

COMUNE DI L'AQUILA

Piano di Ricostruzione dei Centri storici del Comune di L'Aquila
Ambito C – Aree Frontiera
Progetto Strategico “Viale Croce Rossa”

Programma di Recupero Urbano
Art 30 ter L.R 18/1983 e s.m.i.

Norme Tecniche di Attuazione

TITOLO I

ART. 1 - Natura e contenuti

Il presente Programma di Recupero Urbano (PRU) è finalizzato all'attuazione degli interventi di riqualificazione nell'Ambito C – Aree “*frontiera*” del Viale della Croce Rossa, previsti dal Piano di Ricostruzione del Comune di L'Aquila e in quanto tali ricompresi nella “Lista interventi edilizia pubblica Comune di L'Aquila – Progetti strategici - Spazi pubblici e rete viaria” finanziata dalla Del. CIPE 135/2012.

Obiettivo principale del programma è la realizzazione di un parco lineare, connessione infrastrutturale e funzionale del “Sistema del verde” Piazza d'Armi-Parco del Castello-Parco del Sole previsto dal Piano di Ricostruzione, la riqualificazione dell'edificato, il recupero di uno spazio pregiato in favore della mobilità dolce al fine di garantire continuità ai percorsi pedonali tra i principali spazi pubblici della città.

L'area è assoggettata a vincolo di cui agli Artt. 134 lett. a) e 136 del D.lgs. 142/2004 e, recentemente, al DDR n. 18 del 20.10.2014 per la tutela delle mura urbane interessate dal Progetto Mura, anch'esso previsto dal Piano di Ricostruzione, finanziato dalla stessa deliberazione CIPE e attualmente in corso di completamento.

La complessità della situazione territoriale richiede che tale programma assuma la valenza di variante urbanistica al vigente Piano Regolatore Generale, da conseguirsi con le forme e le procedure dell'accordo di programma di cui all'Art. 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. e degli Artt. 8 bis e ter e 30 ter della vigente L.R. 18/1983.

In particolare, l'intervento comporta trasferimenti di volumetria in altre aree all'interno del perimetro del programma di recupero, demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi commerciali con premio di volumetria come incentivo ai privati alla riqualificazione, delocalizzazione di attività produttive incompatibili con la tutela dell'area, cessione gratuita di aree da destinare a parco pubblico urbano a fronte dell'esercizio dello *jus aedificandi*, previsione e localizzazione di comparti la cui attuazione richiede l'accordo con i proprietari, rilascio di permessi di costruire in sanatoria, apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità ai fini dell'acquisizione, previo indennizzo, di una superficie di terreno inedito pari a mq. 42.224 circa per la costituzione di un unico compendio territoriale destinato a verde pubblico urbano, realizzazione di un parcheggio pubblico interrato e connessioni funzionali con la città.

ART. 2 - Ambito di applicazione.

1. Il PRU riguarda la riqualificazione urbana dell'area ricompresa tra Via della Croce Rossa e le mura urbane come rappresentata nella Tav. 5.

ART. 3- Elaborati progettuali

Tav. 1 - Inquadramento territoriale. Stralcio Piano Regolatore Generale;
Tav. 2 - Inquadramento territoriale Stralcio Planimetria Catastale;
Tav. 3 - Piano particellare d'esproprio;
Tav. 4 - Zonizzazione;
Tav. 5 - Planimetria generale dell'intervento: PRU;
Tav. 6 - Prospetto generale lungo il Viale della Croce Rossa e Sezioni;
Tav. 7 - Parcheggio Interrato: Pianta, Prospetto e Sezioni;
Tav. 8 - Abaco delle soluzioni architettoniche e delle visuali mura urbane;
Tav. 9 - Area di delocalizzazione fuori comparto;
Tav. 10 - Stima dei costi del programma.
Relazione generale
Norme Tecniche di Attuazione
Relazione Valutazione Ambientale Strategica: Verifica di assoggettabilità

TITOLO II

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 4 - Zona a verde pubblico attrezzato "*Parco di Porta Branconio*".

1. In tale zona è prevista la realizzazione del Parco di Porta Branconio con spazi verdi naturali e attrezzati, accessi e percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e

servizi, previa acquisizione delle aree secondo le seguenti modalità:

- a) Vincolo espropriativo per pubblica utilità;
 - b) Cessione di standard urbanistici.
2. Nelle aree di cui al punto 1a) il parco è attuato previa apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità (vedi Piano particellare di esproprio, Tav. 3).
 3. In alternativa all'esproprio, l'Amministrazione può proporre agli interessati di ricorrere all'applicazione del comma 13 dell'art. 30-bis della "Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici", approvata con Del. C.C. n. 138 del 17/12/2015.
 4. In alternativa all'esproprio, in tale zona si attuano le seguenti delocalizzazioni di volumetria:
 - a) L'edificio e sue pertinenze a destinazione artigianale presente sulle particelle n.ri 683 e 2172 del foglio 80 è rilocalizzato, con premio di volumetria pari al 20% di quella legittimata a perfezionamento del condono edilizio, fuori dal perimetro del PRU attraverso permuta immobiliare con un terreno di pari superficie di proprietà del Comune di L'Aquila, porzione della part. n. 441 del Fg. 79 NCT all'interno del Nucleo Artigianale di Pile.
 - b) L'edificio a destinazione commerciale presente sulla part. n. 2171 del Fg. 80 è rilocalizzato all'interno del comparto 2 della *Zona di recupero dell'abusivismo edilizio* con le modalità di cui al successivo Art. 5, attraverso permuta immobiliare con un terreno di pari superficie acquisito dal Comune di L'Aquila tramite esproprio per pubblica utilità di cui al precedente comma 2, come individuato sugli elaborati grafici del PRU.
 5. L'acquisizione delle aree di cui al punto 1.b) può avvenire, in alternativa all'esproprio, attraverso cessione volontaria in attuazione del successivo Art. 6.

ART. 5 - Zona di recupero dell'abusivismo edilizio

1. Tale zona è interessata dalla presenza di edifici a carattere prevalentemente commerciale, di tipologia e caratteristiche irregolari e dequalificanti, oggetto di istanze di condono edilizio. Vi si individuano due distinti comparti: 1 e 2;
2. In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento degli edifici esistenti come specificato al successivo comma 3, da realizzarsi nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e dell'abaco delle soluzioni architettoniche del PRU (Tavv. 5, 6, 8).
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria degli edifici è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo nel quale il privato si impegna ad ottemperare alle previsioni di piano nei tempi previsti. La sottoscrizione dell'atto d'obbligo comporta in favore degli attuatori le condizioni agevolative di cui al successivo comma 4.
4. Per il conseguimento degli obiettivi di riqualificazione è prevista a fini

incentivanti una riduzione pari al 50% della quota relativa al costo di costruzione ai sensi del co. 10 dell'art.16 del DPR 380/2001 e un incremento di volumetria pari al 20% delle superfici legittime o legittimabili a seguito del perfezionamento dei condoni edilizi.

5. La realizzazione degli interventi è subordinata alla costituzione del consorzio dei proprietari, a norma dell'art. 26 della vigente L.R. 18/1983. Il premio di volumetria di cui al precedente comma 3 è riconosciuto esclusivamente al consorzio dei proprietari a condizione che il relativo progetto edilizio venga presentato presso l'autorità comunale entro 12 mesi dalla vigenza del presente PRU.
6. Gli interventi, sono assentiti previa stipula di convenzione recante tempi e modalità di:
 - a. cessione delle aree necessarie all'adeguamento della sede stradale di Viale della Croce Rossa come da previsione grafica del PRU (Tav.3);
 - b. realizzazione e cessione degli standard relativi alle superfici incrementali da individuare in continuità con l'area di esproprio per il parco (Tav. 3).
7. Nell'ambito della superficie fondiaria è reperita (anche ai livelli interrati) la dotazione di parcheggi ex L. 122/1989 nonché la dotazione di parcheggi di pertinenza dell'attività di vendita di cui ex L.R. 12/2012 e s.m.i., se dovuta.
8. Laddove gli interessati siano in possesso dei requisiti di cui alla L. 77/2009, la ricostruzione degli edifici residenziali si avvale delle previsioni di cui all'Art. 8 co.2 DPCM 4 febbraio 2013.

ART. 6–Zona Commerciale

1. Gli interventi si attuano in coerenza con il Contratto di Quartiere II “Valle Pretara”, approvato con Del. C.C. n. 75 del 26.04.2007, fatto salvo il rispetto dei richiamati vincoli di cui agli Artt. 134 lett. a) e 136 del D.lgs. 142/2004 e al DDR n. 18 del 20.10.2014 come evidenziati negli elaborati grafici del PRU (Tavv. 1 e 8).
2. L'attuazione dell'intervento avviene tramite planivolumetrico di coordinamento (Artt. 21 e 31 NTA del PRG) di competenza della Giunta Comunale ai sensi della L. 106/2011, con allegato schema di convenzione per la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione (viabilità, verde e parcheggi) nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e dell'abaco delle soluzioni architettoniche del PRU (Tavv. 5, 6, 8).
3. Nell'ambito della superficie fondiaria è reperita (anche ai livelli interrati) la dotazione di parcheggi ex L. 122/1989 nonché la dotazione di parcheggi di pertinenza dell'attività di vendita di cui alla vigente L.R. 12/2012, se dovuta.

ART. 7- Zona di rispetto dell'abitato

1. Le aree ricadenti in tale zona assumono la destinazione urbanistica di cui all'Art. 74 del vigente PRG. Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e dell'abaco delle soluzioni architettoniche del PRU (Tavv. 5, 6, 8).

2. Sulla particella n. 414 del fg. 80 è prevista l'attuazione di sole opere di urbanizzazione finalizzate alla realizzazione di un'area sosta camper.
3. La viabilità di previsione all'interno della presente zona si attua con le modalità di cui al successivo Art. 8 co. 1 lett. a).

ART. 8– Zona di viabilità e parcheggio

1. Gli interventi sulla viabilità pubblica previsti dal PRU si attuano previa apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ovvero per cessione volontaria in attuazione dei precedenti articoli 5 e 6.
2. Nella zona del parco è previsto un parcheggio pubblico (Tav.7) distribuito su 4 livelli interrati per circa 390 posti auto con esercizi commerciali di vicinato e servizi al piano terra e primo piano da realizzarsi anche nelle forme del partenariato pubblico-privato. Il parcheggio è dotato di un collegamento verticale con arrivo in prossimità della sede universitaria dell'ex San Salvatore.

I comparti, a contenuto e finalità diverse, sono attuati ai sensi dell'art. 26 della vigente LR 18/83 e per ciascun comparto si applicano le disposizioni delle presenti NTA.

ART. 9–Trasferimento diritti edificatori

1. In luogo dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno del Programma di recupero urbano l'Amministrazione, al fine di incrementare la dotazione di spazi verdi del parco, favorisce, su richiesta degli interessati, il trasferimento in altre aree di proprietà delle intere volumetrie riconosciute, previa cessione delle aree cedenti. In tali casi, in sede di accordo pubblico/privato ai sensi dell'Art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., possono essere previste misure incentivanti.