

Art. 1

Finalità

1. Ai sensi del presente regolamento si definiscono “progetti urbani” i programmi integrati d'intervento, previsti e disciplinati dall'art. 16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179 e dall'art. 30-bis della legge regionale 1983, n. 18, e i programmi di recupero urbano previsti e disciplinati dall'art. 11 della legge 11 dicembre 1993, n. 493 e dall'art. 30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18.
2. I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi incluse le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
3. I Programmi di Recupero Urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.
4. I progetti urbani sono caratterizzati da:
 - a) pluralità di funzioni (abitative, di servizio privato, infrastrutturali, commerciali, produttivi)
 - b) pluralità di tipologie edilizie (residenziali, commerciali , produttivi e di servizio)
 - c) pluralità e compresenza di soggetti pubblici e privati (anche in forma associata)
 - d) compresenza di finanziamenti pubblici e privati
 - e) pluralità di soggetti, pubblici e privati, promotori, attuatori e finanziatori.
5. Costituiscono parte integrante dei progetti urbani gli accordi con i privati attuatori ai sensi dell'art. 11 della legge 241/1990 finalizzati ad assumere nella pianificazione urbanistica proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la città, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Art. 2

Obiettivi

1. I Progetti urbani perseguono obiettivi strategici di riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio attraverso un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati di rilevante qualità urbanistica, mediante offerte economico-finanziarie integrative delle risorse pubbliche, con redistribuzione del vantaggio economico privato nell'ambito urbano.
2. In particolare le finalità dei progetti urbani sono congiuntamente o disgiuntamente:
 - a) la riqualificazione di aree degradate sia per carenza o inadeguatezza di urbanizzazioni sia per la qualità architettonica ed ambientale;

- b) la riqualificazione ed eventuale riconversione ad usi più confacenti di 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) la riorganizzazione funzionale di 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) il potenziamento, la riorganizzazione ed eventuale riconversione degli 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, da diversa localizzazione delle strutture ed infrastrutture urbane, ecc.

Art. 3

Il programma preliminare e la proposta irrevocabile a contrarre

1. Il consiglio comunale adotta, di norma contestualmente all'approvazione del programma triennale dei lavori pubblici o dell'elenco annuale al primo allegato, un atto di indirizzo definito schema direttore della trasformazione urbana (con individuazione cartografica delle infrastrutture e delle aree di riqualificazione urbana connesse in scala 1:10.000), con l'individuazione delle priorità di trasformazione mediante l'attuazione di progetti urbani. Il quadro è elaborato dall'ufficio urbanistica a partire dalla ricognizione delle opere pubbliche d'interesse strategico (per rilevanza economica e funzionale) contenute nel programma triennale dei lavori pubblici e tenendo conto degli obiettivi strategici fissati dall'amministrazione comunale nei diversi atti di programmazione e pianificazione nonché delle previsioni ed esigenze infrastrutturali evidenziate in atti e documenti dei livelli di governo sovracomunali.
2. Una bozza del suddetto schema direttore è discussa, di norma, in una apposita conferenza di servizi istruttoria cui sono invitate a partecipare tutte le amministrazioni interessate ovvero gli organi interni del comune.
3. Nell'ambito dello schema direttore sono individuati comprensori di trasformazione comprendenti una o più aree aventi le caratteristiche riportate al precedente articolo 2.2, nei quali promuovere il coinvolgimento di operatori pubblici e privati nella formazione e realizzazione dei progetti urbani anche per la localizzazione di opere pubbliche di rilevante interesse comunale o sovracomunale al fine di favorire il confronto competitivo tra una pluralità di proposte.
4. I soggetti, pubblici e privati, anche associati tra loro, sono invitati, con avviso pubblico, emanato dal dirigente del settore urbanistica, ad avanzare proposte contenenti:

a) uno studio di fattibilità degli interventi proposti e la precisa indicazione (in scala 1:500) degli immobili interessati comunque ricadenti all'interno dei comprensori individuati ai sensi del precedente comma 3;

b) il progetto preliminare dell'iniziativa privata;

c) uno studio degli effetti sul sistema insediativo, della mobilità, ambientale e paesaggistico, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi comporta avente i requisiti necessari ai fini della valutazione ambientale strategica;

d) il piano economico-finanziario del programma redatto tenendo conto dei criteri ed indicatori specificati nei successivi articoli 5 e 6 e redatto da professionisti esperti in materia.

e) **dichiarazione , redatta ai sensi della DPR 445 /2000 e s.m.i , con la quale si sceglie uno dei due metodi di finanziamento dell'opera pubblica ,di cui al successivo punto 5, e si impegna al versamento delle somme dovute entro i termini previsti dall'atto di stipula dell'accordo. Alla dichiarazione deve essere allegata una polizza fidejussoria provvisoria di importo pari alla quota da destinare all'esecuzione di opere pubbliche determinata come da art.6. La polizza dovrà essere stipulata per un periodo di sei mesi rinnovabili. La stessa sarà trasformata in definitiva alla stipula dell'accordo ovvero risolta.**

5. Nell'avviso pubblico, oltre ai suddetti elementi, sono indicati, in conformità allo schema direttore di cui al comma 1 ed ai criteri di cui ai successivi articoli 5 e 6, contenuti ed obiettivi dei programmi, eventualmente anche mediante uno schema planovolumetrico di massima del progetto urbano, requisiti dei proponenti, documentazione a corredo delle proposte, termini temporali, criteri di valutazione. **Nell'avviso pubblico è precisato se il privato nel formulare l'istanza può proporre di versare le somme necessarie per realizzare le opere pubbliche in unica soluzione ovvero per stati di avanzamento lavori. L'opera pubblica sarà progettata dal Comune che fungerà anche da stazione appaltante in base alle procedure di cui agli art.li 32 e 122 del D.Lgs 163/06 e s.m.i. Il Comune dovrà scegliere una o più opere pubbliche previste nel quadro direttore approvato dal C.Comunale che siano inserite nell'ambito territoriale scelto dal privato per realizzare il proprio intervento. Rispetto alle schede progettuali contenute nel quadro direttore il Comune può progettare e attuare anche parti funzionali di esse ovvero unirle in unico disegno.**

6. La giunta, in base al parere della commissione tecnica di cui al comma successivo, nel rispetto dei criteri contenuti nell'avviso pubblico, seleziona una o più delle proposte pervenute, con le eventuali integrazioni e modifiche di cui al successivo articolo 7, ed invita i soggetti proponenti dei progetti selezionati a depositare presso il Comune proposta irrevocabile a contrarre ai sensi dell'art. 1329 c.c. avente ad oggetto lo schema di accordo di cui al successivo articolo 4.3. **La Commissione tecnica di cui al comma successivo , esamina le istanze e valuta la fattibilità dell'iniziativa. Il piano economico-finanziario di cui al precedente comma 4, lett.d , è da intendersi come valutazione sufficientemente approfondita ma non definitiva e**

suscettibile di adeguamenti con la presentazione dei progetti definitivi. Tuttavia al fine di non alterare la valutazione preliminare della proposta l'eventuale adeguamento non potrà comportare riduzioni della quota parte da assegnare all'esecuzione di opere pubbliche maggiori del 10% di quella determinata con la presentazione dell'istanza e del progetto preliminare. Il termine per presentare la proposta irrevocabile a contrarre, completa di tutti gli elaborati allegati, viene fissato nella lettera di comunicazione di ammissibilità dell'istanza. I soggetti proponenti selezionati dovranno depositare unitamente alla suddetta proposta irrevocabile a contrarre anche il progetto definitivo delle opere private. Il Comune si impegna, a partire dalla data di ammissione di ogni singola istanza, a progettare l'opera pubblica nel livello preliminare e definitivo in base alla quota di plusvalore determinata nell'istanza iniziale del privato. Il progetto definitivo dell'opera pubblica dovrà essere redatto entro la data stabilita per il deposito del progetto definitivo privato. Di seguito dovrà essere inserito nel programma pluriennale delle opere pubbliche.

L'irrevocabilità della proposta viene meno se nel corso del procedimento di approvazione del progetto urbano (**opera privata + opera pubblica**) esso subisce modifiche sostanziali. Pervenuta la proposta irrevocabile con i relativi allegati tecnici, la giunta propone al consiglio l'adozione del progetto urbano ai sensi dell'articolo successivo.

7. Per la valutazione tecnica delle proposte (progetti preliminari e progetti definitivi) è istituita una commissione così composta:
 - dirigente del Settore urbanistica (presidente);
 - tecnico del Settore LL.PP. o esperto tecnico laureato esterno (componente);
 - esperto individuato tra professori universitari di ruolo o professionisti con esperienza almeno decennale nel settore (componente);
8. La Commissione di cui al comma precedente è nominata dalla G.M., e si avvale di un segretario all'uopo designato nell'atto di nomina ovvero dal Presidente della Commissione ed opera con il supporto dell'ufficio tecnico del Comune.
9. Per la copertura delle spese di istruttoria i soggetti proponenti, scaduto il termine per la presentazione delle proposte, devono corrispondere un onere di istruttoria che sarà determinato dalla G.M. in base al costo medio dei programmi al netto dei contributi concessori. Qualora si giunga alla stipula dell'accordo di cui al successivo art.4 comma 3, gli operatori interessati corrispondono direttamente ai proponenti non selezionati l'importo da questi ultimi versato come onere di istruttoria. La ripartizione delle spese istruttorie è definita nell'atto di G.M. di cui sopra.

Articolo 4

Approvazione

1. I progetti urbani di cui al presente regolamento sono adottati dal C.Comunale e definiti mediante le procedure previste dagli articoli 20 e 21 della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18.
2. Nel caso in cui il programma contempra la realizzazione di una o più opere pubbliche o di interesse pubblico per cui sia necessaria l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche si può fare ricorso alla conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 2000, n. 267 e degli artt. 8-bis, 8-ter, 30-bis e 30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n. 18. In questo caso la procedura per la conclusione dell'accordo è comunque preceduta dalla deliberazione del consiglio di cui all'articolo precedente. Quest'ultima, con la relativa documentazione allegata, è depositata presso la sede comunale per un periodo di almeno 30 giorni affinché gli interessati possano presentare le proprie osservazioni fino ai 15 giorni successivi alla scadenza del termine di deposito. Del deposito e del diritto di presentare osservazioni è data pubblicità nei modi previsti per il deposito di un piano urbanistico attuativo ai sensi della legislazione regionale.
3. **L'iter di variante urbanistica si conclude, dopo la pubblicazione, con esame osservazioni e contestuale approvazione dei progetti definitivi da parte del C.Comunale.**
4. **A seguito dell'iter di cui sopra le parti interessate (privato e Comune) redigono i progetti esecutivi entro tempi stabiliti dall'A.C. con apposito atto.**
5. **Successivamente, previa approvazione dei progetti esecutivi da parte della Commissione di cui all'art. 3 e previa redazione degli atti amministrativi necessari, sarà stipulato l'accordo di cui all'art. 1.4 tra il comune ed i soggetti proponenti recante le rispettive obbligazioni ed avente i seguenti contenuti minimi:**
 - a) rapporti attuativi tra i soggetti attuatori ed il comune;
 - b) fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica;
 - c) **garanzie di carattere finanziario (polizza fideiussoria definitiva pari al costo complessivo delle opere pubbliche da realizzare) da depositare nel caso di finanziamento dell'opera pubblica mediante stati di avanzamento lavori;**

- d) tempi di realizzazione del programma (**opera privata + opera pubblica**);
- e) previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;
- f) modalità di cessione o locazione di locali-alloggi e/o opere di urbanizzazione e/ o di utilizzazione di altri beni immobili da realizzare;
- g) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma;
- h) piano economico-finanziario;
- i) **impegno da parte del privato e dell'Ente a realizzare le opere del programma urbano entro i tempi di cui al punto d);**
- l) **progetti esecutivi dell'opera privata e di quella pubblica;**
- m) **quant'altro utile e necessario;**

Contestualmente o entro 30 giorni dalla stipula dell'accordo verrà rilasciato il permesso di costruire relativo all'intervento privato.

Le eventuali opere pubbliche saranno approvate ed appaltate seguendo le ordinarie procedure previste dal d. lgs 163/06 e s.m.i. , segnatamente art. 32 , lett.g ; art. 121 , comma 1; art.122 comma 8 - e dovranno essere realizzate secondo le previsioni indicate nell'accordo e negli elaborati esecutivi di riferimento.

Le somme utili alla esecuzione diretta delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione saranno incamerate e vincolate in apposito capitolo di bilancio. I tempi dell'esecuzione delle opere pubbliche saranno stabilite nell'accordo ai sensi della precedente lett.d).

Art. 5

I requisiti delle proposte

Le proposte di progetti urbani non devono in ogni caso riguardare modifiche attuabili attraverso variazioni ordinarie dello strumento urbanistico.

L'individuazione degli ambiti d'intervento e l'elenco delle opere ammissibili non deve contemplare iniziative che costituiscano ragione di soddisfacimento delle minute e particolari esigenze dei privati né devono essere carenti di riflessi positivi sul contesto socio-economico della città.

Lo schema direttore di cui all'art. 3 deve essere redatto tenendo presente che la contropartita per la collettività sia aggiuntiva rispetto a quanto il privato deve comunque, per legge, realizzare (parcheggi di pertinenza , verde, strade, impianti a rete, giochi, ecc).

La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere congruamente motivata.

Per interesse pubblico si intende qualsiasi utilità concreta e necessaria per la realtà territoriale d'intervento indipendentemente dalla quantità delle opere previste.

La proposta di progetto urbano non può comunque riguardare accordi che:

- Costituiscono soddisfacimento di prevalenti interessi privati;
- Hanno esclusiva finalità edilizia privata senza alcuna incidenza positiva sul contesto oppure risultino in violazione /contrasto di:
 - Norme di legge nazionali e regionali DM1444/68 (Standards) come distanze- altezze- parcheggi pubblici- parcheggi pertinenziali – verde pubblico- attrezzature pubbliche ;
 - Strumenti di pianificazione sovraordinata a meno di loro espressa previsione derogatoria ;
 - Strumenti di pianificazione in materia ambientale o di difesa idrogeologica- archeologica - tutela beni ambientali.
 - Indirizzi generali di PRG o degli strumenti urbanistici sovraordinati (non è possibile prevedere variazioni che comportino incremento delle previsioni insediative – da calcolare secondo le indicazioni del Piano Territoriale Provinciale vigente) .
 - Vincoli conservativi di beni immobili disposti con apposita dichiarazione Ministeriale.

Sono invece ammesse, di massima, le seguenti iniziative private che necessitano di variazione allo strumento urbanistico:

1. Interventi per trasformazione di immobili esistenti o per nuove volumetrie non incidenti sul dimensionamento del PRG, come : parcheggi aggiuntivi agli standards minimi privati - servizi – commercio - artigianato – industria - servizi intercomunali, turistici - attrezzature per attività ludiche- socio- assistenziali- scuole private ecc.

2. Interventi residenziali mediante cambio uso o di ristrutturazione totale di contenitori esistenti anche con incremento di volumetrie , altezza e sagoma all'interno di zone edificate (zone A- B del DM 1440/68) nei limiti di cui ai punti seguenti :

- Gli incrementi di volumetrie anche per soli fini residenziali realizzati in aree edificate (zone B o zone sature) devono essere contenuti nell'ambito del 40% della Superficie edificabile esistente o di quella prevista dallo strumento urbanistico e, comunque, con un max assoluto di 600 mq di Superficie Edificabile aggiuntiva.

- Per ragioni di riqualificazione e valorizzazione urbana, al di fuori delle zone di cui al precedente capoverso, l'incremento di volume anche per soli fini residenziali può essere assentito nel centro storico di Atri capoluogo. In tale fattispecie l'incremento potrà riguardare gli immobili inseriti nei comparti di cui all'art. 27 delle NTA o

immobili aventi tipologia ed uso non residenziale, privi di valore storico-architettonico, classificati dal PPCS in "ristrutturazione edilizia totale". In tali casi l'incremento potrà comportare una maggiore superficie edificabile non superiore a 400 mq. Non sono consentiti incrementi che comportano la realizzazione di immobili con altezze superiori a mt. 10,00 - tranne nei comparti, ove l'altezza massima assoluta verrà determinata in base alle esigenze progettuali e di riqualificazione - L'Amministrazione, nel valutare se l'iniziativa risulta compatibile con la salvaguardia del centro antico, potrà anche non concedere l'incremento ovvero ridimensionarlo entro i limiti che, a suo giudizio, riterrà più opportuno. Il progetto dovrà avere caratteristiche architettoniche di qualità e non invasive rispetto al contesto;

•Nei nuclei antichi delle frazioni - zone 1b di PRG - potranno essere assentiti incrementi anche per soli fini residenziali sempreché non superiori a 300 mq di Superficie edificabile aggiuntiva.

3. Interventi direzionali / commerciali che necessitano di integrazione volumetrica finalizzati al recupero di ambiti urbani già definiti o da definire;

4. Modifiche funzionali per attuazione di ambiti o comparti a progettazione unitaria già individuati dagli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti ma che necessitano di apposite variazioni;

5. Attività in materia di contenimento e risparmio energetico per il recupero o smaltimento dei rifiuti;

6. Attività di artigianato e di vendita dei prodotti agricoli o collegate alla trasformazione dei prodotti agricoli;

7. Attività artigianali tradizionali dei luoghi.

8. Modificazione/dismissioni e/o trasformazioni di attività confliggenti con la tutela dei luoghi.

Per l'applicazione dei predetti interventi la valutazione dei parametri urbanistico-edilizi (altezze - distanze - piani - volumi - superficie edificabile ecc.) è effettuata con riferimento alle definizioni del PRG e/o del regolamento edilizio vigente.

Ad eccezione di quanto previsto all'art. 1 lett. G) del PRG vigente è possibile in sede di accordo una deroga all'applicazione di tali parametri se ciò sia strettamente necessario all'attuazione del programma. (Es: l'incremento di superficie può essere attuato anche in aree aventi un lotto inferiore a quello standard di PRG - occupazione di suolo libero - minore distanze dai confini nei limiti del C.Civile - maggiori altezze - deroghe di cui all'art.22, penultimo comma, delle NTA di PRG, su edifici esistenti e nuove costruzioni - ecc...).

Eliminato un capoverso

Nel caso di programmi in variante al PRG verrà esperita la procedura di cui all'art.10 della LR 18/83 e s.m.i.

Qualora la proposta di opera privata comporti un incremento di volumetrie o di quantità edilizie e un conseguente fabbisogno di standards aggiuntivi questi devono essere individuati nelle quantità minime di cui al DM 1444 /68. Per parcheggi e verde pubblico

attrezzato, le aree dovranno essere reperite in ambito prossimo all'area di intervento e per istruzione ed attrezzature anche in altri ambiti territoriali . La quantità minima di standards aggiuntivi è soggetta, a seconda delle diverse zone territoriali omogenee di intervento, alle articolazioni e variazioni come stabilite dall'art.4 del predetto DM, in rapporto alla diversità di situazioni obiettivamente rilevabili.

Art. 6

Valutazione della convenienza

Costituisce parametro di ammissibilità (requisito minimo) dei progetti urbani, la destinazione all'esecuzione di opere pubbliche di una quota non inferiore al 50% del plusvalore generato dall'intervento. Tale plusvalore è convenzionalmente individuato detraendo dal valore di mercato dei manufatti privati il costo complessivo di costruzione. In ogni caso il plusvalore non può essere inferiore al 20% del solo costo di costruzione assumendo tale indice quale minimo a garanzia della valutazione della convenienza pubblica all'accordo.

Ai fini di cui sopra il solo costo di costruzione è determinato in base al prezziario regionale vigente compreso oneri di sicurezza. IL costo complessivo di costruzione è , invece , determinato dalla sommatoria di tutti i costi che si presume di sostenere (costruzione immobile – indagini geologiche e simili- spese progettuali- assicurazioni - bucalossi). Il valore di mercato è determinato in base all'andamento effettivo del mercato immobiliare della zona di riferimento e comunque in misura mai inferiore al valore indicato dall'Osservatorio del mercato immobiliare di Teramo. Da quest'ultimo si dovrà in ogni caso assumere e riportare la metodologia e il processo adottato per la determinazione della quotazione immobiliare (metodo calcolo delle superfici e percentuali applicabili).

Nella determinazione dei costi complessivi di costruzione la quota parte di spese tecniche, a meno di particolari e giustificate ragioni di complessità e di peculiarità artistiche elevate, deve essere contenuta nel limite del 10 % dell'importo lavori .

I costi complessivi di costruzione e il valore di mercato dell'opera privata sono da considerarsi al netto dell'IVA . L'opera pubblica sarà realizzata utilizzando la quota parte calcolata ai sensi dei precedenti articoli.

Nell'avviso pubblico di cui all'art.3 , comma 4 , l' A.C. può indicare specifiche modalità di determinazione del costo di costruzione e della valutazione di mercato del bene privato in particolare quando trattasi di interventi all'interno del Centro storico o su aree aventi significativo valore ambientale e/o socio – economico.

Art. 7

Rinuncia - Varianti al programma

Il Comune nel valutare se le proposte di progetto urbano sono compatibili con i principi e gli indirizzi desumibili dal presente regolamento, può richiedere tutte le modifiche ed integrazioni che siano ritenute opportune per il perseguimento dell'interesse pubblico, subordinando l'accettazione della proposta all'introduzione delle modifiche ed integrazioni suddette.

Per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'Amministrazione può sempre recedere dall'accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990.

In caso di mancata attuazione del programma nessun rimborso è dovuto al privato per le spese tecniche-amministrative sostenute.

**Maggio 2009
Agosto 2009
Rettifica-integrazione Gennaio 2010**

Arch. Gino Marcone