



## Comune dell'Aquila

Settore Politiche Urbane, PNRR e PNC,  
Città sostenibile, inclusiva e partecipata  
(Urbanistica, SUAP e SUE)

# RELAZIONE TECNICA



## RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE GRAVATE DA VINCOLO DECADUTO

### VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE PRG- TAV. n° 16/1

Ditta: BECCIA Alessandra, CIANO Luca, BECCIA Giuseppe,  
ZACCAGNO Donatella, RUGGERI Benedetta.

Agosto 2024

Redattore:

Dott. Roberto Spagnoli

Ing. Valentina Passariello

**Oggetto:**

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE GRAVATE DA VINCOLO DECADUTO  
VARIANTE PARZIALE AL VIGENTE P.R.G - TAV n° 16/1 - DITTA: BECCIA Alessandra, CIANO Luca, BECCIA Giuseppe, ZACCAGNO Donatella, RUGGERI Benedetta.

**Quadro normativo e sviluppi normativi**

Di seguito si riporta il quadro sintetico della situazione normativa e giurisprudenziale relativa alla pianificazione urbanistica del Comune, con particolare riferimento ai vincoli urbanistici previsti nel Piano Regolatore Generale.

Il Comune dell'Aquila è dotato di un Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 3.04.1975, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 162/33 del 6.07.1979, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo n. 24 del 10.09.1979, ed entrato definitivamente in vigore a far data dal 25.10.1979.

Il P.R.G. tra le varie zonizzazioni e localizzazioni, individua specificatamente gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi in ottemperanza alle prescrizioni del D.M. n. 1444 del 2.04.1968.

Ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 1187 del 19.11.1968, si stabilisce che le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale, che incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o che ne impediscano l'inedificabilità, perdono efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del PRG non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati o autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati. Inoltre, l'efficacia di tali vincoli non può essere prolungata oltre il termine di attuazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione.

Con sentenza n. 179 del 20.05.1999, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 2 della Legge n. 1187/1968 nella parte in cui consentiva la reiterazione dei vincoli urbanistici preespropriativi scaduti, senza la previsione di indennizzo.

Successivamente l'art. 9 del D.P.R. n. 327/2001, che ha sostituito la L. n. 1187/1968, abrogata dall'art. 58 del medesimo D.P.R., stabilisce che il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. Se tale dichiarazione non viene effettuata tempestivamente, il vincolo decade e si applica la disciplina dettata dall'art. 9 del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dal 1984, le disposizioni del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune sono divenute inefficaci per quanto riguarda le aree soggette a vincoli preordinati all'espropriazione o che comportano l'inedificabilità, in riferimento a spazi pubblici, aree verdi e parcheggi individuati in conformità agli articoli 3, 4 e 5 del D.M. n. 1444/1968. Tale decadenza è avvenuta in applicazione delle normative precedentemente richiamate.

La giurisprudenza consolidata, come ribadito in diverse sentenze del Consiglio di Stato (ad esempio, n. 7442 del 12 ottobre 2010 e n. 1405 del 28 aprile 2010), impone al Comune l'obbligo di ridefinire l'assetto urbanistico delle aree interessate da vincoli che comportano l'inedificabilità assoluta o che privano il diritto di proprietà del suo sostanziale valore economico, a seguito della decadenza dei vincoli stessi per il decorso infruttuoso del termine quinquennale. Il PRG deve, pertanto, ricomprendere la totalità del territorio comunale.

Per ovviare a questa situazione, il Comune ha adottato, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 6 marzo 2014, la "Variante di salvaguardia per la cessione perequativa degli standard urbanistici". Questa variante è stata controdedotta nelle osservazioni con Deliberazione di C.C. n. 32 del 23 marzo 2015 e definitivamente approvata con Deliberazione di C.C. n. 138 del 17 dicembre 2015. Con tale approvazione è

stato introdotto l'art. 30 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG, riguardante le "Zone di cessione perequativa degli standard urbanistici", applicabile alle aree con vincoli preordinati all'esproprio decaduti, come le "Zone per viabilità e parcheggi" art. 27, "Zone a verde pubblico e attrezzato" art. 29 e "Zone a servizi pubblici" art. 30.

Nell'ambito dell'approvazione della Variante di Salvaguardia, il 3 settembre 2013 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra il Sindaco e il Presidente della Provincia dell'Aquila, in ottemperanza all'art. 30.1 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP). Tale protocollo stabilisce che per i comuni con oltre 15.000 abitanti, la Relazione Generale del PRG, in forma anticipata, deve essere oggetto di consultazione preventiva tra il Comune, le amministrazioni interessate e la Provincia. Questo Protocollo d'Intesa, vincolante per il Comune, ha definito il dimensionamento residenziale e la dotazione di standard urbanistici su una prospettiva decennale.

Con Deliberazione di Giunta n. 567 del 27 novembre 2013, il Comune ha avviato le attività propedeutiche alla redazione del nuovo PRG e ha costituito l'Ufficio del Piano Regolatore Generale. Questo ufficio ha redatto il Documento Preliminare, approvato con Deliberazione di C.C. n. 118 del 26 novembre 2015, che è stato successivamente oggetto di un nuovo Protocollo d'Intesa con la Provincia, sottoscritto il 23 dicembre 2016.

Il Protocollo d'Intesa del 23 dicembre 2016 ha stabilito linee guida vincolanti per la stesura definitiva del Nuovo PRG, con un'estensione temporale decennale. Esso ha confermato il Protocollo del 3 settembre 2013 come riferimento per tutte le varianti future e per i piani attuativi del PRG. Inoltre, il protocollo ha fissato la dotazione minima di standard urbanistici a 32 mq per abitante e ha stabilito un fabbisogno abitativo massimo, derivante dal Documento Preliminare, di 5.000 nuovi abitanti convenzionali e 3.000 abitanti di residuo del Piano. Questo dimensionamento dovrà includere tutte le eventuali varianti future al Nuovo PRG, nel periodo 2016-2027.

## **Richiesta di "Riclassificazione urbanistica" dell'area in località Sassa Scalo**

### Premessa

In data 6 luglio 2023, i sig.ri Beccia Alessandra, Ciano Luca, Beccia Giuseppe, Zaccagno Donatella e Ruggeri Benedetta hanno presentato al Comune una diffida stragiudiziale, acquisita al protocollo comunale n. 0067402, ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 11 del 3 marzo 1999. L'istanza riguarda la richiesta di riclassificazione urbanistica di un'area sita in località "Sassa Scalo", in prossimità della S.S. 80 al Km 25, identificata catastalmente nel Comune Censuario di L'Aquila, Sezione Sassa, al Foglio 1, particelle n. 207 e n. 1433.

### Soggetti richiedenti e proprietà dell'area

I richiedenti Beccia Alessandra, Beccia Giuseppe, Ciano Luca e Zaccagno Donatella hanno presentato la domanda in qualità di proprietari della particella n. 1433. Per quanto riguarda la particella n. 207, i sig.ri Beccia Alessandra, Beccia Giuseppe e Ruggeri Benedetta hanno presentato la domanda come eredi del Sig. Beccia Antonio.

### Caratteristiche dell'area interessata

L'area oggetto della richiesta ha una superficie complessiva di 5.426,09 mq e ricade nella Tavola 16/1 del Piano Regolatore Generale (PRG). Attualmente, l'area è destinata a:

- "Zona Ferroviaria" (art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione, NTA), che comprende l'intera particella n. 1433 e il 93% della particella n. 207.
- "Zona destinata alla viabilità e parcheggio" (art. 27 delle NTA), che riguarda lo 0,7% della superficie della particella n. 207.

### Disciplina Urbanistica e Vincoli esistenti

L'art. 28 delle NTA del PRG regola la Zona Ferroviaria, stabilendo che essa è destinata ad accogliere impianti e infrastrutture necessarie e complementari al servizio ferroviario. Le costruzioni in queste aree sono consentite esclusivamente per gli usi definiti dalle Ferrovie dello Stato (FF.SS.), con l'obbligo di mantenere una fascia di rispetto perimetrale di almeno 20 metri, come previsto dall'art. 78 delle NTA.

Nella particella n. 1433 è presente un fabbricato preesistente, per il quale è stato rilasciato un permesso di costruire n. 108 del 20 ottobre 2021 per intervento di demolizione e ricostruzione. Tale intervento è stato eseguito nel rispetto delle distanze minime di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, in conformità all'art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980, che regola le costruzioni lungo i tracciati ferroviari.

### Conclusione

In considerazione delle circostanze sopra esposte, si evidenzia l'urgenza di avviare il processo di "Riclassificazione Urbanistica" delle aree in oggetto. Tale azione è indispensabile per ripristinare una disciplina urbanistica coerente e in linea con le disposizioni normative e giurisprudenziali vigenti.

L'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PRG impone alle aree designate come "Zona Ferroviaria" un vincolo preordinato all'espropriazione, che comporta una significativa limitazione del diritto di proprietà. Tale vincolo rientra tra quelli indennizzabili, come stabilito dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20 maggio 1999.

L'art. 100 della Legge Regionale n. 58 del 20 dicembre 2023, modificato dall'art. 16, comma 1, lettera i), della L.R. n. 6 del 14 febbraio 2024, stabilisce disposizioni transitorie riguardanti la pianificazione urbanistica comunale. In particolare, tale articolo prevede:

- fino alla perimetrazione del territorio urbanizzato, continua ad applicarsi il regime giuridico regionale previgente e gli strumenti urbanistici comunali vigenti (comma 2);
- i Comuni che, alla data di entrata in vigore della nuova legge, hanno in itinere un procedimento di adozione o approvazione del Piano Regolatore Generale (PRG) o delle sue varianti, possono concludere tali procedimenti entro i termini stabiliti dall'articolo 8, comma 4, nel rispetto della normativa precedente. Il procedimento si considera avviato con la presenza di un atto di indirizzo del competente organo comunale (comma 7).

In base alla normativa e alla giurisprudenza vigente, la decadenza dei vincoli urbanistici preordinati all'esproprio impone al Comune l'obbligo di reintegrare tempestivamente la disciplina urbanistica dell'area interessata. Questo obbligo è di natura inderogabile e non può essere limitato o ostacolato dalle disposizioni transitorie previste dall'articolo 100 della L.R. n. 58/2023.

La normativa prevede, inoltre, meccanismi di garanzia in caso di inerzia da parte del Comune. L'articolo 102, comma 1, lettera e), della L.R. n. 58/2023, richiamando la disciplina già contenuta nell'articolo 44 della L.R. n. 11/1999, dispone che la Regione possa esercitare il potere sostitutivo tramite la nomina di un commissario ad acta. Questo potere può essere esercitato nelle ipotesi di inadempienza del Comune nel ridisciplinare le aree soggette a vincoli urbanistici decaduti. In particolare, qualora il Comune non avvii il procedimento di ridisciplinamento entro trenta giorni dalla diffida a provvedere da parte del soggetto interessato, la Regione può intervenire direttamente.

### **Proposta di variante al P.R.G.**

Tenuto conto che l'area in oggetto del presente procedimento ricade all'interno di un ampio territorio con destinazione urbanistica a "Zona Ferroviaria" secondo l'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.). Questa zona è parzialmente interessata da un procedimento di rinormazione urbanistica, gestito dal Commissario ad acta Prof. Arch. Francesco Ciardini. La rinormazione è stata adottata con deliberazione commissariale n. 26 del 24 settembre 2012, controdedotta nelle osservazioni con Delibera Commissariale n. 16 dell'8 aprile 2013 e definitivamente approvata con Delibera Commissariale n. 26 del 19 maggio 2015.

L'area precedentemente classificata come "Zona Ferroviaria" e situata a una distanza superiore ai 30 metri dal limite della più vicina rotaia è stata ridefinita come "Zona a verde privato attrezzato" ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A., con le seguenti specifiche:

- *indice di utilizzazione territoriale (Ut): 0,10 mq./mq;*
- *altezza massima degli edifici (H): mt. 7,50 (sette e cinquanta);*
- *indice di permeabilità (IP) dell'area non inferiore al 70%;*
- *densità arborea: 40 alberi/Ha; Densità arbustiva = 100 arbusti/Ha*
- *parcheggi pubblici: 5 mq/100 mq di Sf;*
- *distacchi: m. 5 dai confini; m. 10 tra edifici;*
- *indice di visuale libera (VI) = 0,5.*

In queste aree il Piano si attua mediante la redazione di un Progetto planivolumetrico di coordinamento (Art. 21 delle N.T.A. del P.R.G.).

L'area situata a una distanza inferiore ai 30 metri dal limite di occupazione della più vicina rotaia è stata destinata a "Zona di Rispetto Ferroviario", inedificabile, con una fascia di rispetto minima di 20 metri, come previsto dall'art. 78 delle N.T.A.

Valutata la sostanziale corrispondenza tra le caratteristiche delle aree oggetto della variante commissariale e quelle del presente procedimento suggerisce la necessità di una ridefinizione delle destinazioni urbanistiche per garantire maggiore coerenza nella pianificazione territoriale. Inoltre, le ridotte dimensioni dell'area e l'edificazione esistente assicurano che la variante proposta non altererà significativamente gli equilibri urbanistici del Piano Regolatore Generale o il bilancio delle aree pubbliche, risultando conforme al Protocollo d'Intesa sottoscritto con la Provincia dell'Aquila il 23 dicembre 2016.

#### Normativa di riferimento e vincoli

- L'art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11 luglio 1980, stabilisce il divieto di costruzione, ricostruzione o ampliamento di edifici o manufatti a meno di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia;
- la nota prot. n. 38378 del 30 settembre 2010, il Comune di L'Aquila ha richiesto parere a Rete Ferroviaria Italiana, che ha indicato la possibilità di ridurre la fascia di rispetto da 140 metri a 30 metri;
- assenza di Vincoli Ambientali e Paesaggistici. L'area non è soggetta a vincoli significativi come evidenziato dai vari piani di assetto idrogeologico, difesa delle alluvioni e dalla normativa paesaggistica.

#### Elaborati Grafici

- Tav. n. 1: Stato attuale - Tav. n. 16/1 del P.R.G.
- Tav. n. 2: Stato futuro - Tav. n. 16/1 del P.R.G.

#### Proposta di riclassificazione

Si propone la riclassificazione urbanistica dell'area di proprietà dei sig.ri Beccia Alessandra, Ciano Luca, Beccia Giuseppe, Zaccagno Donatella e Ruggeri Benedetta, situata in località "Sassa Scalo", Catasto del Comune di L'Aquila, Sezione Sassa, Foglio 1, particelle n. 207 e n. 1433, con estensione complessiva di 5426,09 mq. La riclassificazione prevede:

- per le porzioni a distanza superiore ai 30 metri:

"Zona di rispetto dell'abitato" secondo gli usi ammessi dall'articolo 74 delle N.T.A del vigente P.R.G., con le seguenti specifiche:

*"La zona di rispetto dell'abitato è una zona destinata alla conservazione dell'ambiente in cui si trova o dell'ambiente circostante.*

*In questa zona può essere consentito un risanamento, rammodernamento e adeguamento degli edifici*

*esistenti alle esigenze elementari dell'abitazione attraverso un premio di cubatura "una tantum" secondo i criteri previsti dal 3° comma dell'articolo 46 sempre che tali edifici, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non rivestano interesse storico- artistico- ambientale.*

*Tale ampliamento dovrà comunque avvenire in modo da non superare l'altezza massima di mt. 12,50 (dodici e cinquanta)."*

- per le porzioni a distanza inferiore ai 30 metri:

*"Zona di rispetto ferroviario" secondo gli usi ammessi dall'articolo 78 delle N.T.A. del vigente P.R.G., con le seguenti specifiche:*

*"La zona di rispetto ferroviario è destinata alla protezione della linea ferroviaria nei confronti dell'edificazione e viceversa.*

*Tale zona è inedificabile.*

*La profondità della fascia di rispetto latitante la zona ferroviaria è prescritta nella misura minima di 20 mt. Salvo maggiore indicazione grafica del P.R.G."*

La variante sarà adottata seguendo le procedure di cui agli articoli 65 e seguenti della L.R. n. 58/2023. Si riconosce che la dimensione contenuta della variante non richiede la creazione dell'Ufficio di Piano previsto dall'articolo 81 della stessa legge.

Visti:

- la Legge 17 agosto 19472, n. 1150 e s.m.i.;
- la L.R. 12 aprile 1983, n. 18. nel testo oggi in vigore;
- il D.P.R. 6.06.2001, n. 380;
- il D.Lgs. 3.04.2006, n. 152;
- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il P.R.G., approvato definitivamente con D.C.R. n. 162/33 del 6.07.1979;
- il P.T.C.P., approvato definitivamente con D.C.P. n. 62 del 28.04.2004;
- la Relazione istruttoria redatta dal Settore Pianificazione.

La variante proposta si allinea con la normativa vigente e le disposizioni urbanistiche e ambientali applicabili, assicurando una gestione coerente e adeguata del territorio.

