fabbisogno produttivo pregresso e sulle ipotesi di sviluppo economico ed occupazionale del Comune.

I Comuni che intendono incrementare la dotazione di aree per usi produttivi dovranno verificare in via preliminare il grado di esaurimento delle Zone "D" ex D.M. n. 1444/1968 già esistenti, esprimendolo in termini percentuali sulla base delle Concessioni Edilizie rilasciate, delle richieste di aree pervenute al Comune e dei programmi di sviluppo a cui eventualmente il Comune partecipa, sia come iniziative sovracomunali, sia come iniziative autonome della Amministrazione Comunale.

..... omississ .....

**COMUNI CON POPOLAZIONE INFERIORE A 15.000 ABITANTI**

In relazione al grado di esaurimento potranno essere previsti ampliamenti secondo il seguente schema:

..... omississ .....

**COMUNI CON POPOLAZIONE COMPRESA TRA 1.500 E 3.000 ABITANTI**

Grado di saturazione	Incremento ammissibile
10%	5%
30%	10%
60%	60%
90%	90%
oltre	90%

..... omississ .....

Eventuali, eccezionali, deroghe dai suddetti parametri potranno essere comunque ammesse se derivanti da interventi di programmazione negoziata ovvero solo se ampiamente motivate e saranno oggetto di verifica con le procedure previste all'Art. 30.1 del Titolo III° delle presenti N.T.A. del P.T.C.P..

In tal caso in sede di consultazione finalizzata all'accertamento del non contrasto tra il Piano Regolatore Generale, definitivamente adottato ed adeguato a tutti i pareri acquisiti, ed il P.T.C.P., giusto art. 43 L.R. n. 11/1999, l'Amministrazione è tenuta a fornire tutte le motivazioni necessarie a valutare la richiesta di deroga che sarà sottoposta al competente Consiglio Provinciale.

..... omississ .....

**Art. 34 - Insediamenti per attività produttive industriali, artigianali e terziarie in genere.**

La capacità insediativa per attività produttive (artigianali, industriali e terziarie in genere) è espressa in termini di mq edificabili/ettaro di Superficie territoriale ed in misura non superiore a 10 addetti/ettaro per gli insediamenti artigianali ed a 25 addetti/ettaro per gli insediamenti industriali.

Ad ogni addetto corrispondono 350 mq di superficie utile per le attività artigianali e 150 mq di superficie utile per quelle industriali.

Essa va rapportata alle indicazioni del presente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, piani e progetti sovraordinati della Regione, di Enti ed Amministrazioni Pubbliche o ad oggettive e documentate richieste di localizzazione, ovvero secondo le esigenze dei Comuni, purché motivate, anche per le azioni derivanti dalla Contrattazione Programmata curandone in ogni caso l'inserimento nell'ambiente naturale ed in relazione all'eventuale contesto storico dell'agglomerato urbano e delle sue tradizioni.

In fase di progettazione o revisione dei piani per le aree finalizzate alle attività produttive è fatto sempre obbligo di rispettare le disposizioni di cui all'art. 5, lett. a) del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Sono sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 2 Legge 122/1989.

Per gli insediamenti terziari a carattere commerciale, direzionale e di servizio, occorre dimostrarne l'esigenza e specificarne il tipo, onde definire attendibilmente il dimensionamento.

In assenza di documentazione del fabbisogno, fondata su situazioni di fatto e su iniziative in essere (pubbliche o private), la previsione urbanistica deve essere, in ogni caso, contenuta, nel complesso, nei limiti del rapporto di impegno di aree non superiore a mq. 25 per abitante residente nei Comuni fino a 1.500 abitanti, mq. 15 per abitante residente nei Comuni tra 1.500 e 15.000 abitanti e mq. 10 per abitante residente nei Comuni oltre 15.000 abitanti e prevedendo le norme di inserimento nell'ambiente degli interventi previsti.

In fase di progettazione, revisione dei piani o attuazione degli stessi, per le aree finalizzate alle attività terziarie è fatto sempre obbligo di rispettare le disposizioni di cui all'art. 5, lett. b) del D.M. 2.4.1968 n. 1444, oltre alle altre norme specifiche di cui, per esempio, alla Legge regionale Legge Regionale 9.8.1999 n. 62 i cui parametri devono intendersi integrativi a quelli statali.

Sono sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 2 Legge 24.3.1989 n. 122.

Sono consentiti di norma:

1. ampliamenti delle attività produttive e previsioni di aree artigianali ed industriali da attrezzare per il completamento degli insediamenti produttivi esistenti e di carattere plurifunzionale che comprende anche iniziative nel terziario;
2. attrezzature di servizio ed infrastrutture connesse con insediamenti in atto.
3. attività commerciali all'interno delle aree per attività produttive (artigianali ed industriali) nel limite del 30% della superficie utile complessivamente espressa. Non è considerata attività commerciale la produzione e vendita di materiali o manufatti realizzati nelle aziende insediate.

..... omississ .....

Dalla lettura dell'art. 33 delle N.T.A. del P.T.C.P. si rileva che per un Comune come Scurcola Marsicana - con popolazione compresa tra i 1500 e i 3000 abitanti - può incrementare, secondo prescritte percentuali, la dotazione di aree per usi produttivi in base al grado di saturazione dalle stesse raggiunto.

Nel caso della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi il grado di saturazione raggiunto, conteggiato nel paragrafo C.1, è pari al 40,49% a cui corrisponde un possibile incremento di aree per usi produttivi pari al max al **31,49%** calcolato per interpolazione lineare con la seguente formula:

$$(30\% + 60\%) : 40,49\% = (10\% + 60\%) : Ix\%$$

dove:  $G_s 30$  = grado di saturazione pari al 30%  $\Rightarrow I_{amm}$  = Incremento ammissibile del 10%

e:  $G_s 60 = \text{grado di saturazione pari al } 60\% \Rightarrow I_{\text{amm.}} = \text{Incremento ammissibile del } 60\%$   
L'incremento di aree per usi produttivi proposto in progetto, pari a  $(1'177'555/1'051'146 - 1) * 100 = 12,02\%$  - è inferiore rispetto a quello massimo ammissibile come sopra calcolato.

### **C.6.2 - CONDIZIONI POSTE DALLA INTERVENUTA NORMATIVA URBANISTICA STATALE E REGIONALE**

Copiosa normativa urbanistica statale è intervenuta dalla data di approvazione del P.P. della Z.I.A.C. (deliberazione di C.P. n. 21 del 23/03/1989) a oggi; da ultimo il **Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia** ex D.P.R. 6 giugno 2001, n°380, nonché il **Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per la pubblica utilità** ex D.P.R. 08/06/2001 n°327.

Analogamente, per la normativa regionale; infatti, successivamente al 12/04/1983, allorquando veniva promulgata la Legge Regione Abruzzo n°18 avente ad oggetto: *“Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo”* ovvero la così detta Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.), vedevano la luce:

- Legge regionale 17 maggio 1985, n°48: *“Attuazione della legge 28 febbraio 1985, n°47, relativamente alla sanatoria ed al recupero delle opere abusive”*.
- Legge regionale 13 luglio 1989, n°52: *“Norme per l'esercizio dei poteri di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, sanzioni relative e delega alle Province delle relative funzioni”* e relative direttive per l'applicazione.
- Legge regionale 9 maggio 1990, n°66: *“Valutazione dell'impatto ambientale: disciplina delle attribuzioni e procedure”*.
- Legge regionale 9 maggio 1990, n°69: *“Procedure di adozione ed approvazione del Piano Regionale Paesistico”*.
- Legge regionale 7 marzo 1991, n°8: *“Procedure per il recepimento del Piano Regionale Paesistico per l'attivazione della sub-delega”*.
- Legge regionale 27 aprile 1995, n° 70: *“Modifiche ed integrazioni alla L.R. 12.4.1983, n°18: Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo”*.
- Legge regionale 3 marzo 1999, n°12: *“Ulteriori modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale n. 18 del 12 aprile 1983”*.

Tali nuovi contesti normativi sono stati recepiti, a livello di pianificazione generale, dalla Variante al P.R.G. approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera del 28/05/2004 n°18 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n° 21 ordinario del 30/07/2004; pertanto, si intendono estesi anche al P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi, salvo per quel che riguarda le *“Definizioni”* fornite dalla Regione Abruzzo con la

L.R. n°52/1989 e con gli indirizzi dettati dalla G.R. (allora pubblicati sul B.U.R.A. insieme alla legge) che, trovando solo parziale riscontro nelle N.T.A. della Variante al P.R.G., non possono trovare al momento riscontro nelle N.T.A. del citato P.P..

Sarà l'Amm.ne Comunale, in sede di approvazione del presente progetto di massima, che valuterà l'eventualità di recepire all'interno delle N.T.A. le "Definizioni" fornite dalla Regione Abruzzo, una volta che avrà considerato:

- L'edificazione già avvenuta secondo rapporti sia volumetrici (mc/mq) che superficiali (mq/mq) previsti dalle N.T.A. del vigente P.P. a seconda delle destinazioni d'uso;
- Le destinazioni promiscue previste nel vigente P.P. e nella Revisione in oggetto;
- L'opportunità di rapportare e/o far collimare con le nuove "definizioni" le scelte grafiche e normative in corso di revisione, ma ancora di più quelle oggetto di precedente pianificazione (risalente a data antecedente la L.R. n°52/89);

Infine, particolari norme statali in materia di *urbanistica commerciale* sono state emanate con D. Lgs. 31/03/1998, n°114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59" a seguito delle quali la Regione Abruzzo ha pubblicato la Legge regionale 9 agosto 1999, n°62 "Indirizzi programmatici e criteri per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio su aree private in sede fissa a norma del D. Lgs. 31.3.98, n°114" recepita dal Comune di Scurcola Marsicana con deliberazioni C.C. n°48 del 07/10/2000, n°71 del 22/12/2001, n°23 del 04/05/2002, n°3 del 01/03/2003 e n°49 del 26/09/2003 con conseguente adeguamento delle N.T.A. del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi.

Successivamente, la Regione Abruzzo ha emanato la L.R. 16/07/2008 n°11 "Nuove norme in materia di commercio", pubblicata sul B.U.R.A. n°4 Straordinario del 22/07/2008, in sostituzione della precedente L.R. 09/08/1999, n.62, e, di conseguenza, il Comune di Scurcola Marsicana ha adeguato le N.T.A. del P.P. ZIAC con propria delibera di C.C. n° 21 del 29/05/2008.

A conclusione della trattazione degli argomenti riguardanti il punto programmatico "CONDIZIONI POSTE DALLA INTERVENUTA NORMATIVA URBANISTICA STATALE E REGIONALE", si ritiene opportuno riferire in questo stesso paragrafo sui rapporti del territorio interessato dal P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi con i vincoli paesaggistici e ambientali e con i caratteri geologici, geomorfologici ed idrologici.

#### **C.6.2.1 - Vincoli paesaggistici e ambientali sul territorio comprensoriale**

Il rapporto con i vincoli, questione indubbiamente complessa e certamente di grande rilievo e di interesse pubblico, si esplicita sinteticamente come segue:

- **Piano Paesistico Regionale:** *Non risultano vincoli specifici*

□ **Autorità di Bacino fiume Liri-Garigliano**

**Piano Stralcio Assetto Idrogeologico:** *Presenza di aree a Rischio Frane:*

**R4:** *Area a rischio molto elevato nella quale per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio-economiche.*

**A4** *Area di Alta Attenzione: area non urbanizzata potenzialmente interessata da fenomeni di innesco, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta.*

- *Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno ovvero di fenomeni di primo distacco, per la quale si rimanda al D.M. LLPP. 11/03/88-C1*

□ **Siti di Interesse Comunitario (SIC):** *non risultano vincoli*

□ **Zone di Protezione Speciale (ZPS):** *non risultano vincoli*

□ **Parchi e Riserve:** *non risultano vincoli*

**C.6.2.2 - Note sui caratteri geologici, geomorfologici ed idrologici del territorio interessato dal P.P. Z.I.A.C. Cappelle dei Marsi**

Gli aspetti geologici, geomorfologici ed idrologici del territorio comunale, appresso tracciati sinteticamente, hanno lo scopo di individuare in particolare le caratteristiche litostratigrafiche delle aree ricomprese all'interno del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi.

All'uopo, nell'attesa che l'Amm.ne comunale si doti, se necessario, di una nuova indagine geologica, geognostica, geomorfologica e idrologica sul territorio comunale interessato dalla presente revisione di P.P., si è fatto espresso riferimento allo studio commissionato dalla stessa Amm.ne Comunale al Dott. Geol. Donato Letta datata 18/10/1999 ai fini della redazione della Variante al P.R.G. al quale studio specificatamente ci si riporta per quanto di interesse.

***Morfologia e Litologia***

*"Il territorio del Comune di Scurcola Marsicana si presenta costituito da tre zone geomorfologicamente distinte: una montuosa a Nord-Ovest e Sud-Est formata dai rilievi calcarei di monte S. Nicola e monte S. Felice, una collinare ad Ovest costituita dal*

deposito fliscioide di colle S. Antonio – convento dei cappuccini e una pianeggiante tra le due dorsali carbonatiche caratterizzata dai depositi alluvionali del fiume Imele – Salto.

Dal rilevamento e dai sondaggi effettuati si rinviene la presenza dei seguenti complessi litologici:

1. ....
4. deposito di conoide della Valle Solegara (Pleistocene) ad Est del paese di Cappelle dei Marsi: di natura prettamente ghiaiosa con ciottoli eterogenei arrotondati a luoghi con una frazione sabbiosa predominante e livelli limo – argillosi;

.....”

### **Idrografia e Idrogeologia**

“ .....

Nel deposito di conoide scorre una falda acquifera poco profonda proveniente dal Velino (che investe in parte il paese di Cappelle dei Marsi e l'area commerciale in vicinanza dello stesso). Infatti, nel saggio S4 si è rilevata presenza di falda a – 5,00 metri dal piano di campagna e nel sondaggio penetrometrico P7 si è osservata presenza di acqua già a – 1,50 m. di profondità.

.....”

### **Sismicità**

“Il Comune di Scurcola Marsicana ricade in un'area a sismicità massima. In base alla legge del 2/2/1974 n.64 e successivi aggiornamenti, nel calcolo degli effetti sismici, valutati secondo un'analisi statica o mediamente un'analisi dinamica, si deve considerare un grado di sismicità S pari a 12 e un coefficiente di intensità sismica C pari a 0,1.

.....”

### **Acclività e Stabilità**

“Il territorio presenta zone a diverse pendenza che possono essere schematicamente riassunte:

.....

- Il zona (5 – 25%) – si rinviene nell'area del flysch di colle S. Antonio – convento dei cappuccini, nella zona di conoide a nord-est del paese di Cappelle dei Marsi e nelle zone di raccordo tra le alluvioni e i rilievi montuosi o collinari;

.....”

### **Comportamento meccanico**

“ .....

Il deposito di conoide della Valle Solegara, ad Est del paese di Cappelle presenta in genere buone caratteristiche meccaniche, anche se va verificata di volta in volta la presenza di zone argillose o sabbiose cedevoli e la presenza della falda acquifera a luoghi piuttosto superficiale.

.....”

## **C.7 - EVENTUALI PROPOSTE PARTICOLARI AD OPERA DELLO STESSO PROGETTISTA PER LA RISOLUZIONE DI PROBLEMATICHE POSTE IN EVIDENZA NEL CORSO DELLA RILEVAZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Durante la rilevazione dello stato di fatto, come già riferito nella premessa, sono emerse molteplici problematiche, alcune di notevole importanza e altre meno, alcune di carattere generale e altre di carattere particolare; quelle che interessavano le scelte programmatiche effettuate dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n°2 del 01/03/2003 sono state portate tutte all'attenzione dell'Amm.ne Municipale e per queste si sono avute le indicazioni di cui alla citata nota in data 27/09/2006 del Responsabile del Servizio Tecnico.

In merito alle altre non incidenti sulle scelte programmatiche dell'Amm.ne, queste sono state suddivise in:

***C.7.1 - problematiche nascenti dalle istanze dei privati;***

***C.7.2 - problematiche legate ad una eventuale monetizzazione degli standards urbanistici;***

***C.7.3 - problematiche legate alla esistenza di nuclei residenziali all'interno del P.P.;***

***C.7.4 - problematica legata alla reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio;***

***C.7.5 - problematiche legate ai vincoli derivanti dal P.A.I. Autorità di Bacino Liri – Garigliano.***

e di tali problematiche se ne propone la risoluzione nei termini appresso riportati.

### **C.7.1 - problematiche nascenti dalle istanze dei privati**

Durante la redazione della presente proposta di revisione del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi sono pervenute al protocollo del Comune di Scurcola Marsicana alcune istanze da parte dei privati per sollevare problematiche riscontrate nell'attuazione dello strumento vigente. Per tali istanze, rimesse al sottoscritto dall'U.T. Comunale, si propongono le seguenti risoluzioni.

#### **□ Martini Giuseppe in data 15/02/2003:**

chiede, in quanto proprietario dei terreni formanti i lotti n°3 e n°4 del Settore n°1 Sud, l'abolizione della strada di penetrazione ai lotti n°1, n°2, n°3 e n°4 poiché non realizzata e poiché i lotti n°1 e n°2 sono di un unico proprietario così come i lotti n°3 e n°4.

Tale istanza non è stata presa in considerazione dal sottoscritto tecnico in quanto si è ritenuto che per essere esaminabile andasse sottoscritta anche dal proprietario dei lotti n°1 e n°2.

E' stata, comunque, rettificata la zonizzazione accorpando i lotti n°3 e n°4, prevedendo, altresì, che la costruzione della strada di penetrazione rimanga a carico dei lotti n°1 e n°2 (ora C.157 e C.158) qualora la sua realizzazione sia necessaria per l'accesso ai lotti.

□ **Ranieri Maria Teresa in data 17/11/2003 (per tramite Avv. Di Giamberardino):**

chiede che la perimetrazione dei lotti n°20 e n°21 del Settore 3 Nord-Ovest avvenga secondo i confini delle due particelle (n°106 e n°351 del foglio n°19) che li compongono in modo da consentire l'utilizzo autonomo dei due lotti ai fini edificatori.

Tale istanza, sebbene si ritenga che una modifica in tal senso varierebbe la perequazione edificatoria al momento esistente sui due lotti, assoggettando l'eventuale lotto scaturente dalla sola particella n°351 del foglio n°19 ai distacchi dalle due strade che lo comprendono, viene comunque accolta dal sottoscritto tecnico poiché pervenuta dalla parte proprietaria della particella penalizzata.

□ **Corrado Tiburizi in data 27/03/2004:**

chiede di prevedere nelle zone di P.P. a destinazione per ATTIVITA' COLLETTIVE la possibilità di insediare anche attività commerciali previo reperimento dei necessari parcheggi di pertinenza.

Gli spazi per ATTIVITA' COLLETTIVE sono aree per gli standards urbanistici prescritti dal D.M. n°1444/1968 all'art. 5. Tali spazi nella misura minima prescritta o graficizzata negli elaborati di piano sono immodificabili nella loro destinazione proprio perché standards urbanistici.

Nel caso particolare del Comune di Scurcola Marsicana, l'adozione della deliberazione di C.C. n°71 del 22/12/2001 e della successiva n°3 del 01/03/2003 ha comportato, giusto art. 4.4 delle N.T.A. del P.P. Z.IA.C. di Cappelle dei Marsi, la possibilità - per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e per i contenitori esistenti aventi le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lett. g) del Decreto Legislativo n°114/98 e dell'art. 3, comma 2, della L.R. 62/99, fermo restando quanto disposto dall'art. 7 della legge medesima - di insediare, oltre alle attività esercitate in spazi aventi la destinazione d'uso di laboratorio artigiano, piccola industria e insediamento commerciale, attività riconducibili a quelle previste - tra le "attività collettive" - all'art. 13 lett. c) [esercizi pubblici ricreativi e di ristoro] ed f) [sale di intrattenimento in genere] delle N.T.A., destinate, tra l'altro, ad alloggiare attività ed attrezzature idonee al disimpegno delle funzioni commerciali di prima necessità e simili di iniziativa privata, nei limiti del rapporto tra superficie di vendita complessiva (S.V.C.) e superficie utile destinata all'attività (S.U.A) come appresso elencato:

20%	- per insediamenti commerciali aventi superficie di vendita complessiva compresa tra 151 e 1000 mq.
25%	- per insediamenti commerciali aventi superficie di vendita complessiva compresa tra 1001 e 1500 mq.
30%	- per insediamenti commerciali aventi superficie di vendita complessiva oltre 1500 mq.

Alla luce di quanto sopra, la richiesta dell'istante potrebbe essere accolta solo qualora venisse effettivamente acclarata nella sua consistenza e formalizzata con le procedure appositamente previste nelle N.T.A. del P.P. una traslazione dello standard per attività

collettive su area a destinazione industriale, artigianale e commerciale.

In tal senso potranno essere integrate le N.T.A. del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi.

□ **Martini Giuseppe in data 21/03/2007:**

chiede, in quanto proprietario dei terreni formanti i lotti n°3 e n°4 del Settore n°1 Sud, l'abolizione del piccolo tratto che insiste sul lotto n°4 della strada di penetrazione dalla S.S. Tiburtina Valeria e l'accorpamento dei lotti n°3 e n°4 poiché di un unico proprietario. Tale istanza viene presa in considerazione dal sottoscritto tecnico in quanto tecnicamente congrua con la revisione del P.P..

**C.7.2 - Problematiche legate ad una eventuale monetizzazione e/o localizzazione esterna al comparto degli standards urbanistici**

Come già riferito, è intenzione della presente proposta progettuale introdurre nelle N.T.A. il concetto di monetizzazione e/o localizzazione esterna al comparto degli standards da adoperarsi solo ed esclusivamente in casi di oggettiva, comprovata e formalizzata necessità ai fini della completa attuazione del P.P..

La legislazione in materia di urbanistica attribuisce al Comune, previa definizione con apposito provvedimento di Consiglio Comunale, la facoltà di richiedere, all'interno dei piani attuativi, in luogo dell'obbligazione di cessione al Comune delle aree destinate ad ospitare le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (gli standards), di versare una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. Il Comune, infatti, qualora non ritenga opportuna l'acquisizione delle aree standard in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento (tutte valutazioni quindi di carattere prevalentemente qualitativo) può, quindi, richiedere all'operatore di una iniziativa immobiliare di sostituire l'obbligo di cessione delle aree con una distinta obbligazione pecuniaria, quantificata secondo i criteri normativi opportunamente indicati, dando così vita alla fattispecie correntemente denominata della "monetizzazione". Inoltre, oggi, i nuovi indirizzi urbanistici in materia di dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico considerano meno importanti le valutazioni sui parametri prevalentemente quantitativi per privilegiare maggiormente le valutazioni specifiche sulle singole aree a servizi, considerando fattori quali la qualità, la fruibilità e l'accessibilità e, in caso di accertata insufficienza (dal punto di vista quantitativo) o inadeguatezza (dal punto di vista prestazionale) delle attrezzature pubbliche, richiedendo di quantificare i costi per il loro adeguamento e di individuare le modalità di intervento.

Recentemente tali considerazioni sono state ulteriormente rafforzate ed è possibile inserire nelle N.T.A., ovvero nella deliberazione di approvazione del Piano, una precisa finalizzazione dei proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico alla realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

Qualora la suddetta proposta progettuale ottenesse l'accoglimento del Consiglio Comunale di Scurcola Marsicana, successivamente sarà necessario fissare:

**C.7.2.1** - i criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard;

**C.7.2.2** - i criteri legittimamente riconosciuti per il calcolo del valore delle aree e le modalità di applicazione dei singoli criteri;

**C.7.2.3** - il metodo di calcolo della somma da corrispondere nel caso di mancata cessione.

Di tali criteri si dà al momento una sommaria descrizione riservandosi, eventualmente, maggiori approfondimenti in sede di progettazione esecutiva.

#### **C.7.2.1 – criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard**

I criteri si basano in generale su quanto previsto dalla legislazione vigente e vengono suddivisi in:

C.7.2.1.1 - criteri di opportunità di localizzazione esterna al comparto d'intervento delle aree a standard;

C.7.2.1.2 - criteri di valutazione di eventuali aree in cessione e della opportunità di monetizzazione degli standard;

C.7.2.1.3 - criteri per la finalizzazione dei proventi delle monetizzazioni.

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo intervento, tali criteri dovranno essere intesi in maniera non rigida e vincolante, ma piuttosto con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature che, comunque, occorre sempre motivare in modo specifico.

#### **C.7.2.1.1 - criteri di opportunità di localizzazione esterna al comparto d'intervento delle aree a standard**

I criteri di localizzazione esterna al comparto delle aree e attrezzature si riferiscono a proposte di cessioni di aree esterne al perimetro del P.P., purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità, possibilmente pedonale, della zona in cui è previsto l'insediamento (produttivo nel caso che interessa), oppure corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde e servizi a livello cittadino.

Nel caso di localizzazione esterna, andranno confrontati i valori di monetizzazione di riferimento per i rispettivi ambiti, da definire puntualmente, operando nel caso il relativo conguaglio.

### **C.7.2.1.2 - criteri di valutazione di eventuali aree in cessione e della opportunità di monetizzazione degli standard**

I criteri di valutazione della opportunità di monetizzazione delle aree a standards in particolare sono:

- a. l'estensione dell'area, qualora inferiore a superfici minime da stabilire, o non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
- b. la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
- c. la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
- d. la presenza di servitù, impianti (elettrorodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
- e. la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno.

### **C.7.2.1.3 - criteri per la finalizzazione dei proventi delle monetizzazioni.**

I criteri per la finalizzazione dei proventi della monetizzazione delle aree a standard si basano sulle disposizioni previste dalla legge e gli stessi sono destinati in ordine di priorità:

- a) alla realizzazione diretta da parte dei privati proponenti di opere pubbliche anche al di fuori del P.P. ma, comunque, previste dal vigente P.R.G. e poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure quando rivestono rilevanza strategica;
- b) alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici previsti da programmi comunali;
- c) all'acquisizione di aree specificatamente individuate dal P.R.G. e dal P.P. vigenti;
- d) all'acquisizione di immobili con contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi.

### **C.7.2.2 - criteri legittimamente riconosciuti per il calcolo del valore delle aree e le modalità di applicazione dei singoli criteri.**

Fissati i criteri per la localizzazione e la monetizzazione delle aree a standard sarà necessario, nella fase esecutiva della progettazione, analizzare i legittimi criteri di calcolo del valore delle aree e le modalità di applicazione dei singoli criteri. Sinteticamente, con riserva poi di approfondire le argomentazioni in una fase successiva, possono individuarsi n°2 criteri:

- C.7.2.2.1** - Il criterio del valore riferito all'utilità economica derivante dalla mancata cessione che può assumere rilievo quando la capacità edificatoria dell'ambito è determinata in base a indici fondiari, ovvero in virtù di una variante urbanistica che produce l'aumento degli indici di edificazione o una modificazione della destinazione d'uso.

**C.7.2.2.2** - Il criterio della misura non inferiore al costo di acquisizione di altre aree che si configura come soglia inferiore del valore ricavabile dall'utilizzo del primo criterio e presenta più agevoli margini applicativi. Il requisito ivi previsto, e cioè il costo di acquisizione per il Comune, è quello derivante dall'applicazione dei criteri normativi di determinazione dell'indennità di espropriazione per le aree edificabili e cioè della semisomma del valore venale del bene e del reddito dominicale rivalutato (articolo 37 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327).

**C.7.2.3 - metodo di calcolo della somma da corrispondere nel caso di mancata cessione**

Fissati i criteri legalmente riconosciuti di calcolo del valore delle aree e le modalità di applicazione dei singoli criteri sarà necessario, nella fase esecutiva della progettazione, fissare il metodo di calcolo della somma da corrispondere nel caso di mancata cessione. Sinteticamente, con riserva poi di approfondire le argomentazioni in una fase successiva, possono individuarsi n°2 criteri:

**C.7.2.3.1. - primo metodo: somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione.**

La stima della somma commisurata all'utilità economica derivante dalla mancata cessione può essere effettuata mediante l'applicazione di una misura numerica, espressa in percentuale, che determina tale somma come frazione del valore dell'utilità economica. L'utilità economica, a sua volta, si ricava dalla differenza tra il valore di mercato e la somma dei costi medi di costruzione di ciò che è stato possibile realizzare per effetto della mancata cessione. Questa metodologia riposa sulla esistenza di banche dati note, accreditate, aggiornate nel tempo e agevolmente consultabili.

**C.7.2.3.2 - secondo metodo: somma non inferiore al costo di acquisizione di altre aree**

Il metodo di calcolo relativo all'applicazione del secondo criterio (il costo di acquisizione delle aree), a sua volta, può essere sviluppato, senza alcuna pretesa di esaustività, secondo due distinte metodologie estimali: la stima sintetica quale è quella per comparazione dei valori di mercato o la stima analitica quale è quella che si riconnette al prodotto edilizio ricavabile.

Nel primo caso è necessario disporre di una banca dati delle compravendite di aree, al fine di ricavare il valore del bene da stimare confrontando i prezzi dei beni già alienati che hanno caratteristiche di identità o di similitudine. Nel secondo caso, invece, è necessario disporre di una banca dati delle compravendite di fabbricati, al fine di ricavare il valore del bene da stimare mediante l'applicazione di una misura numerica, espressa in percentuale, che

esprime il valore della area come frazione del valore del fabbricato. Entrambe le metodologie necessitano di banche dati note, accreditate, aggiornate nel tempo e agevolmente consultabili.

### **C.7.3 - problematiche legate alla esistenza di nuclei residenziali all'interno del P.P.**

La presenza di nuclei di costruzioni residenziali edificate abusivamente all'interno del P.P. Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi e, quindi, successivamente sanate con i vari condoni che si sono succeduti nel tempo, individuano aree che hanno perso la loro originaria destinazione d'uso; trattasi in particolare di n°2 subcomprensori adiacenti, il primo di circa mq. 7'600 e il secondo di circa mq. 5'700, posti al confine sud-ovest del Piano Particolareggiato. Si propone il mantenimento di tali subcomprensori, perimetrati, all'interno del maggior comprensorio interessato dalla Revisione del P.P. e nelle N.T.A. verranno inserite specifiche norme elencando gli interventi edilizi ammissibili al fine di un inquadramento urbanistico-edilizio più funzionale.

### **C.7.4 - problematica legata alla reiterazione dei vincoli.**

Un ulteriore problematica che pone siffatta revisione del P.P. è quella della reiterazione dei vincoli. Copiosa giurisprudenza segnala che per reiterare i vincoli urbanistici sono necessarie motivazioni specifiche quali, ad esempio:

- a) attualità delle ragioni giustificative del vincolo;
- b) mancanza di possibili soluzioni alternative o di perequazione tra più proprietari espropriabili;
- c) serietà ed affidabilità della realizzabilità nel quinquennio della prescrizione.

Altresì, la reiterazione dei vincoli, adeguatamente motivata in relazione alle effettive esigenze urbanistiche, presuppone la previsione delle spese occorrenti per l'espropriazione e dei possibili mezzi di copertura, nonché il maggior indennizzo per le ditte espropriande. Di ciò se ne dovrà tener conto nella previsione di spesa per l'attuazione del P.P. da redigersi con la progettazione esecutiva.

Nella presente proposta di massima è risultato necessario reiterare alcuni vincoli su aree preordinate all'esproprio già individuate dal vigente P.P. in quanto:

- tali aree sono in buona parte ubicate in corrispondenza di viabilità e costruzioni già realizzate e, pertanto, permettono agevolmente la prima fase di attuazione del piano, ovvero di acquisire superfici per viabilità e standards urbanistici da parte dell'Amm.ne Comunale laddove effettivamente vi sono insediamenti ed infrastrutture;
- non vi sono soluzioni alternative oggettivamente percorribili in quanto il P.P. vigente è già parzialmente attuato e addivenire ad una completa revisione delle aree preordinate all'esproprio significherebbe modificare pesantemente una pianificazione che, sebbene

parzialmente attuata per quanto riguarda l'acquisizione da parte dell'Amm.ne Comunale delle superfici da destinare a viabilità di Piano e a standards urbanistici, ha, comunque, condizionato scelte sovracomunali di insediamenti strategici (Centro Smistamento Merci e relativi raccordi ferroviari, stradali ed autostradali), realizzazione di infrastrutture (collettori fognari, ecc..) e altro;

Inoltre, contrariamente a quanto previsto nel P.P. vigente, numerose aree a standards urbanistici ex art. 5 del D.M.1444/1968 sono state individuate e graficizzate all'interno dei lotti edificatori prevedendo che vengano cedute gratuitamente al Comune ed, eventualmente, urbanizzate a fronte di premi di cubatura e/o sgravi fiscali. In tal modo risulta reperito lo standards effettivamente necessario all'insediamento proposto e non risulta necessaria la previsione delle spese occorrenti per l'espropriazione e dei possibili mezzi di copertura, nonché il maggior indennizzo per le ditte espropriande.

#### **C.7.5 - Problematiche legate ai vincoli derivanti dal P.S.A.I. Autorità di Bacino Liri – Garigliano**

Un'ampia fascia del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi ubicata in direzione Sud-Ovest verso il confine con il Comune di Avezzano (circa dieci ettari) è interessata, come si è già riferito, dalle prescrizioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno.

Tali prescrizioni riguardano aree essenzialmente già ricomprese nel P.P. vigente e parzialmente compromesse con la realizzazione di edifici e infrastrutture.

Si riporta di seguito uno stralcio di interesse delle "NORME DI ATTUAZIONE E MISURE DI SALVAGUARDIA" del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - RISCHIO DI FRANA:

"..... omississ ....."

#### **TITOLO II - Norme d'uso del suolo: Divieti e prescrizioni**

##### **Art. 3 - Aree a rischio molto elevato (R4)**

1. Nelle aree definite a "rischio idrogeologico molto elevato" si intendono perseguire i seguenti obiettivi: incolumità delle persone, sicurezza delle strutture, delle infrastrutture e del patrimonio ambientale.

2. Al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1 è vietata qualunque trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, infrastrutturale ed edilizio tranne che non si tratti di:

A) interventi di demolizione senza ricostruzione;

B) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e s.m.i., sugli edifici, sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, purché detti interventi non comportino aumento del carico urbanistico o incremento dell'attuale livello di rischio e la necessità di intervenire non sia connessa con la problematica idrogeologica individuata e perimetrata dal Piano nell'area;

C) interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per la stessa unità abitativa;

D) interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico;

E) realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua

realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio;

F) interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale e che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana;

G) opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi;

H) taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica incolumità, aggravino le condizioni di stabilità del versante o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.

#### **Art. 4 - Aree di alta attenzione (A4)**

1. Nelle aree di cui alla rubrica del presente articolo, non urbanizzate, si applicano i divieti e le prescrizioni di cui al precedente Articolo 3 e con le medesime eccezioni, qualora, in sede di approfondimento, risultasse la presenza di strutture, infrastrutture o beni ambientali e culturali.

..... omississ .....

#### **Art. 13 - Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco (C1)**

1. Nelle aree di cui alla rubrica gli interventi sono subordinati unicamente all'applicazione della normativa vigente in materia, con particolare riguardo al rispetto delle disposizioni contenute nel D.M. 11 marzo 1988 (S.O. G.U. n.127 del 1/06/88), nella Circolare LL.PP. 24/09/88 n. 3483 e successive norme e istruzioni e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001- s.o. n. 239).

..... omississ .....

#### **Art. 16 - Divieto di nuove costruzioni per cui siano già state rilasciate le autorizzazioni e concessioni di competenza**

1. Ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge n.183/89 e s.m.i. all'adozione del Piano nelle aree di cui ai precedenti articoli da 3 a 7 l'attuazione di nuove opere (edifici, infrastrutture, etc.) o di piani particolareggiati (PIP, PdL, etc.), dei quali non sia ancora avviata la realizzazione, sebbene siano già stati acquisiti i pareri, le autorizzazioni o concessioni previste dalla normativa vigente, sono da assoggettare all'accertamento della compatibilità idrogeologica ai sensi del successivo articolo 17.

2. In ogni caso al titolare della concessione è tempestivamente notificata da parte dell'Amministrazione comunale la condizione di rischio rilevata, ai sensi e per gli effetti del comma 6 dell'art. 2 del D.L. n° 279/00 convertito con modificazioni dalla L.365/00.

3. Nelle aree di cui al comma 1 è vietato qualunque tipo di intervento edilizio o modificazione di destinazione d'uso sugli edifici non condonati e illegittimamente costruiti.

Per tali edifici devono attuarsi le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia, compresa la eventuale demolizione.

### **TITOLO III - Studi di compatibilità idrogeologica**

#### **Art. 17 - Studio di compatibilità idrogeologica**

1. Tutti i progetti relativi agli interventi consentiti di cui agli articoli da 3 a 12 del Titolo II, devono essere corredati da uno Studio di Compatibilità Idrogeologica, in seguito denominato SCI, commisurato alla importanza e dimensione degli stessi interventi ed alla tipologia di rischio e di fenomeno. Lo studio di compatibilità idrogeologica deve essere, inoltre, adeguato al livello di progettazione di cui alla legge 109/94 e s.m.i.. Il citato studio di compatibilità, comunque, non sostituisce la valutazione di impatto ambientale, gli studi e gli atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa vigente.

2. Attraverso il suddetto SCI si dovrà dimostrare:

a) che l'intervento è compatibile con quanto previsto dal presente Piano, dalle norme di attuazione e dalle misure di salvaguardia;

b) che le realizzazioni garantiscono, secondo le caratteristiche e le necessità relative a ciascuna fattispecie, la sicurezza del territorio in coerenza con quanto disposto all'art.31 lettera c) della L.183/89 sulla base dei tre criteri: "incolumità delle popolazioni, danno incombente, organica sistemazione".

3. La compatibilità idrogeologica dell'intervento deve essere:

a) verificata in funzione dei dissesti che interessano le aree a rischio idrogeologico come individuate dal presente Piano;

b) stimata in base alla definizione ed alla descrizione puntuale delle interferenze tra i dissesti idrogeologici individuati e le destinazioni o le trasformazioni d'uso del suolo attuali o progettate;

c) valutata confrontando l'intervento proposto con l'individuazione del rischio operata dal presente Piano e con gli effetti sull'ambiente.

4. I contenuti dello SCI, per ciascuna fattispecie degli interventi consentiti di cui ai richiamati articoli del Titolo II, sono elencati ai successivi articoli da 18 a 24 e dettagliati in specifiche tecniche redatte dall'Autorità di Bacino.

#### **Art. 18 - SCI/01: Studio di compatibilità idrogeologica - Tipo I**

1. La documentazione tecnico-amministrativa relativa agli interventi di:

- demolizione senza ricostruzione

- manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'articolo 3 del D.P.R. 6/06/01, n. 380

- taglio e/o eliminazione delle essenze arboree ed arbustive qualora specifici studi, asseverati da tecnici abilitati, dimostrino che esse concorrano a determinare stato di pericolo per la pubblica incolumità o siano di intralcio all'esecuzione di opere strutturali finalizzate alla messa in sicurezza dell'area.  
deve essere corredata da una relazione sintetica di compatibilità (SCI/01).

**Art. 19 - SCI/02: Studio di compatibilità idrogeologica - Tipo II**

1. La documentazione tecnico-amministrativa relativa a:

- Interventi strettamente necessari a migliorare la tutela della pubblica incolumità e a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti, che non siano lesivi delle strutture ed infrastrutture adiacenti, senza aumenti di superficie e volume utili, senza aumento del carico urbanistico o incremento di unità immobiliari e senza cambiamenti di destinazione d'uso che non siano riconducibili ad un adeguamento degli standard per la stessa unità abitativa deve essere corredata da uno studio di compatibilità idrogeologica (SCI/02) che contenga:

a) cartografia topografica in scala adeguata;

b) cartografia (1) tematica in scala adeguata relativa a:

1) geolitologia (2);

2) idrografia;

3) idrogeologia;

4) fenomeni franosi;

5) danni esistenti e pregressi;

c) indagini dirette del sottosuolo (laddove necessario);

d) sezioni stratigrafiche di progetto (laddove necessario);

e) i metodi di calcolo adottati per la valutazione della vulnerabilità e sua riduzione a seguito dell'intervento;

f) relazione tecnica.

(1) La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione.

(2) La carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini dirette del sottosuolo.

**Art. 20 - SCI/03: Studio di compatibilità idrogeologica - Tipo III**

1. La documentazione tecnico-amministrativa relativa a:

- Interventi atti all'allontanamento delle acque di ruscellamento superficiale, che incrementano le condizioni di stabilità dell'area in frana.

- Interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definiti alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

deve essere corredata da uno studio di compatibilità idrogeologica (SCI/03) che contenga:

a) cartografia topografica in scala adeguata;

b) cartografia (1) tematica in scala adeguata relativa a:

1) geolitologia (2) e copertura (quest'ultima laddove necessario);

2) morfologia (laddove necessario);

3) fenomeno franoso;

4) idrografia;

5) idrogeologia;

6) danno esistente e pregresso;

7) insediamento ed uso del suolo;

c) indagini dirette o indirette finalizzate alla migliore definizione degli interventi;

d) sezioni stratigrafiche di progetto (laddove necessario);

e) i metodi di calcolo adottati per la valutazione della vulnerabilità e sua riduzione a seguito dell'intervento;

f) relazione tecnica.

(1) La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione, e delle aree oggetto di intervento.

(2) La carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini dirette ed indirette finalizzate alla migliore definizione degli interventi.

**Art. 21 - SCI/04: Studio di compatibilità idrogeologica - Tipo IV**

1. La documentazione tecnico-amministrativa relativa a:

- Opere di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi deve essere corredata da uno studio di compatibilità idrogeologica (SCI/04) che contenga:

a) cartografia topografica in scala adeguata;

b) vincoli;

c) cartografia(1) tematica in scala adeguata relativa a:

1) geolitologia(2) e copertura;

- 2) morfologia;
- 3) idrografia;
- 4) idrologia (laddove necessario)
- 5) idrogeologia;
- 6) fenomeni franosi;
- 7) danno esistente e pregresso;
- 8) insediamento ed uso del suolo;

- d) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica, del sottosuolo;
- e) monitoraggio strumentale;
- f) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee e le superfici di scorrimento evidenziate dal monitoraggio strumentale e da altre metodologie di osservazione;
- g) i metodi di calcolo adottati e le ipotesi assunte a riferimento nelle analisi del movimento franoso che si intende stabilizzare;
- h) i risultati delle analisi del movimento franoso, in assenza ed in presenza degli interventi di stabilizzazione
- i) le diverse tipologie delle opere di consolidamento e le finalità di ognuna di esse con valutazione di tipo analitico che ne evidenzino l'efficacia in riferimento alle condizioni preintervento;
- j) il piano di manutenzione degli interventi;
- k) il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi di consolidamento ed il programma delle misure sperimentali;
- l) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento e di ogni singola fase che concorre alla realizzazione ed al suo controllo, con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;
- m) relazione tecnica.

(1) La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione.

(2) La carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di cui al punto 9).

#### **Art. 22 - SCI/05: Studio di compatibilità idrogeologica - Tipo V**

##### **1. La documentazione tecnico-amministrativa relativa a:**

- Interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e di volume e cambiamenti di destinazione d'uso, purché funzionalmente connessi a tali interventi.

- Installazione di manufatti leggeri, prefabbricati, di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature ed attività esistenti.

deve essere corredata da uno studio di compatibilità idrogeologica (SCI/05) che contenga:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) cartografia tematica in scala adeguata relativa a:
  - 1) fenomeno franoso;
  - 2) danno esistente e pregresso;

c) indagini specifiche, laddove necessarie, finalizzate alla comprensione della causa del dissesto;

d) relazione tecnica.

#### **Art. 23 - SCI/06: Studio di compatibilità idrogeologica - Tipo VI**

##### **1. La documentazione tecnico-amministrativa relativa a:**

- realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali non delocalizzabili, purché l'opera sia progettata ed eseguita in misura adeguata al rischio dell'area e la sua realizzazione non concorra ad incrementare il carico insediativo e non precluda la possibilità di attenuare e/o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio,

- interventi di riparazione, di adeguamento antisismico e ricostruzione in sito di edifici danneggiati da eventi sismici, qualora gli eventi stessi non abbiano innescato asseverate riattivazioni del fenomeno di dissesto idrogeologico, deve essere corredata da uno studio di compatibilità idrogeologica (SCI/06) che contenga:

- a) cartografia topografica in scala adeguata;
- b) vincoli;
- c) cartografia(1) tematica in scala adeguata relativa a:
  - 1) geolitologia(2) e copertura;
  - 2) morfologia;
  - 3) idrografia;
  - 4) idrologia (laddove necessario)

- 5) idrogeologia;
  - 6) fenomeni franosi;
  - 7) danno esistente e pregresso;
  - 8) insediamento ed uso del suolo;
- d) indagini dirette ed indirette per una corretta caratterizzazione litostratigrafica, geomeccanica, idrogeologica, del sottosuolo;
- e) monitoraggio strumentale;
- f) sezioni stratigrafiche di progetto dalle quali risulti con chiarezza la costituzione del sottosuolo, le proprietà fisico-meccaniche dei terreni, il regime delle acque sotterranee e le superfici di scorrimento evidenziate dal monitoraggio strumentale e da altre metodologie di osservazione, con riferimento all'opera ed al più ampio contesto nel quale l'opera stessa si inserisce;
- g) i metodi di calcolo adottati per il dimensionamento dell'opera e per le valutazioni sugli effetti da essa indotti nel contesto fisico di riferimento;
- h) una valutazione analitica, basata sui risultati conseguiti con i metodi di calcolo di cui al punto precedente, degli effetti indotti dall'opera nel contesto fisico di riferimento;
- i) le tipologie degli interventi strutturali e non strutturali necessari alla salvaguardia delle opere da realizzare e al contesto fisico nel quale l'opera viene realizzata;
- j) i metodi di calcolo ed i risultati delle analisi che oggettivano gli effetti degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare;
- k) il piano di monitoraggio per il controllo della efficacia degli interventi a salvaguardia delle opere da realizzare ed il programma delle misure sperimentali;
- l) una valutazione analitica del costo complessivo dell'intervento e di ogni singola fase che concorre alla realizzazione ed al suo controllo, con indicazione sulle procedure da porre in essere per contenere eventuali variazioni nel limite massimo del 20%;
- m) relazione tecnica contenente, tra l'altro, specifiche valutazioni sulla indispensabilità delle opere e sulla loro convenienza in base all'analisi costi-benefici.

(1) La cartografia si intende estesa al tratto di territorio utile per la comprensione del fenomeno franoso incluse le aree di alimentazione e di possibile invasione.

(2) La carta geolitologica di cui sopra deve essere integrata da sezioni geologiche illustrative in numero significativo e, dove necessario, queste ultime integrate e coerenti con i risultati e le indagini di cui al punto 9).

#### **Art. 24 - SCI/07: Studio di compatibilità idrogeologica e idraulica - Tipo VII**

1. La documentazione tecnico-amministrativa nel caso di interventi ricadenti nelle aree di cui al precedente Articolo 15, deve essere corredata da uno studio di compatibilità idrogeologica, redatto per ciascuna fattispecie di intervento come indicato ai precedenti articoli da 18 a 23, e da uno studio di compatibilità idraulica che deve, a sua volta, contenere:

- a) cartografia di dettaglio;
- b) studio geomorfologico;
- c) profili di sponda;
- d) caratteristiche del reticolo;
- e) caratteristiche fondo d'alveo;
- f) sezioni d'alveo;
- g) modelli idrologici ed idraulici.

#### **TITOLO IV**

##### **Adeguamento dei piani al PsAI-Rf, varianti al PsAI-Rf e disposizioni finali**

#### **Art. 25 - Effetti del Piano Stralcio**

1. Ai sensi dell'art. 17, comma 5, della L. 18 maggio 1989, n. 183, all'atto dell'approvazione del presente Piano sono dichiarate di carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli Enti pubblici, nonché per i soggetti privati, le prescrizioni di cui ai precedenti articoli 3, 4, 6, 7, 8 e 9 del Titolo II, limitatamente alle aree perimetrate nell'elaborato "Carta degli Scenari di Rischio".

2. Fermo restando il carattere immediatamente vincolante delle prescrizioni di cui al comma 1, le Regioni, ai sensi dell'art. 17, comma 6, della legge 18 maggio 1989, n. 183 entro 90 giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'atto di approvazione del Piano, emanano ove necessario le disposizioni concernenti l'attuazione del Piano stesso nel settore urbanistico, con particolare riferimento alle norme d'uso del suolo (divieti e prescrizioni) di cui al Titolo II delle presenti norme, anche ai fini dell'eventuale rilocalizzazione di edifici esistenti e di previsioni urbanistiche non ancora attuate, nonché, eventualmente, anche ai fini delle misure incentivanti previste all'art.1, comma 5 del D.L. n. 180/98, convertito con Legge 267/98.

3. Decorso tale termine gli Enti territorialmente interessati dal Piano sono comunque tenuti a rispettarne le prescrizioni nel settore urbanistico, adottando i necessari adempimenti relativi ai propri strumenti urbanistici secondo il citato disposto dell'art. 17, comma 6, della L. n. 183/1989.

4. Le norme di attuazione del presente Piano, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge n. 183/89 e s.m.i., hanno valore di misure di salvaguardia per le aree di cui ai precedenti articoli 5, 12 e 15, nonché per i territori dei Comuni, di cui all'Allegato 2, le cui osservazioni prodotte in sede di conferenza programmatica necessitano di approfondimenti ed integrazioni in termini di studi ed indagini.

5. L'osservanza delle misure stabilite dal Piano è assicurata dagli Enti ordinariamente competenti, per la vigilanza ed il controllo sulle attività inibite dalle presenti norme, i quali pongono in essere tutte le procedure e gli atti necessari alla loro attuazione.

6. Per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali nelle zone interessate da perimetrazioni di aree a rischio o attenzione, come riportate nell'elaborato "Carta degli Scenari di Rischio", gli uffici tecnici comunali risolvono a vantaggio della sicurezza e sulla base di studi ed indagini adeguati, laddove necessari, eventuali problemi di interpretazione derivanti da imprecisioni nelle rappresentazioni cartografiche, da scarsa definizione della rappresentazione o da incongruenze tra rappresentazione cartografica e stato dei luoghi, imputabili alla scala di redazione (1:25.000) del Piano.

**Art. 26 - Vincoli e discipline urbanistiche ed ambientali**

1. Il Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico non sostituisce né attenua, purché siano ad esso compatibili, gli altri vincoli e prescrizioni di natura urbanistica ed ambientale, le norme in materia di protezione civile o le discipline del territorio e delle attività previste ed attuate dalla vigente normativa urbanistica ed ambientale, ancorché più restrittivi.

2. Le disposizioni del Piano sono sovraordinate a tutti gli strumenti di pianificazione previsti al comma 4 dell'art. 17 della legge 183/89 e s.m.i..

..... omississ .....

In sede di redazione della progettazione esecutiva della presente revisione del P.P. andranno inserite le controdeduzione al suddetto Piano Stralcio eventualmente accolte, ovvero andranno fornite precise indicazioni da parte dell'Amministrazione Comunale in merito alla attuazione dello stesso Piano Stralcio all'interno del P.P. della Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi.

## **D. CONCLUSIONI**

La presente relazione illustra la proposta di massima con cui il sottoscritto tecnico dà risposta agli indirizzi programmatici formulati dall'Amm. Comunale di Scurcola Marsicana con deliberazione C.C. n°2 del 01/03/2003 e alle indicazioni fornite dal Responsabile del Servizio Tecnico in data 27/09/2006.

Allegati alla presente relazione vi sono il fascicolo "Attività edilizia sviluppatasi nella Z.I.A.C. di Cappelle dei Marsi dal 1973 ad oggi" e gli elaborati "P.P. vigente - abaco delle superfici" e "Proposta di revisione del P.P. – abaco delle superfici".

Altresì, accompagnano la presente relazione i seguenti elaborati:

- A.2 – Piano vigente e perimetrazione Variante P.R.G.
- A.3 – Stato di Attuazione del Piano vigente
- A.4 – Proposta di Revisione
- A.5 – Aree Vincolate
- B.1 – Proposta di Norme Tecniche di Attuazione.