



CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI
PROVINCIA DI TERAMO

I SETTORE
SERVIZIO II- URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

REGOLAMENTO
PROGRAMMI URBANI COMPLESSI

Coordinato con modifiche approvate con delibere di C.C. n. 26 del 05.06.2018 e n. del

IL DIRIGENTE I SETTORE

CAPITOLO I

DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

1. PROGRAMMI E DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

1.1 - PREMESSA

Ai fini di un inquadramento generale preliminare, occorre premettere che i “programmi complessi” devono conseguire l’integrazione e/o la riconversione delle parti di città che risultano strutturate in modo inadeguato o obsolete, degradate e/o non funzionali rispetto allo sviluppo urbanistico emergente nei vari ambiti territoriali, e devono quindi contenere una attenta analisi delle criticità la cui rimozione costituisce premessa per il raggiungimento di una nuova qualità urbana e ambientale. Con il presente “Documento di Inquadramento” l’Amministrazione Comunale può cercare di dare soluzione in modo flessibile, pragmatico ed integrato a specifici problemi urbani ed urbanistici (fisici, funzionali e procedurali) presenti sul territorio e negli strumenti di pianificazione urbana. L’integrazione va letta non solo con riferimento alle definizioni di legge, e quindi come integrazione di diverse modalità di intervento (recupero e nuova edificazione), di diverse funzioni (residenza, commercio, uffici, produzione, servizi, ecc.) e di diversi attori (pubblici e privati), ma anche e soprattutto come integrazione dei diversi livelli temporali in cui normalmente si articola l’attività urbanistica (pianificazione, programmazione, progettazione planivolumetrica ed edilizia). Un unico atto capace di rappresentare sia le ragioni di carattere più generale (disegno urbano, volontà politiche ed amministrative), sia le ragioni più di dettaglio, attente alla specificità dei luoghi e delle situazioni.

Nel quadro complessivo delineato dagli atti di pianificazione urbana e territoriale, che costituiscono, in assoluto, “riferimento per le trasformazioni urbanistiche e articolazione dei servizi territoriali,” il presente documento si identifica come strumento adeguato di ridefinizione/riqualificazione di parti rilevanti del territorio con la possibilità di operare su aree anche non contigue tra loro, potendo riferirsi anche a quanto elaborato o da elaborare con specifici Piani di Settore.

In una prospettiva di azione integrata tra questi strumenti, il “Documento di Inquadramento”, capitolo I del presente Regolamento Programmi Complessi, fornisce il quadro di riferimento per i processi di trasformazione, con la possibilità di continuo adeguamento ai mutamenti delle esigenze socioeconomiche della comunità.

Appare evidente che il coordinamento di tali programmi dovrà comunque tenere conto di eventuali studi specifici di settore, di interrelazioni tra diversi ambiti territoriali, di contenuti della programmazione del sistema territoriale sovra comunale.

1.2 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Oggetto del “Regolamento”, redatto ai sensi dell’art. 7 del D.lgs. del 18 agosto 2000, n. 267, è la disciplina del procedimento formativo di ciò che definiremo “programmi complessi”, mediante l’indicazione dei loro obiettivi, dei contenuti, dei criteri, dei requisiti, al fine di garantirne uniformità, qualità urbanistica e convenienza economica, su iniziative e attività di pianificazione urbana di iniziativa pubblica o privata, in linea con gli obiettivi strategici complessivi fissati dall’Amministrazione Comunale. Nell’ambito del procedimento, per i casi previsti dalla legge di riferimento, per la definizione di atti di pianificazione dei programmi complessi è possibile ricorrere agli accordi di programma di cui all’articolo 8 bis della Legge 18/83.

Tutte le iniziative devono comunque essere volte alla “rimodulazione dell’assetto urbanistico/edilizio di ambiti territoriali, attuabile mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione e di nuova costruzione e/o attraverso la costruzione o l’incremento delle opere di urbanizzazione”

Gli interventi sono da attivare con accordi e relative convenzioni stipulate tra il Comune ed i proprietari e o Enti interessati.

Per quanto concerne gli interventi previsti nei programmi ed i relativi accordi, in via generale, viene assunto che gli stessi possono anche prevedere la variazione di destinazioni d’uso e parametri urbanistico/edilizi ma devono, comunque, perseguire l’interesse pubblico e dare luogo ad utilità per l’Ente.

Di conseguenza l’Amministrazione Comunale, con il presente documento, avvia una specifica attività di regolamentazione, anche per definire percentuali da applicarsi alle plusvalenze generate dai programmi.

1.3 - CAMPI DI APPLICAZIONE

L’urbanistica italiana si è arricchita negli anni novanta di una serie di nuovi strumenti operativi nati con l’obiettivo, da un lato di rimediare alle rigidità del piano tradizionale, dall’altro di rispondere alla sempre più complessa configurazione dei problemi della città, delle politiche urbane, dei processi decisionali. Questi nuovi strumenti normativi sono spesso catalogati collettivamente sotto la definizione di “programmi complessi”.

Le caratteristiche principali dei programmi su citati, stanti le indicazioni riportate nella legislazione nazionale e regionale, sono così riassumibili:

- PROGRAMMI INTEGRATI - EX L.179/92

Introdotti dall'art. 16 della legge 179/92, possono essere promossi dai comuni per riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale con interventi in grado di incidere sulla riorganizzazione urbana e caratterizzati dall'articolazione ed integrazione di funzioni e tipologie di intervento. La presenza, in questi programmi, di una pluralità di funzioni sembra avere l'obiettivo di superare la logica delle programmazioni tradizionali sperimentando procedure che puntano a realizzare la complessità urbana. Attraverso un confronto pubblico concorrenziale soggetti pubblici o privati propongono al Comune la realizzazione del programma, cui possono concorrere finanziamenti ed operatori pubblici e privati.

- PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - L.493/93

L'obiettivo dei P.R.U. (previsti dall'art. 11 della legge 493/93, e successivamente normati da due decreti ministeriali del 1 dicembre 1994), è la riqualificazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica attraverso la realizzazione, manutenzione e ammodernamento delle urbanizzazioni (servizi pubblici, impianti, servizi a rete, ecc.), la nuova edificazione di completamento e integrazione, la cura dell'arredo urbano, la manutenzione, il restauro e risanamento, la ristrutturazione degli edifici esistenti. Il Comune promuove la formazione dei P.R.U., sulla base delle indicazioni di procedure programmatiche statali e regionali. Le zone e le tipologie di intervento sono articolate in una proposta unitaria da parte di soggetti pubblici e privati, che deve garantire in particolare il contenimento degli investimenti pubblici e la presenza di risorse aggiuntive private. Per l'approvazione dei P.R.U. in variante agli strumenti urbanistici vigenti può essere promossa la conclusione di un accordo di programma.

- PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – DM LL.PP. 21/12/94

Il tema del recupero urbano è esteso a tutte le aree in trasformazione delle grandi città; in tale contesto assumono particolare rilevanza le aree dismesse. Sono strumenti di programmazione e attuazione di interventi di riqualificazione nelle grandi aree urbane, finanziati dalla legge 179/92 e normati da successivi decreti del Ministero dei Lavori Pubblici (DD. MM. 21 dicembre 1994, 4 febbraio 1995, 20 giugno 1995, 29 novembre 1995, 30 ottobre 1997).

Gli ambiti urbani interessati dai programmi vengono individuati in relazione al degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale, al raggio di influenza delle opere di urbanizzazione previste, al ruolo strategico del programma rispetto al contesto urbano e metropolitano. I programmi prevedono un insieme sistematico e coordinato di interventi e finanziamenti pubblici e privati in regime di convenzione.

I tipi di intervento previsti sono: l'acquisizione di immobili da destinare a servizi o residenza pubblica; la realizzazione di urbanizzazioni e la riqualificazione di spazi pubblici; la realizzazione, l'ampliamento, la manutenzione, il restauro e risanamento, la ristrutturazione, di edifici residenziali

e non, la ristrutturazione urbanistica. I comuni hanno predisposto i "Programmi" sulla base di un bando nazionale per l'assegnazione dei finanziamenti statali ed hanno stipulato in seguito accordi di programma con il ministero. Alla stipula degli accordi hanno partecipato anche le regioni, nei casi di variazione degli strumenti urbanistici. E' stata affermata definitivamente l'obbligatorietà della concorrenza di risorse pubbliche e private e anche la necessità di costruire "metodi condivisi" nel dialogo della concertazione.

- CONTRATTI DI QUARTIERE - L.499/97

Il raggiungimento di più elevati standard di vivibilità dei quartieri residenziali è l'obiettivo principale dei contratti di quartiere. Obiettivo perseguito attraverso una pluralità di azioni in settori diversi che vanno dal sociale alle trasformazioni urbane ed edilizie. A tale scopo è stata prevista la realizzazione di interventi residenziali e non, attraverso l'attivazione di risorse private nonché la stipula di convenzioni tra pubbliche amministrazioni ed associazioni senza fine di lucro, volontariato ecc. Ampio spazio è stato dato all'attivazione di procedure di partecipazione e comunicazione tese a garantirne una più diffusa conoscenza.

- PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E DI SVILUPPO SOSTENIBILE DEL TERRITORIO (P.R.U.S.S.T.) D.M. LL.PP. 25/9/98

Con questa sperimentazione l'obiettivo dei Programmi di riqualificazione assume caratteri più ambiziosi intervenendo su ambiti territoriali molto vasti. Nelle proposte presentate e selezionate sono molti i casi in cui la dimensione del programma e la complessità territoriale sono talmente consistenti da mettere in crisi le ragioni della fattibilità e gli orizzonti temporali di breve e medio termine propri di questo tipo di programmi. Sulla base di un bando nazionale allegato al decreto ministeriale, la promozione dei programmi è stata affidata ai comuni oppure alle regioni e alle province d'intesa con i comuni interessati.

L'obiettivo è stato la stipula di protocolli di intesa, cui sono seguiti accordi di programma quadro per regolamentare l'attuazione degli interventi.

I P.R.U.S.S.T. si sono concentrati sul sistema infrastrutturale delle aree metropolitane e sui nuovi distretti insediativi con direttrici di intervento che hanno riguardato da un lato la realizzazione, l'adeguamento e il completamento di attrezzature (puntuali e a rete) di livello territoriale e urbano in grado di promuovere e orientare occasioni di sviluppo sostenibile e dall'altro la realizzazione di sistemi integrati di attività finalizzate alla realizzazione di insediamenti produttivi e alla riqualificazione di zone urbane centrali o periferiche interessate da fenomeni di degrado.

Dal quadro normativo di cui sopra è conseguita anche la definizione di norme di attuazione e dettaglio a livello locale, dalle Regioni ai singoli Enti locali, che, nell'ambito e per quanto di competenza, hanno determinato modalità di recepimento e specificazioni dei contenuti e delle

procedure o nel caso di bandi nazionali hanno stabilito norme di attuazione e/o procedure di partecipazione e recepimento.

In merito ad alcuni strumenti quali i “Programmi integrati di intervento” e “Programmi di recupero urbano”, nel caso della Regione Abruzzo, le norme di recepimento sono quelle degli articoli 30 bis e ter della L.R. 18/83 come integrata dalla L.R. 70/95.

L’innovazione come sopra documentata è stata sia in “termini amministrativi” e soprattutto nei termini più concreti di un “addestramento” (delle amministrazioni pubbliche, ed anche dei loro partner privati e del mondo professionale) alla costruzione e messa in attuazione di progetti di adeguamento, integrazione e trasformazione della struttura urbana.

Tale addestramento risulta fondamentale e imprescindibile, tenuto conto che con i “**programmi urbani complessi**” gli obiettivi strategici, di adeguamento, integrazione e trasformazione del tessuto urbanistico ed ambientale, si devono perseguire attraverso un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati mediante determinazioni di giuste e perequate offerte economiche-finanziarie integrative delle risorse pubbliche, con redistribuzione del vantaggio economico privato nell’ambito urbano.

2. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO**

2.1 - IL TERRITORIO COMUNALE

Il Comune di Roseto degli Abruzzi è situato in provincia di Teramo e comprende una superficie di 5.300 ettari. Il suo territorio può essere assimilato ad un rettangolo i cui lati più brevi, a Sud ed a Nord, sono rappresentati dalle due aste fluviali dei fiumi Vomano e Tordino e dalle rispettive foci, ed i due più lunghi dalla linea di costa e dal confine interno con il Comune di Morro d'Oro. Quest'ultimo lato corrisponde quasi interamente al tracciato dell'autostrada A 14. Si tratta di un territorio prevalentemente collinare, compreso tra le basse valli del Vomano e del Tordino,

Il territorio del Comune di Roseto appare fortemente antropizzato, in linea di massima esso può essere suddiviso in due parti:

- la parte costiera e la parte valliva del Vomano, dove è concentrata la maggior parte della popolazione e dove vi sono le principali infrastrutture civili, turistiche ed industriali;
- la parte collinare, coincidente con le campagne interrotte solo da centri abitati di piccole dimensioni (Cologna, Montepagano) e da una fitta rete di strade secondarie, numerosi sono i laghetti artificiali per uso irriguo.

Le situazioni relative alle diverse tipologie di insediamento si trovano oggi ad affrontare due importanti problematiche:

- la prima, relativa alla necessità di rilocalizzare attività già esistenti, ma presenti in spazi e situazioni territoriali non consone, non immediatamente connesse alla grande viabilità territoriale, ricadenti entro ambiti ormai urbani e quindi incompatibili sia da un punto di vista ambientale che per l'accessibilità; si tratta potenzialmente sia di grandi industrie che dell'insieme di attività produttive-artigianali presenti nei tessuti urbani che necessitano di migliori collegamenti con le infrastrutture e di spazi più ampi; tale domanda non rimanda solo a puri spostamenti di imprese ma permetterà sicuramente anche il loro sviluppo, in quanto, proprio dall'impossibilità di crescere nelle attuali condizioni e localizzazioni, che emerge parte della domanda di ricercare nuovi spazi;
- la seconda relativa all'enorme potenziale forza catalizzatrice verso le attività produttive costituita dalla realizzazione dell'autoporto in concomitanza e contiguità del quale si è infatti già prevista la realizzazione di una area artigianale e a servizi.

Per quanto riguarda infine il sistema infrastrutturale del territorio di Roseto, si sono individuati cinque livelli funzionali cui sono state ricondotte le principali infrastrutture viarie presenti:

- la Viabilità di connessione territoriale principale, rappresentata dall'Autostrada A-14;
- la Viabilità di connessione territoriale secondaria, costituita dalle due infrastrutture che attraversano nei due sensi il territorio del Comune di Roseto, la SS. n 16, lungo l'asse adriatico e la SS n. 150, che risale la Val Vomano, incrociando le principali aree produttive (area artigianale, interporto) ed infrastrutturali (svincolo autostradale);
- la Viabilità di connessione intercomunale, costituita dalle infrastrutture che attraversano parti del territorio, distaccandosi da viabilità di ordine superiore e, dopo aver servito e connesso nuclei e centri, si inoltrano nel territorio dei Comuni limitrofi; appartengono a questa categoria la S.P. n. 22, che risale la valle del Tordino, distaccandosi dalla SS n. 16 prima di Cologna spiaggia ed il percorso che connette i due centri collinari di Montepagano e Cologna;
- la Viabilità di connessione infracomunale: si tratta dei "bracci" di viabilità che o connettono tracciati di maggior importanza o si inoltrano nelle aree agricole di fondovalle rappresentando le linee principali da cui si articola poi l'insieme di percorsi minori rurali; appartengono a questa classe quindi tutti i tracciati collinari che, quasi parallelamente, percorrendo i crinali, scendono dalla collina alla val Vomano o alla costa, collegando il tracciato principale, che va da Montepagano a Cologna, con la SS.n. 150 e la SS.n. 16. Appartengono a questa classe anche i percorsi che dalla SS n. 150 penetrano nella piana del Vomano verso insediamenti concentrati o sparsi, a volte legati da strade rurali;
- la Viabilità di collegamento locale, costituita da tracciati minori quasi del tutto finalizzati a connettere piccoli insediamenti, poderi, aziende agricole alla viabilità di ordine superiore, sia in

collina che nella val Vomano, o in rari casi a creare piccole connessioni, “scorciatoie” tra percorsi di ordine superiore.

2.2 - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

2.2.1 P.R.G. DEL 1968 E P.R.G. VIGENTE

Roseto rappresenta una cittadina di nuova fondazione, sorta per “gemmazione” dal più antico centro di Montepagano. Fino al dopoguerra l’assetto urbano e territoriale viene organizzato da successive addizioni a nord e sud della prima maglia stradale, sopra descritte; negli anni ‘60 si avvia la seconda fase della pianificazione di Roseto con la redazione del primo P.R.G. Il primo strumento urbanistico complesso e completo di Roseto varato nel 1968, affronta già la maggior parte delle problematiche confermate dallo strumento successivo del 1981: dalla insediabilità della prima fascia collinare, contrapposta alla sua sensibilità-idrogeologica, alle ipotesi di infrastrutture di “scavalco” del sistema lineare urbano e di raddoppiamento della S.S. n. 150 della Val Vomano. Per quanto riguarda questo secondo punto si prevedeva una variante alla S.S. n. 16 da Villa Mazzarosa al ponte sul fiume Vomano, passando lungo le pendici collinari in prossimità delle fornaci; era già prevista altresì una variante alla S.S. n. 150 del Vomano, dal ponte sul Vomano a S. Lucia che avrebbe dovuto proseguire, fuori Comune, raccordandosi con la A14, separando in due fasce la pianura sulla quale si attestava la zona industriale. Non è prevista viabilità lungo il fiume Tordino mentre sono presenti potenziamenti dei tracciati di crinale esistenti come il percorso Roseto-Montepagano.

Il P.R.G. del 1981 parte da una attenta analisi dell’attuazione del precedente strumento e sostanzialmente si attesta sulla organizzazione spaziale-territoriale del precedente piano che, con l’eccezione del sistema infrastrutturale, sembra aver rappresentato il documento in base al quale si è sviluppato il sistema insediativo Rosetano del dopoguerra.

Il secondo strumento urbanistico rileva in particolare come si siano già attuate completamente alcune lottizzazioni (i comparti limitrofi a Roseto mentre non risultano decollati i comparti di Casal Thaulero, S. Lucia, Giammartino e rimangono molte aree residue a Cologna Spiaggia). Il nuovo piano conferma sostanzialmente le precedenti aree di espansioni “sia nella loro distribuzione geografica” che “nella superficie”, mostrando una particolare attenzione al tema del recupero delle fornaci per le quali si prevedono destinazioni miste, di cui il 50% a direzionale, assoggettate a piano particolareggiato o di recupero, e tipologie edilizie anche alte (max m. 17,5). Altri obiettivi prioritari di questo strumento urbanistico sono costituiti dall’attenzione al sistema turistico, e la tutela delle aree agricole che vengono differenziate in zona E1, dove si applicano le norme

regionali, in zona E2 di valore naturalistico e paesistico, in zona E3 agricola “di completamento” che rappresenta un completamento estensivo in prossimità di centri secondari rurali.

Il sistema insediativo viene articolato in:

- zone “A”, relative ai vecchi nuclei urbani di Montepagano, Cologna Paese e Casal Thaulero, con interventi subordinati all’approvazione di piano particolareggiato o di recupero;
- zone “B” di ristrutturazione, che comprendono aree urbanizzate totalmente o parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l’attuazione diretta con la sopraelevazione fino a due piani in deroga agli indici e distanze di piano; la zona B si articola in cinque sottozone tra cui sono comprese anche le aree delle Fornaci, identificate in una specifica sottozona;
- zone “C” di espansione residenziale, pubblica e privata, articolata in tre sottozone;
- zone “D” per insediamenti produttivi, anche esse articolate in tre sottozone;
- zone agricole articolate come sopra riportato.

Il PRG del 1981 affronta nuovamente la problematica del sistema infrastrutturale proponendo un sistema di organizzazione territoriale organizzato su due nuove infrastrutture: una nella Val Tordino, in prossimità del fiume e nella Val Vomano, la seconda tra il fiume e la SS. n. 150, collegate da una parallela alla S.S. n.16, parallela a quest’ultima, prevista lungo la prima collina, in gran parte in galleria.

2.2.2 RISERVA REGIONALE “BORSACCHIO”

Con L.R. n. 6/05 art. 69 “Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2005 e pluriennale 2005-2007 della Regione Abruzzo – legge finanziaria regionale 2005” è stata istituita la Riserva Naturale Guidata Borsacchio. Con L.R. n. 11 del 03.05.06 è stato modificato ed integrato l’art. 69 della L.R. n. 6/05, la cui efficacia decorre, come stabilito dalla L.R. n. 27/07 “Disposizioni in materia ambientale, dopo l’approvazione da parte del Consiglio Regionale del nuovo perimetro della Riserva. Con L.R. n. 34/07 pubblicata sul BURA Straordinario n. 6 del 05.10.2007, è stato definitivamente individuato il perimetro della Riserva.

Il perimetro della riserva naturale regionale guidata “Borsacchio” è stato ulteriormente modificato con L.R. n. 29 del 26.06.2012, la quale lascia inalterati i commi 17 e seguenti dell’art. 69 della L.R. n. 6/05.

La legge istitutiva, comprese tutte le successive modifiche ed integrazioni, così come previsto dalla legge quadro 38/96 ha definito: i confini, le modalità di controllo e coordinamento della gestione, le norme transitorie di salvaguardia, le direttive e i tempi di elaborazione di tutti gli strumenti di regolamentazione e gestione.

3. **APPLICAZIONE REGOLAMENTO**

3.1 - VALUTAZIONI GENERALI

In relazione agli obiettivi dello strumento urbanistico generale, il “Documento” deve anche costituire una forte e mirata attuazione, accompagnata da una attività decisionale, che indirizzi le risorse umane ed economiche interessate nella attuazione di un rapido processo di valorizzazione territoriale che, relazionandosi con le aree urbane e/o conurbazioni esterne ed il sistema del verde, superi le possibili situazioni critiche in ordine a:

- Infrastrutture / Mobilità;
- Dotazione e articolazione dei servizi;
- Ecologia e sistema del verde, sia a rete che puntuale;
- Riqualificazione/riconversione aree o impianti produttivi dimessi o da dismettere.

Altre linee guida, che definiranno le politiche pubbliche per la realizzazione e lo sviluppo organico degli spazi e degli interventi sia privati, sia di interesse generale, saranno dettate da altri Piani e Progetti di Settore.

4. CONSIDERAZIONI FINALI

4.1 - PECULIARITA' E PROCEDURE DEI PROGRAMMI

La piena rispondenza dei Programmi agli obiettivi e finalità della pianificazione comunale e della vigente legislazione potrà essere fattivamente conseguita e/o soddisfatta da un approccio progettuale che contempra più elementi qualitativi.

Infatti l'Amministrazione, in fase di progettazione e verifica dei programmi in questione, ha inteso individuare e richiede, quali prioritari, i seguenti obiettivi:

- predisposizione di modelli di organizzazione spaziale, intesi come modalità per correlare tra loro funzioni e spazi qualificanti (luoghi di aggregazione e di connessione tra funzioni e tipologie diverse quali piazze, percorsi ciclo/pedonali, spazi attrezzati a verde, ecc.), tendenti a perseguire una sempre maggiore vivibilità complessiva della città e un miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- riconoscimento delle specificità dei luoghi con una corretta integrazione delle scelte planivolumetriche/tipologiche nel rispetto delle valenze storico - artistico - culturali;
- adozione di un approccio ecosistemico (riduzione del consumo di risorse naturali, contenimento del consumo energetico ecc.);
- determinazione di un giusto e perequato rapporto di convenienza pubblico-privato, secondo verifiche da effettuare, con metodo di seguito definito, sulle singole istanze.

Queste linee d'azione devono caratterizzare la matrice di ogni proposta ed essere leggibili nelle singole scelte progettuali.

4.2 - PROCEDURA DI FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI

Il “Regolamento di Attuazione” capitolo II del presente documento stabilisce nel dettaglio le procedure di formazione ed approvazione dei programmi inquadrati, per elementi e contenuti generali, nel Documento di cui al capitolo I, ed al quale si rimanda.

4.3 - SISTEMA DI PEREQUAZIONE ADOTTABILE

In presenza di varianti agli strumenti urbanistici e/o nei casi previsti dagli stessi o da altri documenti o piani di settore, è necessario calcolare il rapporto di convenienza pubblico-privato attraverso il calcolo del rapporto cessioni al Comune/ricavi (decurtati dei costi), per verificare anche l'interesse pubblico della proposta.

Allo scopo del conseguimento dell'utilità pubblica, in ragione del diverso carico urbanistico rispetto alle previsioni vigenti, e per la corretta e concreta attuazione degli interventi in ordine all'adeguamento e miglioramento dell'assetto urbanistico edilizio, si può proporre e stabilire, in termini generalizzati, quanto in appresso:

- negli ambiti in cui, in attuazione del presente documento, si genera una “maggiore edificabilità o più vantaggiose previsioni urbanistiche” rispetto alle prescrizioni del P.R.G. (vedasi esemplificativamente, cambio di destinazioni d'uso, migliore organizzazione spaziale, funzionale ed ambientale degli insediamenti), una quota della stessa deve essere messa a disposizione del Comune che la utilizza per finalità di interesse pubblico e per servizi pubblici e di pubblica utilità e per realizzare opere di urbanizzazioni classificate come tali dal vigente P.R.G. e dalle normative vigenti.

Tale quota deve anche comprendere una parte di contributo straordinario per maggiori oneri ed incidenza di opere di urbanizzazioni sull'armatura urbana esistente o programmata;

- per il maggiore carico urbanistico devono essere verificati e, se del caso, recuperati gli standard urbanistici nelle quantità previste dalla vigente legislazione. Nel caso di impossibilità al reperimento delle aree per standard urbanistici, ferma la verifica circa il rispetto della dotazione minima prevista dalla vigente legislazione, è consentita la monetizzazione delle relative quote ed incidenza, con la determinazione degli importi commisurati al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione, ponendo a riferimento i valori vigenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, così come prevede la L.R. n. 49/2012.

Risulta quindi che la quota da cedere al Comune deve essere rapportata al maggiore valore economico (o di riduzione dei costi di realizzazione) o alla maggiore superficie edificabile, da computare secondo le N.T.A. del vigente P.R.G.

Ne consegue che la quota da mettere a disposizione del Comune deve essere quindi una parte del maggiore valore economico o della maggiore superficie edificabile, rispetto a quanto ottenibile in applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

Le diverse specifiche quote sono stabilite, con riferimento ai principi del mercato immobiliare, nel regolamento di attuazione.

Infatti, come da prassi, il valore dell'intervento è da valutare sulla base dei prezzi correnti di mercato dei beni stabiliti con riferimento alle tipologie delle destinazioni ed ambiti di intervento e dei dati forniti dall'osservatorio immobiliare, consultabile nel sito internet dell'agenzia del territorio.

Tali quote, destinate a finanziare opere pubbliche, possono essere versate al Comune che le reimpiega per le finalità sopra indicate, o essere scomutate dal soggetto debitore, nei casi e secondo le procedure con le garanzie di legge, mediante la realizzazione delle opere pubbliche decise dall'Amministrazione comunale, da affidare ed eseguire nel rispetto delle procedure di legge. In alternativa, anche parziale, al pagamento delle quote, nel rispetto delle procedure di legge in ordine alla realizzazione e affidamento dei servizi pubblici a privati, può essere considerato e reso possibile che il soggetto attuatore privato possa trasformare e gestire, in concessione, le maggiori superfici edificabili per servizio a uso pubblico (o edilizia residenziale) in regime ed a prezzi di convenzione.

Nei casi di attività ed opere eseguite in diretta attuazione del programma, la proposta deve comunque essere inquadrata rispetto ad ambiti e con opere significative e funzionali.

Tutto il sistema di perequazione viene comunque normato nel regolamento di attuazione di cui al capitolo II.

5. PROPOSTA

Il Regolamento vigente ha proposto che “la convenienza economica per il soggetto pubblico, raggugliata a quella del soggetto privato”, così come desunta dal piano di fattibilità economico-finanziaria (redatto secondo le indicazioni fornite nel capitolo III “criteri per il calcolo del rapporto di convenienza pubblico – privato”), deve determinare un rapporto tra finanziamento privato degli interventi pubblici/convenienza economica del privato proponente pari ad un'aliquota, calcolata oltre i contributi e gli standard dovuti per legge, non inferiore:

- al **35%**, in caso di edilizia residenziale libera;

- al **30%**, in caso di edilizia residenziale convenzionata o agevolata;
- al **25%**, in caso di strutture turistiche, commerciali e direzionali;
- al **20%**, in caso di manufatti a destinazione artigianale o industriale;
- al **15%**, in caso e per interventi a destinazione per strutture sportive e ricreative (cinema, locali per spettacoli e similari) e altri usi non ricompresi nelle precedenti descrizioni.

Vanno inoltre valutati e considerati ulteriori coefficienti di adeguamento, con variazioni percentuali a seconda delle tipologie di ambito, in ragione dei seguenti parametri in appresso:

- 1 - parametro morfologico;
- 2 - parametro di ubicazione;
- 3 - parametro di qualità.

Il tutto entro i limiti e parametri adottati con il Regolamento.

Altri ed eventuali parametri, possono essere definiti, previa modifica ed adeguamento del presente regolamento, per aspetti specifici, di tipo dimensionale, di impatto urbanistico, destinazioni d'uso, ecc.

CAPITOLO II

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E DEI PROGRAMMI

Il presente “Regolamento” disciplina e governa l’attività urbanistica di adeguamento e di integrazione di parti del territorio comunale per una sua riqualificazione, valorizzazione e razionalizzazione.

In particolare, detta i criteri e le regole per l’esame, la valutazione, l’attuazione e l’approvazione dei singoli “**PROGRAMMI O PROGETTI URBANISTICI COMPLESSI**” e degli altri piani, di iniziativa pubblica e/o privata, previsti dalla normativa di settore.

I suoi obiettivi sono formulati in armonia con quanto previsto dal P.R.G., ovvero con altri strumenti di pianificazione e progettazione di settore che l’Amministrazione comunale ha adottato e/o, che di volta in volta, adotterà.

Ne costituiscono parte integrante e sostanziale gli allegati grafici denominati “A”, “B”, “C”, “D” ed “E”.

I progetti dovranno essere valutati in modo globale tenendo conto dei benefici che ricadranno in ambito urbano (opere pubbliche, infrastrutture, servizi, ecc.), ambientale, ecologico, turistico, culturale e sociale, al fine di elevare la qualità della vita.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, possono costituire oggetto di un intervento “complesso” interventi su:

- a) Aree degradate con urbanizzazioni carenti o inadeguate da riqualificare e ricomporre;
- b) Settori e plessi di fabbricati caratterizzati da degrado strutturale e tecnologico e/o da fenomeni di congestione (traffico, sovraffollamento, inquinamento) e/o fenomeni di abbandono;
- c) Nuclei consistenti della periferia urbana in cui più rapida si è manifestata l’espansione edilizia, con visibili squilibri tra residenza e servizi commerciali e sociali;
- d) Insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e del terziario indotto (uffici e logistica) in stato di crisi o di abbandono resi marginali dal mercato, da nuovi percorsi stradali;
- e) Ambiti di interesse urbanistico per l’esigenza di ampliamento, localizzazione di opere ed infrastrutture e/o razionalizzazione della struttura insediativa esistente, ecc.

Soggetti proponenti

La natura per definizione complessa dei Programmi determina la partecipazione di più soggetti, quali:

- soggetti titolari di finanziamento pubblico;

- soggetti finanziatori in proprio, operanti con risorse private purché presentino il requisito soggettivo dell'affidabilità, e adeguate garanzie economiche finanziarie previste dalla vigente legislazione.

Art. 2 - AMBITO D'APPLICAZIONE

Le previsioni del Regolamento si applicano all'intero territorio comunale, nei casi e secondo le indicazioni dei successivi articoli.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento si rinvia alle norme vigenti in materia.

Art. 3 - VALIDITA' ED EFFICACIA

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 7 del Dlgs 18 agosto 2000 n. 267, è approvato con delibera del Consiglio Comunale ed entra in vigore dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.

Art. 4 - VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI

Contestualmente al procedimento avviato devono essere verificate ed applicate tutte le norme e procedure previste dalle discipline sui vincoli e le limitazioni all'edificabilità esistenti apposti dagli Enti competenti secondo le leggi e i decreti vigenti in materia, compreso la disciplina vigente per le zone sismiche, nonché l'applicazione del D. Lgs. n. 152 del 03.04.2006 così come modificato dal D. Lgs. n. 4 del 16.01.2008;

ART. 5 - COMPETENZE

Il Comune è l'Ente propulsore dei Programmi Complessi in riferimento sia ad iniziative di carattere finanziario regionali, statali o comunitarie, sia a politiche locali di sviluppo urbanistico.

Esso svolge un ruolo centrale nella promozione e nell'attuazione dei programmi complessi, intervenendo in tutte le fasi di predisposizione, gestione e controllo attraverso:

- a) Definizione di procedure ed emanazione di bandi pubblici concorsuali;
- b) Verifica, acquisizione e controllo delle proposte;
- c) Promozione o esame di studi di fattibilità;
- d) Vaglio tecnico-amministrativo, tecnico-progettuale, tecnico-finanziario delle proposte;
- e) Verifiche di compatibilità del programma con l'assetto urbanistico e ambientale e lo sviluppo economico e sociale.

Il Comune, è inoltre abilitato:

- 1) All'emanazione di tutti gli atti amministrativi relativi ai procedimenti connessi all'attuazione dei programmi;
- 2) Alla sorveglianza dell'esecuzione delle opere di trasformazione urbana e ambientale assentite, pubbliche e private, attraverso sistematici controlli tecnici e amministrativi, operazioni di collaudo e quant'altro necessario, al fine di verificare la rispondenza dell'attuazione concreta ai contenuti dei programmi approvati.

ART. 6 - PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Nel caso di iniziativa pubblica il Comune, con apposita deliberazione dell'Organo competente, individua gli ambiti nei quali intervenire a mezzo di "Programmi" di iniziativa pubblica.

Per i Programmi Complessi ad iniziativa comunale, l'Ente, in via preliminare, provvede a definire e delimitare, nel rispetto e secondo le procedure vigenti:

- gli ambiti, oggetto del "Programma Complesso" e relativi obiettivi;
- le aree, le opere pubbliche, le opere di urbanizzazione, gli edifici e le aree per servizi, i criteri per la trasformazione ecc., anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di tradurre gli obiettivi in piani e progetti che dovranno governare le trasformazioni urbane in linea con gli indirizzi definiti nel documento di inquadramento di cui al capitolo I del presente Regolamento.

Tale modalità di intervento presuppone che l'Amministrazione comunale assuma una diretta iniziativa per il raggiungimento di obiettivi strategici ritenuti perseguibili con tale particolare modalità attuativa.

Con essa si realizza una diretta concertazione con i soggetti privati e pubblici per la realizzazione di un assetto progettuale definito preventivamente, sia pur nei suoi aspetti preliminari e strategici, dall'Amministrazione Comunale.

L'attuazione di una compiuta proposta di programma, nei termini di cui ai successivi paragrafi dovrà comunque assicurare il raggiungimento degli obiettivi di qualità economico-finanziaria ed urbanistico-architettonica definiti. Nel caso in cui non si giunga ad un accordo con i soggetti proprietari, l'Amministrazione Comunale, in applicazione dei principi e dei procedimenti disciplinati dall'art. 26 della legge urbanistica regionale del 12.04.1983 n. 18 e dall'art. 7 del D.lgs. del 08.06.2001 n. 327, potrà attivare la procedura espropriativa delle aree e dei complessi immobiliari interessati dall'intervento.

Per la definizione dei contenuti, sia del programma preliminare, sia del programma definitivo, l'Amministrazione comunale si avvarrà di supporti progettuali, con ricorso anche ad appositi concorsi, strumenti e procedure di organizzazione di interventi di opere pubbliche e ricerca di

finanziamento, quali Project Financing e STU, e/o a collaborazioni e partecipazioni nelle forme di volta in volta ritenute idonee al raggiungimento dello scopo.

IL BANDO

Laddove gli interventi possano essere individuati in seguito ad appropriato confronto competitivo, ovvero nei casi di utilizzazione di appositi finanziamenti pubblici, statali, comunitari e regionali, si procederà alla emanazione di bando pubblico, ove vengono stabiliti:

- requisiti;
- documentazione a corredo;
- contenuti ed obiettivi delle proposte;
- termini temporali;
- criteri di valutazione delle proposte;
- procedure di esame delle proposte e di definizione ed approvazione delle graduatorie.

L'Amministrazione comunale provvede inoltre all'adozione ed all'approvazione, a seguito di istruttoria esperita secondo le modalità indicate nel bando, della proposta selezionata.

Per gli adempimenti di competenza, l'Amministrazione Comunale si avvale del supporto tecnico di una Commissione "Unità Tecnica", nominata dalla Giunta Comunale, previa consultazione della Commissione Consigliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio, che resta in carica per la durata della legislatura a decorrere dal giorno del suo insediamento, composta da un numero dispari di componenti, comunque non superiore a 5 (cinque), e precisamente:

- Dirigente responsabile del servizio urbanistico o suo delegato (Presidente);
- Dirigente responsabile del servizio lavori pubblici o suo delegato (componente interno);
- Funzionario responsabile del procedimento amministrativo se diverso dal Dirigente o altro funzionario interno esperto in materia (componente interno);
- Due consulenti esterni all'uopo incaricati esperti rispettivamente in materia di programmi complessi e di valutazione degli aspetti economico-finanziari dei programmi stessi (componenti esterni).

La Commissione si avvarrà di un Segretario nominato dal Presidente della Commissione.

La Commissione provvede allo svolgimento delle seguenti fasi procedurali:

1) istruttoria

La fase dell'istruttoria è articolata in appresso:

- verifica delle proposte di programma con i contenuti del Bando Pubblico;
- verifica delle fonti di finanziamento distinte tra provvista privata e, ove esista, di natura pubblica;

- verifica delle proprietà ovvero della disponibilità degli immobili, aree e/o fabbricati, inclusi nel programma;
- ammissibilità del programma alla fase successiva.

2) selezione del Programma:

Le proposte, complete di tutta la documentazione prescritta dal bando, vengono esaminate dalla apposita Commissione, quindi valutate nel merito e selezionate sulla base dei criteri stabiliti nel bando pubblico, redigendo una proposta di graduatoria finale, da sottoporre all'esame dell'organo comunale competente, come stabilito e previsto anche nel bando.

Infine, le risultanze della commissione "Unità Tecnica" sulle proposte dei Programmi complessi, verranno trasmesse alla Giunta Comunale, che provvederà a deliberare la prosecuzione dell'iter di formazione del programma stesso.

ART 7 - PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PRIVATA

In assenza di bando pubblico, i soggetti privati proprietari di immobili (singoli, associati o riuniti in consorzio), titolari di diritti reali o contratto preliminare redatto nella forma di atto pubblico o sottoscrizione autenticata, registrata e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, possono avanzare proposte di programma complesso, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente Regolamento, promuovendo iniziative di trasformazione e riqualificazione urbana mediante proposte progettuali per interventi aventi contenuti e requisiti di "Programma Complesso".

La proposta, corredata da idonea e tassativa documentazione dovrà specificare gli interventi pubblici e privati, esse dovranno comunque integrarsi alle previsioni del Piano Regolatore Generale, oltre che ad altri Piani e Progetti di Settore adottati dall'Ente, promuovendone:

- la riqualificazione di aree degradate a causa della carenza delle urbanizzazioni e/o standard urbanistici (verde, parcheggi, aree di interesse comune, ecc.);
- la ristrutturazione urbanistica di ambiti urbani in cui sia necessario operare interventi di riorganizzazione funzionale con riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- lo sviluppo urbanistico di aree che garantiscano il reperimento di attrezzature pubbliche e standards carenti negli ambiti di riferimento e nel loro intorno.

Le aree sottoposte a vincoli urbanistici decaduti potranno essere incluse nei programmi urbani complessi, restando comunque salva per queste stesse aree, ad esclusivo giudizio dell'Amministrazione comunale, la possibilità di realizzarvi le opere pubbliche previste dal programma, secondo le norme vigenti in materia.

L'Amministrazione comunale con il presente atto stabilisce comunque, che l'aliquota aggiuntiva di cui sopra deve essere, in via generale, prioritariamente reinvestita in opere e lavori pubblici da realizzarsi nell'ambito di intervento o in altre aree, comunque correlate all'ambito dell'intervento.

Qualora la proposta di intervento generi, per incremento o diversa destinazione delle quantità edilizie, un fabbisogno aggiuntivo di standard urbanistici, fermo comunque l'obbligo di verifica degli standard nei modi previsti dalla vigente normativa, esso dovrà essere soddisfatto mediante reperimento e comunque monetizzazione dei costi relativi all'acquisizione di aree ricadenti su altri ambiti del territorio.

E' consentita la monetizzazione delle relative quote ed incidenza, con la determinazione degli importi commisurati al costo di acquisizione di altre aree equivalenti per estensione e comparabili per ubicazione e destinazione a quelle per le quali sussiste l'obbligo di cessione, ponendo a riferimento i valori vigenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio, così come prevede la L.R. n. 49/2012.

Al fine di dare la massima divulgazione alla possibilità di avanzare proposte di programmi complessi, l'Amministrazione Comunale, attraverso i propri uffici, procederà alla pubblicazione semestrale, sul sito istituzionale dell'Ente e su spazi pubblici, di apposito avviso di informazione/pubblicità, fermo restando la possibilità di inoltrare le proposte da parte dei soggetti privati in qualsiasi periodo dell'anno.

LA PROCEDURA

In generale le procedure di presentazione, esame e valutazioni delle proposte, sono quelle previste dagli artt. 20, 21, 30bis e 30ter della L.R. n. 18/83 come modificati dalla L.R. n. 70/95, o dalle altre norme di attuazione di diversi specifici programmi complessi di cui al presente Regolamento. Tuttavia per agevolare la fase negoziale propedeutica all'accordo definitivo possono utilizzarsi le due diverse seguenti articolazioni di presentazione e valutazione della proposte:

1- Proposta preliminare;

2- Proposta definitiva.

1- PROPOSTA PRELIMINARE

La proposta preliminare, oltre alla domanda sul modello fornito dal Comune, deve contenere:

- relazione illustrativa che evidenzi la rispondenza del Programma alle finalità di cui al presente regolamento;

- relazione tecnica dello stato di fatto e della proposta di intervento, con indicazione delle destinazioni d'uso e stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, indicazione di vincoli ricadenti nell'area oggetto di intervento e specifica descrizione delle opere pubbliche;
- stralcio aerofotogrammetrico;
- estratto catastale e titoli, nonché la documentazione attestante la proprietà;
- planimetria in scala idonea dello stato di fatto;
- planimetria con indicazione della zonizzazione vigente;
- elaborato fotografico con indicazione, su stralcio planimetrico, dei punti di ripresa;
- relazione economica finanziaria con calcolo preliminare del rapporto di convenienza pubblico - privato;
- grafici illustrativi o progetto di massima (planivolumetrico) dell'intervento privato, delle opere pubbliche e delle aree da cedere al Comune.

1.1 - FASE ISTRUTTORIA

L'Ufficio Urbanistico Comunale controlla la completezza della documentazione e sottopone il Programma all'esame dell'Unità Tecnica composta come nel precedente art. 6.

L'Unità Tecnica verificherà la congruenza della proposta con il presente regolamento nonché il documento preliminare di verifica economico-finanziario allo scopo predisposto, redigendo una relazione istruttoria tecnico-urbanistica da sottoporre alla Giunta Comunale.

La Giunta Comunale, individuata la valenza pubblica della proposta, ne delibera la prosecuzione dell'iter, anche con condizioni o prescrizioni alla cui accettazione sarà subordinata la prosecuzione dell'iter di cui al presente regolamento, o l'eventuale non accoglimento qualora la proposta non rientri negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale o non se ne individui un'adequata valenza pubblica.

2 – PROPOSTA DEFINITIVA

In caso di esito positivo della fase preliminare, i proponenti devono presentare la domanda per l'adozione e approvazione definitiva del Programma.

La documentazione definitiva nei casi di cui sopra ovvero nel caso di presentazione della proposta in unica fase, deve contenere obbligatoriamente i seguenti documenti:

1) Relazione tecnica illustrativa dei criteri progettuali e delle finalità urbanistiche ed insediative perseguite dalla proposta progettuale, nonché delle opere pubbliche da realizzare. Verranno descritti, inoltre, i caratteri insediativi propri del contesto urbanistico in cui si colloca l'area di intervento, gli eventuali vincoli urbanistici o di altra natura presenti, motivando conseguentemente le scelte compiute, i criteri seguiti nella composizione urbanistica adottata, nella distribuzione

edilizia prescelta e nelle sue caratteristiche tipologiche, nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei criteri dimensionali e distributivi che le riguardano, dei dati e parametri di progetto.

2) Inquadramento nello strumento urbanistico vigente con indicazione minuziosa degli eventuali elementi di variante dallo stesso. Tale elaborato può articolarsi nelle seguenti parti, aventi i contenuti orientativi di seguito descritti:

a) inquadramento della proposta progettuale nello strumento urbanistico vigente;

b) tabella comparativa (P.R.G./proposta progettuale) degli indici, volumetria o superficie utile lorda ammissibile, destinazioni d'uso, altezze e distanze.

3) Elenchi catastali delle proprietà interessate, con annesso estratto autentico di mappa non antecedente sei mesi dalla data di presentazione;

4) Documentazione comprovante la titolarità delle aree interessate o dichiarazione di ciascun proprietario o avente titolo di disponibilità ad aderire alla proposta progettuale;

5) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che le aree interessate non sono state già asservite o, comunque, utilizzate ai fini del computo di precedenti concessioni o licenze edilizie. In caso, invece, di asservimento è necessario indicare gli estremi dei permessi di costruire o altri titoli abilitativi;

6) Schema di convenzione;

7) Relazione geologica-geotecnica che documenti adeguatamente le formazioni e le caratteristiche del terreno;

8) Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di vista;

9) Stralcio del Piano Regolatore Generale vigente. Deve essere esteso anche alle zone adiacenti e deve contenere il perimetro dell'ambito di intervento;

10) Planimetria dello stato di fatto: deve essere redatta su scala opportuna e deve contenere l'esatta delimitazione dell'ambito di intervento, le quote altimetriche del terreno, degli edifici e degli impianti esistenti e la loro consistenza edilizia, la viabilità esistente con la indicazione delle reti tecnologiche e delle relative servitù;

11) Rilievo di eventuali edifici da recuperare volumetricamente con indicazione degli atti autorizzativi e documentazione fotografica attestante lo stato di conservazione degli immobili;

12) Planimetria di progetto redatta su base catastale su scala opportuna e deve contenere:

a) la individuazione delle aree destinate alla normale edificazione con la indicazione delle densità edilizie, degli allineamenti, delle altezze massime e del numero dei piani, dei distacchi fra gli edifici e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;

b) la individuazione delle aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e al verde pubblico, ad edifici ed impianti pubblici con la precisa delimitazione e sistemazione di ciascuna di esse;

c) la individuazione di massima delle reti infrastrutturali necessarie all'insediamento, dei relativi allacciamenti e di eventuali manufatti di interesse generale;

d) indicazione tipologica degli edifici da realizzare con piante e sezioni significative in scala 1:200;

e) profilo del terreno ante e post operam;

13) Modelli fisici e/o virtuali di progetto con tutte le indicazioni necessarie per consentire una facile comprensione dell'assetto urbanistico proposto e delle eventuali connessioni con le zone contigue (scala 1:500) e sezioni approfondite a scala adeguata (scala 1:200), nonché un planovolumetrico di insieme che evidenzi l'aspetto architettonico dell'intero intervento per quanto attiene la qualità urbana, l'uniformità degli interventi, la definizione dei materiali e delle finiture;

14) Norme Tecniche per l'attuazione del programma.

- SPECIFICHE DEI DOCUMENTI DELLA PROPOSTA

In ragione delle verifiche e valutazioni da effettuare in fase di verifiche e valutazioni delle proposte, i documenti progettuali devono dettagliatamente documentare sui seguenti aspetti:

- Qualità del piano economico-finanziario;
- Qualità del progetto;
- Modalità di attuazione, tempi, garanzie, penalità e decadenza.

➤ QUALITÀ DEL PIANO ECONOMICO- FINANZIARIO

La sintesi della valutazione economico/finanziaria deve essere riportata in specifici calcoli e tabelle. Sostanzialmente il quadro dovrà contenere la comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del programma, considerando:

- a) - l'entità del finanziamento, mediante risorse private, di interessi pubblici valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto pubblico);
- b) - valore degli immobili realizzati in variante degli strumenti urbanistici vigenti al netto dei costi di realizzazione valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto privato);
- c) - il valore degli immobili o porzioni di immobili oggetto di cessione o concessione a favore del soggetto privato valutati a prezzo di mercato (convenienza per il soggetto privato).

➤ QUALITÀ DEL PROGETTO

La proposta progettuale del programma complesso deve avere caratteri di qualità al fine di provvedere ad una riqualificazione oltre che funzionale anche architettonica ed ambientale

dell'ambito d'intervento. Pertanto le fasi di analisi e progettazione dovranno tener conto quantomeno dei seguenti punti:

1. La sintesi progettuale dell'intervento dovrà necessariamente rapportarsi allo stato di fatto esistente, valorizzando e tutelando gli elementi naturali e paesaggistici, oltre che limitando il consumo del suolo. La relazione tecnica e le tavole di analisi dello stato di fatto evidenzieranno, onde garantire la dovuta integrazione dell'intervento proposto al contesto urbanistico esistente, i seguenti elementi:

- preesistenze naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche;
- percorsi e tracciati antichi;
- fossi e canali di rilievo;
- rete veicolare, ciclabile e pedonale esistenti;
- affacci o punti di vista paesaggistici.

2. Successivamente in fase di redazione progettuale si dovrà indirizzare la composizione architettonica nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambito d'intervento limitando alle indispensabili sistemazioni del suolo che determinino il ricorso ad opere d'arte di rilievo, adottando opportuni sistemi di consolidamento delle scarpate. Sarà da ricercare l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico circostante mantenendo la massima permeabilità dei suoli nelle pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso a parcheggio, comprese le zone di manovra, nelle pavimentazioni dei percorsi pedonali, nelle strade private condominiali.

3. Le reti stradali garantiranno l'integrazione della proposta progettuale con lo stato di fatto garantendo ai percorsi ciclo-pedonali sicurezza ed indipendenza dagli assi viari veicolari.

4. Il progetto del verde, indicherà la dislocazione e il tipo di alberature, valutandone il ruolo architettonico come complemento e integrazione dell'edificato. Le alberature dovranno assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi ed, ove possibile, alle aree di sosta.

5. Al fine di incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani il proponente dovrà fornire specificazioni di dettaglio, a livello del singolo edificio, rispetto al sistema di raccolta adottato dal Comune, sia per raccolta differenziata che altro sistema, come il porta a porta.

6. Il progetto delle opere private, fermo restando l'obbligo del rispetto delle norme in ordine alla certificazione energetica degli edifici, dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto. In particolare si dovrà:

- migliorare l'esposizione solare dei fabbricati, considerando l'asse elioterminico di riferimento, per massimizzare la captazione energetica, favorire l'illuminazione dei locali residenziali al fine di ridurre il consumo di energia elettrica e favorire il riscaldamento indotto degli edifici;

- utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
- incrementare lo spessore delle murature esterne utilizzando sistemi di isolamento termico che riducano il ricorso a sistemi di riscaldamento integrativi che comportino utilizzo di combustibili derivanti da fonte energetiche non rinnovabili;
- assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento delle eventuali falde;
- utilizzare materiali naturali ed ecologici.

Comunque, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il proponente l'uso di materiali, la zonizzazione e la tipologia edilizia che riterrà più opportuna per la qualificazione dell'intervento. Nel caso di interventi di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione, l'edificio, con riferimento alla vigente legislazione, dovrà avere requisiti energetici non inferiore alla classe A.

➤ MODALITÀ DI ATTUAZIONE, TEMPI, GARANZIE, PENALITÀ E DECADENZA.

In sede di convenzione deve essere precisato quanto segue:

A) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

In merito devono essere indicati:

- Ambito del Programma;
- Oggetto del Programma;
- Indicazione delle aree cedute per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Indicazione delle eventuali servitù perpetue di uso pubblico a favore del Comune;
- Condizioni e oneri per la cessione delle aree;
- Eventuali forme e tempi di monetizzazione delle aree da cedere;
- Criteri e fasi di progettazione e realizzazione e determinazione costi opere di urbanizzazione primaria e secondaria (secondo la vigente legislazione in materia di Opere Pubbliche);
- Manutenzione, collaudo e consegna delle opere pubbliche.

B) TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Devono essere indicati:

- tempi di inizio e fine lavori degli interventi previsti dal Programma;
- tempi di inizio e fine lavori delle opere di urbanizzazione;

C) GARANZIE, PENALITÀ E DECADENZA

Devono essere indicati:

- Le garanzie che i proponenti dovranno prestare per gli obblighi assunti e per quali importi;
- Le penalità per il mancato rispetto dei tempi;
- I casi di decadenza e i suoi effetti.

D) DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA CONVENZIONE

Oltre ai documenti allegati alla delibera di approvazione definitiva, devono essere allegati:

- Estratto di mappa catastale con le aree interessate dal Programma individuate con apposita campitura;
- Progetto delle opere di urbanizzazioni e delle opere pubbliche da cedere al Comune almeno a livello preliminare con tutti i contenuti previsti dalla vigente legislazione in materia di OO.PP.;
- Fasi e modalità di verifiche ed approvazioni degli altri livelli di progettazione "definitiva ed esecutiva";
- Crono programma dei lavori privati e pubblici;
- Piano di manutenzione delle opere pubbliche.

2.2 - FASE ISTRUTTORIA

La proposta definitiva, corredata della documentazione sopra indicata viene istruita nel dettaglio da apposito gruppo di lavoro "Unità di Progetto", formato secondo quanto previsto nel precedente art. 6, che relazionerà in via analitica in merito agli aspetti urbanistici, ambientali, progettuali e finanziari, per il prosieguo della procedura. Nella fase istruttoria l'Unità di Progetto, potrà eventualmente avviare una fase concertativa per il miglioramento tecnico della proposta nelle more delle indicazioni della Giunta Comunale.

2.3 - FASE DI APPROVAZIONE

Definiti in ogni dettaglio i contenuti del Programma Complesso, ed effettuata la verifica di assoggettabilità a V.A.S., l'Amministrazione Comunale avvia le procedure di approvazione con le modalità previste dalla legge urbanistica regionale vigente.

La definitiva approvazione dei programmi costituirà anche variante al Programma Triennale delle Opere Pubbliche essendo gli stessi dotati di un autonomo piano finanziario che non utilizza risorse già previste tra i mezzi finanziari dell'Amministrazione Comunale al momento della formazione dell'elenco annuale allegato al bilancio di previsione dell'anno in corso.

ART. 8 - UNITA' DI PROGETTO E SPESE ISTRUTTORIE

Per l'istruttoria di proposte di iniziative pubblica e/o privata, la Giunta Comunale, previa consultazione della Commissione Consigliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio, istituisce una "Unità di Progetto" che resta in carica per la durata della legislatura a decorrere dal giorno del suo insediamento, composta da un numero dispari di componenti, comunque non superiore a 5 (cinque), e precisamente:

- Dirigente responsabile del servizio urbanistico o suo delegato (Presidente);

- Dirigente responsabile del servizio lavori pubblici o suo delegato (componente interno);
- Funzionario responsabile del procedimento amministrativo se diverso dal Dirigente o altro funzionario interno esperto in materia (componente interno);
- Due consulenti esterni all'uopo incaricati esperti rispettivamente in materia di programmi complessi e di valutazione degli aspetti economico-finanziari dei programmi stessi (componenti esterni).

La Commissione si avvarrà di un Segretario nominato dal Presidente della Commissione.

L'unità può essere integrata nel caso di particolari proposte da ulteriori esperti di Settore.

I componenti elettivi, in caso di assenza prolungata o impedimento (compresi i casi di incompatibilità alla trattazione della pratica) sono sostituiti da componenti supplenti nominati dalla Giunta Comunale, con riferimento agli elenchi già approvati. I componenti durano in carica per il tempo della consiliatura in cui sono nominati, e comunque fino alla nomina della nuova Unità di progetto, salvo decadenza, revoca o dimissioni.

L'Unità di Progetto, quale attività preliminare, avrà il compito di elaborare la modulistica necessaria per la presentazione e l'esame delle proposte, nonché le tabelle parametriche di riferimento per la valutazione dei programmi: documenti che saranno approvati con apposito atto dalla Giunta Comunale.

Il compito dell'unità di progetto, oltre all'attività preliminare sopra descritta, è quello di esaminare tutte le proposte avanzate dai privati e/o provenienti da bandi pubblici, valutare le opere, fornire indicazioni per elaborare modifiche e/o integrazioni che risulteranno necessarie per la salvaguardia dell'interesse pubblico e per un miglior controllo dello sviluppo urbano e territoriale.

Dovrà seguire l'iter dei progetti fino alla loro conclusione, consistente con la realizzazione delle opere pubbliche.

Il corrispettivo per l'attività svolta dall'Unità di Progetto sarà a carico dei soggetti richiedenti, per gli importi e le modalità sotto indicate:

- FASE PRELIMINARE:

Per la sola fase di istruttoria preliminare, verifiche dei documenti tecnici e dei piani finanziari, gli oneri istruttori sono stabiliti applicando le seguenti percentuali per scaglioni nel modo seguente:

- per programmi complessi di importo fino ad €. 5.000.000,00 lo 0,20% del costo complessivo del programma e comunque non inferiore a €.1.000,00;
- per programmi complessi di importo superiore a €. 5.000.000,00 e fino a 10.000.000,00, lo 0,15% del costo complessivo del programma;
- per programmi complessi di importo superiore ad €. 10.000.000,00, lo 0,10% del costo complessivo del programma;

- FASE DEFINITIVA:

Per la fase di istruttoria definitiva gli oneri di istruttoria sono determinati al netto degli oneri pagati nella fase preliminare e sono calcolati nel modo seguente:

- per programmi complessi di importo fino ad €. 5.000.000,00 lo 0,50% del costo complessivo del programma, al netto degli oneri concessori, e comunque non inferiore a €.1.000,00;
- per programmi complessi di importo superiore a €. 5.000.000,00 e fino a 10.000.000,00, lo 0,45% del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori;
- per programmi complessi di importo superiore ad €. 10.000.000,00, lo 0,40% del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori.

Tali oneri, in entrambe le fasi, sono destinati a finanziare le seguenti spese:

- a) 70% per spese generali dell'Amministrazione, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, acquisti destinati all'innovazione tecnologica degli uffici coinvolti nella valutazione, spese a sostegno di politiche volte al miglioramento della qualità urbana, secondo specifici indirizzi stabiliti per ogni singolo accordo della Giunta Comunale;
- b) 30% per l'Unità di Progetto per spese di collaborazione per i componenti elettivi esterni (utilizzati in ogni singolo programma) da ripartire in parti uguali.

Qualora, in base a norme contrattuali di legge sia possibile attribuire incentivi al personale interno, la quota non potrà essere superiore al 20% da prelevare da quella di cui alla lettera a) mediante l'adozione di specifica deliberazione dell'organo esecutivo, senza che ciò costituisca modifica al presente Regolamento.

Le somme di cui sopra saranno erogate con determinazioni del Dirigente del Settore Competente.

Tali oneri istruttori, sia della fase preliminare che definitiva devono essere obbligatoriamente versati all'atto di presentazione delle proposte nelle varie fasi.

Gli oneri di cui sopra saranno incassati in specifici capitoli.

ART. 9 - DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DEL RAPPORTO PUBBLICO/PRIVATO

Premesso che, in fase di attivazione ed attuazione dei programmi in questione:

- è possibile apportare varianti agli strumenti urbanistici con conseguente valorizzazione immobiliare rispetto alla disciplina urbanistica vigente;
- si deve, comunque, perseguire l'interesse pubblico e dare luogo ad utilità per l'Ente;

- è conseguentemente necessario calcolare il rapporto convenienza pubblico-privato attraverso il calcolo del rapporto cessioni al Comune/ricavi (decurtati dei costi);

Per quanto sopra, si stabilisce che:

- la convenienza economica per il soggetto pubblico, raggugliata a quella del soggetto privato, così come desunta dal piano di fattibilità economico-finanziario, deve determinare un rapporto tra finanziamento privato degli interventi pubblici/convenienza economica del privato proponente pari ad un'aliquota, calcolata oltre i contributi e gli standard dovuti per legge, non inferiore:

- al **35%**, in caso e per le parti di edilizia residenziale libera;

- al **30%**, in caso e per le parti di edilizia residenziale convenzionata o agevolata;

- al **25%**, in caso e per le parti di strutture turistiche, commerciali e direzionali;

- al **20%**, in caso e per le parti di manufatti a destinazione artigianale o industriale;

- al **15%**, in caso e per interventi a destinazione per strutture sportive e ricreative (cinema, locali per spettacoli e similari) e altri usi non compresi nelle precedenti descrizioni.

Vanno comunque valutate e considerate variazioni percentuali a seconda delle tipologie di ambito, in ragione dei seguenti parametri:

- parametro morfologico, così articolato:

a) pianura, con coefficiente di adeguamento pari a 1,00;

b) collina, con coefficiente di adeguamento pari a 0,90;

- parametro di ubicazione, così articolato:

a) aree del lungomare di Roseto Capoluogo (zona frontistante il lungomare fino alla ferrovia), con coefficiente di adeguamento pari a 1,10;

b) aree di Roseto capoluogo (aree tra ferrovia e pedecollinare) e del lungomare di Cologna (tra ferrovia e mare), con coefficiente di adeguamento pari a 1,00;

c) ambito urbano di Cologna Spiaggia, aree urbane dell'asta del Vomano, aree urbane dell'asta del Tordino, aree periferiche e degli altri centri e ambiti non ricompresi nelle precedenti situazioni, con coefficiente di adeguamento pari a 0,90 (vedasi tavole allegate al presente Regolamento, i cui limiti sono meramente indicativi, finalizzati esclusivamente all'individuazione dell'ambito d'intervento sul territorio comunale);

- parametro di qualità, così articolato:

a) aree libere, con coefficiente di adeguamento pari a 1,00;

b) aree dismesse, con coefficiente di adeguamento pari a 0,90, a compenso delle opere necessarie alla preparazione dell'area, comprese le demolizioni.

I criteri e metodi di calcolo del rapporto di convenienza pubblico/privato sono, in modo sintetico, riportati nel capitolo III del presente Regolamento.

ART. 10 - CARATTERI DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento ha carattere di flessibilità e dinamicità che deriva dalla sua dichiarata natura non vincolante. Tale carattere permette quindi di adeguarli nel tempo con quelle modifiche che saranno necessarie sia in relazione all'approfondimento delle tematiche di riqualificazione urbana ed ambientale del territorio comunale, sia a seguito dell'interazione tra le politiche e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale ed i progetti che saranno presentati.

ART. 11 – SANZIONI E CLAUSOLE PROCEDURALI FINALI

Il recepimento delle proposte private di intervento all'interno dei "Programmi pubblici" non costituisce in ogni caso approvazione della proposta di intervento, la cui effettiva attuabilità è condizionata alla positiva conclusione dell'intera procedura di adozione, approvazione e finanziamento.

Nel caso le offerte private implicino obbligazioni finanziarie a favore del Comune, le stesse offerte sono da considerarsi irrevocabili; nel caso le offerte subiscano, nel corso della procedura di approvazione, sostanziali modifiche imposte dall'Amministrazione Comunale o da altre amministrazioni pubbliche competenti, il soggetto proponente ha facoltà di recedere unilateralmente.

E' considerata sostanziale una modifica che comporti una riduzione delle quantità edilizie private superiore al 30%.

Qualora il soggetto proponente, nel corso della procedura successiva alla formazione della graduatoria, receda unilateralmente senza le motivazioni di cui al comma precedente, ovvero non dimostri il possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dal bando, ovvero non provveda alla progettazione definitiva propedeutica alla realizzazione della proposta, è obbligato a corrispondere al Comune una somma pari al 10% della quota relativa alle opere pubbliche proposte da realizzare a titolo di risarcimento del danno arrecato, fatta salva la facoltà del Comune di ricorrere alla via giudiziale o stragiudiziale per il risarcimento di eventuali maggiori danni.

L'Ente ha, inoltre, la facoltà di inserire nella convenzione, da stipulare con il proponente, eventuali ulteriori specifiche sanzioni in relazione alla peculiarità del Programma proposto.

I bandi non sono comunque impegnativi per l'amministrazione comunale che si riserva la facoltà di non procedere alla fase di valutazione delle proposte pervenute o ai successivi adempimenti di approvazione tecnico-amministrativa, senza che ciò possa in ogni modo costituire titolo di azione risarcitoria o titolo di qualsiasi pretesa da parte dei soggetti proponenti.

Nulla è dovuto dall'Amministrazione Comunale, anche a titolo di rimborso delle spese sostenute, ai soggetti proponenti che non dovessero risultare ammessi e per i progetti e proposte non accolte e/o non approvate.

Sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia decisionale della Giunta e del Consiglio Comunale.

CAPITOLO III

CRITERI PER IL CALCOLO DEL RAPPORTO DI CONVENIENZA

PUBBLICO – PRIVATO

A - PREMESSA

La presente relazione è finalizzata ad individuare dei criteri di calcolo e a regolamentare la determinazione del Plusvalore presunto prodotto dalle trasformazioni urbanistiche previste dai “Programmi Urbani Complessi” secondo il principio di trasparenza, imparzialità ed economicità.

In particolare, i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana dovranno essere valutati attraverso analisi economiche e finanziarie che ne dimostrino l’equo vantaggio pubblico rispetto alle utilità ottenute dai proponenti privati, conseguentemente alla realizzazione delle previsioni contenute negli stessi.

A tal fine la tabella economico finanziaria conterrà procedimenti per l’individuazione dell’incremento del valore patrimoniale degli attuatori e l’elenco delle utilità pubbliche che determineranno il vantaggio dell’Amministrazione Comunale, ad esclusione di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla funzionalizzazione dell’intervento. L’utilità pubblica potrà essere determinata anche attraverso il versamento di risorse economiche per il finanziamento di quota parte di opere pubbliche individuate preventivamente dall’amministrazione Comunale, la cui utilità abbia riflessi anche sull’ambito d’intervento del programma proposto.

Le trasformazioni Urbanistiche proposte produrranno un presunto **“plus-valore”** definito con la redazione del conto economico finale (differenza tra totale ricavi e costi previsti) come emerge dalla tabella di raffronto di seguito riportata:

		Importo
A	Totale ricavi previsti	€. ---
B	Totale costi presunti dell’intervento	€. ---
C	plus-valore generato dalla trasformazione urbanistica (“A”-“B”)	€. ---

Utile privato (Up)

Il ricavo previsto dall’intervento è calcolato sulla base dei valori OMI. Qualora i valori OMI, in considerazione dei requisiti qualitativi e quantitativi dell’intervento, risultassero obiettivamente inadeguati a rappresentare il ricavo previsto, potrà essere preso in considerazione il valore di mercato risultante da apposita perizia asseverata da un tecnico abilitato. In ogni caso il vantaggio pubblico non potrà mai essere inferiore al 5% del ricavo previsto dall’intervento.

L'utile privato sarà determinato dalla differenza tra il valore dei ricavi come sopra calcolati ed i costi previsti, ivi compresi gli oneri finanziari e fiscali:

$$U_p = (R-C)$$

Rapporto di convenienza Pubblico – Privato

Il rapporto di convenienza Pubblico – Privato è dato dalla seguente espressione:

$$\frac{\text{Valore delle Cessioni al Comune}}{(R - C) \times \sum(B1 \times B2 \times B3)}$$

dove:

- **R** indica il ricavo complessivo dell'intervento, sulla base dei valori OMI;
- **C** indica i costi previsti per la realizzazione dell'intervento, ivi compreso gli oneri finanziari e fiscali;
- **B1, B2 e B3**, indicano dei coefficienti assunti per le diverse tipologie di ambito come riportato nell'articolo 9 del Regolamento (morfologia, ubicazione, qualità).

B – DEFINIZIONI

Cessioni al Comune

Il totale delle cessioni al Comune è dato dalla somma dei seguenti valori:

- Valore delle aree cedute al Comune con esclusione delle aree eventualmente cedute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- Costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune con esclusione delle opere eventualmente realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- Importo di somme in denaro versato nelle casse Comunali per raggiungere il rapporto di convenienza pubblico-privato prefissato;

Ricavi

I ricavi sono dati dal valore delle unità immobiliari previste nel programma e comunque realizzabili in riferimento alle norme di attuazione del Programma stesso.

Costi

Per la definizione dei costi vengono adottati i seguenti criteri:

- 1) **Il valore unitario dei terreni in cessione** è dato dal valore medio dei terreni oggetto del Programma Complesso ovvero è dato dal rapporto tra il costo complessivo dei terreni oggetto del Programma Complesso e la loro superficie. Il valore complessivo della cessione è dato dal prodotto del suddetto valore unitario per la superficie di cessione.

2) **Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute** al Comune è comprensivo degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza ed è determinato da computo metrico con applicazione del vigente Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%.

3) **il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria,** da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, funzionali all'esecuzione degli interventi di trasformazione proposti, consistenti nella realizzazione della viabilità interna e la rete dei sottoservizi quali raccolta Acque Bianche e Nere, rete gas, idrica, telefonica, elettrica, Illuminazione Pubblica, ecc., è stimato secondo valori parametrici determinati tramite analisi dei prezzi delle opere sulla base del vigente Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%. Le analisi dei prezzi saranno sviluppate dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento a delle sezioni tipo (e a valori unitari: mq e mc) e raccolte in tabelle parametriche. Le tabelle parametriche saranno approvate con apposito atto di Giunta Municipale.

4) **I costi per la ristrutturazione o la riconversione del patrimonio edilizio esistente** sono comprensivi degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza e sono determinati da computo metrico con applicazione del vigente Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%. Nella proposta preliminare il computo metrico può essere sostituito da un preventivo di massima.

5) **Il costo unitario di costruzione degli immobili privati,** a destinazione residenziale (e/o turistico ricettiva) rappresenta il costo di produzione (**Cp**) degli immobili. Il costo di produzione può essere rappresentato nel modo seguente: **Cp** = Ca + Cc + St + Sc

Dove:

Ca: costo dell'area edificabile;

Cc: il costo di costruzione è dato dalla somma del costo tecnico di costruzione (**Ct**), delle spese generali (**Sg**);

St: spese tecniche;

Sc: spese di commercializzazione.

La superficie complessiva alla quale viene applicato il costo unitario è riportata nella seguente tabella:

	S.U.L.	Coefficiente ragguaglio	Superficie complessiva (SC)
Residenziale	100	1,00	100
Terziaria	100	1,00	100
Commerciale	100	1,00	100
Produttiva	100	1,00	100
Annessi	100	0,60	60

Balconi	100	0,33	33
Superficie esterna (*)	100	0,10	10

(*) *superficie esterna accessoria di proprietà esclusiva (giardino, ecc.)*

6) I ricavi dalla vendita delle unità immobiliari sono definiti al momento della presentazione del Programma complesso e saranno determinati dal prodotto della superficie complessiva per il prezzo unitario al mq. per ogni destinazione d'uso, così come determinato in premessa.

Le superfici di vendita alle quali devono essere applicati i prezzi unitari sono quelle riportate nella tabella che precede.

7) I ricavi dalla vendita di eventuali aree private sono quelli di mercato e saranno determinati con riferimento ai valori di mercato al momento della cessione tenendo anche conto delle destinazioni conseguenti la trasformazione urbanistica delle aree stesse.

INDICE

CAPITOLO I DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

1	PROGRAMMI E DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO	pag. 2
1.1	PREMESSA	pag. 2
1.2	OGGETTO DEL REGOLAMENTO	pag. 3
1.3	CAMPI DI APPLICAZIONE	pag. 3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO	pag. 6
2.1	IL TERRITORIO COMUNALE	pag. 6
2.2	STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE	pag. 8
2.2.1	P.R.G. 1968 E P.R.G. VIGENTE	pag. 8
2.2.2	RISERVA REGIONALE “BORSACCHIO”	pag. 9
3	APPLICAZIONE REGOLAMENTO	pag. 10
3.1	VALUTAZIONI GENERALI	pag. 10
4	CONSIDERAZIONI FINALI	pag. 10
4.1	PECULIARITÀ E PROCEDURE DEI PROGRAMMI	pag. 10
4.2	PROCEDURA DI FORMAZIONE E APPROVAZIONE DEI PROGRAMMI	pag. 11
4.3	SISTEMA DI PEREQUAZIONE ADOTTABILE	pag. 11
5	PROPOSTA	pag. 12

CAPITOLO II REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

Art. 1	OGGETTO DEL REGOLAMENTO E DEI PROGRAMMI	pag. 14
Art. 2	AMBITO DI APPLICAZIONE	pag. 15
Art. 3	VALIDITÀ ED EFFICACIA	pag. 15
Art. 4	VINCOLI TERRITORIALI E AMBIENTALI	pag. 15
Art. 5	COMPETENZE	pag. 15
Art. 6	PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PUBBLICA	pag. 16
Art. 7	PROGRAMMI COMPLESSI DI INIZIATIVA PRIVATA	pag. 18
Art. 8	UNITÀ DI PROGETTO E SPESE ISTRUTTORIE	pag. 25
Art. 9	DETERMINAZIONE E VALUTAZIONE DEL RAPPORTO	pag. 27
Art.10	CARATTERI DEL REGOLAMENTO	pag. 29
Art. 11	SANZIONI E CLAUSOLE PROCEDURALI FINALI	pag. 29

CAPITOLO III CRITERI PER IL CALCOLO DEL RAPPORTO DI CONVENIENZA PUBBLICO – PRIVATO

A	PREMESSA	pag. 31
B	DEFINIZIONI	pag. 32