



# COMUNE DI L'AQUILA

## **Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale**

### **Art 30 bis - Zona di cessione perequativa degli standard urbanistici**

1. Le zone di cui agli art. 27 - Zona per viabilità e parcheggi, limitatamente ai parcheggi, art. 29 - Zona a verde pubblico e attrezzato e art. 30 - Zona a servizi pubblici, i cui vincoli preordinati all'esproprio siano decaduti sono edificabili nei limiti di cui ai successivi commi. Le zone sono individuate nelle tavole del PRG vigente mediante:

- a) articoli 29 e 30 - colore giallo con soprassegno b/n in puntinato/ con triangoli;
- b) articolo 27 (limitatamente ai parcheggi) colore celeste con soprassegno b/n in tratteggio.

2 In tali zone l'edificabilità è subordinata alla cessione, volontaria e gratuita al Comune, delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula dell'accordo sostitutivo di provvedimento ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990.

E' subordinato altresì alla dichiarazione resa nelle forme di legge dal proponente e conseguente validazione formale del preposto Ufficio comunale, che il soggetto proponente, in qualunque forma giuridica e in ogni sua articolazione societaria, anche di minoranza, abbia integralmente adempiuto precedenti obbligazioni nei confronti del Comune inerenti la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, risultanti da qualsivoglia forma di convenzione. E' subordinato inoltre alla realizzazione di un costruito, per qualsiasi destinazione d'uso, che abbia un indice di prestazione energetica globale "ottimo" per ogni indicatore previsto dalle linee guida nazionali per la certificazione, e conforme a quanto previsto dall'art. 11 del D.Lgs. 28/2011 riguardo all'obbligo di integrare fonti energetiche rinnovabili negli edifici di nuova costruzione.

3. La dotazione territoriale degli standard urbanistici di cui al presente articolo è assicurata nel rispetto delle norme nazionali, regionali e del PTCP vigente, art. 38 anche al fine di integrare la disponibilità delle aree di cui al Piano protezione civile di cui alla L. 225/1992 e L.112/1998 art 108. Nel caso in cui le aree di emergenza individuate dal Piano protezione civile comunale (PPCC) interessino le zone di cessione perequativa, resta applicabile la disciplina di accorpamento del presente articolo con la disposizione di cui al successivo co. 11 2° alinea, fermo restando la inedificabilità sulle aree individuate dal suddetto PPCC.

4. L'indice di edificabilità riconosciuto alle proprietà interessate è riferito all'intera superficie territoriale della Zona di cessione perequativa.

5. La ripartizione funzionale della superficie territoriale (St) è così determinata:

superficie fondiaria (Sf) pari al 35% (trentacinque) della superficie territoriale (St);

superficie per le opere di urbanizzazione, da cedere al Comune da parte del proprietario proponente, pari al 65% (sessantacinque) della superficie territoriale (St).

Le superfici di cessione comprendono:

- le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 e 7bis dell'articolo 16 del DPR 380/2001,

da realizzarsi a cura del proprietario proponente, in particolare la dotazione per i parcheggi nella misura di 2,5 mq. ogni 30 mq di Superficie Utile Lorda (SUL);

- le opere di urbanizzazione secondaria dell'intervento privato;
- le dotazioni territoriali del PRG.

6. In tali zone le costruzioni private devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 800 (ottocento) mq/ha di Superficie Utile Lorda (SUL), esteso sull'intera area della superficie territoriale (St);
  - altezza massima degli edifici mt 7, 50 (sette e cinquanta);
  - distacchi:
    - mt 5 dai confini;
    - mt 10 tra edifici;
    - a confine o in aderenza previo accordo con il confinante;
- detti distacchi sono applicati anche alle aree oggetto di cessione per le opere di urbanizzazione S1 ed S2.

7. Nelle costruzioni private sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenziale,  
esercizi commerciali di vicinato,  
studi professionali,  
artigianato di servizio,  
ristorazione;  
turistico ricettive,  
ricettività alberghiera e alloggi turistici  
attività direzionali;  
servizi privati,  
commerciale nel rispetto delle disposizioni sovraordinate e di settore.

Le destinazioni d'uso delle SUL non residenziali nel loro complesso devono essere inferiori al 50% dell'indice di utilizzazione territoriale ammesso.

E' consentita la destinazione ad esclusivo uso residenziale per i soli interventi edilizi su singole zone non oggetto di accorpamento, purché le stesse siano adiacenti a previsioni residenziali di PRG.

E' consentita la destinazione ad uso non residenziale, per ogni intervento edilizio, anche in zone oggetto di accorpamento, tenuto conto della necessità di dotazioni di servizi anche privati nelle Frazioni e nei Quartieri e con parere vincolante della Commissione Territorio con le procedure di cui al comma 9.

8. Gli interventi pubblici nelle zone di cessione perequativa si attuano nel rispetto delle procedure in materia di rischio archeologico di cui agli Artt. 95 e 96 D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

9. L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un planivolumetrico di coordinamento redatto ai sensi dell'art. 21 delle NTA del vigente PRG la cui approvazione compete alla Giunta comunale ai sensi della Legge 106/2011 e della L.R. 49/2012 così come recepite dal Comune dell'Aquila previo parere della Commissione Consiliare "Gestione del Territorio".

10. L'unità minima d'intervento non può essere inferiore a 1.500 mq e deve riguardare l'intera superficie di ciascuna delle zone, o più di una, di cui all'art. 27, limitatamente ai parcheggi, 29 e 30 così come individuate nelle tavole del PRG vigente.

11. E' possibile l'accorpamento consensuale di zone, le cui aree appartengano a diversi proprietari, al fine di raggiungere la misura minima di 1500 mq per l'intervento. Tale accorpamento può avvenire solo tra aree che insistono nella medesima sezione censuaria. L'edificabilità complessiva deve realizzarsi in un'unica zona, mentre, tutte le altre zone coinvolte nell'accorpamento, sono oggetto di opere di urbanizzazione, a carico dei soggetti proponenti, secondo quanto concordato con il Comune nell'atto convenzionale del planivolumetrico.

12. Le zone inferiori a 1.500 mq per le quali i proprietari non intendono avvalersi delle disposizioni di cui al presente articolo, assumono la destinazione d'uso di "Zona di rispetto dell'abitato" ai sensi dell'art. 74 delle presenti N.T.A., limitatamente al comma 1, su richiesta degli interessati e in sede di controdeduzioni alle osservazioni.

13. Al fine di incentivare il risparmio di suolo e contrastare la dispersione localizzativa il Comune, nell'attuazione degli interventi perequativi, favorisce la concentrazione dei nuovi insediamenti residenziali in prossimità delle aree già edificate. Per le zone situate all'interno dei centri storici o in adiacenza ad essi, in particolare per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico nonché nelle zone di interesse archeologico o di singolarità geologica - geositi la realizzazione degli interventi deve avvenire all'esterno delle medesime, secondo le disposizioni di cui al precedente comma 11 seconda alinea; in tal caso sono derogabili i parametri di cui al comma 10.

Per le aree ricadenti all'esterno del "territorio urbanizzato" e "centro abitato" di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 31.10.2011, la realizzazione degli interventi deve avvenire in prossimità dei centri abitati fatti salvi i casi in cui, a giudizio degli organi competenti alla valutazione del planivolumetrico, non si renda necessaria una specifica localizzazione dello standard.

Per le zone situate all'interno di SIC, ZPS ed altre Aree Protette, definite ai sensi della L n. 394/1991, nei casi di cui al comma 18, il Comune dispone la realizzazione degli interventi all'esterno delle medesime secondo le disposizione di cui al precedente comma 11. Per tutti gli interventi non direttamente ricompresi in SIC, ZPS ed altre Aree Protette, definite ai sensi della L n. 394/1991, ma in aree ad esse prossimali e che quindi potrebbero avere incidenze significative sugli stessi, è richiesta specifica valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) ai sensi del DPR 120/2003- Allegato G. a carico del proponente.

14. Le aree di pertinenza degli edifici, legittimi o legittimati, preesistenti all'atto dell'adozione della presente norma, ricadenti all'interno delle zone di cui al comma 1, non concorrono alla formazione degli ambiti e assumono la destinazione di "Zona di rispetto dell'abitato" ai sensi dell'art. 74 delle presenti N.T.A. limitatamente al comma 1.

15. Le zone a cessione perequativa destinate a verde pubblico, ai sensi dell'art. 29 delle presenti NTA, aventi funzione urbanistica di aree di rispetto della viabilità locale, così come identificate nelle tavole del PRG e qualora siano prospicienti alle aree trasformabili private, sono destinate a "Zona di rispetto dell'abitato" ai sensi dell'art. 74 delle presenti NTA e non concorrono alla determinazione degli indici di edificabilità previsti dal presente articolo; in tali ambiti è possibile, ad integrazione del citato articolo, esclusivamente la realizzazione di parcheggi di superficie e verde privato. Alla medesima destinazione di cui all'art. 74 delle NTA sono ricondotte le viabilità di cui all'art. 27, co. 2, lettere E ed F, non attuate, e le relative zone di rispetto di cui all'art. 77 delle medesime NTA.

16. Non si applicano le disposizioni del presente articolo, anche se graficizzate nelle cartografie allegata alla presente Variante come "zona di cessione perequativa", a:

- a) le aree pubbliche e le aree nelle quali sia stato avviato il procedimento espropriativo;

- b) le aree degli standard urbanistici incluse nei Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, come comunque denominati, già attuati o da attuare, e le zone di cui all' art. 51 delle NTA del PRG vigente già cedute al Comune e/o monetizzate;
- c) le aree oggetto di specifica variante urbanistica vigente (Programmi integrati; Accordi di Programma, Varianti puntuali, etc.);
- d) le aree per gli standard previsti nelle zone per attrezzature generali (art da 31 a 43 delle presenti NTA);
- e) le zone di rispetto individuate dal P.R.G. vigente disciplinate nel Capo VI quali "Zone a vincolo speciale" (artt. da 74 a 82 e art. 84 delle presenti NTA);
- f) le fasce di rispetto ex art. 80 L.R. 18/83;
- g) le aree oggetto di vincoli decaduti per i quali sia intervenuta da parte del Commissario *ad acta* la delibera di adozione della variante con relativa pubblicazione;
- h) le aree di natura demaniale civica universale;

17. Sono escluse, fatto salvo per i casi di cui al successivo comma 18, dalle zone di cessione perequativa le seguenti aree, o porzioni di esse, oggetto di vincoli differenziati:

- a. aree soggette a SIC, a ZPS ed ad Aree Protette;
- b. aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n° 523/1904 e in particolare di quelle di cui all'art. 96;
- c. aree oggetto delle disposizioni del P.A.I.; in particolare ogni qualvolta un'area a cessione perequativa sia interessata da Pscarpata si procederà, nell'ambito della formazione del planivolumetrico di cui al comma 9, come previsto dall'Art. 20 delle Norme di Attuazione del PAI.
- d. aree oggetto delle disposizioni del P.S.D.A.;
- e. beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004, parte seconda;
- f. beni paesaggistici di cui al D. Lgs. 42/2004 parte terza;
- g. aree oggetto delle disposizioni del P.R.P. - con esclusione delle zone a trasformazione ordinaria;
- h. aree di cui alla Legge n° 353/2000 art. 10; aree demaniali;
- i. le aree destinate alla realizzazione di viabilità di cui all'art. 27 co. 2, lettere A, B, C e D, non attuata, e la relativa zona di rispetto (art. 77 NTA);
- j. le aree destinate alla viabilità di cui all'art. 27 co. 2, lettere E ed F, non attuata, e la relativa zona di rispetto (art. 77 NTA);
- k. le aree che a seguito di Studi di Microzonazione Sismica risultino: interessate da linea di faglia attiva e capace; ricadenti nelle "Zone di rispetto" delle faglie; caratterizzate da un fattore di amplificazione del moto  $FA > 2,5$ .

18. Nel caso di vincoli differenziati, di cui al precedente comma, oggetto di vincoli decaduti la disciplina edificatoria delle zone a cessione perequativa si applica nei limiti posti dalle prescrizioni contenute nei piani di settore o nella disciplina di salvaguardia vigenti.

19. Per effetto dell'art. 19 della L.R. n. 28/2011, comma 5 (modificato), salvo future revisioni dello "Studio di Microzonazione Sismica per la ricostruzione dell'area Aquilana" -2010 promosso e coordinato dal Dipartimento della Protezione Civile Nazionale e dalla Regione Abruzzo, l'attuazione della presente disciplina è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo preventivo, prescindendo dalla dimensione areale della zona a cessione perequativa, previa realizzazione dello studio di microzonazione sismica redatto a carico dei proponenti in attuazione agli indirizzi statali e regionali in materia, da allegare alla richiesta di rilascio dei provvedimenti urbanistici ed edilizi, nei seguenti casi:

- a. zone a cessione perequativa ricadenti in tutto o in parte in aree del territorio comunale sprovviste del suddetto Studio;

b. zone di cessione perequativa ricadenti in tutto o in parte nelle “Zone di attenzione” delle linee di faglia attiva e capace come individuate dal suddetto Studio.

In tutti i casi previsti nel presente comma resta fermo il rispetto delle NTC 2008 nel testo in vigore per le costruzioni in zona sismica, nonché l'obbligatorietà da parte dei progettisti di presentare al Comune gli esiti degli approfondimenti svolti che evidenzino un significativo spostamento del valore dei fattori di amplificazione previsti dal citato Studio.

20. L'amministrazione comunale, prima del rilascio dei provvedimenti urbanistici ed edilizi, accerta che la perimetrazione proposta rispetti le prescrizioni di cui ai precedenti commi 15, 16, 17, 18 e 19.

21. Le aree escluse dalle zone di cessione perequativa di cui al comma 17 assumono la destinazione di “Zona agricola di rispetto ambientale”- Art. 63 NTA del vigente PRG, fatto salvo quanto previsto al comma 15.

22. Al fine di non ridurre il dimensionamento delle dotazioni territoriali del PRG nelle zone di cessione perequativa non è ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici.

23. Qualora l'amministrazione comunale a seguito della cessione perequativa, nelle aree cedute dai privati ricadenti nelle frazioni o in determinati quartieri del capoluogo, intenda dotarle di opere di urbanizzazione secondaria di interesse generale può emanare un avviso pubblico attraverso il quale s'invitano i proprietari delle aree interessate a realizzare a proprio carico le opere individuate nell'avviso medesimo. In caso di adesione, a compensazione dell'impegno realizzativo sono fissati nel successivo bando i parametri ed i criteri della premialità da assegnare ai proponenti.

24. Nelle zone di cessione perequativa, qualora sia necessaria la realizzazione di opere di urbanizzazione ovvero l'acquisizione di aree in prossimità dei centri storici come fascia di salvaguardia, senza che sia intervenuta l'adesione consensuale dei proprietari per l'attuazione degli interventi, il Comune, previa notifica ai sensi dell'art. 5 del DPR 327/2001 adotta la variante urbanistica di cui all'art. 19 del DPR 327/2001 secondo i parametri e le prescrizioni stabilite dagli articoli 27, 29 e 30; al fine della garanzia delle forme di pubblicità si applica il procedimento di cui alla legge 167/1962.

25. A seguito dell'evento sismico del 2009, nel caso in cui i proprietari delle aree che usufruiscono dei benefici di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) della Legge 77/2009, optino per la modalità di ricostruzione della propria abitazione, obbligandosi in tal modo alla permanenza nel territorio comunale), possono realizzare detta ricostruzione nelle zone di cessione perequativa di proprietà. In tal caso la superficie utile lorda della prima abitazione si aggiunge a quella prevista nel presente articolo, fino ad un massimo del raddoppio della quota di edificabilità spettante alla proprietà del richiedente l'opzione come prevista dall'art. 6 della presente variante. L'indice dell'area di sedime di partenza perde la quota relativa alla superficie trasferita. In presenza di vincoli di cui all'articolo 8 comma 1 del Decreto del Commissario Delegato alla Ricostruzione n. 43/2011 nell'area di pertinenza dell'edificio originario o in caso di comprovato interesse pubblico è ammessa la deroga al comma 10. A tal fine la Giunta comunale adotta entro il termine di 60 gg. dall'approvazione della presente variante, modalità applicative, con riferimento alle vigenti disposizioni sul sisma.

26. Nel caso di ricostruzione di edifici i ricadenti in aree come definite al precedente co. 17 lett. k) o interessate da vincoli di inedificabilità assoluta, il Comune può altresì, permutare fino al 10% delle zone di cessione perequativa acquisite in applicazione del presente articolo per la ricostruzione di cui al precedente comma nel caso in cui i richiedenti non risultino proprietari di aree di cui al comma 1 del presente articolo. In tal caso al planivolumetrico di cui al comma 9 è allegata una

convenzione che disciplina le modalità attuative della permuta. Le aree acquisite in permuta dal Comune saranno destinate a verde o parcheggi pubblici con specifica variante urbanistica.

27. La trasformazione dei manufatti, ricadenti nelle zone di cui al presente articolo, previsti per fronteggiare l'emergenza del sisma 2009, da temporanei in definitivi è ammessa per i proprietari che abbiano effettuato i lavori in applicazione e nei limiti stabiliti dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 58 del 25.05.2009, n. 85 del 24.08.2009 e n.145 del 20.12.2010. A tal fine i proprietari utilizzano l'edificabilità riconosciuta nelle zone di cessione perequativa ferme restando le modalità attuative ed i parametri del presente articolo, in deroga al comma 10 limitatamente all'obbligo di estendere l'intervento all'intera superficie di ciascuna delle zone.

28. Ove le zone di cessione perequativa siano parzialmente interessate dalle fattispecie indicate ai precedenti commi 16 e 17, ovvero siano ricompresi lotti di proprietà privata sui quali sia intervenuta la decisione del Commissario ad Acta, di cui al precedente comma 16 lettera g), si può procedere comunque per la residua porzione di zona, nel rispetto dei parametri e delle modalità previste dal presente articolo, mediante lo stralcio dell'area interessata.

29. Ciascuna concessione di diritto edificatorio da parte del Comune de L'Aquila è oggetto di pubblicazione sull'Albo pretorio e sul Sito del Comune. La pubblicazione deve contenere: i nominativi dei proprietari dei singoli lotti; i nominativi dei soggetti proponenti (nel caso di persone giuridiche specificandone la natura, i nominativi dei responsabili delle cariche societarie, il capitale sociale); i nominativi del responsabile dei progetti; la natura dell'intervento e le sue caratteristiche salienti; i contenuti dell'Accordo tra soggetti proponenti e Comune dell'Aquila, ivi compresi i nominativi dei responsabili del processo amministrativo.