



# COMUNE di OVINDOLI

Provincia di L'Aquila  
SETTORE TECNICO

Via Dante Alighieri 67046 Ovindoli (AQ) - www.comune.ovindoli.aq.it - C.F. e P.I. 00097320667  
Tel. 0863/706100 Fax 0863/710183 – pec: ufficiotecnico.ovindoli@legalmail.it



Prot. n. 10157

Spett.le  
Regione Abruzzo  
Dipartimento OO.PP., Governo del Territorio e Politiche Ambientali  
Servizio Valutazioni Ambientali  
Via Salaria Antica Est, 27  
67100 L'Aquila (AQ)  
PEC: [dpc002@pec.regione.abruzzo.it](mailto:dpc002@pec.regione.abruzzo.it)

**Oggetto: RELAZIONE TECNICA - VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. -  
Procedimento di cui all'art. 8 D.P.R. 160/2010 .  
Progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di attività produttiva  
"Nolo SCI Extreme SRLS" in Variante al PRG.**

## GENERALITA'

### LOCALITA'

**D'INTERVENTO:** 67046 - Ovindoli (L'Aquila) – Piazzale Magnola

### OGGETTO:

**VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.**

Procedimento di cui all'art. 8 D.P.R. 160/2010.

Progetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di attività produttiva "Nolo Sci Extreme srls" in variante al P.R.G.

### ZONA URBANISTICA:

Parcheggio Pubblico

## **Indice**

- 1.Premessa
- 2.Variante allo strumento urbanistico generale mediante attivazione del procedimento S.U.A.P.
- 3.Verifica della coerenza con le previsioni dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010
- 4.Inquadramento territoriale ed urbanistico
- 5.Vincoli
- 6.Stato attuale dell'immobile già presente sull'area interessata dalla presente
  - 6.1. Ubicazione
  - 6.2. Descrizione e composizione dell'immobile
  - 6.3. Dati urbanistici
  - 6.4. Dati catastali
  - 6.5. Conformità urbanistica
- 7.Proposta di intervento sull'area in oggetto
- 8.Conclusioni

### **1. Premessa**

La ditta proponente la procedura è NOLO SCI EXTREME SRLS, P.I. 01956060667 avente la disponibilità del terreno e del manufatto sito ad Ovindoli (AQ) nel Piazzale Magnola, snc. La proprietà, ubicata nelle immediate vicinanze della locale stazione di sci, consiste fondamentalmente nel terreno su cui insiste il manufatto oggetto di demolizione oltre ad un'area non edificata lungo tutto il prospetto su cui attualmente è presente la porta di ingresso (lato Sud).

### **2. Variante allo strumento urbanistico generale mediante attivazione del procedimento S.U.A.P.**

La variante allo strumento urbanistico generale oggetto della presente elaborazione è finalizzata alla legittimazione di un intervento di edilizia produttiva attraverso l'attivazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive in applicazione dell'articolo 8 del Decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i.

### **3. Verifica della coerenza con le previsioni dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010**

L'art. 8 del DPR 160/2010 reca l'indicazione delle modalità procedurali sottese all'approvazione di progetto che comporti la variazione dello strumento urbanistico. L'art. 8, comma 1, del DPR 160/2010 così recita:

- 1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale e' trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalita' previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalita' previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.*

Ne consegue che, ai sensi della disposizione sopra richiamata, l'attivazione della suddetta procedura presuppone l'accertamento in ordine alla insussistenza, ovvero l'insufficienza, nel territorio comunale di Ovindoli (AQ), di aree idonee alla realizzazione del progetto oggetto della presente istanza.

A tal riguardo si deve però rilevare che, nonostante il Comune di Ovindoli (AQ) abbia previsto nel Piano Regolatore Generale aree per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi, il presente progetto ha la necessità di essere attuato dove è ora ubicato, quindi nelle immediate vicinanze degli impianti di risalita presenti nel Comune.

La realizzazione del progetto in altra area porterebbe, senza dubbio, ad una cessazione dell'attività.

### **4. Inquadramento territoriale ed urbanistico**

Il Comune di Ovindoli si trova nell'altopiano delle Rocche insieme ai Comuni di Rocca di Mezzo e di Rocca di Cambio. Sono Comuni molto frequentati sia per le attività sciistiche invernali ma anche per attività di turismo estivo. Il territorio di Ovindoli che ha una connotazione montana, è compreso fra l'isoipsa dei 950 m s.l.m. presso Casal Martino e quella del Monte Magnola (2.220 m s.l.m.).

Il sito internet del Comune di Ovindoli recita quanto di seguito descritto:

*Da un punto di vista logistico e geografico già dal 1930 Ovindoli è, infatti, un luogo facilmente raggiungibile, trovandosi a metà strada tra i due centri urbani di Roma e Pescara, sia attraverso il mezzo automobilistico con la rete stradale di collegamento, sia con la rete ferroviaria. Dall'immediato dopoguerra, dal centro Italia e specialmente da Roma, arrivavano presso la stazione ferroviaria di Celano i cosiddetti "TRENI DELLA NEVE" che portavano gli amanti dello sci nella località sciistica di Ovindoli.... La stazione è in grado di garantire la pratica degli sport invernali per circa 130 giorni all'anno ed è inoltre dotata di un ottimo servizio di soccorso sulle piste, assicurato dalla presenza sia del 9° Reggimento Truppe Alpine dell'Aquila che dei*



*Carabinieri del Comando di Ovindoli. Infine, oggi, raggiungere Ovindoli è ancora più facile grazie all'autostrada A24-A25, a circa un'ora di macchina da Roma, mentre l'apertura nel 2012 della Galleria di Torninparte, nel Comune di Rocca di Cambio, si prevede favorirà un nuovo afflusso turistico proveniente da Regioni quali Toscana, Umbria e Marche.*

L'area oggetto di variante è localizzata sul piazzale / parcheggio della Magnola, in adiacenza agli impianti di risalita; dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona P (Zone a Parcheggio pubblico) del Piano Regolatore Generale vigente.

### 5. Vincoli / Rischi

L'area oggetto di variante presenta alcuni vincoli / rischi; di seguito una tabella estratta dall'interrogazione effettuata sul Geoportale della Regione Abruzzo:

#### Piano AIB 47 Carta del Livello di Pericolosità

OBJEC TID	PROVI NCIA	COMUNE	COD_IS TAT	NOME	AMBI TO	LIVPER ICOL	SHAPE_Le ngth	SHAPE_Ar ea
181	066	065	13066065	Ovindoli		Classe 3 - Basso	39924,01385 6	58913499,1 72929

#### Piano AIB 05 Carta del Rischio Pirologico Estivo

OBJECTID	LAYER	COLOR	RP_EST	SHAPE_Length	SHAPE_Area
9366	Boschi misti di conifere e latifoglie	40	Rischio MEDIO- BASSO	3378,44432	536061,144783

#### Piano Regionale Paesistico 2004 - Ambiti

OBJECTID	AREA_	PERIME TER	AMB_I D	NUM_A MB	NOME_AM B	SHAPE_Leng th	SHAPE_Ar ea
19	2958910287 ,01923	660713,25 626	19	4	4 - Massiccio Velino- Sirente Monti Simbruini, P.N.A.	660712,22727 4	2958898350, 439627

#### Piano Regionale Paesistico 2004 - Aree di Particolare Complessità

OBJECTID	AREA_	PERIME TER	PCD _ID	TIPO_AREA	SHAPE_L ength	SHAPE_Area
3	88573549,37466	47733,672 14	3	Aree di particolare complessità e piani di dettaglio (art. 6 NTC del P.R.P.)	47733,650 034	88573448,364697

#### Piano Regionale Paesistico 2004 - Urbanizzazione

OBJECTID	AREA_	PERIMETER	URB_ID	TIPO_URB	SHAPE_Length	SHAPE_Area
7325	41147,16434	1195,33574	746	Insedimenti residenziali consolidati	1195,333519	41146,875154

Piano Regionale Paesistico 2004 - Piano Regionale Paesistico

OBJECTID	AREA_	PERIMETER	PRP_ID	CATEGORIA	SHAPE_Length	SHAPE_Area
1645	128428,17755	1423,97072	333	D	1423,966223	128427,278675

Piano Regionale Paesistico 2004 - PARCHI

OBJECTID	AREA_	PERIMETER	PARCHI_ID	NOME_P ARCO	SHAPE_Length	SHAPE_Area
2	547141483,0739	191539,88166	1	Parco Regionale del Sirente Velino	191539,379739	547138416,028994

Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - ZPS

OBJECTID	CODICE	TIPO_SITO	DENOMINAZI	REG_BIOG	AGGIORN	AREA_	SHAPE_Length	SHAPE_Area
4	IT7110130	F	Sirente Velino	Mediterranea	200402	591336747,9912	157708,90109	591337425,610409

Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - Piano Regionale Paesistico ed. 2004

OBJECTID	AREA_	PERIMETER	CATEGORIA	SHAPE_Length	SHAPE_Area
1786	128428,18	1423,97	D	1423,905642	128417,265929

Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - Parchi

OBJECTID	NOME	SHAPE_Length	SHAPE_Area
2	P. R. Sirente Velino	191534,438493	547110810,916641

Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - Limiti comunali

OBJECTID	PROVINCIA	COMUNE	COD_ISTAT	NOME	Shape_Length	Shape_Area
174	066	065	13066065	Ovindoli	39924,013856	58913499,172929

Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - ex\_L.1497\_39\_-\_vincoli\_areali

OBJECTID	CODVR	VINCOLO	FONTE	SUPERF	SHAPE_Length	SHAPE_Area
37	130051	L. 1497/39	SITAP (Direzione generale per i beni archit. e p	309051109,82	161196,620957	309035873,324261

**Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - ex L.431/85 - Fasce altimetriche**

OBJECTID	QUOTA	VINCOLO	FONTE	SHAPE_Length	SHAPE_Area
100	1200	L. 431/85 - Quote oltre 1200m	SITAP (Direzione generale per i beni archit. e p	233648,287997	447984881,911415

**Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - ex L.431/85 - Boschi**

OBJECTID	VINCOLO	FONTE	SHAPE_Length	SHAPE_Area
495	L. 431/85 - Boschi	SITAP (Direzione generale per i beni archit. e p	37176,879314	16923914,767468

**Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - Aree urbanizzate**

OBJECTID	COD_A MM	NOME_COM	NOME_LOC	QUOTA	Shape_Length	Shape_Area
2429	13066065	Ovindoli	Magnola	1455	654,635424	16670,90604

**Sistema delle Conoscenze Condivise - Vincoli - Ambiti di paesaggio regionali**

OBJECTID	PAES_REGIO	Shape_Length	Shape_Area
16	Massiccio del Sirente Velino	127800,526047	514515866,816692

**6. Stato attuale dell'immobile già presente sull'area interessata dalla presente**

**6.1. Ubicazione**

L'immobile è situato nel territorio del Comune di Ovindoli, in piazzale Magnola e consta in un locale adibito a noleggio per attrezzature sciistiche.

Il manufatto, a cui si accede alla stessa quota del piazzale, confina su tutti i lati con il parcheggio pubblico. L'area in cui ricade l'edificio è caratterizzata da pendenze basse ed è ubicata in una zona centrale del piazzale dell'omonima località.

**6.2. Descrizione e composizione dell'immobile**

Il locale si articola su un solo piano, nel quale è collocata l'area adibita al noleggio e il servizio igienico. Complessivamente il piano sviluppa una superficie lorda di 31,03 mq, una superficie utile pari a 27,5 mq ed un'altezza utile che va da 2,40 m fino a 2,90 m.

**6.3. Dati urbanistici**



Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona P (Zone a Parcheggio pubblico) del Piano Regolatore Generale vigente (Art. 19).

#### **6.4. Dati catastali**

Il fabbricato in oggetto risulta essere censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di L'Aquila al Catasto Fabbricati del Comune di Ovindoli ed è rappresentato nel foglio di mappa n. 8 dalla particella n. 165 sub 1, categoria C/1, Classe 1<sup>^</sup>, consistenza mq 28, superficie catastale mq 32 e rendita catastale pari ad € 840,17.

#### **6.5. Conformità Urbanistica**

Il suddetto fabbricato è stato legittimato con Permesso di costruire in sanatoria n. 259 del 29.09.2016. Si rileva che il suddetto immobile non presenta interesse artistico, storico o archeologico.

#### **7. Proposta di intervento sull'area in oggetto**

Il progetto, da realizzarsi sull'area oggetto di variante, prevede la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione del manufatto esistente. In particolare il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio costituito da un piano completamente interrato avente superficie utile pari a 24,6 mq e altezza pari a 2,40 m nel quale saranno ubicati un servizio igienico per il personale, locali tecnici a servizio degli impianti meccanici da realizzare e ripostiglio/deposito; un piano terra, a quota +0,15 m rispetto al piazzale circostante nel quale saranno ubicate tutte le attrezzature relative all'attività di noleggio, avente superficie utile pari a 26,2 mq ed altezza pari a 2,60 m oltre ad un piano sottotetto "mansardato" di altezza massima pari a 2,40 m e minima pari a 1,30 m con superficie utile pari a 20,3 mq nel quale saranno ubicati un deposito ed un servizio igienico; al fine di limitare l'intervento, una parte di solaio del piano sottotetto non verrà realizzata ed avremo quindi una porzione a doppia altezza. I vari piani verranno collegati da una scala esterna che permetterà l'accesso al piano sottotetto ed al piano interrato. L'area su cui insisterà l'immobile sarà esclusivamente quella nelle disponibilità del richiedente.

L'edificio sarà realizzato in legno e/o cemento armato; sotto l'aspetto estetico-architettonico i prospetti verranno rivestiti con una zoccolatura in pietra e, per la restante parte, doghe in legno; il manto di copertura sarà realizzato in lamiera aggraffata e gli infissi saranno in legno o alluminio/pvc con finitura finto legno.

#### **8. Conclusioni**

Dal punto di vista urbanistico l'area interessata dalla variante, censita catastalmente al foglio 8 p.lla 165 sub 1, ricade, secondo lo Strumento Urbanistico vigente nel Comune di Ovindoli, in "Zona a Parcheggio Pubblico" (lettera "P" art. 19 N.T.A.) e pertanto la variante è finalizzata ad assegnare l'area sopra richiamata a "Zona edificabile" ed è limitata e vincolata alle previsioni del progetto stesso, sia dal punto di vista della quantità di aree interessate che da quello delle attività imprenditoriali contemplate.

Si segnala, inoltre, che per l'intervento proposto sull'area in oggetto è già stata rilasciata l'autorizzazione dall'Ente Parco Naturale Regionale Sirente Velino di cui alla nota acquisita al prot. n. 7321 del 06/10/2023 con le seguenti prescrizioni: "ogni rifiuto prodotto in fase di cantiere venga selezionato e smaltito in discariche autorizzate; qualsiasi rifiuto non dovrà invadere, seppur temporaneamente, aree naturali", con il quale l'Ente autorizza l'esecuzione delle opere e prende atto che l'opera, ai sensi dei D.P.R. 357/97 e 120/03, non determina un'incidenza significativa alla conservazione dei siti.

Dalla residenza Municipale, 16.12.2024

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
DEL SETTORE URBANISTICA  
(Ing. Erminio Moretti)

