



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE  
C.C. n. 108 del 5/12/16  
IL SEGRETARIO  
IL PRESIDENTE

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 di connessione funzionale tra Piazza d'Armi e Parco del Castello previsto dal Piano di Ricostruzione (*Sistema del verde*), la riqualificazione dell'edificato esistente, 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. 42/2004 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 condoni edilizi, apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità ai fini dell'acquisizione, previo indennizzo, di una superficie di terreno inedificato pari a mq. 42.220 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.

Il Programma di recupero urbano prevede il condono di circa 3500 di mq di volumi realizzati; in attuazione della L.R.48/85 gli standard necessari sono reperiti all'interno del Parco di Porta Branconio.

#### **ART. 2-Ambito di applicazione e destinazioni d'uso**

1. Il PRU riguarda la riqualificazione urbana dell'area ricompresa tra Via della Croce Rossa e le mura urbiche come rappresentata nella Tav. 5.
2. Riguarda altresì l'adeguamento perimetrale del PAAP di Pile in conseguenza della delocalizzazione delle volumetrie di cui al successivo Art. 4, co. 4, lett. a) con conseguente reperimento dei relativi standard urbanistici di comparto, il tutto rappresentato nella Tav. 4 bis. Il decremento della quota di standard territoriale conseguente all'inserimento di tale area nel comparto PAAP (mq 433 ca. destinati a ex art 29 NTA del vigente PRG) è compensato nell'ambito dell'attuazione del Parco.
3. 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.
4. Le destinazioni d'uso ammesse nei diversi comparti, anche in forma di mix funzionale, sono elencate nell'Allegato 1 delle presenti norme.
5. Si applicano le previsioni di cui all'Art. 8 co.2 DPCM 4 febbraio 2013.

#### **ART. 3-Elaborati progettuali**

- Tav. 1 – Stralcio PRG. – individuazione area di intervento;
- Tav. 1bis – Inquadramento territoriale Tavola dei Vincoli
- Tav. 2 – Stato di fatto e Planimetria Catastale;
- Tav. 3 – Planimetria Catastale e Piano particellare d'esproprio;
- Tav. 3bis- Planimetria Catastale e Piano particellare d'esproprio – assetti Proprietari;
- Tav. 4 - Zonizzazione;
- Tav. 4bis - Area di delocalizzazione fuori comparto;
- Tav. 5 - Planimetria generale;
- Tav. 6 - Prospetto generale lungo il Viale della Croce Rossa e Sezioni;
- Tav. 7 - Parcheggio Interrato: Piante e Sezioni;
- Tav. 8 – Visuale mura urbiche: altezza di massimo ingombro;

Tav. 9 – Abaco delle soluzioni architettoniche;  
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.
2. Il parco è attuato previa apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità (vedi Piano particellare di esproprio, Tav.3).
3. Per le aree ricomprese allo stato attuale nella zona di cessione perequativa degli standard urbanistici, in alternativa all'esproprio gli interessati possono optare entro e non oltre 12 mesi dall'approvazione del presente PRU per l'applicazione del comma 13 dell'art. 30-bis NTA del vigente PRG.
4. Al fine di garantire la realizzazione organica del parco gli edifici ricadenti nella presente zona sono oggetto di delocalizzazione con premio di volumetria pari al 30% di quella legittimata a perfezionamento del condono edilizio, come di seguito specificato:
  - a) L'edificio e sue pertinenze a destinazione artigianale presente sulle particelle n.ri 683 (in parte) e 2172 del foglio 80 è rilocalizzato 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.lla n. 2171 del Fg. 80 è rilocalizzato attraverso permuta immobiliare con un'area di pari superficie nelle disponibilità del Comune di L'Aquila, porzione delle particelle n.ri 413 e 943 del Fg. 80.
5. In attuazione del precedente co. 4, lett. a) il perimetro del PAAP di Pile è adeguato al fine di integrare la dotazione di standard urbanistici estendendosi alla porzione residua della particella n. 30 dello stesso fg.79, già inclusa nel PAAP per la restante parte, di proprietà del Comune di L'Aquila e destinata a verde pubblico di rispetto speciale delle sorgenti di Pile (Art. 84 NTA). La conseguente riduzione della dotazione generale di verde pubblico è compensata nell'ambito del parco di Porta Branconio.

#### **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.
2. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti con ampliamento di cui al successivo comma 3 nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e dell'abaco delle soluzioni architettoniche del PRU (Tavv. 5, 6, 8, 9)
3. Per il conseguimento degli obiettivi di riqualificazione è previsto a fini incentivanti un incremento di volumetria pari al 20% delle superfici legittime o legittimabili a seguito del perfezionamento dei condoni edilizi nonché una riduzione pari al 50% della quota relativa al costo di costruzione ai sensi del co. 10 dell'art.16 del DPR 380/2001.
4. La realizzazione degli interventi è subordinata alla costituzione del consorzio dei proprietari, a norma dell'art. 26 della vigente L.R. 18/1983, da effettuarsi entro 12 mesi dall'approvazione del PRU. L'approvazione del PRU equivale a notifica ai sensi del co. 2 dello stesso Art. 26. Decorso inutilmente tale termine il Comune, ai sensi del co. 4 dell'Art. 26 L.R. 18/1983 e s.m.i., procede all'espropriazione del comparto o della parte di esso afferente ai proprietari non partecipanti.
5. Gli interventi, sono assentiti previo atto di cessione a titolo gratuito al Comune di L'Aquila delle aree necessarie all'adeguamento della sede stradale di Viale della Croce Rossa come da previsione grafica del PRU (Tav.3). Al fine di garantire la realizzazione organica del programma l'Amministrazione si riserva, in caso di inerzia dei privati, di acquisire le aree da cedere tramite esproprio per pubblica utilità.
6. 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. 11/2008 e s.m.i., se dovuta.

#### **ART. 6-Zona Commerciale**

1. Gli interventi si attuano in coerenza con le previsioni del 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. 42/2004 e al DDR n. 18 del 20.10.2014 come evidenziati negli elaborati grafici del PRU (Tavv. 1,1bis e 8) e come specificato al successivo comma 2.
2. Gli interventi si attuano mediante permesso di costruire assistito da 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, 9) da stipularsi, come da schema allegato alla Del. CC. n. 96/2004, entro 12 mesi dall'approvazione del PRU.
3. È consentita la rilocalizzazione in altra area di proprietà a destinazione compatibile (Art 31 NTA del vigente PRG) degli eventuali residui di volumetria non realizzabili *in situ* per gli effetti di quanto previsto ai precedenti commi 1 e 2 solo a seguito della compiuta realizzazione e cessione di aree e opere di

urbanizzazione.

4. La rilocalizzazione di cui al comma 3 è attuata con i criteri di cui alle Deliberazioni consiliari nn. 18/1996 e 108/1999 per la realizzazione delle attrezzature generali e nei limiti di densità massima, altezze e distanze di cui al DM1444/68.
5. 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. 11/2008, se dovuta.
6. Al fine di garantire la realizzazione organica del parco l'Amministrazione si riserva, in caso di inerzia dei privati, di acquisire le aree da cedere tramite esproprio per pubblica utilità.

#### **ART.7-Zona di ristrutturazione**

1. In tale zona sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto delle previsioni planivolumetriche e dell'abaco delle soluzioni architettoniche del PRU (Tavv. 5, 6, 8, 9) senza incremento delle volumetrie e con le destinazioni d'uso di cui all'allegato 1 alle presenti Norme.

#### **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.
3. Sulla particella n. 414 del fg. 80 è consentita la realizzazione di parcheggi privati o area sosta camper. È altresì consentita la collocazione di un punto informazioni/biglietteria di tipo removibile in materiale leggero dimensione massima 3,5x3,5 m con h.3,5.

#### **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 del 30%. La delocalizzazione avviene su aree a destinazione compatibile con quella delle volumetrie esistenti.

#### **ART. 10-Altri elementi di continuità urbana**

Per le finalità del programma, nell'ambito degli interventi edilizi previsti dal vigente PRG nei comparti confinanti sul lato nord di Viale della Croce Rossa è prescritta la realizzazione di muri di recinzione continui e omogenei secondo le caratteristiche tipologiche e architettoniche di cui alla Tav. 5.

## ALLEGATO 1 - Attività ammesse nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di Viale della Croce Rossa

### 1. Attività ammesse

- a. Attività commerciale di vendita al dettaglio in sede fissa.
- b. Attività di pubblico esercizio riconducibili alla tradizione culinaria e agroalimentare del made in Italy con riferimento alle cucine locali e regionali.
- c. Attività di impresa artigiana nei seguenti settori:
  - produzioni alimentari tipiche artigianali riconducibili alla tradizione gastronomica e dolciaria italiana (es. gelateria, yogurteria, gastronomia, pasticceria, ...);
  - servizi alla persona (es. parrucchiere, barbiere, estetista, ...).
- d. Lavorazioni artistiche e tradizionali.
- e. Studi e ambulatori professionali.
- f. Ambulatori veterinari.
- g. Librerie e altre attività di divulgazione di cultura.
- h. Somministrazione bevande in maniera prevalente solo in locali muniti di bagno per disabili con superficie complessiva superiore a mq. 40.
- i. Attrezzature ricreative e culturali.

### 2. Attività non ammesse

- a. Attività commerciali all'ingrosso
- b. Rottami e materiali di recupero.
- c. Articoli per imballaggio industriale.
- d. Autoveicoli e simili, veicoli, motocicli e parti di ricambio.
- e. Motori di qualsiasi tipo e genere e relativi accessori e ricambi.
- f. Pneumatici e relativi accessori e ricambi.
- g. Combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili.
- h. Macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'industria.
- i. Materiali e componenti meccanici e simili.
- j. Materiali antincendio e accessori.
- k. Macchine e attrezzature per l'agricoltura e simili compresi ricambi e accessori.
- l. Prodotti per agricoltura e zootecnia.
- m. Materiali da costruzione, legnami.
- n. Articoli funebri.
- o. Sexy-shop.
- p. Prodotti chimici (*salvo articoli di ferramenta e chimico-sanitaria*).

- q. Olii lubrificanti.
- r. Impianti di gas liquido
- s. Imprese artigiane quali officine meccaniche di riparazione auto e moto, carrozzeria ed elettrauto.
- t. Discoteche.

Per le attività di cui alle lettere e) ed f) è fatto salvo il diritto acquisito dagli esercizi che già svolgevano le suddette attività alla data di entrata in vigore del Piano Urbano Commerciale di L'Aquila (Del. C.C. n. 83 del 5/04/2002). Sono comunque vietati anche per tali generi nuovi insediamenti (anche per trasferimento o ampliamento della superficie di vendita o di esercizio) nonché estensioni merceologiche rispetto alla gamma prima commercializzata.