



IL SINDACO
Dott. Massimo Cialente

ASSESSORATO ALLA RICOSTRUZIONE
Assessore Pietro Di Stefano

SETTORE PIANIFICAZIONE

Dirigente
Arch. Chiara Santoro

Ufficio PRG, attuazione Piano di Ricostruzione e SIT
Paola Loglisci, Manuela Praticò, Maurizio Tollis, Beatrice De Minicis
Orlando Mancini, Claudio Ruscitti, Adalberto Sacchini

Ufficio Vincoli decaduti
Antonio Berardi, Sandro Tosone, Celeste Esposito
collaborazione: Abruzzo Engineering

Ufficio Geologico e VAS
Carmelina De Rose, Velia Di Gregorio, Ilaria Polcini

Consulenti
Arch. Daniele Iacovone; Avv. Paolo Urbani

COMUNE DI L'AQUILA

Assessorato alla Ricostruzione e Pianificazione
Settore Pianificazione

VARIANTE DI SALVAGUARDIA PER LA CESSIONE PEREQUATIVA DEGLI STANDARD URBANISTICI

RELAZIONE TECNICA

Art. 30 bis
Zona di cessione perequativa degli standard urbanistici

Agosto 2013

Comune di L'Aquila - Assessorato alla Ricostruzione e Pianificazione - Settore Pianificazione

RT

PRG Piano Regolatore Generale
Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici

Relazione Tecnica

Premessa

La strategia della manovra urbanistica

PRG: evoluzione del dimensionamento e degli standard urbanistici

3.1 Il P.R.G. vigente

3.2 Il Piano Strutturale

3.3 Criteri ed indirizzi adottati dal Consiglio Comunale 2007-2009

Variazioni conseguenti al sisma del 6 aprile 2009

La manovra urbanistica delle aree a vincolo decaduto dopo il sisma

Conclusioni

1. Premessa

Il Comune di L'Aquila è dotato del Piano Regolatore Generale.

Il PRG è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale del 3 aprile 1975 ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del 10 settembre 1979 n. 163\33, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 24 del 10 settembre 1979, definitivamente entrato in vigore a far data dal 25 ottobre 1979;

I vincoli espropriativi degli standard urbanistici di cui al DM 2.4.1968 n 1444 nelle zone omogenee ad intervento diretto e nei tessuti urbani esistenti sono decaduti a decorrere dalla data del 25 ottobre 1984 in base all'art. 2 della Legge 19 novembre 1968 n. 1187:

"Le indicazioni del piano regolatore generale, nella parte in cui incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione od a vincoli che comportino l'inedificabilità, perdono ogni efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del piano regolatore generale non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati. L'efficacia dei vincoli predetti non può essere protratta oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione";

Dalla decorrenza richiamata sono applicabili le disposizioni contenute all'art. 4 u.c. della L. 28 gennaio 1977 n. 10 ed art. 89 della L.R. 12 aprile 1983 n°18 nel testo in vigore, valide per i comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici generali, oggi riconducibili all'art. 9 del D.P.R. 380 del 2001:

"DPR 380 del 2001 - Art. 9 (L) - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. *Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.](#)), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:
 - a) *gli interventi previsti dalle [lettere a\), b\), e c\) del primo comma dell'articolo 3](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;*
 - b) *fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.**
2. *Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla [lettera d\) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico](#) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo."*

Detta situazione si è protratta per 29 anni senza alcun intervento di reiterazione dei vincoli espropriativi degli standard urbanistici o altro provvedimento di pianificazione che li riguardasse, determinando una situazione di insofferenza e la conseguente presentazione al Comune di una pluralità di diffide dai proprietari interessati a provvedere nella definizione di nuova pianificazione ai sensi dell'articolo 44 comma 1 quater della L.R. 11 del 1999.

Sono altresì state notificate al Comune numerose sentenze del TAR Abruzzo, Sezione di L'Aquila, con cui lo stesso Tribunale ha condannato l'Amministrazione alla ripianificazione delle destinazioni urbanistiche disciplinate secondo vincoli preordinati all'esproprio.

Con ulteriori sentenze, successive all'obbligo ad adempiere, il T.A.R. ha nominato, a seguito di inadempienza da parte dell'Amministrazione, a provvedere specifici commissari ad acta su singole aree per la ripianificazione urbanistica delle stesse.

Detta attività, tuttora in corso, rischia di generare l'attribuzione di esiti normativi disomogenei senza una strategia ed una logica complessiva con l'aggravante di disperdere un patrimonio di aree destinato a soddisfare le dotazioni territoriali della città.

L'attività dei Commissari ad acta ha generato circa 50 decisioni oggetto di specifica Variante di ripianificazione al PRG, di cui, ad oggi, 41 adottate e pubblicate e 9 adottate (per il dettaglio vedi Tav. Allegato 04).

Si sottolinea che la portata urbanistica delle decisioni dei commissari, fatti salvi alcuni casi circoscritti, ha interessato lotti di proprietà privata ricadenti nelle zone urbanistiche oggetto della presente Variante, operandone un frazionamento.

In termini quantitativi le fattispecie richiamate hanno interessato una superficie minima rispetto alle generali previsioni del PRG, e specificamente la superficie interessata è circa ha 31,25 generando una superficie a destinazione residenziale pari a circa 172.000 mq di SUL, pari a **1.188** abitanti (considerando il parametro 30 mq/ab).

	Numero di Varianti	Superficie Catastale	Superficie oggetto di vincolo decaduto interessata da Commissari ad Acta	Abitanti massimi insediabili
	<i>n</i>	<i>mq</i>		
Varianti Adottate a seguito di Commissariamenti ad Acta	50	312.534,03	171.742,41	1.188

2. La strategia della manovra urbanistica

L'Amministrazione comunale, sin dal 2007, nonostante il successivo drammatico evento sismico del 6 aprile 2009, ha dato corso alle attività di ripianificazione delle zone destinate a standard partendo da una puntuale ricognizione dello stato di attuazione del PRG con l'obiettivo di adottare una variazione dello strumento urbanistico riconducibile alle sole destinazioni di intervento pubblico con la finalità di addivenire ad una apposita e complessiva "Variante di salvaguardia del P.R.G. per la cessione perequativa degli standard urbanistici" previsti nel vigente strumento urbanistico.

La logica rinuncia ad una variante di reiterazione dei vincoli, comportante ablazione della proprietà, che avrebbe innalzato il livello di contenzioso in essere, stante l'ampio arco temporale decorso dalla decadenza degli stessi, ha indotto l'Amministrazione a:

- a. disattendere il rinvio della ripianificazione, stante l'urgenza degli adempimenti da assumere, ad una variante generale al PRG, che pure avrebbe l'indubbio vantaggio di rivisitare complessivamente l'impostazione dell'attuale strumento urbanistico vigente ed agire con una manovra organica rigenerando, riorganizzando e ricollocando le previsioni del piano;
- b. avviare comunque una manovra urbanistica, circoscritta all'argomento in essere e parallela alle attività urbanistico-edilizie pure in corso connesse alla ripianificazione del comune e alla ricostruzione in conseguenza del sisma del 2009;
- c. proporre il ricorso ai nuovi istituti della disciplina urbanistica attinenti alla proprietà e ai rapporti reali e riconducibili al modello di tipo perequativo consensuale, da tempo avviato nel nostro paese e che ha peraltro ricevuto, in generale, significative conferme giurisprudenziali, operando con omogeneità normativa e comportamentale sull'intero territorio comunale;
- d. introdurre meccanismi giuridici e normativi con validità oggettiva sostenuti da equità amministrativa e tecnica, mediante l'attribuzione di un medesimo peso edificatorio alle diverse situazioni locali non aggiungendo alcun fattore differenziale di natura territoriale alle misure adottate, fattori che discendono di fatto dai valori già stabiliti e differenziati dal mercato immobiliare (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) in relazione alla collocazione territoriale delle singole aree, in tal modo evitando di procedere a certose suddivisioni o sperequazioni legate all'attribuzione di indici differenziati legati alle densità territoriali e fondiari statuite per le aree residenziali dal PRG che individua diverse destinazioni urbanistiche, legate al progetto localizzativo del PRG in un ben diverso contesto di quasi 40 anni prima, oggi non più riferibile in quanto prevalentemente attuato.

La variante si propone di introdurre, negli ambiti territoriali in cui il vigente PRG prevede la trasformazione delle aree residenziali tramite interventi diretti, la possibilità di acquisire aree con destinazione pubblica (standard urbanistici) tramite la concessione ai proprietari di previsioni edificatorie; detta edificabilità aggiuntiva acquisibile dai proprietari costituisce incentivo urbanistico definito in ragione degli obiettivi perseguiti dalla presente Variante che possono sintetizzarsi in:

1. mantenimento della dotazione di standard urbanistici prescritti dalle disposizioni statali e regionali tramite l'introduzione del modello perequativo;

2. riqualificazione, attraverso la acquisizione di aree per la realizzazione di servizi, verde e parcheggi pubblici, dei tessuti urbani esistenti del capoluogo e delle frazioni, anche in relazione allo stato di decentramento degli abitanti imposto dal sisma e dalla realizzazione del progetto CASE e dei MAP;
3. ottemperanza all'obbligo di ripianificazione discendente dal contenzioso giurisdizionale amministrativo connesso alla decadenza dei vincoli espropriativi;
4. accesso all'istituto perequativo da parte dei proprietari delle aree con procedure di natura facoltativa e consensuale senza introduzione di meccanismi di compressione del diritto di proprietà;
5. utilizzo dello strumento autoritativo, con il previsto indennizzo, solo riservato in forma residuale accedendo, per esigenze pubbliche programmate, sopravvenienti e comunque con copertura finanziaria, a varianti specifiche sulla base delle risorse disponibili impegnate di volta in volta per la realizzazione delle opere pubbliche;
6. integrazione delle vigenti previsioni edificatorie con ulteriori carichi urbanistici, senza incidere su aree agricole, assorbendo all'interno delle vigenti previsioni l'aggiuntiva dotazione di aree per realizzare gli standard urbanistici;
7. determinazione di un risparmio di suolo, promuovendo il trasferimento dell'edificabilità e la conseguente concentrazione e limitazione degli spazi edificabili del PRG vigente, a favore di ambiti da dedicare al tempo libero, alla fruizione e valorizzazione paesaggistica e ambientale;
8. riduzione fino al 40% dello standard urbanistico medio previsto dal PRG ottimizzando il patrimonio delle destinazioni per aree pubbliche promuovendo le acquisizioni consensuali con l'obiettivo di determinare la dotazione per abitante al di sotto di 40 mq.

3. PRG: evoluzione del dimensionamento e degli standard urbanistici

Le principali fonti di acquisizione dei dati, citati di seguito, sono costituite: dalla relazione generale del PRG (1975) e dalla relazione del Comitato Regionale Tecnico Amministrativo di approvazione del PRG (1979), dalla relazione e dalle analisi che hanno accompagnato la fase preliminare del cd Piano Strutturale comprensivo del relativo esame della Provincia (2005 – 2006) nonché da ricerche condotte direttamente dagli Uffici comunali e da indicazioni programmatiche dell'attuale amministrazione (2012).

3.1 Il dimensionamento del PRG vigente

Il P.R.G., approvato nel 1979, ha stimato una previsione di sviluppo demografico al 1990 di 80.000 abitanti (con 25.000 nuclei familiari), rispetto ai circa 63.000 abitanti esistenti al 1974, e, per il dimensionamento, il P.R.G. ha ipotizzato un fabbisogno complessivo di edilizia abitativa di 65.900 nuove stanze teoriche così articolato:

- 25.800 stanze per il fabbisogno arretrato
 1. (75% del parco alloggi costruito ante '45)
 - 26.900 stanze per il fabbisogno futuro di cui:
 2. 16.500 soddisfazione incremento demografico
 3. 10.400 derivanti da sostituzione edilizia
 - 13.200 stanze del P.E.E.P. (in vigore all'epoca di adozione del PRG).

Pertanto in termini di previsioni generali i circa 63.000 abitanti residenti al momento della redazione del P.R.G., venivano aggiunti circa 65.900 nuove stanze nell'arco di validità temporale del Piano (considerando un abitante per ogni stanza teorica, equivalente a 100 metri cubi o a 30 metri quadrati – art 15 N.T.A. del PRG ed art. 3 D.l. 2.4.68 n. 1444), determinando una popolazione globale teorica di circa **130.000** unità (55.000 abitanti nel capoluogo e 75.000 nelle frazioni).

Fabbisogno teorico di stanze del PRG

	Stanze Edilizia privata	Stanze Edilizia pubblica (PEEP)	TOTALE
Capoluogo	11.100	5.000	16.100
Frazioni	41.600	8.200	49.800
<i>Totale</i>	<i>52.700 80%</i>	<i>13.200 20%</i>	<i>65.900</i>

In riferimento agli standard urbanistici il PRG prevede un valore medio/abitante di **69.7 mq/ab** così articolato: Capoluogo **46.6** mq/ab.; - frazioni **86.3** mq/ab.

Risultano destinate a tal fine una rilevante quantità di aree a servizi e verde pubblico 633,56 ettari nelle frazioni e 261,39 ettari nel capoluogo per un totale di **859,00 ettari** (dati P.R.G.); a dette aree vanno aggiunte le aree destinate ai parcheggi pubblici pari a circa ulteriori 90 ettari.

3.2 Le ipotesi dimensionali del c.d. Piano Strutturale

Per l'integrazione e la verifica delle presente variante al PRG, vengono poste come iniziale riferimento le ipotesi dimensionali cui alla concertazione svolta tra Comune e Provincia di L'Aquila tra il 2005 ed il 2007, per l'elaborazione del cd Piano Strutturale.

Fatta salva la ipotesi di approccio e le relative analisi che risultano come impostazione del tutto condivisibili e convincenti, si assume detta elaborazione urbanistica, stante l'assenza di precise norme discendenti da disposizioni statali e regionali, esclusivamente quale documento preliminare di indirizzo per la formazione del NPRG (dallo stesso denominato: "Assetto programmatico del territorio comunale"), non comportando, l'adozione del c.d. Piano strutturale avvenuta con D.C.C. n. 14 del 30.01.2004, alcun effetto o efficacia giuridica di natura urbanistica o edilizia su terzi.

Al riguardo il provvedimento comunale è stato esaminato dalla Provincia, in relazione al procedimento di intesa preliminare sull'impostazione del redigendo PRG, effettuata ai sensi dell'art. 30.1 e 32 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tra Comune dell'Aquila e Provincia dell'Aquila.

Per un diretto confronto con le strategie condotte dal Comune sono state considerate le due relazioni: quella generale e quella supplementare (Prot. Comune AQ n° 16649 del 28.04.2006 e n° 48903 del 28.11.2006), inoltrate dal Comune stesso alla Provincia nel corso dell'intesa preliminare sul c.d. Piano Strutturale, sulla base dell'iniziale e precedente parere del CRTA sezione provinciale de L'Aquila, n. 1/05 del 6.2.2006.

Nella prima relazione si indica "...un incremento di abitanti decennale medio pari al 4,0% che se ipotizzato costante nel corso del futuro decennio porterà la popolazione a circa 74.331 abitanti complessivi nel 2015 con un incremento di 2.859 abitanti..."; con una maggiore crescita del numero dei nuclei familiari pari a 31.430, prefigurando una sensibile diminuzione del numero medio di componenti per famiglia, ipotesi confortata dal dato 2001-2005 a cui è stata applicata una proiezione lineare, con una previsione nel 2015 di 2,63 componenti medi per nucleo (2,66 nel 2001 e 2,93 nel 1991).

I dati finali complessivi, integrati dalla seconda relazione del documento preliminare comunale (cd Piano Strutturale) precisano gli obiettivi dallo stesso fissati per il redigendo strumento generale e determinano un fabbisogno totale di 8.297 nuove abitazioni per 21821 abitanti previsti (2,63 abitanti per famiglia) con una percentuale di incremento rispetto agli attuali abitanti circa del 30%.

La previsione assume (sulla base dei dati ISTAT relativi alla composizione del numero di stanze per alloggio) un rapporto stanze per alloggio pari a 4,63 con un notevole miglioramento ed elevazione dello standard medio ad abitazione e con la conseguente determinazione dell'incremento di cubatura per ogni abitante insediato o da insediare, pari a 176 mc, (in sostituzione dei 100 mc attribuiti ad *abitante convenzionale ovvero vano equivalente* come obiettivo dallo stesso Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dal DM del 1968 e dal PRG del 1979) ed innalzando, in analogia, il valore dei 30 mq, (sempre per *abitante convenzionale ovvero vano equivalente*) a 52,8 mq pro capite da ciò discende il fabbisogno di nuova volumetria pari a 3.840.000 mc.

Tale ipotesi comporta un incremento corrispondente a **38.400** nuovi *abitanti convenzionali ovvero vani equivalenti* se calcolati con i criteri originari contenuti nei vigenti strumenti urbanistici e territoriali sopra richiamati, invece dei 21.821 abitanti previsti con i parametri determinati dall'ipotesi dimensionale del c.d. Piano Strutturale.

Detta applicazione estensiva avrebbe coerenza se alla stessa stregua si innalzassero o articolassero in forma adeguata gli standard per abitante elevando il livello di qualità minima introdotto dal DM 1444 del 1968, infatti il calcolo effettuato rapportato agli abitanti e non alle stanze realizzabili comporta, a parità di cubatura realizzata nel territorio e suscettibile di successive modificazioni, frazionamenti e cambi di destinazione d'uso, una drastica e strumentale riduzione degli standard stessi.

Nel cd Piano strutturale si ipotizza, in ogni caso, l'obiettivo della dotazione degli standard urbanistici pari a 36 mq/abitante, che invece in analogia al vano equivalente o abitante convenzionale assunto come riferimento (176 mc o 52,8 mq) avrebbe dovuto attestarsi almeno oltre i 42 mq/abitante, rispetto ai 24 mq/abitante stabiliti come minimo inderogabile per il

Comune dell'Aquila, giustificato dagli spiccati caratteri storici, artistici, ambientali, paesaggistici ed urbanistici.

Sicché il fabbisogno dimensionale, previsto dal c.d. Piano Strutturale per il 2015, pari ad 8.297 alloggi risultava così suddiviso, in parentesi viene riportato il medesimo dato applicando i riferimenti canonici vigenti:

- fabbisogno futuro, 4.307 nuove abitazioni (abitazione per tutti i nuclei, anche monocomponente in base alle previsioni demografiche) pari a 11.328 abitanti-stanze ($11328 \times 1,76 = 19937$ vano equivalente o abitante convenzionale);
- fabbisogno sostitutivo 1.746 nuove abitazioni (abitazioni inadeguate per vetustà, igienicamente insufficienti, in stato di degrado) pari a 4.592 abitanti-stanze ($4.592 \times 1,76 = 8.081$ vano equivalente o abitante convenzionale);
- fabbisogno arretrato 306 nuove abitazioni (per grado di affollamento, per titolo di godimento), pari a 804 abitanti-stanze ($804 \times 1,76 = 1.415$ vano equivalente o abitante convenzionale);
- fabbisogno integrativo 1.938 nuove abitazioni (per funzioni turistiche, per funzioni legate all'istruzione in particolare universitaria, al terziario avanzato, al settore militare) pari a 5.096 abitanti-stanze ($5.096 \times 1,76 = 8.968$ vano equivalente o abitante convenzionale);

Di particolare interesse nell'ambito dei dati forniti dall'Amministrazione comunale (novembre 2006), che si discostano poco (29 mesi) da quelli attuali sostanzialmente fermi dalla data del sisma (aprile 2009), sono risultate le informazioni connesse alle analisi relative alla stima della ulteriore capacità insediativa contenuta nel vigente P.R.G., c.d. residuo di piano, contenuta nella "Relazione generale" allegato "B" e "C" da cui emerge che il residuo di P.R.G. è pari a 12609 abitanti nelle zone residenziali destinate ad interventi privati, in questo caso ipotizzando 45 mq/abitante o stanza equivalente anziché 30 mq/abitante come da PRG, e 4.755 abitanti nelle aree per PEEP per un totale complessivo di 17.363 abitanti discendenti dal residuo di previsione contenuta nel PRG.

Anche nella fattispecie descritta, il dato se allineato ai parametri del PRG, che per una maggiore serenità nella comparazione degli stessi si rammentano pari a 30 mq/100 mc per vano equivalente o abitante convenzionale, porterebbe il numero degli abitanti-vani privati ad un residuo di 18.913 che sommato al residuo del PEEP, risulta pari a **23.668 nuovi abitanti/ vani**.

Il dato teorico risulta in difetto in quanto è stato calcolato, nell'ambito del cd Piano Strutturale, partendo da una indagine condotta nel 2002 e sulla base di una puntuale ricerca sui titoli edilizi rilasciati, previa applicazione, nelle zone non attuate del PRG, di una riduzione dal 10 al 40% secondo la effettiva utilizzabilità delle previsioni del PRG al 2005 articolata nei diversi ambiti e nelle diverse destinazioni urbanistiche.

Con tale stima gli ettari, della componente residenziale del PRG, complessivamente residui al 2002 risultano pari a 415, mentre quelli rilevati al 2005 risultano pari a 327 ettari che si riducono a 214, di cui solo 29 nel capoluogo; detta ipotesi avanzata dal cd Piano strutturale è stata ottenuta applicando ai dati del 2005 un fattore di riduzione di circa 0.65.

Al riguardo nel Documento preliminare, c.d. Piano strutturale, si assume tale condizione di fatto come uno degli aspetti da risolvere normativamente in sede di redazione del futuro NPRG, con l'obiettivo di evitare l'abbandono della funzione di presidio territoriale ma al contempo delineando una ipotesi per il ristoro delle legittime attese edificatorie dei proprietari attraverso il trasferimento (tramite i Progetti Urbani) delle potenzialità, rimaste inattuato, del vigente PRG in ambiti urbani da individuare nel NPRG secondo un criterio di contenimento dell'uso del suolo con l'obiettivo di limitare fino al 60% le originarie previsioni ed integrando l'intervento con dotazioni pubbliche extra standard trasferendole in ambiti da individuare nel NPRG.

La proposta quindi non rinuncia al soddisfacimento delle legittime attese edificatorie comunque individuate nel PRG vigente e tutt'oggi esistenti ma si pone l'obiettivo di concentrarle in porzioni territoriali più circoscritte.

3.3 Criteri ed indirizzi adottati dal consiglio comunale 2007 - 2009

L'attuale amministrazione, con D.C.C. n. 140 del 18.09.2007, ha approvato il Documento programmatico di mandato del Sindaco che ha indicato l'obiettivo di provvedere alla rideterminazione urbanistica delle aree con vincolo decaduto ai sensi dell'art. 2 della L. 1187 del 1968, attraverso una variante di salvaguardia del territorio a carattere transitorio fino alla definizione della variante generale al P.R.G; detta indicazione è stata ribadita dopo la riconferma del Sindaco a seguito delle elezioni amministrative del 2012 ed inserita nel nuovo Documento programmatico di mandato 2012-2017 approvato con DCC n. 86 del 26 luglio 2012.

Sulla base di tale iniziale indirizzo, nell'ottobre – dicembre 2007, venne costituito un Tavolo tecnico di collaborazione istituzionale tra Comune e Provincia per lo svolgimento dell'attività di co-pianificazione propedeutica e condivisa alle scelte inerenti la decadenza delle destinazioni comportanti l'ablazione della proprietà. Le indicazioni finali possono riassumersi nel verbale del 19.12.2007 fatto proprio dall'Amministrazione con DGC n° 14 del 31.01.2008.

Con successivo atto il Consiglio Comunale, con DCC n. 17 del gennaio 2009, nel fare proprie le valutazioni tecniche della commissione di co-pianificazione interistituzionale ha assunto, fra l'altro, per la manovra urbanistica contenuta nella variante di salvaguardia riferita alle aree vincolate, la soglia massima di insediabilità, rispetto alle vigenti previsioni, di circa 9.000 nuovi abitanti, che calcolato con il fattore 1,76, di cui sopra, prefigurano un valore di 15.840 vano equivalente o abitante convenzionale comparabile ai parametri del D.M. 1444 del 1968 e agli altri strumenti di pianificazione comunale e territoriale vigenti.

4. Variazioni conseguenti al sisma del 6 aprile 2009

Oltre ai citati documenti ed alle fonti ufficiali (ISTAT e Comune) il CRESA, Centro Regionale di Studi e Ricerche Economico Sociali istituito dalle Camere di Commercio d'Abruzzo, ha da sempre seguito l'evoluzione della situazione antecedente e successiva al sisma e costituisce un riferimento scientifico costante delle informazioni sugli andamenti demografici e sulle dinamiche del settore produttivo. Dalle sue elaborazioni si deduce che il Comune di L'Aquila dagli anni '90 ha avuto un aumento demografico e produttivo progressivo.

Infatti le ultime ricerche del CRESA partendo dalle serie storiche dell'Istat che registrano 66.863 abitanti e 22.891 nuclei familiari nel 1991; 68.503 residenti e 25.800 nuclei nel 2001 oltre a 1445 stranieri residenti, determinano in 72.696 gli abitanti complessivi prima del sisma del 2009, il dato ISTAT conferma la previsione attestando il numero degli abitanti al 2009 a 72.988.

A seguito del terremoto dell'aprile 2009 la crescita demografica, registrata in incremento con un tasso del 3,3% dal 2003-2008, è stata bruscamente invertita portandosi ai dati del 1991, infatti dal censimento 2011 il numero dei residenti risulta pari a 66964 abitanti con un decremento del -2,2% rispetto al censimento 2001 ma con un sensibile incremento 4015 abitanti residenti stranieri per un totale complessivo di **70.979 abitanti residenti**.

Dalla lettura dei dati risultano beneficiare temporaneamente del trasferimento della residenza i Comuni confinanti con L'Aquila, spesso sede dell'originaria provenienza dei nuclei familiari e quindi luogo di case di proprietà, tale prevedibile impatto è il risultato del drammatico disagio abitativo a cui la popolazione della città e delle sue frazioni è sottoposta e frutto delle modalità di azione nella ricostruzione per l'ottemperanza delle sistemazioni provvisorie dei nuclei familiari che con difficoltà hanno potuto trovare soluzione nel territorio aquilano, tutto questo proprio nei primi due anni dall'evento sismico in una fase dunque di estrema incertezza.

Non per questo il dato può essere considerato riferimento definitivo per l'impostazione del dimensionamento futuro oggi in valutazione. Le modalità e i tempi della ricostruzione potranno condizionare fortemente i rientri, pertanto, anche in analogia con i criteri fissati dalla Regione nelle recenti LLRR 49/2012 e 62/2012 sulla riqualificazione edilizia che impone come riferimento agli edifici esistenti l'aprile 2009, si accede ad un dimensionamento i cui dati di partenza sono pari a circa 70.979 abitanti residenti ed in tale ipotesi non deve essere disatteso il dato delle stanze esistenti alla data del sisma e che tutt'oggi permangono.

Gli studenti iscritti all'Università dell'Aquila, che data la notevole consistenza costituisce da sempre elemento imprescindibile nella struttura cittadina, A.A. 2007-2008 risultano 27.000 di cui 14.000 fuori sede e circa 4.000 pendolari, di questi 8-9.000 unità risiedevano nel centro storico del capoluogo.

Senza articolare ed aggiornare i dati complessivi, pure necessari per inquadrare gli aspetti demografici legati al fabbisogno di standard urbanistici, vanno evidenziate le profonde modificazioni alla struttura sociale e urbana intervenute a seguito dell'evento sismico che hanno portato ad un ulteriore incremento della dotazione residenziale attraverso la realizzazione degli alloggi del progetto C.A.S.E. (Complessi Abitativi Sostenibili Ecocompatibili) e M.A.P. (moduli abitativi provvisori).

La realizzazione del progetto C.A.S.E. ha comportato 19 nuovi e autonomi nuclei urbanistici, occupando circa 160 ettari di territorio, e la costruzione di 4.448 alloggi (i seguenti parametri sono desunti da "L'Aquila il progetto CASE") con 15.205 posti letto, gli edifici di tre piani risultano realizzati su 185 piastre antisismiche, per uno sviluppo di circa 329.670 mq di superficie utile (superficie residenziale e superficie ballatoi e corpi scale), oggi accolgono circa 13.229 abitanti con un indice di affollamento medio 2,97 abitanti ad alloggio (un alloggio risulta mediamente pari

a 70 mq); l'applicazione alla superficie utile del parametro di 30 mq ad abitante, consente di definire gli abitanti insediabili in condizioni standard che risultano pari a 7.692 , mentre con l'applicazione del parametro del cd Piano strutturale, 52,8 mq ad abitante, gli abitanti insediabili risulterebbero pari a 6.243.

Il progetto MAP ha comportato la realizzazione di 1.270 alloggi accorpati in diversi nuclei abitativi su 22.6 ettari di territorio, sviluppano una superficie utile di 52.000 mq ed ad oggi accolgono 2.873 abitanti con un indice di affollamento pari a 2,26 abitanti ad alloggio (un alloggio risulta pari a 40 mq).

Sommando agli abitanti alloggiati del progetto CASE e dei MAP quelli in sistemazioni diverse (autonoma, affitto strutture ricettive), complessivamente risultano 28.533, su 34.670 dell'intero cratere inclusa L'Aquila, i cui abitanti del Comune di L'Aquila alloggiati fuori dalle proprie abitazioni (proprietà e affitto), sono pari a circa il 40% della popolazione residente prima del sisma stimata in 72.988.

Negli interventi dei progetti CASE e MAP sono state realizzate oltre alle opere di urbanizzazione primaria, previste ed in corso di realizzazione, le aree per opere di urbanizzazione secondaria, ma non in misura sufficiente a raggiungere la dotazione minima prevista dal D.M. 1444/1968 in relazione agli abitanti insediati, infatti buona parte di tali aree sono destinate, con riferimento al PRG, ad attrezzature generali per servizi privati e pubblici (c.d aree polivalenti).

Non si può tacere il dramma di questa diaspora sociale che unita alla chiusura dei centri storici del capoluogo e delle frazioni ci restituisce una comunità in grande sofferenza e disagio economico-sociale, colpita nei luoghi della propria identità ma comunque caparbiamente determinata alla ricostruzione della propria città.

Senza scivolare in valutazioni frettolose, bisogna costatare che di fatto le 19 aree del progetto CASE costituiscono veri e propri quartieri e centri residenziali e sono stati localizzati nella quasi totalità in ambiti territoriali esterni ai contesti urbani esistenti, sradicando la collocazione della popolazione del capoluogo ed in particolare del centro storico verso i più diversi luoghi del territorio comunale con l'assenza di una organizzazione urbana in grado di reiterare le condizioni di continuità delle originarie relazioni sociali di vicinato sia all'interno dei nuovi insediamenti che nella relazione tra questi e gli antichi centri fondatori della città dell'Aquila composti in prevalenza da un esiguo numero di abitanti, aggiungendo alla disfunzione della comunità già residente nel capoluogo disequilibri endogeni locali.

Diversa risulta la funzione dei MAP più duttili nella localizzazione "provvisoria" e utilizzati in prevalenza per le frazioni più colpite con localizzazioni ad esse più aderenti, limitando in tal modo la dispersione della comunità locale e promuovendo un diretto presidio locale della ricostruzione.

In relazione al calcolo del fabbisogno determinato dalla presente Variante al PRG viene presa a riferimento la sola superficie utile realizzata nell'ambito del progetto C.A.S.E. Sono invece escluse dai conteggi le superfici relative ai Moduli Abitativi Provvisori destinati in futuro allo smantellamento.

5. La manovra urbanistica delle aree a vicolo decaduto dopo il sisma

L'attività di ripianificazione, oggetto della presente variante, si colloca all'interno di una forte evoluzione delle dinamiche di riassetto e riorganizzazione della città.

Le circostanze impongono la necessità di affrontare comunque contestualmente le questioni stabilendo, ove possibile, nessi di correlazione tra le diverse azioni ed in ogni caso definendo segmenti autonomi di intervento, ancorché limitati ma necessariamente coerenti con il più ampio sistema di pianificazione e di governo della trasformazione e conservazione del territorio; tra questi si colloca la presente "Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici".

Gli obiettivi della Variante in particolare sono volti ad attivare:

- ✓ riconoscimento della permanenza di una previsione urbanistica che, pur non attuata e destinata a vincoli ablativi, ha determinato limitazioni alla proprietà e dunque necessita di una ripianificazione volta alla attribuzione di volumetrie in cambio di aree per destinazioni pubbliche;
- ✓ governo dell'utilizzo delle aree pubbliche di ritorno della manovra programmata al fine di incrementare la dotazione di spazi pubblici acquisiti dal Comune e determinare il loro uso per realizzare interventi e opere attese dai quartieri del capoluogo e delle frazioni con accentuate dinamiche insediative;
- ✓ utilizzo della ripianificazione al fine di promuovere una azione volta al contenimento del consumo di suolo a favore di una restituzione di maggiori qualità ambientali e paesaggistiche locali, il tutto in attesa di associare con il nuovo PRG la presente manovra urbanistica a quella già indicata e condivisibile del c.d. Piano strutturale da applicarsi al residuo di piano: componente residenziale.

La verifica delle aree a standard urbanistici è stata effettuata sull'intera previsione del P.R.G. al fine di consentire una valutazione generale delle potenzialità edificatorie derivanti dalla presente variante. Pertanto i dati che seguono individuano un dimensionamento estensivo, del tutto teorico ma garantiscono di stabilire l'effettiva portata sia dell'edificazione aggiuntiva prevista sia degli standard urbanistici acquisiti tramite la cessione volontaria.

Il reale dimensionamento effettuato contestualmente al rapporto preliminare per la valutazione ambientale strategica ha orientato l'Amministrazione a contenere la manovra urbanistica all'interno di un ambito territoriale circoscritto escludendo in tal modo le aree già destinate a standard urbanistici decaduti, ma ricadenti negli ambiti con vincoli differenziati con l'obiettivo di salvaguardare le aree più sensibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale e dell'integrità fisica del territorio interessate dal P.R.G. alle quali viene assegnata la destinazione "agricola di rispetto ambientale".

Pertanto i dati che seguono costituiscono il limite massimo teorico delle potenzialità di previsioni della Variante in ordine sia al numero dei nuovi abitanti/vani convenzionali insediabili sia agli standard urbanistici acquisiti mediante cessione volontaria. In tal modo il dimensionamento della

previsione insediativa risulta compreso all'interno dei limiti indicati negli atti programmatici già assunti dall'Amministrazione.

L'analisi dei dati sul residuo di piano condotta nel documento preliminare del NPRG, cd Piano strutturale, è stata effettuata prevalentemente sull'esame delle previsioni residenziali e sull'impostazione di un modello perequativo connesso al diritto edificatorio derivante dal non attuato del PRG, trascurando ogni riferimento alle aree con vincolo espropriativo decaduto e quindi lasciando sullo sfondo le relative problematiche ereditate dal PRG vigente dal 1979; pertanto nel calcolo delle quantità aggiuntive in termini di nuovi abitanti introdotte dalla presente variante, il cosiddetto residuo di piano delle previsioni residenziali viene considerato come elemento stabile confermando le indicazioni del Piano strutturale.

Nella Tabella 1 sono riportati i dati riepilogativi, estratti dagli uffici comunali tramite il censimento numerico e "vettoriale" delle informazioni territoriali contenute nelle tavole del PRG vigenti, che riguardano le seguenti destinazioni urbanistiche relative agli standard che risultano nella loro totalità pari a circa **930 ettari**, e specificamente:

1. parcheggi (**art. 27**), pari a **94,67** ettari;
2. verde pubblico (**art.29**), pari a **581,62** ettari;
3. verde attrezzato (**art. 29**), pari a **73,85** ettari;
3. servizi pubblici (**art. 30**), pari a **180,28** ettari.

Da queste quantità sono stati rilevati e sottratti le aree che già esplicano funzione di standard urbanistico e che quindi concorrono al calcolo della quota standard mq/abitante della situazione attuale, e cioè le aree utilizzate dopo il sisma per la collocazione dei MUSP (Moduli Unitari Scolastici Pubblici) e le aree individuate come previsioni grafiche per urbanizzazioni secondarie all'interno di comparti di piani attuativi, che complessivamente sono risultati pari a circa **156** ettari (in Tabella 1: "Aree già acquisite ad uso pubblico").

Inoltre sono state individuate le aree da escludere dal calcolo in quanto utilizzate con altra destinazione d'uso, in particolare: quelle con edificazione privata già esistente, quelle utilizzate per la realizzazione dei progetti C.A.S.E. e M.A.P., le aree di emergenza individuate dal Piano Protezione Civile Comunale (PPCC) e infine le aree rinormate da Varianti al PRG. La descritta quantità di aree, escluse dalla manovra, ascende complessivamente ad una estensione di circa **111** ettari (in Tabella 1: "Aree con altra destinazione d'uso").

Infine sono state sottratte le aree già oggetto di nomina di commissario delegato alla rinormazione ed in cui il processo è già stato conferito ed avviato fino all'adozione e pubblicazione della variante al PRG, pari a circa **17** ettari (in Tabella 1: "Aree interessate da Commissari ad acta").

Pertanto le aree ricomprese nelle categorie escluse suddette raggiungono nell'insieme un totale di circa **285** ettari.

Nella Tabella 1 è riportata inoltre un'altra categoria di dati corrispondenti alle aree ritenute inedificabili per una serie di motivazioni legate alla disciplina di salvaguardia vigente, quali: Zone A1 e A2 del Piano Regionale Paesistico; Classe P4 di Pericolosità idraulica del PSDA, D.Lgs. n. 42/2004 art. 142 lettere b-c-g (ex L 431/85), e infine Zone FA>2,5, FA-Faglia e FA-Zona di rispetto

faglia dello Studio di Microzonazione sismica (3° livello) redatto a cura del Dipartimento della Protezione Civile.

La somma di tali aree è pari a circa **132** ettari, che, se rapportati al dato dimensionale della Variante, corrisponderebbero a circa **3.528** abitanti teorici da considerare non insediabili (132,33 ha * 0,08 = 105.864 mq/30 mq x ab = 3.528 abitanti teorici). In ogni caso detta riduzione non è stata considerata nel calcolo del dimensionamento complessivo della presente Variante, come indicato nell' allegata Tabella 2.

Tabella 1:
RIEPILOGO SUPERFICIE ZONE DI CESSIONE PEREQUATIVA DEGLI STANDARD URBANISTICI

	SUPERFICIE		AREE ESCLUSE				AREE INEDIFICABILI*	
			AREE ACQUISITE AD USO PUBBLICO	AREE CON ALTRA DESTINAZIONE D'USO	AREE INTERESSATE DA COMMISSARI AD ACTA (ADOTTATE /ADOTTATE E PUBBLICATE)	TOTALE AREE ESCLUSE		TOTALE AREE DISPONIBILI
	<i>ha</i>	<i>%</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>	<i>ha</i>		<i>ha</i>
art. 29 verde pubblico	581,62	62,51	88,59	87,33	10,75	186,67	394,95	95,76
art. 29 verde pubblico attrezzato	73,85	7,94	22,59	8,57	0,46	31,62	42,23	10,52
art. 30 servizi pubblici	180,28	19,38	44,87	12,02	4,85	61,74	118,54	13,18
SUB-TOTALE ARTT. 29-30	835,75	89,83	156,05	107,92	16,06	280,03	555,72	119,45
SUB-TOTALE art. 27 parcheggi	94,67	10,17	0,00	3,85	1,11	4,96	89,71	12,88
TOTALE	930,42	100	156,05	111,77	17,17	284,99	645,43	132,33

LEGENDA

*: Elenco categorie classificate come inedificabili ai sensi della Variante delle zone di cessione perequativa degli standard urbanistici (

1. Zone A1 e A2 del Piano Regionale Paesistico
2. Classe P4 di Pericolosità idraulica del PSDA
3. DLGS N. 42/2004 art. 142 lettere b-c-g (ex L 431/85)
4. Zone FA > 2,5, FA Faglia e FA zona di rispetto faglia della Microzonazione sismica 3 livello

La quantità di **156 ettari** di aree pubbliche esistenti devono essere riferite, oltre all'insieme degli abitanti residenti pari a **70.979**, anche al numero di stanze (non occupate o occupate temporaneamente) che oggi insistono sul territorio aquilano ma che determinano in ogni caso un carico urbanistico realizzato derivante dall'applicazione delle originarie previsioni del PRG ovvero dalle realizzazioni post sisma.

Al riguardo i dati del censimento ISTAT 2001, pure richiamati nelle relazioni allegate al citato Documento preliminare del NPRG (cd Piano Strutturale), forniscono le seguenti quantità 7.051 alloggi non occupati con **26.937 stanze non occupate**, ai quali è utile associare i dati forniti dal CRESA sulle abitazioni utilizzate ai fini non stanziali pari a 5.979 con stanze pari a 22.958, che nella sostanza confermano la massa critica della presenza di alloggi e stanze non occupati con la differenza di un migliaio di alloggi e di circa 4.000 stanze. Il dato può ritenersi utilizzabile anche per il dimensionamento discendente dalla presente variante stante la sostanziale stabilità dell'incremento di alloggi avvenuto dal 2007 ad oggi. Una notazione va fatta sulle abitazioni non occupate che, salve le quantità richiamate, risultano utilizzate dalla presenza della popolazione universitaria, militare non stanziale, immigrati non residenti, ed attualmente lavoratori della ricostruzione.

A questi va aggiunto il patrimonio immobiliare del progetto CASE utilizzando la dimensione della superficie utile realizzata (SUL) pari a circa 329.670 mq e dividendola per i parametri riferibili rispettivamente al PRG (30 mq a *abitante convenzionale ovvero vano equivalente*) e, per un confronto, al Piano strutturale (52,8 mq per *abitante convenzionale, ovvero vano equivalente*), da cui discende rispettivamente un numero di abitanti convenzionali pari a **7.692**. In una recente deliberazione di Giunta comunale è stata prevista l'utilizzazione del 30 % (con residui **7.692** abitanti) di dette abitazione a studenti non residenti, pertanto i dati dovranno essere riconsiderati nel tempo. In ogni caso allo stato attuale gli alloggi del progetto CASE si presentano con una destinazione residenziale che influisce sul calcolo del numero di vani equivalenti ed abitanti convenzionali, presenti sul territorio comunale. Detta riduzione del 30% è stata considerata nel calcolo del dimensionamento complessivo della presente Variante, come indicato nell' allegata Tabella 2.

Sicché sommando ai vani non occupati 26.937, i vani del progetto CASE 7.692 si perviene, con buona approssimazione, alla determinazione della quantità complessiva esistente pari 34.629 a *vani equivalenti residenziali o abitanti convenzionali* nel Comune di L'Aquila che devono essere aggiunti agli abitanti residenti 70.979, per un valore totale corrispondente a **105.608** vani o abitanti, (considerando, come detto, 100 mc per abitante convenzionale).

Tale dato totale di 105.608 vani equivalenti o abitanti convenzionali rapportato ai **156 ettari** di spazi pubblici esistenti determina la dotazione reale esistente pari a **14,77 mq ad abitante**. **Tale standard risulta decisamente al di sotto dei minimi normativi** (24 mq/ab).

E' bene ripetere che tutti i dati sono calcolati sulla base del rapporto vano equivalente o abitante convenzionale pari a **100 mc/ab.**, in quanto il parametro, consente un confronto diretto con i dati utilizzati nel PRG vigente (D.M. n. 1444/68). Invero a seguito dell'evoluzione sociale ed economica, intervenuta nell'arco dei 36 anni dall'adozione del PRG, dovuta alla determinazione

dell'incremento della qualità alloggiativa ed alla contestuale diminuzione dei componenti dei nuclei familiari risulta profondamente modificato il rapporto vano/abitante, come si desume in modo inequivocabile dai dati ISTAT e alle ricerche di settore.

Infatti tutte le stime dei fabbisogni utilizzate, nell'ambito della redazione dei nuovi P.R.G., utilizzano parametri urbanistici che si discostano dal valore 100 mc del D.M. 1444 del 1968 in forma differenziata sulla base dei dati in possesso; in tal senso nel documento preliminare del NPRG (cd Piano strutturale) sulla base della lettura dei dati ISTAT, come già detto, viene utilizzato un rapporto medio vano / abitante pari a 176 mc.

L'applicazione di tali diversi parametri ovviamente comporta, nel calcolo dei fabbisogni (futuro, sostitutivo, arretrato o integrativo) e a parità di valori quantitativi in termini di cubatura prevista e realizzabile (legata al vano convenzionale che resta di 100 mc), una riduzione della stima degli abitanti teorici previsti con la conseguente ulteriore riduzione degli standard urbanistici necessari a soddisfare i minimi inderogabili rispetto ai dati di base imposti dal DM. In tal modo **ad un miglioramento ed incremento della qualità alloggiativa corrisponderebbe una contrazione non giustificata della qualità urbanistica complessiva della città.** Dunque per omogeneità di trattazione si procederà utilizzando i dati canonici originari fatte salve le considerazioni finali.

Il residuo di piano calcolato al 2002 nell'ambito dei lavori preparatori del cd Piano strutturale (cfr con *"Tavola riassuntiva della capacità edificatoria residua 2002" e seguenti*) viene determinato, con esclusione delle zone per Attrezzature Generali (artt. 31- 42 delle NTA del PRG) e delle zone per standard urbanistici (artt. 27, 29 e 30) un valore pari a circa 483 ettari (482,7484 Ha) che con l'esclusione delle aree PAAP (aree per insediamenti produttivi) si riducono attestandosi a circa **415 ettari** che determina il valore assoluto al 2002 del residuo di piano relativo alla componente residenziale, di cui circa 61 ettari localizzati nel capoluogo (rif. Tavole PRG n.ri 5/1 – 5/8) e 354 circa nelle frazioni; come detto la verifica operata sempre all'interno delle attività connesse al NPRG ha constatato un residuo complessivo al 2005 di **327 ettari di cui 31 nel capoluogo e 295 ettari nelle frazioni.**

Inoltre a puro titolo comparativo e senza che questi costituiscano l'unico riferimento, ai dati sopra richiamati del 2005 sono stati applicati, dal cd Piano Strutturale, dei fattori di riduzione proporzionali alle percentuali rilevate sui titoli abilitativi edilizi rilasciati ed ad altri fattori morfologici passando dagli iniziali 415 ettari del 2002 ad **un residuo definitivo della componente residenziale del vigente PRG di 213 ettari di cui 29 nel capoluogo e 184 nelle frazioni, previa applicazione di un fattore di riduzione pari a circa 0.65.** Anche se per le frazioni si registra, nel periodo medesimo 1975/2001, una diminuzione del numero degli abitanti che passa da 19.443 a 18.971.

6. Conclusioni

In relazione alla necessità di ripianificazione dei suoli, caratterizzati da vincoli espropriativi (*rectius* preespropriativi), intrapresa dall'Amministrazione, nell'individuazione della nuova norma si è fatto riferimento alla attività di pianificazione in essere facendo, comunque, salva la strategia per il futuro riassetto del territorio da perseguirsi con il futuro nuovo Piano Regolatore Generale obiettivo del mandato del Sindaco riconfermato dalle elezioni amministrative svoltesi nel 2012.

Si è inteso attribuire a ristoro della cessione perequativa degli standard urbanistici un valore di superficie utile pari a 800 mq per ettaro (26,7 abitanti\ettaro) applicata all'intera superficie delle aree con vincolo preordinato all'esproprio decaduto di circa **645 ettari**, di cui **225 ettari (35%)** destinati alla superficie fondiaria degli interventi privati e **420 ettari (65%)** destinati alle opere di urbanizzazione primaria degli interventi privati e agli standard urbanistici di ritorno.

L'applicazione dell'indice territoriale di 0,08 mq/mq restituisce il valore quantitativo di circa **mq 516.345 di superficie utile lorda** dell'intera variante urbanistica che diviso per 30 mq ad abitante convenzionale o vano equivalente determina l'integrazione della previsione residua di **17.211 abitanti teorici** per una **cubatura teorica di mc 1.721.100**. Lo stesso calcolo, con i parametri del Piano Strutturale, determinano 9.779 abitanti teorici (con 176 mc/ab), dato che si avvicina ai 9.000 determinati come soglia orientativa dalla DCC 17 del 16 febbraio 2009.

Nella variante in oggetto oltre alla residenza sono ammesse una pluralità di destinazioni d'uso della Volumetria/Sul realizzabile fino ad un massimo del 50% per ciascun intervento.

Pertanto il dato del teorico del dimensionamento abitativo esclusivamente residenziale riferibile all'universo delle aree con vincolo decaduto deve essere contratto. La carenza dei servizi privati e la potenzialità localizzativa prevista dalla variante per le destinazioni non residenziali tende a ridimensionare il calcolo delle volumetrie/Sul delle destinazioni residenziale che senza considerare il parametro urbanistico offerto dalla norma può utilmente essere stimato, con congrua riduzione, intorno al 35% del totale, si ipotizza che il dato assumerà progressivamente valori incrementali massimi con il maturarsi della ricostruzione edilizia. In ogni caso detta riduzione non è stata considerata nel calcolo del dimensionamento complessivo della presente Variante, come indicato nell'allegata Tabella 2.

In tal modo gli effetti della Variante di salvaguardia garantirebbero un ritorno teorico di aree **per standard urbanistici pari a 420 ettari** (65% di St), tale quantità risulta comprendere anche lo standard dell'intervento privato che si stima superi, per il residenziale e non, il 6% della Superficie territoriale.

Si può pertanto concludere riassumendo i dati significativi per il dimensionamento della Variante in oggetto, partendo dal fabbisogno previsto dal Piano Strutturale:

Fabbisogno Piano Strutturale: **3.840.516 mc**

Standard abitativo adottato: **176 mc/ab**

Abitanti teoricamente insediati: $3.840.516/176 =$ **21.821 abitanti**.

Nella Variante per i vincoli espropriativi si conferma il fabbisogno previsto dal Piano strutturale, ma si applica invece lo standard abitativo del PRG, confermato dal PTCP, pari a **100 mc/abitante**.

Per le considerazioni sopra espresse, la presente Variante di salvaguardia si confronta con un fabbisogno stimato in:

3.840.516 mc : 100 mc/ab = **38.405 abitanti**

Di conseguenza si avranno i seguenti dati dimensionali:

17.211 abitanti introdotti dalla variante di salvaguardia (507.416 mq/30 mq x ab)

7.692 abitanti progetto CASE (considerando il 70% della totalità)

1.188 abitanti insediati con delibere commissariali adottate,

2.867 stima abitanti insediati a seguito di Varianti e Piani attuativi in variante al PRG,

per un TOTALE di **28.959** abitanti < 38.405 abitanti previsti dal fabbisogno del Piano Strutturale (considerando come detto 100 mc per abitante convenzionale).

Sicché sommando ai vani non occupati **26.937** (ISTAT 2011), i vani del progetto CASE **7.692** (considerando il 70% della totalità), il residuo di Piano computato negli studi di settore del Piano Strutturale pari a **23.668** vani equivalenti o abitanti convenzionali, gli abitanti previsti dalla Variante di Salvaguardia 17.211, gli abitanti insediati con delibere commissariali adottate e pubblicate **1.188**, una stima abitanti insediati a seguito di Varianti e Piani attuativi in variante al PRG pari a circa **2.867**, si perviene con buona approssimazione alla determinazione della quantità complessiva pari **79.564** a *vani equivalenti residenziali o abitanti convenzionali* nel Comune di L'Aquila a cui devono essere aggiunti agli abitanti residenti **70.979** per un valore totale corrispondente a **150.543** vani o abitanti (Tabella 2).

Ne consegue che il dimensionamento del PRG vigente viene a determinarsi per un complessivo valore di **150.543** di vani equivalenti o abitanti convenzionali; il calcolo senza il residuo di piano (23.668), che rappresenta ed è stata assunta come una costante indipendente, consente la diretta comparazione con il cd Piano Strutturale pervenendo ad un dimensionamento di **126.875** di vani equivalenti o abitanti convenzionali.

In relazione agli standard teorici così determinati pari a **576 ettari** (156 esistenti e 420 standard di rientro della Variante di salvaguardia) rapportati al numero degli abitanti, in questo caso comprensivo del residuo di piano pari a **150.543**, determinano una dotazione di standard urbanistico medio pari a **38,23** metri quadrati ad abitante (Tabella 3).

Tabella 2: Sintesi Dimensionamento Variante di Salvaguardia (100 mc - 30 mq/abitante)*abitanti/vani equivalenti*

17.211	Variante di Salvaguardia
7.692	Abitanti progetto CASE (70%)
1.188	Abitanti insediati con delibere commissariali adottate
2.867	Stima Abitanti insediati a seguito di Varianti e Piani attuativi in variante al PRG
28.959	TOTALE DIMENSIONAMENTO VARIANTE
	< 38.405 abitanti previsti dal fabbisogno del Piano Strutturale

28.959	TOTALE DIMENSIONAMENTO VARIANTE
26.937	Vani non occupati (ISTAT 2011)
23.668	Residuo di Piano Strutturale
79.564	SUB-TOTALE 1
70.979	Abitanti Residenti
150.543	TOTALE DIMENSIONAMENTO PRG VIGENTE

Tabella 3: Dotazione Standard urbanistico medio ad abitante*ha*

156,05	Standard esistenti
419,53	Standard Variante di Salvaguardia
575,58	TOTALE STANDARD

150.543	TOTALE DIMENSIONAMENTO PRG VIGENTE
----------------	---

mq

38,23	QUOTA STANDARD AD ABITANTE
--------------	-----------------------------------

Tabella 4: Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici

Dati utilizzati nella relazione

N.B: i dati sono calcolati sia con il parametro di 100 mc per vano equivalente o abitante convenzionale sia (in parentesi) con il parametro di 176 mc

	PRG (1975 –1979)	Documento preliminare NPRG “Piano Strutturale”			Variante PRG (2012) “per la cessione perequativa standard”	
	proiezione 2000	proiezione 2015			Previsione	
	Istat 1971	Istat 2001	2005		ISTAT 2011	
Abitanti residenti	60.131	68.503		71.472	66.964	
Stranieri residenti		1.445			4.015	
Totale		72.696			70.979	
Famiglie	17.006	25.800*		27.125		
Composizione media	3,54	2,66		2,63		
Parametri utilizzati		100 mc/ab	176mc/a		100 mc/ab	176mc/ab
Stanze occupate	63.720	118.931				
Abitazioni occupate	16.376	25.702				
Stanze non occupate	5.389	26.937	(15.305)		26.937	(15.305)
Abitazioni non occupate	1.585	7.015				
Totale stanze	69.109	145.868				
Totale abitazioni	17.961	32.717				
Composizione media	3,89	4,63				
Proiezione complessiva - PRG	130.000	127.000	110.000		149.600	
Totale nuovi abitanti Previsione/fabbisogno	65.900	38.400	(21.821)			
Capoluogo	16.100					
Frazioni	49.800					
Previsione PRG						
Fabbisogno Futuro	29.700	19.937	(11.328)			

Fabbisogno Sostitutiv/arretrato	36.200	9.445	(6.107)			
Fabbisogno Integrato		8.968	(5.096)			
Abitanti/Stanze - residuo di Piano (PRG) al 2005						
Residenziale teorico		23.668	(12.609)		23.668	(12.609)
Residenziale stimato dal PS		8.606	(4.890)		8.606	(4.890)
Proiezione PRG con il residuo e con parametri teorici					150.543	
con parametri ridotti		150.668	122.609		143.784	
Stanze da Standard urbanistici con parametri teorici \ 100%						
Progetto CASE 100%				CASE	7.692	
Nuovi abitanti/stanze 0,08 mq\mq		diff.\ PS - 8.166	diff.\ PS (- 4.642)		17.211 Tot. 24.904	
	mq/ab	mq/ab			mq/ab	ettari
Standard medi previsti teorici	69,7	36,00			38,23	576 (156+420)
Standard esistenti mq/ab	-	-			14,77	156
Standard totali previsti	859				930 con parcheggi	
Standard occupati totale	-				-285	
di cui Standard esistenti	-				-156	
di cui con diverse destinazioni					- 111	
di cui Adottati da Commisari ad Acta					- 17	
Standard residui teorici complessivi con parcheggi	-				645	
Standard teorici post variante stimati di rientro					420	