



REGIONE LAZIO



PROVINCIA DI RIETI



COMUNE DI ANTRODOCO

Zona industriale di Rocca di Corno

Piano degli Insediamenti Produttivi P.I.P.

VERIFICA DELLA PERIMETRAZIONE EX ART. 1 BIS L.R. 36/87

Adottato con D.G.M. n° del

Relazione Tecnica

Assessorato ai Lavori Pubblici - Urbanistica - Ambiente

Assessore Berardino Stocchi

Sindaco

Ing. Alberto Guerrieri

Ufficio Tecnico Comunale - Area V[^]

Ing. Cristian Roscetti

Sommario

1. Ubicazione dell'area	2
2. Utenze e servizi.....	2
3. Caratteristiche morfologiche, geologiche e idrogeologiche del sito.....	2
4. Pianificazione sovra comunale.....	3
4.1 Vincoli ex D.lgs 42/2004	3
4.2 Vincoli ex R.D.L. n. 3267/23 e R.D. n. 1126/26 (Vincolo idrogeologico).....	3
4.3 Vincoli ex Legge 2/2/1974 n° 64 e ss.mm.ii. – (Vincolo sismico).....	3
5. Destinazione urbanistica dell'area	3
6. Evoluzione del Piano degli Insediamenti Produttivi P.I.P.	4
6.1 Approvazione del P.I.P.	4
6.2 Revisione della perimetrazione dell'area P.I.P.	5
6.3 Verifica della perimetrazione dell'area P.I.P. ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87	5
7. Norme tecniche di attuazione.....	7
7.1 Definizioni	8
7.2 Verifiche urbanistiche	9

1. Ubicazione dell'area

La zona industriale di Rocca di Corno è ubicata a circa 9 Km dal centro cittadino di Antrodoto lungo la S.S. 17 Appulo Sannitico in direzione L'Aquila. L'area, sviluppata su una superficie complessiva di circa 4,6 ha, è compresa lato monte dalla predetta S.S. 17 e lato valle dalla Ferrovia Terni-Sulmona.

2. Utenze e servizi

L'area con accesso dedicato all'altezza del Km 9 lato dx della S.S. 17, è dotata delle principali utenze e servizi, tra cui il limitrofo depuratore a servizio dell'abitato della Frazione e la cabina di trasformazione dell'ENEL, oltre alla stazione ferroviaria di Rocca di Corno.

3. Caratteristiche morfologiche, geologiche e idrogeologiche del sito

Il sito è inserito in una vallata dell'alto Appennino laziale, nei pressi del confine delle Regioni Lazio e Abruzzo, alla quota di circa 927 m slm (coordinate medie: latitudine Nord 42.386712–longitudine Est 13.146396). Nella zona si osserva la coesistenza di un paesaggio di tipo agricolo-forestale, con aree coltivate a seminativi e pascoli nei fondovalle e ampie porzioni di bosco nelle zone rilevate. Il sito in esame non ricade all'interno delle aree a vincolo idrogeologico - forestale, in quanto si trova ad una distanza superiore ai 150 dai corsi d'acqua presenti nell'area (il Fosso Corno scorre a circa 1200 m ad ovest ed il piccolo impluvio di Valle Bona scorre a circa 450 m a nord). Il sito non rientra fra le aree a rischio frana, né fra le aree naturali protette. Infine, l'area non rientra tra i Siti di Interesse Comunitario (SIC), Nazionale (SIN) o Regionale (SIR), né fa parte di una Zona a Protezione Speciale (ZPS), comunque si trova ad una distanza maggiore di 500 m da tali aree. Il sito in esame è localizzato in una valle montana dell'Appennino Centrale, del gruppo montuoso del Monte Nuria, nella porzione orientale della Provincia di Rieti, al confine con la Provincia dell'Aquila; si tratta di una valle allungata in direzione NO-SE, compresa fra le quote di 970 e 870 m slm, posta ai margini di un altopiano carsico. La valle è bordata, ad ovest dal Monte Torrecane (1575 m slm) e ad est dal Colle del Ghiaccio (1517 m slm). In particolare il sito in esame è localizzato in corrispondenza di un complesso detritico di conoide, terrazzato. Da un punto di vista geologico, l'area è ubicata nel settore d'incontro tra l'Appennino carbonatico laziale-abruzzese, rappresentato dalla dorsale M. Nuria, M. Giano e il dominio umbro-marchigianosabino rappresentato dal gruppo montuoso del Terminillo. I due diversi ambienti geologici sono posti a contatto dalla linea tettonica nota come Olevano-Antrodoto, connessa alla tettonica compressiva tardo-miocenica. Alle fasi compressive fanno seguito più recenti fasi distensive. Nell'area affiorano materiali detritici; si tratta di detriti di falda, conoidi e brecce di pendio, talvolta cementate; si tratta di materiale eterogeneo dal punto di vista litologico che, comunque, non presenta dissesti rilevanti.

Il substrato è rappresentato da una successione calcareo e calcareo dolomitica di piattaforma (Dominio di piattaforma carbonatica), priva di significative intercalazioni terrigene, con passaggi a successioni calcaree detritico-organogene, nelle zone di margine. Queste rocce, che si estendono con spessori di alcune centinaia di metri (calcare massiccio), sono interessate da processi carsici.

4. Pianificazione sovra comunale

4.1 Vincoli ex D.lgs 42/2004

Dal punto di vista vincolistico l'area, non sottoposta a tutela ambientale ai sensi del vigente P.T.P. della Regione Lazio, è sottoposta a vincolo di parere ai sensi dell'adottato P.T.P.R. in quanto parzialmente perimetrata all'interno della fascia di rispetto di linee archeotipizzate.

4.2 Vincoli ex R.D.L. n. 3267/23 e R.D. n. 1126/26 (Vincolo idrogeologico)

Il sito non risulta perimetrato all'interno del vincolo idrogeologico.

4.3 Vincoli ex Legge 2/2/1974 n° 64 e ss.mm.ii. – (Vincolo sismico)

L'area, come l'intero territorio comunale risulta classificato sismico dal 1915. L'ultima classificazione sismica, aggiornata al mese di marzo 2015, prevede il Comune di Antrodoto sia classificato con categoria sismica di livello 1.

5. Destinazione urbanistica dell'area

Ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n°7863 del 15/12/1986, l'area assume la destinazione d'uso "D" - zone per l'artigianato e la piccola industria in cui l'edificazione è regolamentata dall'art. 30 delle N.T.A. secondo l'applicazione dei seguenti indici:

- Ut: 3.000 mq/Ha
- Uf: 0,45 mq/mq
- Aree per urbanizzazione secondaria: 10% St
- Parcheggi P:
 - inerenti le costruzioni: 0,10 mq/mq Uf
 - inerenti le opere di urbanizzazione primaria: 5% Sf
- Dc: 10,00 ml (5,00 ml per abitazioni e uffici)
- Hmax: 7,50 ml
- Ip: 5 piante/1000 (Sf-Uf)
- E' ammessa per ogni impianto la realizzazione di alloggio di custodia avente superficie massima di 120 mq.

6. Evoluzione del Piano degli Insediamenti Produttivi P.I.P.

6.1 Approvazione del P.I.P.

Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 74 del 30/9/1993** venne approvato il Piano degli Insediamenti produttivi della Zona artigianale e industriale di Rocca di Corno ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87, a seguito dell'acquisizione dei seguenti pareri:

- autorizzazione regionale ai sensi della L.R. 47 del 10/8/1948 alla formazione del piano da destinare a insediamenti produttivi – D.G.R. n° 10549 del 3/12/1991;
- inesistenza di usi civici attestata con certificato reso dalla Regione Lazio – Assessorato agli Usi Civici – prot. 1357 del 10/7/1991;
- nulla osta igienico-sanitario reso dall'ASL competente del 12/4/1991;
- parere favorevole del 6/5/1992 reso dall'Ufficio decentrato ai LL.PP. di Rieti ai sensi della Legge 54/74 – art. 13;
- attestazione di inesistenza di vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e Legge 431/85 resa dalla Regione Lazio – Assessorato all'Urbanistica in data 21/7/1993 – prot. 5983;

Il piano attuativo allegato alla predetta Deliberazione, conforme al Piano Regolatore Generale, prevedeva un'estensione dell'area P.I.P. pari a circa 35.000 mq, suddivisa nei seguenti comparti:

- A – insediamenti produttivi (suddivisa in 5 sub comparti): superficie fondiaria 12.700 mq;
- B – servizi: 2.839 mq;
- C – verde pubblico: 3.150 mq;
- D - parcheggi auto: 3020,50 mq;
- E – parcheggi T.I.R.: 1.672 mq.

Nel periodo di validità decennale dello strumento attuativo si procedette all'acquisizione al patrimonio comunale delle aree assoggettate alla pianificazione previo frazionamento catastale dei terreni (frazionamento del 12/04/2001 n. 892.1/2001 in atti dal 12/04/2001) e alla stipula degli atti di trasferimento della proprietà a favore del Comune a rogito del Segretario Comunale (atti stipulati tra il mese di novembre e dicembre 2001). Nel predetto periodo di validità si procedette all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per l'importo complessivo di progetto pari a 1.018.209.000 Lire, relativamente alla realizzazione della viabilità di accesso e interna di sviluppo complessivo di circa 800 ml, alla realizzazione della rete acquedottistica, alla realizzazione di cabina di decompressione del gas naturale, alla realizzazione della rete fognaria a servizio degli insediamenti, divisa tra acque bianche e nere per uno sviluppo complessivo di 840 ml, alla sistemazione a verde pubblico, alla realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione e realizzazione delle aree a parcheggio.

6.2 Revisione della perimetrazione dell'area P.I.P.

Al fine di completare le infrastrutture di collegamento viario di accesso all'area a partire dalla limitrofa S.S. 17, con D.G.M. 195 del 30/12/2003 venne conferito incarico professionale per la progettazione delle relative opere. La progettazione preliminare venne approvata con D.G.M. n° 150 del 28/9/2004 mentre quella esecutiva con D.G.M. n° 82 del 19/6/2006 con finanziamento regionale dell'importo di € 630.000,00 e cofinanziamento comunale di 70.000,00 €. In occasione della progettazione delle opere di completamento della viabilità della zona artigianale, si procedette ad una modesta revisione della perimetrazione dell'area P.I.P. e dei singoli comparti le cui risultanze sono di seguito riportate:

- A – insediamenti produttivi (suddivisa in 5 sub comparti): superficie fondiaria 16.093 mq;
- B – servizi: 1.933 mq;
- C – verde pubblico: 4.238 mq;
- D - parcheggi auto: 630 mq;
- E – parcheggi T.I.R.: 1.500 mq.

6.3 Verifica della perimetrazione dell'area P.I.P. ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87

Al fine di rilanciare la zona artigianale e piccola industria di Rocca di Corno attraverso la concessione del diritto di superficie o del diritto di proprietà dei singoli lotti edificatori, in cui è necessario definire compiutamente gli identificativi catastali dei terreni, si è proceduto alla verifica della perimetrazione dell'area P.I.P. e dei singoli comparti previsti nella pianificazione esecutiva approvata con D.G.M. n° 82 del 19/6/2006 sia alla luce del frazionamento catastale delle aree, sia delle reale composizione del compendio, nonché dell'intervenuta imposizione del vincolo paesaggistico con l'adozione del P.T.P.R.. Le risultanze, inquadrabili come verifica della perimetrazione del piano attuativo ai sensi della L.R. 36/87, prevedono i seguenti comparti:

- Totale area P.I.P.: 28.802 mq
- A – insediamenti produttivi (suddivisa in 5 sub comparti): superficie fondiaria 15.293 mq;
- B – servizi: 1.391 mq;
- C – verde pubblico: 3.185 mq;
- D - parcheggi auto: 640 mq;
- E – parcheggi T.I.R.: 1.780 mq;
- V – viabilità: 6.513 mq.

La tabella seguente riporta l'elenco delle singole particelle catastali, ricadenti nel Foglio 37, costituenti l'area P.I.P. oggetto di rettifica di perimetrazione.

PARTICELLA	SUPERFICIE [mq]	COMPARTO			
249	459	A1			
253	1413				
295	2751		TOTALE A1	4623	mq
258	1370	A2			
265	150				
298	806		TOTALE A2	2326	mq
256	75	A3			
259	635				
266	120				
280	50				
286	790				
297	350		TOTALE A3	2020	mq
257	4	A4			
263	150				
264	480				
278	30				
279	2135				
287	135		TOTALE A4	2934	mq
262	80	A5			
267	2215				
274	400				
277	60				
282	15				
291	620		TOTALE A5	3390	mq
221 p	145	B			
223 p	135				
225 p	190				
246	120				
248	95				
252	66				
255	75				
303 p	560				
304	5		TOTALE B	1391	mq
101	300	C			
103	210				
261	635				
268	755				
272	245				
276	130				
284	30				
289	100				
290	40				

292	220				
301	520		TOTALE C	3185	mq
300	640	D	TOTALE D	640	mq
273 p	180	E			
275 p	490				
283 p	970				
285 p	140				
273 p	345	V - VIABILITA'	TOTALE E	1780	mq
275 p	350				
283 p	510				
285 p	945				
245	410				
247	505				
250	15				
251	140				
254	262				
260	980				
269	300				
270	250				
271	170				
281	180				
288	410				
293	70				
294	110				
296	120				
299	441		TOTALE V	6513	mq

7. Norme tecniche di attuazione

Al fine di rilanciare le attività imprenditoriali dell'Area P.I.P. approvata con D.C.C. n° 74 del 30/9/1993 alla luce delle attuali esigenze economiche e produttive, è prevista l'integrazione delle norme tecniche come segue:

- è facoltà del richiedente i lotti di procedere all'edificazione di capannoni nel rispetto del plano-volumetrico indicato nella Tavola n° 8 – Tipi Edilizi (per la cui realizzazione è prevista l'acquisizione del parere paesaggistico in via di sub delega al Comune ai sensi dell'art. 1 – c. 1 – lett. e) della L.R. 8/2012) o secondo le proprie specifiche esigenze sempre nel rispetto dei parametri edilizi legati alla Superficie Fondiaria assegnata e dell'inviluppo massimo dei singoli comparti;
- è ammessa la facoltà, nel rispetto dei parametri edilizi legati alla Superficie Fondiaria assegnata e dell'inviluppo massimo dei singoli comparti, di realizzare più corpi di fabbrica all'interno di ciascun lotto purché posti a distanza non inferiore a 10,00 ml;

- è ammessa la facoltà dei singoli assegnatari di realizzare accessi autonomi, in deroga alla previsione di viabilità interna riportata nella Tavola n° 8 – Tipi Edilizi, qualora le necessità imprenditoriali e/o funzionali ne richiedano una specifica ubicazione.

7.1 Definizioni

- St: superficie territoriale – area comprendente le aree per urbanizzazione primaria, secondaria e superficie fondiaria;
- Sf: superficie fondiaria – parte di superficie edificatoria che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2;
- S1: superficie per opere di urbanizzazione primaria – superficie destinata a viabilità e parcheggi;
- S2: superficie per opere di urbanizzazione secondaria – superficie destinata a servizi e a verde pubblico;
- Ut: indice di utilizzazione territoriale – superficie massima costruibile, espressa in mq, per ogni ettaro di superficie territoriale St;
- Uf: indice di utilizzazione fondiaria - superficie massima costruibile, espressa in mq, per ogni mq di superficie fondiaria Sf;
- P: parcheggio inerenti alle costruzioni, interno al lotto espresso in mq per ogni mq di superficie fondiaria Uf;
- P1: parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria espressi in percentuale rispetto all superficie fondiaria Sf;
- Dc: distanza minima dai confini;
- H: altezza massima della costruzione – media delle altezze dei vari fronti del fabbricato calcolate come differenza tra la quota della media del marciapiede o del terreno a sistemazione avvenuta e il bordo superiore della linea di gronda o la media dell'inclinazione della copertura, esclusi eventuali volumi tecnici emergenti dalla linea di gronda. L'altezza di ciascun fronte non può superare di oltre 2 ml l'altezza massima consentita.
- Ip: indice di piantumazione – numero di piante di alto fusto che devono essere poste a dimora per ogni 1.000 mq di superficie fondiaria detratta dell'utilizzazione fondiaria.

7.2 Verifiche urbanistiche

Dati di piano:

- St: 28.802 mq
- Sf: 15.293 mq
- Ut: $St \times 3.000 \text{ mq/ha} = 8.640,60 \text{ mq}$
- Uf: $Sf \times 0,45 = 6.881,85 \text{ mq}$
- S2: $St \times 0,10 = 2.880,20 \text{ mq}$
- P: $Uf \times 0,10 = 688,18 \text{ mq}$
- P1: $Sf \times 0,05 = 764,65 \text{ mq}$
- Ip: $(Sf-Uf) : 1000 \times 5 = 42$

Verifiche di piano:

- Sf: $A1+A2+A3+A4+A5 = 4.623 \text{ mq} + 2.326 \text{ mq} + 2.020 \text{ mq} + 3.390 \text{ mq} = 15.293 \text{ mq}$
- P1 = E+D = $1.780 \text{ mq} + 640 \text{ mq} = \mathbf{2.420 \text{ mq} > 764,65 \text{ mq}}$
- S1 = P1 + Viabilità = $2.420 \text{ mq} + 6.513 \text{ mq} = 8.933 \text{ mq}$
- S2 = B+C = $1.391 \text{ mq} + 3.185 \text{ mq} = \mathbf{4.576 \text{ mq} > 2.880,20 \text{ mq}}$

Verifiche di comparto

– Lotto A1

- Sf: 4.623 mq
- Uf: 2.080,35 mq
- P (inerenti le costruzioni): 208 mq
- Ip: 13

– Lotto A2

- Sf: 2.326 mq
- Uf: 1.046,70 mq
- P (inerenti le costruzioni): 105 mq
- Ip: 7

– Lotto A3

- Sf: 2.020 mq
- Uf: 909 mq
- P (inerenti le costruzioni): 91 mq
- Ip: 6

– **Lotto A4**

- Sf: 2.934 mq
- Uf: 1.320,30 mq
- P (inerenti le costruzioni): 132 mq
- Ip: 8

– **Lotto A5**

- Sf: 3.390 mq
- Uf: 1.525,50 mq
- P (inerenti le costruzioni): 153 mq
- Ip: 10