



# COMUNE DI CAMPOTOSTO

Provincia di L'Aquila

Perimetrazione ai sensi dell'art. 2 del decreto n°3 del 9  
marzo 2010 del Commissario Delegato per la  
Ricostruzione.

Perimetrazione ZONA POGGIO CANCELLI - AMBITO E



All.  
C

OTTOBRE 2013

STRALCI DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE  
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE - NTA



ATP studio zenith - arch. biagi - ing. colasanti

VISTI

Responsabile del Procedimento:  
Sindaco Antonio Di Carlantonio



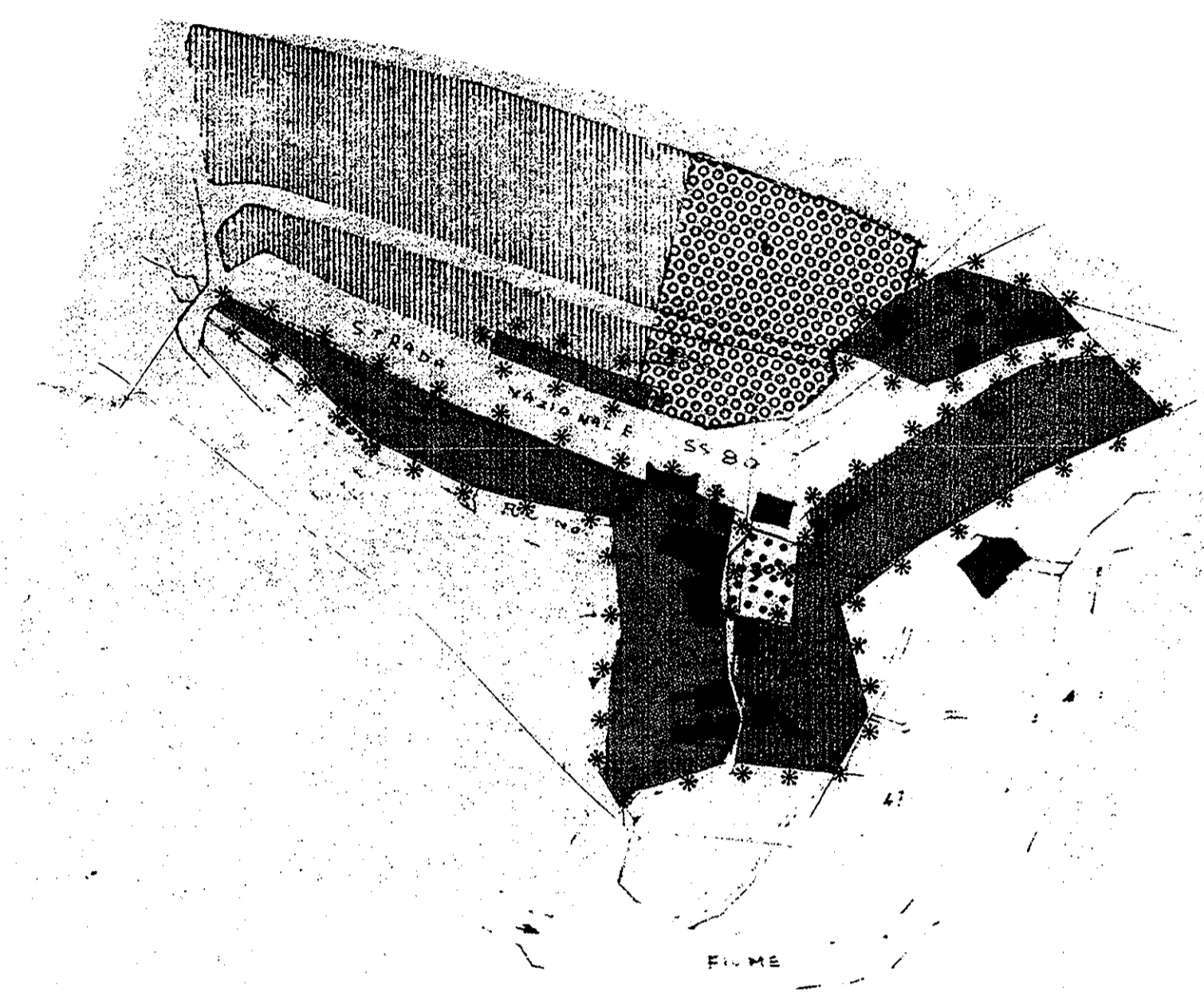
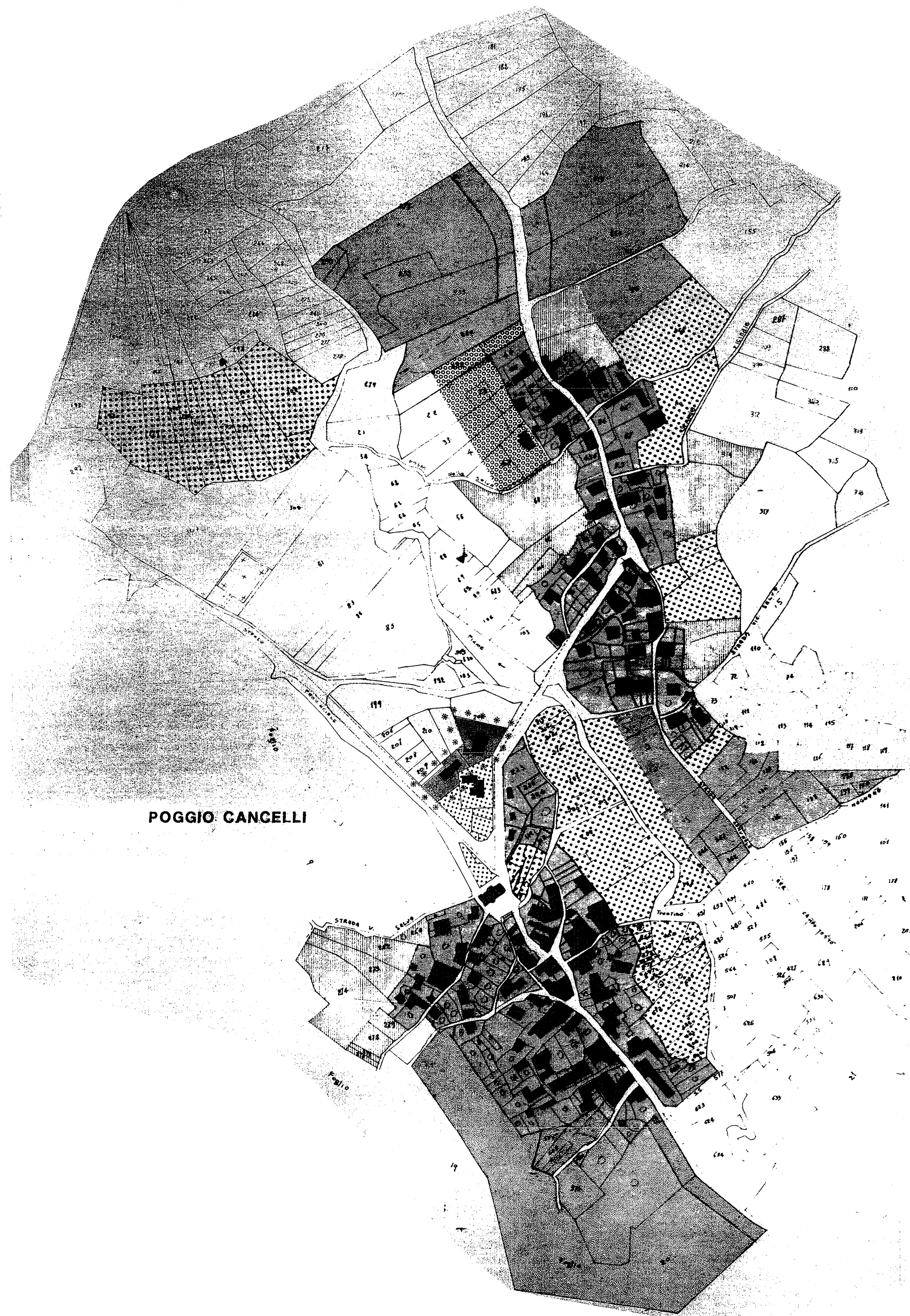
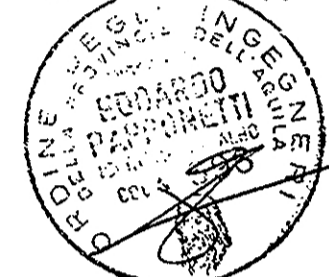
Oggetto: RECEPIMENTO del P.R.P. e  
VARIANTE al P.d.F.

# VARIANTE al P. d. F.

## 2 Poggio Cancelli - Ortolano

Il Tecnico

Ing. Edoardo Papponetti



ORTOLANO

zone oggetto di variante	
	A risanamento conservativo
	B <sub>2</sub> completamento
	B <sub>1</sub> completamento
	C espansione
	D industriale
	E agricola
	S aree per uso pubblico
	edil popolare



**COMUNE DI CAMPOTOSTO**  
**PROV. DE L'AQUILA**

**PROGRAMMA DI**  
**FABBRICAZIONE D**

REGIONE ABRUZZO  
L'AQUILA

Sezione Urbanistica e Beni Ambientali

Visto, e in merito al parere  
M. 902 del 17.9.78  
il PRESIDENTE

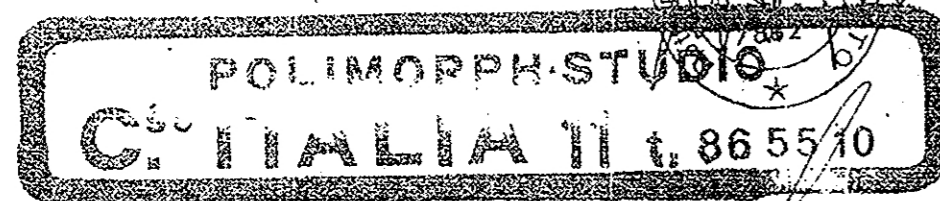


Il presente atto composto di  
n. 4 fogli e n. 1 fascicolo  
è conforme all'originale.  
R. SEGRETARIO  
(S. B. P. V. P. V. P.)

2 APR 1978

TABELLA N° 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

il progettista  
collaboratori  
il segretario comunale  
il sindaco



adottato con delibera comunale

di Consiglio N° 24 del 4.8.1978



TABELLA RIASSUNTIVA n. 2 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

DESTINAZIONE DI ZONA		INDICE DI FABBRICAZIONE TERRITORIALE MC/MO 1	INDICE DI FABBRICAZIONE FONDIARIA MC/MO 2	SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO MO 3	INDICE DI COPERTURA 4	ALTEZZA MASSIMA M 5	VOLUME MASSIMO MC 6	NUMERO DI Piani N 7	DISTACCO MINIMO				ATTREZZATURE				
									DAGLI EDIFICI		DAI CONFINI		AREE PER L'ISTRUZIONE MG/AB 12	ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE MO/AB 13	VERDE SOCIALE MO/AB 14	PARCHI PUBBLICI MO/AB 15	PARCHI PRIVATI MO/AB 16
									IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA M/M 8	ASSOLUTO M 9	IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA M/M 10	ASSOLUTO M 11					
risanamento conservativo	A	1,2	1,5	300	30%	7,50	1000	2	1/1	8	1/2	4					
completamento	B <sub>1</sub>	2,00	2,5	300	30%	7,50	1000	2	1/1	8	1/2	4	7	8	15	3	
completamento	B <sub>2</sub>	2,00	2,5	500	30%	10,50	1500	3	1/1	10	1/2	5					
espansione	C <sub>1</sub>	1	1,5	800	30%	7,50	1500	2	1/1	10	1/2	5	4,5	2	9	2,50	
industriale	D	0,5	0,7	2000	15%	5,00	1500	—	3/1	15	2/1	10					3
agricola	E	0,03	0,03	10000	1%	7,50	1000	2	5/1	40	3/1	20					
espansione a carattere turistico	C <sub>2</sub>	0,40	1,3	2000	30%	16	—	5	1/1	12	1/2	6	5	3	25	3	
espansione a carattere turistico	C <sub>3</sub>	0,60	1,3	800	30%	10,50	1500	3	1/2	6	1/3	4	5	6	21	3	
edilizia popolare		2,00	2,5	1000	30%	10,50	3000	3	1/1	8	1/2	4					

sono ammesse le case a schiera con conseguente deroga alle cubature massime ed ai distacchi

comprensorio da realizzarsi con PL. anche in più fasi e sub-comprensori

**POLIMORPH-STUDIO**  
**C.° ITALIA 11 t. 86 55 10**

**F**

COMUNE DI CAMPOTOSTO  
L'AQUILA

=====

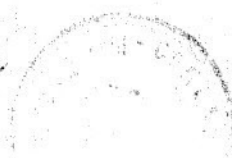
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



- A) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- B) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LA SINDACO  
M. Mori  
12/12/11

*[Handwritten signature]*





Relazione illustrativa

Dovendo illustrare i criteri informativi il Programma di Fabbricazione da noi elaborato, va subito premesso, come qualificante il carattere di specifica eccezionalità che tale intervento ha presentato.

In primo luogo, la dimensione territoriale su cui la giurisdizione di Campotosto insiste; dimensione, a nostro avviso, vastissima, tenuto debito conto, oltre che del territorio in quanto tale, delle tre frazioni di Poggio Cancelli, Mascioni, Ortolano, la cui estensione planimetrica raggiunge, eccezion fatta per Ortolano, raggiunge quella del capoluogo e della varietà topografica del Comune, di cui è impossibile concepire direttamente una immagine organica e unitaria. In seconda istanza, la insistenza su tale territorio del grande bacino idrografico, identificato come "Lago di Campotosto" che, pur contenendo in sé gli elementi per una legatura estetico-morfologica dell'ambiente, rende tuttavia ancor più drammatico, almeno nella visione principale, la tensione geografica cui facevamo riferimento. Ci rendiamo conto, sperando di averne preso atto operativamente, che, tutto sommato, quei caratteri costituiscono una serie di stimoli assai suggestivi.

E' comunque, nostra espressa necessità quella di comunicarne ai revisori le obiettive difficoltà, con l'intento di giustificare alcune nostre scelte non ortodosse sul piano della prassi, ma altresì necessarie su quello della correttezza nei confronti dei dati vocazionali e caratteristici che l'ambiente ci fornisce.

C'è parso utile quindi, esprimere un piano di azzonamento territoriale che avesse come scopo precipuo la integrazione a livello funzionale delle parti di territorio dissaldate, che, nel loro specifico si prestavano ad una indicazione urbanistica di sviluppo a carattere turistico.



Come meglio si può leggere nella cartografia allegata, Campotosto e le frazioni limitrofe vivono in una sorta di altopiano naturale, circondato a nord e a est da imponenti montagne e nelle altre direzioni da colline che degradano dolcemente verso il lago. Questa specie di mezzanino appenninico sui cui bordi si dispiegano abbondanti boschi di fossati e altre essenze indigene è, nella parte più bassa annegato in un lago omogeneo, appena ramificato, che sembra voler appianare col suo specchio mobile le divergenze morfologiche del terreno. Chi raggiunge il lago per la prima volta, ha l'occasione di conquistare un paesaggio assurdo quanto affascinante, dove, fra le chincaglierie dei manufatti idroelettrici, si dispiegano, appena emersi, i paesi: prima Mascioni poi Campotosto, subito vicino poi viene più distante, infine, Poggio in uno scorcio fra due colline, quando la strada piega definitivamente verso nord e guarda il gruppo montagnoso della Laga, Monte di Mezzo e le loro propaggini. Ci pare inutile precisare ulteriormente le qualità di tale inquadratura e tanto meno insistere sulla vocazione specifica del territorio: chiaramente predisposto a ricevere una qualificazione turistica seppure tipica e misurata.

A questo punto il nostro obiettivo era di accreditare l'ipotesi esposta, uniformandola alle esigenze di quanti vivono e lavorano nei centri pertinenti il Comune di Campotosto, oltre che alle necessità di salvaguardia che un siffatto assemblaggio di patrimoni naturali richiede per conciliare lo sviluppo economico e conservazione ambientale. Con l'aiuto di tecnici qualificati alla bisogna abbiamo individuato quattro zone, più una quinta assunta in sanatoria, che per dislocazione planimetrica si prestassero ad una definizione urbanistica: zone di espansione a carattere turistico "residenziale e infrastrutturale". Inoltre per queste zone abbiamo verificato: il migliore inquadramento estetico-ambientale, la franchigia da possibili vincoli forestali, l'appartenenza a proprietà di tipo patrimoniale-comunale o comunque non privato; la precisa denominazione, se siano esse atte ad un incremento turistico di tipo estivo o invernale: denominazione connessa ai caratteri di esposizione, altime-



tria, tempi di innevamento, morfologia, previsione di costi minimi per le infrastrutture. In questo quadro, cui abbiamo teoricamente applicato i termini di piano decennale, si inseriscono come interlocutori protagonisti i centri urbani cui già abbiamo fatto cenno. Infatti l'elemento determinante la definizione delle aree ad incremento turistico, è stata la vicinanza o almeno la naturale convergenza di dette zone ai centri preesistenti. Tutto questo onde permettere che i benefici in termine di sviluppo economico che gli interventi comporteranno siano in primo luogo a vantaggio degli abitanti dei paesi. L'intenzione è dunque, oltre ogni altra volontà, quella di tamponare lo spopolamento sempre crescente, promovendo quello sviluppo che il turismo nella sua veste di industria primaria consente. Lasciamo, naturalmente, a quanti, dopo di noi interverranno, sia in sede tecnica che amministrativa il compito di proseguire in questo senso, sicuri di aver fornito, nei limiti consentiteci, parametri sani e qualificati per una corretta e competente strutturazione dell'ambiente. Infine ci preme giustificare l'apparente scompensamento tra la situazione attuale in ordine alla consistenza demografica, e quella da noi prevista, in riferimento specifico ai centri urbani. Alla luce di quanto finora indicato è chiaro che il P.F. inserito in un contesto temporale a termine di dieci anni giustifica i suoi caratteri, in quanto, il grosso incremento turistico previsto lascia pensare ad un pari sviluppo dimensionale delle comunità paesane lì situate. In ogni caso alla importanza che la zona nel suo complesso verrà ad assumere è a nostro avviso necessariamente legato un alto tasso di incremento cui pensiamo sia giusto fin d'ora assicurare uno strumento urbanistico adeguato e ampio.



Fanno parte integrante del Regolamento Edilizio e del Programma di fabbricazione, al quale si fa pieno riferimento, per quanto riguarda la zonizzazione, le prescrizioni di zona di cui al presente articolo.

Le zone contemplate nell'intero territorio comunale sono:

- A) Zona di risanamento conservativo
  - B<sub>1</sub>) Zona di completamento
  - B<sub>2</sub>) Zona di completamento
  - C<sub>1</sub>) Zona di nuova formazione
  - C<sub>2</sub>) Zone di interesse turistico
  - C<sub>3</sub>) Zone di interesse turistico
  - D) Zona industriale
  - E) Zona agricola
- Proposta zonizzazione intero territorio comunale

I

A) ZONA DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

In questa zona è permessa l'edificazione di nuovi edifici con indice 1,5 mc/mq o la demolizione di edifici o parte di edifici a scopo di restauro o di risanamento conservativo con riedificazione in perimetri e volumi preesistenti. E' in ogni caso consentita la ricostruzione sempre in perimetri preesistenti fino all'altezza massima di m. 7,50 di quegli edifici che in precedenza erano di altezza inferiore.

Gli edifici, che pur non avendo una specifica importanza storica o monumentale, presentano per altro caratteri architettonici ed ambientali di qualche valore, possono pertanto essere bonificati, salvo però a mantenere l'aspetto e la forma esteriore dei prospetti, in quanto essi contribuiscono alla formazione dell'ambiente e, come tali, vanno salvaguardati.

- L'altezza massima di ogni nuovo edificio non potrà superare l'altezza di due piani o comunque m. 7,50.
- Le distanze fra nuovi edifici debbono rispettare le norme della legge antisismica.
- La zona è destinata all'abitazione. In essa potrà essere consentita la costruzione di negozi, di studi professionali, ristoranti, alberghi e tutte le attività collettive che non trovano posto nelle aree di uso pubblico.
- E' ammessa inoltre, con particolari cautele, la costruzione di magazzini, botteghe artigiane, autorimesse, purchè non esercitino attività moleste e non siano fonti di traffico pesante e numeroso.
- L'unico tipo di copertura ammesso è a tetto.
- Sono escluse da questa zona industrie, attività artigianali, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

## II

### B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub>) ZONA DI COMPLETAMENTO =====

Fanno parte di questa zona le parti del territorio parzialmente edificate a diretto contatto con la zona A.

Potranno essere realizzati in questa zona edifici in serie, a nuclei o isolati.

- Indice di fabbricabilità 2 mc/mq. (territoriale)
- Indice di fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq.
- Altezza massima m. 7,50 (zone B<sub>1</sub>) m. 10,50 (zone B<sub>2</sub>)



- Lotto minimo edificabile mq. 300 (zone B<sub>1</sub>) mq. 500 (zone B<sub>2</sub>)
- Rapporto di copertura il 30%
- Le costruzioni potranno sorgere sui confini della proprietà o dovranno distarne almeno 6 m. (zone B<sub>1</sub>) 5 m. (zone B<sub>2</sub>).
- Copertura a tetto.
- Le destinazioni d'uso sono le stesse che per la zona A.

III

C<sub>1</sub>) ZONA DI NUOVA FORMAZIONE  
=====

In questa zona il rilascio della licenza di Costruzione sarà subordinata alla preventiva approvazione di piani esecutivi di iniziativa pubblica (piani particolareggiati) o di iniziativa privata (piani di lottizzazione), come per legge.

I piani di lottizzazione dovranno essere estesi ad aree di superficie non inferiore a 8.000 mq.

- Indice di fabbricabilità territoriale 1 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq.
- Altezza massima 7,50 m.
- Lotto minimo edificabile 800 mq.
- Rapporto di copertura 30%.
- Volume massimo 1500 mc.
- Copertura a tetto
- Le costruzioni potranno sorgere ai confini della proprietà dovranno avere dai confini una distanza minima di 6 m. Sono ammesse le case a schiera con conseguente deroga alle cubature massime e ai distacchi tra edifici.

- Destinazione d'uso come per la zona A.
- Per i piani di lottizzazione le aree per servizi debbono rispettare gli standard della tabella allegata A, come stabilita nel decreto interministeriale 1444 del 12/4/1968.

## IV

C<sub>2</sub> - C<sub>3</sub>) ZONE DI INTERESSE TURISTICO  
 =====

Le zone in questione comprendono località differentemente caratterizzate e disposte, suscettibili quindi di ospitare differenti tipologie di utilizzazione turistica.

Potenzialmente la capacità turistica è molto grande, con l'apertura delle autostrade: l'Aquila - Roma e la futura apertura della Bologna - Canosa, la zona diverrà accessibile a correnti turistiche più cospicue di quelle attuali.

E' opportuno pertanto che fin da ora il Comune di premunisca di uno strumento tale da impedire uno sfruttamento iniziale spontaneistico delle potenzialità naturali con la conseguente dequalificazione della "materia prima" del turismo.

E' indubbio che lo sviluppo turistico apporti intense modifiche al contesto socio-economico nell'intero territorio comunale.

L'attività turistica appare governata da un elevatissimo numero di variabili e con la limitatezza degli elementi a disposizione, di uno strumento urbanistico come il Programma di Fabbricazione, non è possibile uno studio esatto ed approfondito dei complessi fenomeni che regolano la domanda e l'offerta turistica.

Non solo negli interessi di una politica turistica, ma anche al fine di poter



Elevare il livello di occupazione della mano d'opera locale, il P.F. deve considerare quelle localizzazioni che, nel rispetto della salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, offrono la possibilità di interventi qualificati non solo dal punto di vista qualitativo ma anche dal punto di vista sociale.

Nelle tavole 1/10000 allegate sono state indicate le localizzazioni di interventi turistici nel rispetto di quanto già indicato nello studio predisposto dalla Cassa per il Mezzogiorno per il comprensorio N. 17, nel quale, fra gli altri, entra per intero il Comune di Campotosto.

Sono state prese in considerazione due zone a vocazione turistica ben caratterizzate per la loro posizione nel contesto del territorio comunale; una a Nord di Campotosto, vicina al paese, particolarmente adatta al turismo invernale con i suoi servizi ed a diretto contatto con gli altipiani di monte Cocullo, e le altre a ridosso delle rive del lago di Campotosto; si è preferito un frazionamento delle aree destinate al turismo estivo allo scopo di evitare una concentrazione delle attrezzature che avrebbe rischiato di alterare l'equilibrio ambientale.

Lo studio dianzi citato prevede per il subcomprensorio del Vomano al 1980 una disponibilità di circa 4500 posti letto, che potrebbero essere assorbiti prevalentemente dal Comune di Campotosto.

Nelle zone di interesse turistico è ammessa la costruzione solamente previa approvazione, da parte delle competenti Autorità, di un Piano particolareggiato di iniziativa pubblica o di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata, corredato nel secondo caso della relativa convenzione.

- Sarà consentita la realizzazione di alberghi, residences, pensioni, abitazioni, esercizi pubblici, negozi, ristoranti e tutte quelle attività collettive connesse con le abitazioni che non trovano posto nelle aree di uso pubblico.
- Nelle zone di interesse turistico dovranno essere salvaguardati in modo particolare il verde e le alberature; le piante esistenti dovranno essere salvaguardate, quelle abbattute, per far luogo alle costruzioni, previa notifica e regolare nulla osta allegato alla licenza di costruzione, saranno sostituite con altre di uguale essenza. In detta zona l'indice di piantumazione non dovrà essere inferiore a tre per ogni 100 mq. di superficie libera da costruzione.

I piani di lottizzazione dovranno essere estesi ad aree di superficie non inferiore a 10 Ha.

Per le zone di espansione a carattere turistico di tipo invernale è prescritta la densità territoriale di 0,40 mc/mq. Per le zone di espansione a carattere turistico di tipo estivo è prescritta la densità territoriale di 0,60 mc/mq. La densità fondiaria, le altezze massime dei singoli edifici e i distacchi sono determinati indicativamente nella allegata tabella n. 2 del programma di fabbricazione. Resta inteso che, ferme restando le densità territoriali, le norme relative alle zone di interesse turistico sono suscettibili di modifiche e puntualizzazioni connesse ai piani di lottizzazioni.

## V

### D) ZONA INDUSTRIALE E DESTINAZIONE SPECIALE

Fuori dell'abitato, in posizione defilata e con possibilità di allaccio alle condutture idriche ed elettriche, sorgerà una zona destinata ad accogliere tutte quelle attività di carattere industriale ed artigianale escluse dall'abitato.

Troveranno posto in tale zona tra l'altro i ricoveri degli animali, di tipo permanente o stagionali, i locali per la prima lavorazione dei prodotti caseari e derivati dalla macellazione, il mattatoio; ecc.

- Lo scarico delle acque di rifiuto degli edifici di lavorazione dovrà avvenire mediante canalizzazione coperta fino ad impianto di depurazione (come per legge) in modo da rendere innoque le acque depurate anche nei riguardi della fauna ittica.
- Indice di fabbricabilità fondiaria 0,7 mc/mq.
- Superficie minima del lotto 2000 mq. I lotti possono essere ulteriormente suddivisi in base alle esigenze di destinazione e d'uso.