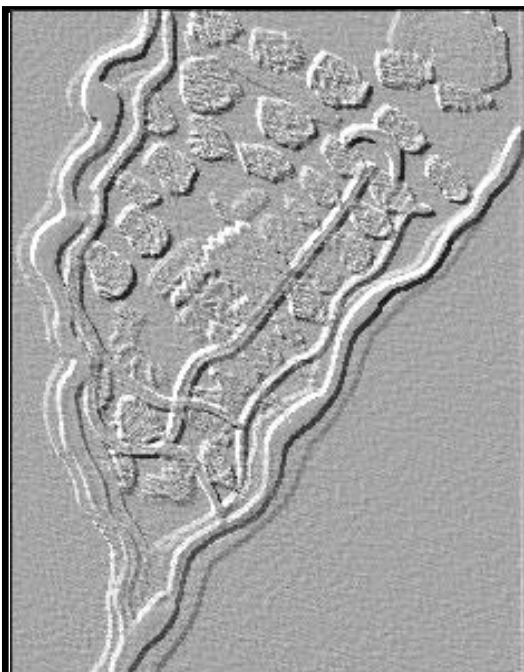




*Città di Teramo*

# PIANO REGOLATORE GENERALE



*Interamnia Urbs*

**DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI  
UNITARI D'INTERVENTO (PUI) - COMUNE DI TERAMO**

*Il Sindaco*

*Gianguido D'Alberto*

*L'Assessore all'Urbanistica e Pianif. Territ.*

*Graziano Ciapanna*

*Il Dirigente Rip. Urbanistica*

*Arch. Gianni Cimini*

*Supporto Scientifico*

*Università di Camerino*

*Prof.ssa R. D'Onofrio, Prof. M. D'Amuntis*

*Con la collaborazione di*

*Arch. Valentina Moroni*

**REGOLAMENTO**

# **DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI UNITARI D'INTERVENTO (PUI) - COMUNE DI TERAMO**

## **Indice**

<b>PARTE I</b>	<b>pag. 3</b>
1.1 Necessità e opportunità di un Documento d'inquadramento per l'attuazione dei Programmi UNITARI D'INTERVENTO (PUI)	
1.2 Significati e contenuti dei Programmi Unitari d'Intervento (PUI), rapporti con il Vigente PRG	
<b>PARTE II</b>	<b>pag. 5</b>
2.1 Le aree oggetto del Documento d'Inquadramento e quelle escluse	
2.2 Soggetti proponenti	
2.3 Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica	
2.4 Regole di carattere generale e criteri preferenziali	
<b>PARTE III</b>	<b>pag. 11</b>
3.1 Determinazione Convenienze pubblico-privato	
3.1.1 Ricavi previsti	
3.1.2 Determinazione del Plusvalore	
3.1.3 Determinazione della minima offerta al pubblico	
3.2 Qualità del Progetto	
3.3 Altre Premialità	
<b>PARTE IV</b>	<b>pag.18</b>
4.1 Procedure per la presentazione delle proposte	
4.2 Procedure per la valutazione e approvazione delle proposte	
4.3 Attuazione del Programma	
<b>PARTE V</b>	<b>pag. 24</b>
5.1 Allegati ed Elaborati grafici per la corretta definizione e attuazione dei Programmi	
<b>Allegati:</b>	A. Modello di lettera di richiesta B. Elenco della documentazione necessaria alla presentazione preliminare e definitiva delle proposte C. Fac Simile Relazione finanziaria D. Schema di Convenzione E. Indice R.I.E (Riduzione Impatto Edilizio) E.1 Scheda R.I.E; E.2 Foglio di calcolo R.I.E
<b>Elaborati:</b>	Tav 01: Aree Escluse, vincoli e limitazioni alla trasformabilità Tav 02: Zone OMI, Valori di Mercato per destinazioni e tipologie (Valori esemplificativi riferiti al secondo semestre 2021) Tav 03: Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica (con previsioni di PRG) Tav03: Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica (denominazioni)

## PARTE I

### 1.1 Necessità e opportunità di un Documento d'inquadramento per l'attuazione dei Programmi Unitari d'Intervento (PUI)

La ricognizione del DUP (Documento Unico di Programmazione) del Comune di Teramo annualità 2022-2024 e in particolare delle missioni e dei programmi operativi previsti per il nuovo periodo di Programmazione, tra i quali: la Missione 08 - Assetto del territorio ed edilizia abitativa; la Missione 09 - Sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente; la Missione 10 - Trasporti e diritto alla mobilità; la necessità di operare alcuni aggiornamenti dell'attuale PRG per conseguire un riequilibrio insediativo, una migliore distribuzione dei servizi e un migliore assetto del territorio, come è emerso dalle varianti per la retrocessione delle aree edificabili 2014 e 2022, hanno suggerito all'Amministrazione Comunale l'opportunità di cogliere e di rafforzare alcuni scenari di trasformazione originati dalla ricostruzione post sisma e dagli interventi programmati con il Piano Nazionale PNRR, attraverso il ricorso ad un nuovo Documento di Inquadramento per l'attuazione dei Programmi Unitari d'Intervento (PUI), anche ai fini di una più aggiornata e attenta valutazione di nuove proposte di rigenerazione, trasformazione e sviluppo della città e del territorio comunale. Queste nuove proposte che potranno avvalersi delle quantità edificatorie retrocesse ai sensi dell'art. 33 della L.R. 18/83, come modificata dalla L.R. n. 29 del 13 ottobre 2020, dovranno garantire: l'interesse pubblico ad operare un riequilibrio delle funzioni territoriali (servizi e attrezzature) tra le aree più forti e quelle più deboli del territorio comunale dal punto di vista del mercato immobiliare; rafforzare con l'aiuto dei privati lo sviluppo nelle aree più dinamiche e, allo stesso tempo, arginare i processi di spopolamento e di abbandono soprattutto nel tessuto delle frazioni. Così configurato questo documento potrà costituire una prima tappa di avvicinamento alla variante generale al PRG, auspicata nel DUP 2022-2024.

### 1.2 Significati e contenuti dei Programmi Unitari d'Intervento (PUI), rapporti con il Vigente PRG

Con “**Programmi Unitari d'Intervento (PUI)**” si intende i **Programmi Integrati d'Intervento (PII)** 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 (PRU)** di cui all'art.11 della Legge 11 dicembre 1993, n.493 ed all'art.30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n.18 e s.m.i.

**I programmi integrati di intervento (PII)**, hanno come scopo la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale e sono caratterizzati da pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal concorso di più operatori pubblici e privati.

La L. 179/ 1992 li classifica come strumenti per la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, di valenza programmatica ed attuativa ad un tempo, che possono anche essere in variante al P.R.G., ai piani attuativi ed ai regolamenti edilizi e che perseguono finalità di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, con il possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

La LUR Abruzzo all'Art. 30/bis, ne approfondisce finalità e contenuti:

- a) *riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale nonché più razionale utilizzazione e riorganizzazione di ampi settori del territorio comunale in tutto o in parte edificati o da destinare anche a nuova edificazione;*
- b) *pluralità di funzioni, integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione.*

La LUR chiarisce inoltre che:

*“...qualora gli interventi siano finalizzati alla nuova edificazione è comunque necessario che una parte dell'intervento previsto dal programma sia destinato al recupero o alla riconversione del patrimonio edilizio esistente.*

Stabilisce che i contenuti della proposta di programma integrato, presentata al Comune da soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro debbano riguardare:

a) relazione tecnica ed urbanistica esplicativa del programma con allegato tipo planovolumetrico in scala 1/500, con l'indicazione dettagliata delle tipologie edilizie, che evidenzia le eventuali varianti previste dal programma rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;

b) schema di convenzione avente il seguente contenuto minimo:

- 1) i rapporti attuativi tra i soggetti di cui al comma 3 ed il Comune;
- 2) fonti di finanziamento distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere;
- 3) le garanzie di carattere finanziario;
- 4) i tempi di realizzazione del programma;
- 5) la previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza;

c) modalità di cessione o locazione degli alloggi e di utilizzazione di altri beni immobili realizzati;

d) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma.

La Legge 493/2003 all'art. 11 introduce i Programmi di Recupero Urbano (PRU). Essi sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici.

La LUR Abruzzo all'Art. 30/ter, ne approfondisce finalità e contenuti:

- a) Previsione di un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a reti, e delle urbanizzazioni secondarie,
- b) Edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici;
- c) Realizzazione, sulla base di una proposta unitaria con il concorso di risorse pubbliche e private, sono presentati al Comune da soggetti pubblici e privati, anche associati tra loro

Stabilisce inoltre che i contenuti della proposta di Programmi di Recupero sono quelli previsti per i Programmi Integrati d'intervento.

La Lur stabilisce inoltre che gli accordi di programma di cui agli artt. 8/bis e 8/ter della legge possono essere stipulati anche ai fini dell'adozione ed attuazione dei programmi integrati (PII) e dei programmi di recupero (PRU) di cui al presente articolo. In tal caso si applicano le disposizioni di cui al comma 7. La ratifica dell'accordo di programma da parte del Consiglio comunale non sostituisce in tal caso il rilascio del titolo edilizio.

Questo documento d'inquadramento prevede l'applicazione dei **Programmi Unitari d'intervento (PUI)** all'intero territorio comunale, eccezion fatta per le zone individuate al successivo punto 2.1.1-Parte II che ne sono, invece, escluse.

Questo Documento d'inquadramento, in coerenza con le finalità e i contenuti della L. n°179/1992 e della LUR Abruzzo Art. 30/bis e ter, fissa i seguenti ulteriori principi per l'accettazione delle proposte presentate dai privati:

- previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale naturalistica e paesaggistica;
- presenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- rilevanza territoriale tale da incidere positivamente sulla riorganizzazione dei sistemi insediativi

Questi obiettivi vengono perseguiti confermando la volontà dell'Amministrazione di non incrementare il consumo di suolo a fini edificatori, e di garantire contestualmente il riordino e la razionalizzazione del disegno urbanistico del sistema insediativo attraverso l'utilizzo di capacità edificatorie residue provenienti dalle varianti di retrocessione (Variante 2014 e Variante 2022)

Questo Documento di Inquadramento sostituisce integralmente quello approvato con Deliberazione C.C. n°81/05.

## PARTE II

### 2.1 Le aree oggetto del Documento d'Inquadramento e quelle escluse

I programmi integrati d'intervento possono essere promossi su tutte le aree, zone o sottozone del PRG Vigente (con esclusione di quelle individuate al successivo punto 2.1.1) che necessitano, ai sensi dell'art. 30/bis della LUR, di interventi volti alla:

- riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale e paesaggistica nonché alla più razionale utilizzazione e riorganizzazione dei tessuti insediativi in tutto o in parte edificati e loro connessione con il sistema di reti infrastrutturali, del verde, dei servizi e degli spazi pubblici esistenti e programmati, con la precisazione che qualora gli interventi fossero finalizzati alla nuova edificazione è comunque necessario che una parte dell'intervento previsto dal programma sia destinato al recupero o alla riconversione del patrimonio edilizio esistente;
- promozione di interventi di completamento dei tessuti edilizi esistenti connotati da scarsa identità e caratterizzazione del paesaggio urbano e da dispersione insediativa, al fine di disincentivare i processi di ulteriore consumo di suolo nei territori extra-urbani, migliorare/potenziare o realizzare le infrastrutture primarie e secondarie;
- realizzazione di nuove centralità urbane plurifunzionali, con l'incremento e l'ottimizzazione delle dotazioni di servizi e delle attrezzature, con la realizzazione di interventi infrastrutturali, con l'inserimento di modalità plurime di gestione dell'edificato (edilizia residenziale libera, convenzionata o sovvenzionata, o in locazione) e degli spazi verdi;
- attivazione di processi di rigenerazione urbana in ambiti caratterizzati da dismissione di attività e immobili o in situazioni degradate che necessitano di urgenti interventi di riconversione urbana;

Tanto premesso:

a) Possono essere ricomprese in proposte di programmi ai sensi di questo Documento d'Inquadramento: le aree di espansione "C" già previste dal PRG vigente, a patto che una parte dell'intervento riguardi il recupero, la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e/o degli spazi pubblici esistenti, da concordarsi attraverso il confronto diretto con gli Uffici Comunali;

b) Nel caso in cui la proposta di **PUI** comporti incremento del carico urbanistico, dovranno essere verificati e nel caso recuperati gli standard urbanistici nelle quantità previste dalla vigente legislazione e dagli strumenti urbanistici e di programmazione comunale vigenti o adottati. La cessione di aree esterne al perimetro del programma integrato è ammessa qualora le caratteristiche dell'ambito considerato non consentano il reperimento di tali dotazioni al suo interno, ovvero il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione. Il Comune potrà anche valutare proposte di monetizzazione degli standards secondo il vigente regolamento comunale sulle monetizzazioni (Regolamento n 8/2013).

c) Nel caso della presenza all'interno della proposta di **PUI** di aree con vincolo preordinato all'esproprio, decaduto per decorrenza del termine fissato all'articolo 2 della legge 1187/68, al fine di favorire un graduale processo di acquisizione di aree pubbliche e per garantire forme di ristoro per i proprietari, queste aree

potranno essere valutate ai fini della definizione della convenienza pubblico-privata. In nessun caso potranno essere utilizzate come standard di legge previsti per il PII.

d) In relazione alle Zone B3 (n°...) e C3 (n°...) per le quali il vigente PRG sulla base delle schede allegate al PRG vigente prevede l'attuazione tramite un Programma Integrato d'Intervento (PII), quest'ultimo potrà prevedere modifiche planimetriche rispetto al PRG vigente, al fine di favorirne l'attuazione, fermo restando che:

d1) nel caso delle zone B3(n°...) all'area stralciata verrà attribuita la previsione di piano B3; alla parte assoggettata a PII verrà attribuita in proporzione una riduzione della capacità edificatoria;

d2) nel caso delle zone C3(n°...) con porzioni già edificate, all'area già edificata da stralciare verrà attribuita la normativa della zona B contermina.

d2) non vengano meno le finalità e le relazionali spaziali e funzionali della zona.

### 2.1.1 Aree escluse

Rimangono escluse dall'applicazione del presente Documento d'Inquadramento (**Rif. TAV.01**)

- a) la zona A Centro Storico
- b) le zone E;
- c) le zone F a meno che non siano previste in cessione all'interno della proposta di **PUI**. L'esclusione non riguarda le zone F3: Pubbliche e private per servizi ed attrezzature di interesse pubblico, fatte salve le condizioni elencate nel punto 2.1.1.a.
- d) le zone G a meno che non siano previste in cessione all'interno della proposta di **PUI**. L'esclusione non riguarda le Zone G7 di tutela ambientale e a verde privato, alle condizioni elencate nel punto 2.1.1.b e le Zone G5 a verde sportivo.
- e) le zone B0 e B0F.

Inoltre:

f) Restano fermi i vincoli e le limitazioni alla trasformabilità, le indicazioni e le direttive introdotte da leggi statali e regionali, da provvedimenti della Provincia, compresa la disciplina vigente per le zone sismiche, anche se non espressamente indicati nelle Tavole di PRG e nell'Elaborato TAV.01, così come previsto nell'art. XII Zone di Tutela (c1) del Vigente PRG.

g) Nel caso in cui nelle aree oggetto della proposta **PUI** siano ricomprese "Sottozone AE - edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario"; per esse valgono le norme previste dal Vigente PRG.

**2.1.1 a** Nel caso in cui le proposte di **PUI** comprendano in tutto o in parte zone F3 (parcheggi attrezzati e servizi per l'autotrasporto; campeggi e impianti sportivi e ricreativi) e se ne preveda una parziale e differente utilizzazione o un aumento dell'UF complessivo, comunque non superiore al 30% della edificabilità prevista dal vigente PRG, andranno individuate oltre alle convenienze pubbliche alla trasformazione, sulla base del punto 3.1, anche le attrezzature e i servizi gestiti in regime di convenzione, aventi rilievo per la cittadinanza e idonei al soddisfacimento delle esigenze di preminente interesse pubblico negli ambiti di riferimento. Il convenzionamento di tali attrezzature e servizi potrà usufruire delle premialità di cui al successivo punto 3.3. Andrà inoltre presentato da parte dei proponenti il **PUI** uno studio di inserimento paesaggistico volto a garantire il soddisfacimento delle seguenti prestazioni dell'intervento proposto:

- Incorporare la visibilità del sito come elemento progettuale
- Evitare la nuova edificazione in zone visivamente fragili
- Limitare la formazione di nuova edificazione isolata
- Rispettare le linee di forza del paesaggio
- Localizzare gli edifici in modo coerente con la topografia
- Ridurre i movimenti di terra
- Localizzare gli edifici rispetto all'orientamento del sole e dei venti

- Organizzare insieme edificati in assi compositivi chiari
- Valutare alternative volumetriche in relazione alla visibilità
- Scegliere volumi dalle proporzioni equilibrate
- Utilizzare materiali e colori che si adattano al paesaggio
- Utilizzare la vegetazione come strumento progettuale per migliorare la qualità dei luoghi
- Conservare e proporre le formazioni vegetali esistenti tipiche dei luoghi

**2.1.1.b** Nel caso in cui le proposte PUI comprendano in tutto o in parte zone G7, queste zone potranno ospitare i diritti edificatori maturati nelle limitrofe zone del PRG, come quota aggiuntiva (%) del PUI rispetto le previsioni di zona del vigente PRG, nonché le aree a standard dovute come aumento del carico urbanistico, a condizione che la proposta progettuale che comprende le zone G7 sia correlata da uno studio di inserimento paesaggistico, secondo le prestazioni stabilite al precedente punto 2.1.1a) e che inoltre la proposta progettuale abbia la finalità di : compattare i complessi edificati evitando una separazione eccessiva tra i volumi costruiti per limitare il consumo di suolo e nel contempo restituire un insieme unitario e un'immagine coerente del sistema insediativo; di progettare il margine urbano accompagnando i volumi costruiti con la vegetazione per unificare l'insieme e utilizzando la vegetazione per mascherare la presenza di recinzioni. Particolare attenzione dovrà essere garantita al mantenimento dello skyline nel paesaggio, evitando inserimenti che mascherano o occultano l'insediamento esistente nelle zone B0 e B0F.

**2.1.1.c** Le zone B0 e B0F possono essere ricomprese nelle aree delle proposte PUI sebbene non partecipino alla attribuzione di diritti edificatori, ma potranno ospitare interventi aventi valenza pubblica, in qualità di Ambiti di recupero e rigenerazione urbana.

## **2.2 Soggetti proponenti**

I PUI oggetto di questo documento d'inquadramento possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Nel caso di iniziativa pubblica il Comune, con apposita deliberazione consiliare, individua le aree nelle quali intervenire a mezzo di PUI di iniziativa pubblica e provvede a redigere una "Proposta Preliminare" di cui al punto 4.1.b.

Nella Proposta Preliminare il Comune definisce gli 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 e traduce tali obiettivi nella elaborazione di progetti preliminari che dovranno governare le trasformazioni urbane con la necessaria attenzione dovuta ad ogni modifica del territorio, affinché sia possibile coniugare la riqualificazione funzionale attraverso una indispensabile attenzione all'aspetto progettuale.

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 disegno progettuale e programmatico definito preventivamente, sia pur nei suoi aspetti preliminari e strategici, dall'Amministrazione Comunale.

La definizione di una compiuta proposta di programma dovrà comunque assicurare il raggiungimento degli obiettivi di qualità economico finanziaria ed urbanistico-architettonica definiti. Per la definizione dei contenuti del PUI l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi di appositi concorsi e/o a collaborazioni nelle forme di volta in volta ritenute idonee al raggiungimento dello scopo.

I soggetti privati possono, autonomamente, presentare al Comune proposte di PUI, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, sia in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti che in variante agli stessi, sulla base dei contenuti del presente Documento d'inquadramento. Per il raggiungimento degli obiettivi amministrativi, i soggetti interessati potranno presentare, su aree o immobili in propria disponibilità, singole proposte ovvero candidarsi a collaborare con l'amministrazione comunale per la definizione di coerenti programmi integrati di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio. Le proposte di programma pervenute al protocollo sono esaminate per l'accertamento della conformità agli obiettivi e ai requisiti generali indicati nel presente documento e secondo le modalità esposte di seguito.

## **2.3 Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica**

Al fine di meglio orientare le proposte di trasformazione promosse dai PUI secondo le esigenze di riordino e di rigenerazione espresse dai diversi ambiti territoriali del territorio comunale, di seguito vengono esplicitate

le esigenze di natura infrastrutturale, insediativa ed ambientale, e di dotazione di servizi nonché le densità massime ed altri parametri di tipo prestazionale di riferimento per l'attivazione di ciascun programma.

Per i singoli ambiti, che costituiscono il riferimento prioritario per l'applicazione delle percentuali di Minima offerta al pubblico, di cui al successivo art. 3.1.3 "DETERMINAZIONE DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO", sono previste indicazioni in ordine alle esigenze: infrastrutturali; insediative; ambientali e paesaggistiche e vengono definiti i parametri edilizi e urbanistici da rispettare. Nei confronti degli ambiti che più di altri hanno contribuito alla formazione dei residui di edificabilità messi a disposizione dalle due varianti retrocessione dei diritti edificatori del 2014 e 2022, gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento dell'ambiente costruito devono essere prioritariamente conseguiti con il contributo degli ambiti meno interessati dalle proposte di retrocessione dei diritti edificatori.

Tutte le proposte preliminari di PUI avanzate in questi ambiti potranno essere sottoposte a procedure di condivisione con le frazioni e i quartieri, anche mediante incontri pubblici da tenersi alla presenza dei rappresentanti del Comune e dei proponenti, a cui si dovrà dare adeguata pubblicità.

## **a) Descrizione dei Singoli Ambiti omogenei**

### **Ambito 1: Frazioni e nuclei storici**

Descrizione: si tratta di insediamenti caratterizzati da nuclei densi e compatti di origine storica che nel tempo hanno sviluppato dei piccoli ampliamenti lungo le strade principali. In questi ambiti si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento di seguito riportati:

- **Infrastrutturali**

- razionalizzazione e rifunzionalizzazione dei sottoservizi, della pubblica illuminazione e del reticolo stradale esistente con miglioramento delle connessioni tra i vari tronchi delle reti viarie esistenti e di progetto e dei parcheggi, nel rispetto delle identità storiche.

- **Insediativi/Ambientali e Paesaggistici**

- sistemazione delle aree verdi e degli spazi pubblici integrati con gli spazi aperti degli insediamenti da recuperare o di nuova edificazione;

-recupero, riqualificazione dei servizi presenti e nuove realizzazioni, favorire l'insediamento di funzioni commerciali di vicinato e di microturismo;

-interventi di messa in sicurezza dei versanti e di difesa idrogeologica.

- **Architettonici e di qualità urbana**

-favorire interventi di riqualificazione degli spazi e edifici privati e pubblici nel rispetto della identità dei luoghi, evitando soluzioni e materiali standardizzati e non consoni;

### **Ambito 2: Frazioni minori e nuclei sparsi**

Descrizione: sono piccoli nuclei di origine rurale o frazioni di piccole dimensioni all'interno del territorio rurale.

In questi ambiti si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento di seguito riportati:

- **Infrastrutturali**

- razionalizzazione, rifunzionalizzazione, realizzazione dei sottoservizi, della pubblica illuminazione e del reticolo stradale esistente, dei parcheggi e delle aree verdi.

- **Insediativi/Ambientali e Paesaggistici**

-sistemazione delle aree verdi e integrazione con il paesaggio rurale;

-recupero, riqualificazione dei servizi presenti e nuove realizzazioni, favorire l'insediamento di funzioni commerciali di vicinato;

- **Architettonici e di qualità urbana**

-favorire interventi di riqualificazione degli spazi e edifici privati e pubblici attraverso l'integrazione con il paesaggio rurale evitando soluzioni morfologiche disarmoniche con il paesaggio circostante;

### **Ambito 3: Frazioni principali**

Descrizione: sono frazioni e località che si sono sviluppate lungo le principali direttrici di sviluppo o in prossimità di esse e che hanno più di altre usufruito di processi di crescita insediativa e economica che necessitano oggi di azioni di integrazione tra le diverse parti a diversa destinazione e tra le diverse attrezzature e servizi pubblici. In questi ambiti si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento di seguito riportati:



- **Infrastrutturali**

-riqualificazione della viabilità principale

-razionalizzazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche; riorganizzazione/rifunzionalizzazione del sistema viario interno e delle opere di urbanizzazione primaria; realizzazione di percorsi ciclopedonali di riconnessione tra le diverse parti del tessuto insediativo e dei diversi servizi e attrezzature;

- **Insediativi/Ambientali e Paesaggistici**

-favorire il completamento e la rigenerazione e il riuso degli insediamenti esistenti residenziali e artigianali/industriali, commerciali e dei servizi e delle attrezzature pubbliche attraverso una maggiore flessibilità e integrazione delle funzioni.

-riconnessione paesaggistica, ambientale con le aree fluviali mediante la previsione di parchi, e con il territorio agricolo.

-favorire la funzionalità della rete idraulica superficiale, attraverso il contenimento della impermeabilizzazione dei suoli e la dotazione di spazi idonei alla ritenzione per aumentare la sicurezza idraulica e favorire il trattamento delle acque meteoriche;

- **Architettonici e di qualità urbana**

-favorire una scelta meditata dei materiali di impiego nella realizzazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne commerciali.

#### **Ambito 4: Quartieri della città**

Descrizione: si tratta di ricomporre la rete di relazioni tra i diversi quartieri della città e con il Centro Storico, attualmente disconnessi, per la promozione di una visione di città policentrica e multifunzionale, a misura d'uomo e in questa ricomposizione attribuire centralità alle funzioni strategiche esistenti: la stazione, l'Università, l'Ospedale, Via Longo ecc. e quelle potenziali attraverso la riconversione delle aree abbandonate e degradate.

In questi ambiti si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento di seguito riportati:

- **Infrastrutturali**

-ricucitura interna dei quartieri in modo da garantire la strutturazione di reti fruitive continue che permettano di raggiungere i servizi e offrendo la possibilità di percorrere un percorso di qualità verso nuovi possibili attrattori e con il paesaggio rurale o di lungofiume.

- **Insediativi/Ambientali e Paesaggistici**

-rafforzamento delle centralità di quartiere, come le zone sportive, i plessi scolastici, le attività commerciali di vicinato o le vie con fronti commerciali, che possono essere valorizzati e resi maggiormente accessibili alla fruizione ciclo pedonale;

-incremento del patrimonio di alloggi sociali e lo sviluppo di forme di abitare differenti per le specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione;

-miglioramento della sicurezza idraulica attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione di strade parcheggi e piazze, attraverso l'utilizzo di materiali permeabili, piantumazione di essenze efficaci nell'ombreggiamento e nella mitigazione ambientale, e l'adozione di Nature Based Solutions (NBS).

- **Architettonici e di qualità urbana**

-favorire una scelta meditata dei materiali di impiego nella realizzazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne commerciali.

#### **Ambito 5: Nuclei di nuova edificazione programmata**

Descrizione: si tratta di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale e misto in parte realizzati, o solo programmati previsti in ambiti periferici o esterni al tessuto urbano del capoluogo e delle frazioni.

In questi ambiti si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento di seguito riportati:

- **Infrastrutturali**

-migliorare le connessioni con gli assi viari principali e con le aree insediate limitrofe per evitare l'isolamento e il confinamento spaziale e sociale;

- **Insediativi/Ambientali e Paesaggistici**

-favorire la realizzazione di centralità urbane, come le zone sportive, i plessi scolastici, le attività commerciali di vicinato, la fruizione ciclo pedonale;

-favorire il patrimonio di alloggi sociali e lo sviluppo di forme di abitare differenti per le specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione;

-promuovere la sicurezza idraulica attraverso l'utilizzo di materiali permeabili, piantumazione di essenze efficaci nell'ombreggiamento e nella mitigazione ambientale e l'adozione di Nature Based Solutions.

-favorire l'inserimento paesaggistico del sistema insediativo.

- Architettonici e di qualità urbana

-favorire una scelta meditata dei materiali di impiego nella realizzazione degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, delle coperture, delle insegne commerciali.

### **Ambito 6: Aree produttive (artigianali, commerciali, terziarie e di servizio)**

Descrizione: si tratta di aree produttive di diversa dimensione al margine dei sistemi insediativi o in posizione isolata all'interno del territorio agricolo.

Si tratta di favorire e garantire un'efficace mescolanza di funzioni e destinazioni d'uso diversificate, al fine di ottenere un effettivo miglioramento della qualità urbana dei luoghi oggetto di intervento e di garantire l'efficienza delle reti infrastrutturali e dei servizi, introducendo funzioni compatibili con il contesto circostante.

In questi ambiti si intende recepire gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento di seguito riportati:

- Infrastrutturali

-migliorare la dotazione infrastrutturale e la connessione con le reti primarie del traffico

-migliorare la dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico;

- Insediativi/Ambientali e Paesaggistici

-garantire un efficace mix di funzioni, la qualità ambientale e paesaggistica, nonché il comfort meteorologico, attraverso: la piantumazione di alberature stradali, la promozione della sicurezza idraulica attraverso l'utilizzo di materiali permeabili, piantumazione di essenze efficaci nell'ombreggiamento e nella mitigazione ambientale, e l'adozione di Nature Based Solutions (NBS), la piantumazione dei parcheggi e delle aree verdi private.

- Architettonici e di qualità urbana

-favorire la delocalizzazione o riconversione delle attività produttive prossime al tessuto residenziale, ma incompatibili in quanto fonte di rumore, emissioni, traffico pesante, ecc.

-favorire una scelta meditata dei materiali degli spazi liberi pubblici e privati, nelle costruzioni, dei colori delle facciate, nelle insegne commerciali.

### **2.4 Regole di carattere generale e criteri preferenziali**

Le capacità edificatorie dei PUI saranno definite e valutate in funzione del progetto e del singolo ambito di riordino e rigenerazione. Valgono in linea di principio le seguenti regole di carattere generale:

- ampiezza lotto minimo: 5000 mq

- reperimento delle aree a standard in caso di incremento di volumetria o superfici o in caso di modificazione della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante. Il rispetto della dotazione minima di legge è verificato in relazione ai pesi insediativi ed alla capacità teorica aggiuntivi, introdotti dal programma integrato rispetto alle previsioni del PRG vigente.

-Per i singoli ambiti omogenei (Rif. **TAV 0.3**):

#### **Ambito 1: Frazioni e nuclei storici**

Nelle aree perimetrate come "Ambito 1" si intende favorire proposte di PUI che facendo propri gli obiettivi di riqualificazione, di miglioramento esplicitate nel precedente punto 2.3, promuovano il recupero dell'esistente, la dotazione di servizi e la realizzazione di attività commerciali di dettaglio, così come classificate dal PRG (art.IV.2, punto 2.2). Si ammette l'incremento della capacità edificatoria complessivamente assentita dal quadro normativo vigente di un ulteriore 20% per destinazioni miste, di cui almeno il 20% o il 30% ad attività commerciali al dettaglio/terziarie, da realizzarsi nelle aree edificabili della medesima frazione (in aggiunta alle previsioni edificatorie di zona e secondo i parametri insediativi definiti dal PRG), o nelle zone G7 a completamento e rimarginatura del tessuto esistente, secondo i parametri edilizi ed urbanistici della zona urbanistica limitrofa a più bassa edificabilità e alle condizioni esplicitate al punto 2.1.1.b.

#### **Ambito 2: Frazioni minori e nuclei sparsi**

Nelle aree perimetrate come “Ambito 2” si intende favorire gli obiettivi di riqualificazione, di miglioramento esplicitate nel precedente punto 2.3, il recupero dell'esistente e la dotazione di servizi ammettendo l'incremento della capacità edificatoria complessivamente assentita dal quadro normativo vigente di un ulteriore 15% (valore max) per destinazioni miste, di cui almeno il 20% ad attività commerciali al dettaglio/terziarie, da realizzarsi nelle aree edificabili della medesima frazione (in aggiunta all'edificabilità ammissibile e secondo i parametri edilizi e urbanistici definiti dal PRG), o nelle zone G7 a completamento e rimarginatura del tessuto esistente, secondo i parametri edilizi ed urbanistici della zona urbanistica limitrofa a più bassa edificabilità e alle condizioni esplicitati al punto 2.1.1.b.

### **Ambito 3: Frazioni principali**

Nelle aree perimetrate come “Ambito 3” si intende favorire proposte di PUI che facendo propri gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento esplicitate nel precedente punto 2.3, promuovano proposte di PUI volte al recupero dell'esistente, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione e ammettendo l'incremento della capacità edificatoria complessivamente assentita dal quadro normativo vigente con aumento max del 30% per destinazioni miste, di cui almeno il 20%-30% ad attività terziarie/ attività commerciali. L'altezza max potrà essere modificata (aumentata per un ulteriore piano di mt 3,00) solo se motivata da effettiva riqualificazione degli spazi pubblici e previa dimostrazione dell'impossibilità di applicazione degli indici maggiorati. Un aumento di edificabilità pari al 20% della edificabilità assentita dal quadro normativo vigente è previsto per le aree edificabili libere di completamento, a condizione che il Programma preveda comunque azioni integrate d'intervento sull'esistente e/o sugli spazi pubblici esistenti. Questa possibilità è data anche alle zone C (Capitolo VIII.1 Vigente PRG), fermo restando gli altri parametri urbanistici e edilizi fissati dal vigente PRG e le condizioni generali stabilite per le singole zone.

### **Ambito 4: Quartieri della città**

Nelle aree perimetrate come “Ambito 4” si intende favorire proposte di PUI che facendo propri gli obiettivi di riqualificazione e di miglioramento esplicitate nel precedente punto 2.3 promuovano proposte di PUI volte al recupero dell'esistente, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, con un aumento max del 30% della capacità edificatoria complessivamente assentita dal quadro normativo vigente, per destinazioni miste, di cui almeno il 20%-30% ad attività terziarie/ attività commerciali, con facoltà di mantenere, demolire o ampliare i fabbricati esistenti. L'altezza max potrà essere modificata (aumentata per un ulteriore piano di mt 3,00 rispetto al numero dei piani esistenti) solo se motivata da effettiva riqualificazione degli spazi pubblici e previa dimostrazione dell'impossibilità di applicazione degli indici maggiorati. È previsto un aumento max di edificabilità pari al 20% della edificabilità assentita dal quadro normativo vigente per le aree edificabili libere di completamento B (ART. VII.1 Vigente PRG) e per le zone C (Capitolo VIII.1 Vigente PRG), a condizione che il PUI preveda comunque azioni integrate d'intervento sull'esistente e/o sugli spazi pubblici esistenti, fermo restando gli altri parametri urbanistici e edilizi fissati dal vigente PRG e le condizioni generali stabilite per le singole zone.

### **Ambito 5: Nuclei di nuova edificazione programmata**

Nelle aree perimetrate come “Ambito 5” è ammesso un aumento della edificabilità max del 10% della edificabilità assentita dal quadro normativo vigente per le aree edificabili libere e per quelle già edificate nelle zone C (Art. VIII.1 Vigente PRG) a condizione che il PUI preveda comunque azioni unitarie d'intervento- sull'esistente e/o sugli spazi pubblici esistenti anche nelle frazioni limitrofe, e fermo restando gli altri parametri urbanistici e edilizi fissati dal vigente PRG e le condizioni generali stabilite per le singole zone da parte di questo Documento d'Inquadramento.

### **Ambito 6: Aree produttive (artigianali, commerciali, terziarie e di servizio)**

Nelle aree perimetrate come “Ambito 6” per le aree D (ART. IX.1 Vigente PRG) esistenti, è ammesso un aumento dell'edificabilità max del 20% rispetto a quella assentita dal quadro normativo vigente fermo restando gli altri parametri urbanistici e edilizi fissati dal vigente PRG e le condizioni generali stabilite per le singole zone da parte di questo Documento d'Inquadramento, a patto che siano messe in atto misure di riqualificazione dell'esistente e degli spazi pubblici; nelle aree D di nuova edificazione è ammesso un aumento di edificabilità max del 10% della Su assentita per le aree libere a condizione che il PUI preveda comunque azioni unitarie d'intervento sull'esistente e/o sugli spazi pubblici esistenti anche in altre Zone D esistenti.

## PARTE III

### 3.1 Determinazione Convenienze pubblico-privato

#### 3.1.1 Ricavi previsti

I ricavi presunti dell'operazione sono suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento e calcolati mediante i valori di vendita di seguito fissati, definiti quale articolazione dei valori medi delle sup. commerciali desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Teramo", applicati all'unità **Su** ( Superficie Utile) ,così come definita dalle NTA del PRG (Art.II.2), e con riferimento agli ambiti di riordino/rigenerazione di cui al punto 2.3 del presente documento , così come identificati nella Tav.03.

Nel caso di proposta ricadente in due ambiti sarà da considerarsi il valore dell'ambito in cui essa ricade per almeno il 75%. Nel caso di proposta ricadente in più ambiti sarà da considerarsi il valore dell'ambito in cui essa ricade per almeno il 50%, o altrimenti la media di tutti i valori.

Le Zone OMI e i valori di mercato per Destinazioni e Tipologia sono riportati a titolo esemplificativo nell'Elaborato TAV.02. I valori OMI da utilizzare nella proposta di PUI saranno quelli stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare al momento della presentazione della proposta preliminare del PUI, sulla base dell'aggiornamento periodico effettuato dall'Osservatorio Immobiliare – Agenzia del Territorio di Teramo (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>)

Ove la destinazione richiesta non sia riportata tra quelle prese in considerazione dell'OMI si farà riferimento a destinazioni che comportino analogo carico urbanistico e dotazione di standard.

**Tab.A\_ Esempio desunto dai Valori Immobiliari Semestre 2021/2 per la Zona D10**

DESCRIZIONE ZONA "OMI"	TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO (€ / mq)
<b>D10</b>	<i>Abitazioni civili</i>	<b>1065</b>
	<i>Abitazioni di tipo economico- popolare</i>	<b>750</b>
	<i>Locali Commerciali – Negozi</i>	<b>1100</b>
	<i>Direzionale - Terziario</i>	<b>1065</b>
	<i>Magazzini</i>	<b>460</b>
	<i>Laboratori</i>	<b>645</b>
	<i>Autorimesse</i>	<b>465</b>
	<i>Box garage</i>	<b>560</b>
	<i>Posti auto coperti</i>	<b>310</b>
	<i>Posti auto scoperti</i>	<b>240</b>
	<i>Capannoni per attività produttive</i>	<b>460</b>
	<i>Capannoni tipici</i>	<b>340</b>

#### 3.1.2 Determinazione del Plusvalore

Il plusvalore derivante dalla realizzazione di un mq aggiuntivo di **Su** ammesso dal presente Documento d'Inquadramento viene equiparato al profitto netto d'impresa generalmente atteso stimato al **15%** del prezzo di vendita medio OMI. Di seguito si riporta un esempio:

**Tab. B\_** Es. Zona D10: intervento aggiuntivo (rispetto alle previsioni del Piano Vigente) di 2000mq di abitazioni civili e 400 mq di attività commerciali.

<b>DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE</b>						
<b>Zona " D10 "</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Ricavi al mq (Tab. A)</b>	<b>Incidenza % plus-valore</b>	<b>importo Plus-Valore per destinazione d'uso</b>	<b>Mq</b>	<b>Tot plusvalore</b>
1	Abitazioni Civili	€ 1.065,00	15%	€ 159,75	2000	319.500
2	Commerciale	€ 1.100,00	15%	€ 165,00	400	66.000
<b>PLUS-VALORE COMPLESSIVO GENERATO</b>					<b>Euro</b>	<b>385.500</b>

### 3.1.3 Determinazione della minima offerta al pubblico

Per la valutazione della congruità dell'offerta al pubblico sulla base dell'ambito di localizzazione dell'intervento sono determinate per tipologia di intervento le seguenti percentuali minime:

**Tab. C\_** Percentuali di Minima offerta al pubblico per ambito e tipologia

<i>Destinazione</i>	<i>Percentuale di minima per ambito</i>			
	<i>Ambiti di riordino/rigenerazione: Frazioni e nuclei storici; frazioni minori e nuclei sparsi</i>	<i>Ambiti di Riordino/rigenerazione: Frazioni principali e Schede B3n°</i>	<i>Ambiti di Edificabilità Ordinaria (Ambiti di Riordino/rigenerazione: Quartieri della Città; Schede C3n°; Nuclei di nuova edificazione Programmata; Zone F3).</i>	<i>Ambiti Produttivi</i>
<i>Residenziale</i>	<b>30%</b>	<b>40%</b>	<b>50%</b>	<b>60%</b>
<i>Residenziale convenzionato</i>	<b>15%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>40%</b>
<i>Commerciale</i>	<b>20%</b>	<b>30%</b>	<b>35%</b>	<b>20%</b>
<i>Direzionale-terziario</i>	<b>15%</b>	<b>25%</b>	<b>30%</b>	<b>10%</b>
<i>Turistico-ricettivo</i>	<b>10%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>30%</b>
<i>Produttivo, laboratori e magazzini</i>	<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<i>Box auto, garage e autorimesse, <u>posti auto</u></i>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>

<u>coperti e scoperti</u>				
---------------------------	--	--	--	--

Inoltre:

- nel caso di strutture per attività ricreative che prevedono un rapporto di copertura inferiore al 10% della superficie territoriale di intervento e con una superficie edificabile prevista comunque inferiore a mq. 500, oltre alle precedenti determinazioni relative all'uso direzionale-terziario, è da prevedersi un contributo minimo di €10,00 per ogni metro quadrato di superficie territoriale utilizzata dall'attività;
- nei casi in cui le proposte non prevedono incrementi di superfici o volumetrie, né variazioni di destinazioni d'uso, per modifiche normative e regolamentari necessarie a creare condizioni utili al prodursi dell'investimento, le suddette percentuali andranno moltiplicate per il coefficiente di riduzione **CdR=0,1**;
- negli interventi che prevedono destinazioni miste, la percentuale minima di offerta al pubblico deve essere calcolata attribuendo il plus-valore generato dalle singole.

Nel caso di richiesta di variazione degli usi previsti dai vigenti strumenti urbanistici la minima offerta al pubblico sarà determinata dalla differenza tra l'offerta minima dovuta per l'intervento proposto e l'offerta appositamente calcolata per la destinazione vigente.

Pertanto, in considerazione delle tipologie di intervento e sulla base delle percentuali precedentemente indicate, l'offerta al pubblico da parte dell'operatore privato deve risultare maggiore dei valori come sopra derivati. Tale offerta può essere proposta mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria sottosoglia comunitaria, funzionali all'intervento; mentre nel caso di opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e nel caso di opere di urbanizzazione secondaria (sottosoglia e sopra soglia), l'Amministrazione ricorrerà con le risorse private a procedure di gara ai sensi del D.lgs 50/2016. Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del proponente, la congruità dell'offerta sarà accertata in fase istruttoria sulla base dell'importo per la realizzazione dell'opera offerta, stimato e calcolato sulla base del progetto definitivo (D.Lvo 50/2016 e DPR 207/2010 nel testo ancora in vigore), e dell'ultimo Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%.

#### **Esempio: Minima Offerta al Pubblico**

<b>Tab. D</b>		<b>OFFERTA AL PUBBLICO</b>		
	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Importo Plus-valore generato (tabella B)</b>	<b>Incidenza % dell'offerta (tabella C)</b>	<b>Importo Minimo dovuto al comune</b>
1	Residenziale	€ 319.500	50%	€ 159.750
2	Commerciale	€ 66.000	35%	€ 23.100
<b>TOTALE</b>				<b>€ 182.850</b>

Nei casi in cui l'intervento preveda nel medesimo ambito una integrazione di differenti destinazioni d'uso, la valutazione dell'offerta al pubblico andrà calcolata applicando le percentuali di minima previste nell'ambito per ciascuna destinazione d'uso.

### **3.2 Qualità del Progetto**

Al fine di garantire la sostenibilità e la qualità delle proposte di PUI, vengono individuate le prestazioni e i relativi livelli "base" che dovranno essere garantiti nelle proposte progettuali, con la possibilità di riduzione della convenienza pubblica del 5%-10% nel caso del raggiungimento del 60%-70% delle prestazioni di livello "buono", come di seguito specificato:

#### **3.2.1 Benessere microclimatico**

Per contribuire alla mitigazione dell'effetto "isola di calore" nello spazio urbano, occorre che gli interventi urbanistici e edilizi rispettino i principi di una progettazione quanto più sostenibile, tenendo in particolare considerazione gli effetti della radiazione solare incidente sulle superfici esterne, il coefficiente di assorbimento dei materiali da costruzione utilizzati, la morfologia urbana e l'utilizzo della vegetazione. Per garantire la climatizzazione estiva in modo il più possibile naturale e migliorare il benessere microclimatico negli spazi interni, occorre adottare soluzioni integrate che, contemporaneamente, controllino il

soleggiamento estivo, favoriscano il soleggiamento invernale e ottimizzino le prestazioni passive degli edifici

*Livello base:* Controllo dell'apporto energetico solare all'edificio. Dovrà essere garantito nel periodo estivo, l'ombreggiamento/oscuramento di ciascuna delle chiusure trasparenti (finestre, lucernari, ecc.) degli spazi dell'unità immobiliare destinati ad attività principale e un'adeguata protezione delle coperture dalla radiazione solare, anche con sistemi schermanti esterni. Sono particolarmente indicate in questo senso pareti verdi, cappotti verdi, sistemi schermanti innovativi, pareti schermanti con produzione energia e tecnologie di climatizzazione passiva come tetti verdi o con sistemi di free cooling.

*Livello buono:* Affinché il requisito sia soddisfatto dovrà essere garantito il livello prestazionale base ed inoltre devono essere previste misure per il benessere microclimatico degli spazi outdoor: piantumazione di alberi; uso di materiali di pavimentazione riflettenti; interventi la de-pavimentazione e inserimento di NBS (nature based solutions) per il drenaggio e l'assorbimento delle acque pluviali.

Verifica delle prestazioni richieste:

Le prestazioni richieste, sulla base di una relazione tecnica, saranno verificate nella fase progettuale e accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

### **3.2.2 Risparmio e riuso delle acque**

Al fine di garantire adeguate condizioni di igiene, salubrità e benessere ambientale occorre che i modi e gli impianti di distribuzione ed erogazione dell'acqua all'interno degli edifici assicurino i requisiti di potabilità previsti dalle vigenti norme per le acque destinate al consumo umano e alle imprese produttrici di alimenti e bevande. Per le acque destinate a usi diversi debbono essere assicurati gli specifici requisiti previsti dalle relative norme speciali.

Le acque reflue devono recapitare al depuratore attraverso la rete di pubblica fognatura o a sistemi di depurazione prima del conferimento in corpo idrico recettore.

*Livello base:* Deve essere garantito un consumo domestico o assimilato al domestico massimo giornaliero pari a di 140 l/AE. Tale requisito si intende soddisfatto grazie all'installazione di impiantistica idrosanitaria a basso consumo e la predisposizione di un impianto di recupero delle acque meteoriche provenienti dai coperti da destinare all'irrigazione di aree verdi ed eventuali altri usi non potabili esterni agli edifici secondo le indicazioni della norma UNI/TS 11445 - Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano -Progettazione, installazione e manutenzione.

*Livello buono:* Affinché il requisito sia soddisfatto deve essere garantito il livello prestazionale base ed inoltre deve essere predisposto almeno uno dei seguenti sistemi:

a. Deve essere predisposto un sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti dai tetti, da destinare ad usi non potabili interni agli edifici, secondo le indicazioni progettuali della norma UNI/TS 11445 - Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - Progettazione, installazione e manutenzione.

b. Deve essere predisposto un sistema di trattamento e riuso delle acque grigie (escludendo le acque nere provenienti dai WC) in grado di assicurare il recupero di almeno il 50% delle acque grigie prodotte; il sistema di trattamento delle acque grigie dovrà garantire il rispetto dei limiti per il riutilizzo delle acque previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente ed essere dotato di appositi sistemi per la disinfezione che non utilizzino cloro (lampada UV, ozonizzazione, o altri sistema con prestazioni analoghe). I punti di erogazione delle acque grigie depurate (non potabili) dovranno essere chiaramente identificabili attraverso appositi avvisi/etichette.

Verifica delle prestazioni richieste:

Le prestazioni richieste, sulla base di una relazione tecnica, saranno verificate nella fase progettuale e accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

### **3.2.3 Invarianza idraulica**

Qualsiasi modificazione della superficie del suolo non può, anche indirettamente, determinare un incremento delle portate di piena al colmo sversate dalla superficie del suolo nella rete fognaria, nella rete idrografica naturale e artificiale o sulle sedi stradali.

*Livello base:* Affinché il requisito sia soddisfatto, la dispersione nel suolo dovrà avvenire con soluzioni tecniche idonee di tipo diffuso (superfici permeabili) o concentrato (trincee d'infiltrazione, vasche d'infiltrazione, pozzi disperdenti, etc.);

*Livello Buono:* Affinché il requisito sia soddisfatto deve essere garantito il livello prestazionale base ed inoltre deve essere predisposto il temporaneo accumulo delle acque meteoriche in idonee vasche di laminazione e scarico graduale nella rete fognaria pluviale, mista o nella rete idrografica naturale o artificiale.

Verifica delle prestazioni richieste: Le prestazioni richieste, sulla base di una relazione idraulica, saranno verificate nella fase progettuale e accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

### **3.2.4 Sostenibilità energetica ed emissiva**

Al fine del progressivo azzeramento dei consumi energetici fossili e delle emissioni nette di CO<sub>2</sub> degli edifici, occorre coordinare gli interventi alla scala urbana con quelli alla scala insediativa, riducendo drasticamente il fabbisogno energetico e valorizzando la disponibilità di fonti energetiche rinnovabili e di risorse energetiche locali, con ricadute positive anche in termini gestionali, manutentivi e di sicurezza e resilienza dei sistemi edificio-impianti. Al fine di consentire una riduzione del consumo di combustibili di origine fossile per tutti i servizi energetici forniti ai sistemi edificio-impianti occorre favorire gli apporti energetici gratuiti, la produzione di energia con fonti rinnovabili, il contenimento del fabbisogno energetico invernale ed estivo e l'autoconsumo.

Le prestazioni termiche dell'involucro edilizio del sistema edificio - impianto devono comunque soddisfare i requisiti minimi prestazionali definiti dalle vigenti norme in materia di energia nell'esigenza di ridurre i consumi energetici per la climatizzazione invernale ed estiva e mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni.

*Livello base:* Devono essere rispettati i requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalla legislazione e regolamenti vigenti.

*Livello buono:* L'edificio deve essere progettato in modo che sia certificato in classe di prestazione energetica A4 e che il valore dell'indice di prestazione energetica globale espresso in energia primaria non rinnovabile, (E<sub>pgl</sub>, nren) sia pari a zero (ZEB).

Devono essere verificati i requisiti di controllo energetico solare invernale ed estivo mediante l'uso di strumenti grafici specifici di controllo del soleggiamento, quali maschere di ombreggiamento e assonometrie solari, con particolare riferimento alla presenza di schermature e ostruzioni delle chiusure trasparenti esposte a sud e ad ovest e al soleggiamento dei sistemi solari attivi e passivi;

Deve essere garantita la copertura di almeno il 65% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di impianti solari termici. Nel caso di utilizzo alternativo di impianti solari fotovoltaici la quota di copertura è aumentata del 10%.

Verifica delle prestazioni richieste:

Una relazione tecnica allegata alla proposta di PUI e redatta da tecnico abilitato dovrà dare dimostrazione del raggiungimento delle prestazioni richieste. Queste prestazioni saranno verificate nella fase progettuale e accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

### **3.2.5 Regolazione dei cicli naturali**

Ai fini della qualità degli spazi insediati occorre accompagnare l'edificazione con soluzioni che migliorino il drenaggio urbano e la permeabilità, valorizzando al contempo le funzioni svolte dalla fitomassa.



*Livello base:* Occorre prevedere interventi di de-sigillazione e de-pavimentazione dei suoli nel caso di interventi sull'esistente per una quantità pari al 50%-60 % della superficie scoperta, e nella misura minima di n.1 alberatura ogni 100 mq di superficie del lotto non coperta da edifici. Il numero di alberi deve essere arrotondato all'unità superiore. L'ubicazione delle nuove alberature o delle specie arbustive di nuovo impianto deve essere disposta in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per masse arboree, comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

*Livello buono:* è necessario passare dall'attuale approccio quantitativo (rispetto degli standard, degli indici di permeabilità, delle superfici a verde e delle superfici arboree previsti nel livello base) ad un approccio di tipo funzionale, configurando superfici verdi e piantumazioni in modo che svolgano efficacemente compiti di servizi ecosistemici. L'analisi delle scelte progettuali e la documentazione delle scelte adottate ai fini della riduzione della impermeabilizzazione dei suoli devono essere dimostrate attraverso l'indice di Riduzione dell'Impatto Edilizio (RIE). L'indice RIE Si esprime con un valore finale compreso tra 0 e 10, dove 0 corrisponde ad una superficie completamente sigillata e 10 ad una superficie completamente permeabile. Si prevede il raggiungimento di un indice RIE pari a 1,5 per le zone produttive e pari a 4 per le zone residenziali. (Vedi Allegati E1 ed E2)

Verifica delle prestazioni richieste:

Una relazione tecnica contenente una planimetria con il calcolo delle superfici, allegata alla proposta di PUI e redatta da tecnico abilitato dovrà dare dimostrazione del raggiungimento delle prestazioni richieste. Queste prestazioni saranno verificate nella fase progettuale e accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

### **3.2.6 Economia circolare dei materiali da costruzione e da scavo**

Riutilizzo dei materiali. Per gli interventi previsti nel PII dovrà essere perseguito il recupero di una % di inerti da riutilizzare in sito rispetto al volume totale degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi previsti, secondo i principi espressi nel Decreto 15 luglio 2022, n. 278, secondo i seguenti quantitativi:

*Livello base:* il quantitativo di inerti di recupero deve essere pari almeno al 10% del volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dei nuovi interventi previsti.

*Livello buono:* il quantitativo di inerti di recupero deve essere pari almeno al 35% del volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dei nuovi interventi previsti.

Verifica delle prestazioni richieste:

Le prestazioni richieste, verificate nella fase progettuale, saranno accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità, sulla base di documentazione attestante l'impiego del materiale recuperato. Queste prestazioni saranno verificate nella fase progettuale e accertate in sede di rilascio del certificato di agibilità.

## **3.3 Altre Premialità**

Oltre alle premialità individuate nel precedente art.3.2, ai fini dell'assunzione del rapporto tra vantaggio pubblico/privato sono previsti coefficienti di abbattimento, se da parte del privato si verifichi la disponibilità dell'onere di gestione e manutenzione per quanto riguarda il verde pubblico e il verde pubblico attrezzato ( sfalci periodici: 2 sfalci l'anno) , per una quantità minima di 1000 mq ( resta inteso che per quantità inferiori a 1000 mq la gestione e manutenzione del verde rimane in capo al privato).

Per un vantaggio pubblico fino a 200.000 euro e per anni di gestione pari a 10

Abbattimento della % di vantaggio pubblico del 5%

Per vantaggio pubblico da 200.001 ad €. 500.000 e per anni di gestione pari a 10

Abbattimento della % di vantaggio pubblico del 3%

Per vantaggio pubblico maggiore di €. 500.000 e per anni di gestione pari a 10

Abbattimento della % di vantaggio pubblico del 2%

## PARTE IV

### 4.1 Procedure per la presentazione delle proposte

#### 4.1.a Soggetti proponenti

Possono proporre al Comune di Teramo PUI coerenti con la programmazione amministrativa soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati tra loro, sia in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti che in variante agli stessi, sulla base delle linee programmatiche e di indirizzo dell'amministrazione comunale e dei contenuti del presente Documento d'Inquadramento per l'attuazione di Programmi Urbani Complessi.

Le proposte di programma pervenute al protocollo sono esaminate per l'accertamento della conformità agli obiettivi e ai requisiti generali indicati nel presente documento e secondo le modalità di seguito esposte.

#### 4.1.b Proposta preliminare

Al fine di verificare preliminarmente la compatibilità della proposta con le linee programmatiche e di indirizzo dell'amministrazione comunale, nonché ai criteri e agli obiettivi indicati nel presente documento, il procedimento di adozione e approvazione è preceduto dalla presentazione da parte dei soggetti interessati di una proposta preliminare, senza che ciò rechi pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione.

La proposta deve essere formulata avendo come riferimento la disciplina urbanistica ed edilizia vigente e potrà proporre anche motivate variazioni alla stessa.

La presentazione della proposta preliminare è altresì obbligatoria per valutare l'entità della eventuale variante (sostanziale o non sostanziale) al fine di attivare gli opportuni procedimenti amministrativi.

Le proposte preliminari verranno istruite secondo l'ordine di acquisizione al protocollo comunale e valutate solo in caso di completezza della documentazione richiesta al successivo punto 4.1.b.1 e nei termini previsti.

##### 4.1.b.1 Proposta preliminare: Documentazione

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

#### A) RELAZIONI:

##### A.1 Relazione Illustrativa della proposta con particolare riferimento a:

- identificazione del soggetto proponente e delle aree di intervento;
- inquadramento territoriale ed urbanistico dell'ambito di intervento;
- finalità del programma e risultati attesi in rapporto agli obiettivi programmatici dell'amministrazione comunale;
- elementi qualitativi e quantitativi del programma;
- fabbisogno e dotazione di aree a standard;
- compatibilità ambientale e urbanistica dell'intervento.
- documentazione fotografica situazione attuale

##### A.2 Relazione finanziaria (Vedi All.C)

##### A3 Autodichiarazione della conformità della proposta alla normativa di settore (secondo gli usi proposti)

##### A4 Eventuali attestazioni/ certificazioni di conformità rilasciate da altri enti

##### A5 Attestazione della disponibilità delle aree oggetto del PUI documentata dai titoli di proprietà e sottoscritta da tutti i proprietari dell'area oggetto di programma integrato.

#### B) ELABORATI:

##### B.1 Inquadramento territoriale e urbanistico scala 1:10.000/ 1: 5.000 con:

- Individuazione dell'intervento su aerofotogrammetria
- Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento e individuazione delle proprietà

##### B.2 Progetto planivolumetrico scala 1:1:500; 1:200 inserito nel contesto d'intervento con:

- perimetro aree d'intervento

- aree di edificabilità fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro) e relative destinazioni funzionali con tabelle di calcolo delle quantità di superfici di progetto e dello standard anche attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;
- rapporto morfologico del progetto con il contesto ed eventuali altri elementi ritenuti rilevanti per la valutazione preliminare dell'intervento.

C) ATTESTAZIONE DEL PAGAMENTO DELLE SPESE DI SEGRETERIA (quanto dovuto) E DI ISTRUTTORIA pari ad euro 2.000,00 (duemila).

L'Amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di richiedere documentazioni integrative in relazione a specifici ambiti di intervento.

#### 4.1.b.2 Proposta preliminare: Istruttoria

L'istruttoria sulla proposta preliminare dovrà valutarne la coerenza e la compatibilità della stessa alle linee programmatiche dell'amministrazione comunale, verificate in rapporto ai concetti di utilità e convenienza per lo sviluppo dell'interesse generale. La valutazione delle proposte preliminari, una volta accertata la completezza della prevista documentazione, deve concludersi entro 60 giorni (prorogabili) dalla presentazione della proposta o delle eventuali integrazioni documentali necessarie. Nei casi di variante sostanziale agli strumenti urbanistici vigenti e/o della pianificazione territoriale il suddetto termine è di 90 giorni (prorogabili e salvo i tempi delle fasi istruttorie degli enti sovraordinati). Essa deve fornire gli elementi da approfondire nella proposta definitiva, le condizioni e gli aspetti su cui avviare la successiva fase negoziale. Al fine di verificare la possibilità di pervenire ad un programma condiviso fin da questa fase possono essere attivati dei tavoli di lavoro e stipulati Protocolli d'Intesa preliminari propedeutici alla sottoscrizione di successivi Accordi ex art. 11 L. 241/1990 o Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del DLgs 267/2000. In tal caso, il Protocollo fissa gli obiettivi e le convenienze di natura e di interesse pubblico che si intende conseguire, le modalità ed i tempi di attuazione dell'intesa, gli impegni assunti dai sottoscrittori e l'efficacia degli stessi.

La valutazione dovrà dare indicazioni in particolare su:

- I contenuti urbanistici e edilizi definitivi ritenuti ammissibili;
- La procedura ritenuta idonea per la definizione del programma;
- Il programma di attuazione degli interventi e delle opere, articolato per fasi funzionali con l'indicazione dei relativi tempi (cronoprogramma);
- Le modalità di attuazione degli interventi con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione, ai servizi e alle attrezzature di interesse collettivo, nonché le modalità per la loro acquisizione e/o convenzionamento;
- Gli adempimenti attribuiti ai soggetti interessati, le responsabilità dell'attuazione e le necessarie garanzie.

#### **4.1.c Proposta definitiva**

##### 4.1.c.1 Proposta definitiva: documentazione

In caso di valutazione positiva della proposta preliminare da parte del settore competente, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della relativa comunicazione il soggetto proponente può inoltrare la proposta definitiva conforme alle indicazioni ricevute. In caso di mancata presentazione entro il suddetto termine la pratica relativa alla proposta sarà archiviata.

La proposta definitiva deve essere corredata dalla seguente documentazione:

##### A) RELAZIONI:

- A.1 Relazione Illustrativa della proposta e studio di compatibilità ambientale e urbanistica
- A.2 Relazione finanziaria (all.C)
- A.3 Schema di convenzione firmata dai proponenti per accettazione preventiva delle condizioni (All.D)
- A.4 Eventuali necessarie relazioni specialistiche (geologica, VIA, VCA ecc.)

##### B) ELABORATI:

- B1) Inquadramento territoriale scala 1:10.000

- *Uso del suolo (in particolare sistema del verde)*
- *Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)*
- *Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.*  
*(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia le previsioni di progetto e le eventuali varianti)*
- B.2) Inquadramento urbanistico scala 1:10.000**
  - *Stralcio del P.R.P. vigente con la relativa legenda (riportare la localizzazione della proposta)*
  - *Stralcio del P.T.P. vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro della proposta)*
  - *Stralcio del P.R.G. vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro della proposta)*
  - *Estratto della relazione e delle tavole del P.P.A., ove previsto (riportare il perimetro della proposta)*
  - *Carta di individuazione dei vincoli**(L'inquadramento urbanistico deve riguardare sia le attuali previsioni sia le eventuali varianti necessarie)*
- B.3) Stato di fatto scala 1:2.000/1: 1.000/1:500 (in relazione alla dimensione dell'intervento)**
  - *Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno dell'area con le indicazioni degli edifici esistenti, riguardanti un intorno significativo;*
  - *Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali*
  - *Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici*
  - *Rilievo delle aree di intervento con profili altimetrici estesi ad un intorno significativo*
  - *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento e individuazione delle proprietà (con visura)*
- B.4) Progetto planivolumetrico scala 1:1:500; 1:200**
  - *Planivolumetrico inserito nel contesto d'intervento*
  - *Planimetrie generali (una o più tavole) con indicazione di:*
    - *perimetro area d'intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)*
    - *aree di edificabilità fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro);*
    - *destinazioni funzionali con tabella delle quantità di superfici di progetto e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
    - *rapporto morfologico del progetto con il contesto indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;*
    - *accessi pedonali e carrabili;*
    - *Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto*
    - *Nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza, indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione definitiva degli edifici (scelte architettoniche e tecniche per un corretto inserimento ambientale)*
    - *Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione)*

**C) ATTESTAZIONE DEL PAGAMENTO DELLE SPESE DI SEGRETERIA (quanto dovuto) E DI ISTRUTTORIA pari ad euro 3.000,00 (tremila).**

L'Amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di richiedere documentazioni integrative in relazione a specifici ambiti di intervento.

#### 4.1.c.2 Proposta definitiva: istruttoria

L'istruttoria dei programmi di intervento proposti è curata da un'apposita unità operativa denominata "Unità di Valutazione dei Programmi Negoziati" della quale fanno parte oltre che il Responsabile di Area o suo delegato anche eventuali consulenti esterni, esperti in materie urbanistica-edilizia, economica, giuridica e ambientale.

L'Unità di Valutazione è istituita con provvedimento del Sindaco, su proposta dell'Assessore competente.

Le prestazioni dei componenti esterni dell'Unità di valutazione saranno a carico del Bilancio Comunale e corrisposte con i proventi derivanti dai diritti di istruttoria per la valutazione del programma.

L'Unità di Valutazione avrà funzioni consultive, non vincolanti, e dovrà esprimere parere su ogni proposta preliminare e definitiva in merito a quanto stabilito nel successivo 4.2.

L'Unità di Valutazione, sulla base degli indirizzi dell'amministrazione e delle proposte di programma pervenute, esprime pareri e indicazioni per l'adeguamento nel tempo degli strumenti di programmazione e pianificazione.

L'istruttoria dovrà essere completata nel termine di 60 giorni prorogabili dalla data di presentazione della proposta definitiva del programma. Detto termine potrà essere interrotto una sola volta per integrazioni istruttorie entro 30 giorni prorogabili dalla data di presentazione della proposta e, in questa evenienza, il termine inizierà a decorrere nuovamente per intero dalla presentazione delle integrazioni richieste.

Successivamente, qualora il programma preveda variazioni agli strumenti urbanistici vigenti e/o alla pianificazione territoriale, l'adozione del programma seguirà i termini, le modalità e i tempi previsti per i diversi casi dalla L.R. 18/83 nel testo vigente.

## **4.2 Procedure per la valutazione e approvazione delle proposte**

### *4.2.a Valutazione del programma*

La valutazione di merito delle proposte di programma negoziato avanzate da soggetti privati si articola nelle seguenti due componenti:

1. valutazione della positività globale degli effetti dell'attuazione dell'intervento proposto in termini di ricadute sul sistema ambientale, urbano e sociale.
2. valutazione della fattibilità privata basata sul confronto tra il costo complessivo dell'intervento ed il suo valore finale e valutazione della convenienza collettiva basata sulla determinazione della percentuale minima da offrirsi al pubblico del valore di trasformazione, cioè del plusvalore generato dalla dall'attuazione del programma in virtù delle variazioni agli strumenti urbanistici proposte

Per quanto riguarda il primo aspetto l'Unità di Valutazione verifica e valuta:

- l'ammissibilità della proposta rispetto alla coerenza e alla compatibilità della stessa alle linee programmatiche dell'amministrazione comunale, anche in rapporto ai concetti di utilità e convenienza per lo sviluppo dell'interesse generale;
- la coerenza del programma con gli indirizzi del presente documento;
- La sussistenza dei requisiti caratterizzanti e preferenziali di cui al precedente paragrafo 3.3;

Per quanto riguarda il secondo aspetto l'Unità di Valutazione verifica e valuta:

- l'esattezza del calcolo dei valori previsti dal programma di investimento;
- la corretta determinazione del valore minimo di offerta al pubblico;
- la congruenza dell'offerta al pubblico proposta dal programma, sia in caso di monetizzazione che di realizzazione diretta di opere pubbliche da parte dei proponenti-

Al fine di acquisire con modalità omogenea i dati necessari alla valutazione di merito delle proposte è stato predisposto un apposito modello "All. C" utile alla redazione del richiesto elaborato "Relazione Finanziaria".

Con riferimento a quanto previsto nel punto **2.3 Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica** la proposta preliminare di PUI avanzata potrà essere sottoposta alle frazioni e ai quartieri, anche mediante un incontro pubblico adeguatamente pubblicizzato.

### *4.2.b Rapporti con gli strumenti urbanistici generali*

Nel caso di proposta coerente con la Pianificazione e regolamentazione comunale, oltre che con la programmazione dell'Ente, la fase negoziale si conclude con la sottoscrizione dell'Accordo ex art. 11 L. 241/1990 e con l'attivazione della procedura di cui all'art. 20 della L.R. 18/83.

In tutti gli altri casi in cui per l'attuazione dei programmi proposti si rende necessario raggiungere la coerenza dell'intervento con gli strumenti urbanistici vigenti e/o con i piani sovraordinati, in considerazione dei differenti profili e delle caratteristiche dei programmi, i procedimenti di approvazione delle variazioni sono dettati dalla L.R. 18/83 nel testo vigente, agli art. 20, 21, 30 bis, 30 ter e, qualora permesso, attraverso il ricorso all'Accordo di programma di cui agli artt. 8 bis e ter della medesima LR.

Al fine di individuare correttamente le procedure necessarie al raggiungimento delle conformità urbanistiche tutti gli interventi in variante sono istruiti con i relativi elaborati progettuali di legge. Successivamente, il Consiglio Comunale adotta le varianti agli strumenti urbanistici comunali e/o si avviano le procedure per il raggiungimento delle conformità degli interventi in variante agli strumenti di pianificazione territoriale.

Nella delibera di Consiglio Comunale deve essere specificatamente accertato e dichiarato il non contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale in merito alle destinazioni urbanistiche, all'incremento

abitativo e ad ogni eventuale altro vincolo. Nel caso di incertezza nell'interpretazione delle conformità, è possibile richiedere un loro accertamento preventivo da parte dell'Ufficio Urbanistico della Provincia di Teramo.

È opportuno che nella Delibera consiliare sia dato atto che le opere sono funzionali all'attuazione di programmi di interesse comunale e che nel caso di non realizzazione nei tempi e nelle modalità previste l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di variante tornerà alla previsione originaria.

In generale, salvo specifiche condizioni delle proposte, gli iter da seguire possono essere come di seguito individuati:

- interventi coerenti con la pianificazione e regolamentazione comunale, oltre che con la programmazione dell'ente, si stipula l'accordo e si avvia il procedimento di cui all' art. 20 della LR 18/ 83
- interventi in variante agli strumenti urbanistici comunali, applicazione dei procedimenti di cui all'art.30 bis e 30 ter della LR 18/ 83;
- interventi in variante agli strumenti urbanistici comunali e al Piano Territoriale Provinciale: dopo aver avviato le procedure di cui agli art. 20 e 21 della L.R. 18/83 nel testo vigente (delibera del Consiglio Comunale, pubblicazioni, ecc.), il Comune indice una Conferenza di Servizi per ogni intervento. Al fine di accelerare i tempi è consigliabile che prima di fissare la data della Conferenza si inviino preventivamente gli atti all'Ufficio Urbanistico Provinciale al fine di agevolarne la valutazione e far sì che possa esprimere in modo esaustivo il parere di competenza fin dalla prima seduta.
- interventi in variante allo strumento urbanistico comunale e a diversi livelli di pianificazione territoriale (P.T.P. P.R.P.) e /o soggetti a vincoli (BB.AA.-Forestale – Soprintendenza Archeologica): dopo aver avviato le procedure di cui agli art. 20 e 21 della L.R. 18/83 nel testo vigente (delibera del Consiglio Comunale, pubblicazioni, ecc.), il Comune indice una Conferenza di Servizi. Al fine di accelerare i tempi è consigliabile che prima di fissare la data della Conferenza si inviino preventivamente gli atti agli Uffici Urbanistici e/o agli enti competenti al fine di agevolarne la valutazione e far sì che possa esprimere in modo esaustivo il parere di competenza fin dalla prima seduta.

Nella fase istruttoria delle varianti è auspicabile l'attivazione di momenti di concertazione tra enti pubblici e soggetti privati tendente ad ottimizzare i rapporti tra le singole proposte e l'interesse pubblico da queste prefigurato, anche attraverso una rimodulazione concordata dell'intervento stesso. Appare evidente che in tale fase assuma una particolare rilevanza la verifica del rapporto tra il plus-valore generato dalle varianti e l'offerta resa al pubblico.

Nella delibera consiliare di adozione e/o avvio delle procedure, oltre a quanto sopra indicato, deve essere fatto esplicito riferimento alla coerenza degli interventi con le previsioni e gli obiettivi generali.

#### *4.2.c Approvazione delle varianti al programma*

Eventuali variazioni dei programmi approvati seguono lo stesso iter seguito per la sua approvazione.

### **4.3 Attuazione del Programma**

#### *4.3.a Contenuti delle convenzioni per l'attuazione del programma*

In caso di approvazione definitiva del PUI la sua attuazione è regolata da apposita convenzione, da stipularsi tra Comune e soggetti attuatori, che disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e avente i seguenti contenuti minimi:

- a) rapporti attuativi tra i soggetti privati ed il Comune, anche in merito alla gestione delle strutture e dei servizi eventualmente realizzati e finalizzati a garantirne l'uso pubblico;
- b) documentazione catastale e quella attestante la proprietà o disponibilità delle aree ed edifici interessati dal programma;
- c) descrizione ed individuazione delle aree e delle opere da realizzarsi, distinguendo tra quelle che rimangono al privato e quelle di interesse pubblico, ove previsto, nonché l'eventuale suddivisione del programma in stralci funzionali in considerazione della complessità della loro attuazione;
- d) modalità di cessione al Comune delle aree e/o delle opere pubbliche eventualmente promesse e quelle di cessione o locazione degli alloggi, ove previsto, e di utilizzazione di altri beni realizzati;

- e) tempi di realizzazione del programma, con particolare riguardo ai termini per l'inizio dei lavori previsti e per l'esecuzione degli interventi e delle opere pubbliche previste a pena di decadenza del programma;
- f) modalità per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi privati;
- g) impegno da parte dei privati a:
  - provvedere alla progettazione degli interventi privati e, se previsto dall'accordo, di quelli pubblici assistiti da finanziamenti privati;
  - provvedere alla diretta realizzazione delle opere di urbanizzazione a scapito dei relativi oneri e delle altre opere pubbliche a integrale finanziamento privato;
  - dare attuazione agli interventi privati conformemente ai tempi di cui alla lettera e);
- h) fonti di finanziamento, distinguendo tra provvista privata ed eventualmente pubblica cui si intende ricorrere;
- i) garanzie di carattere finanziario, da fornirsi con fidejussioni bancarie o assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle opere pubbliche che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare;
- j) impegno da parte dell'Amministrazione ad impiegare le somme eventualmente derivanti dalla monetizzazione delle aree a standard per l'acquisizione di immobili, specificatamente individuati o da individuare, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e/o di servizi pubblici e/ o di opere di urbanizzazione e/o delle relative manutenzioni;
- k) previsione di eventuali sanzioni in caso di inottemperanza con particolare riguardo alla previsione di strumenti per la messa in mora dei soggetti attuatori in caso di inadempimenti e di interventi sostitutivi del Comune a danno degli stessi.

La convenzione di attuazione deve essere stipulata entro sei mesi dalla data di approvazione definitiva del programma da parte del Comune di Teramo. In caso di inadempienza, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere la convenzione entro un termine non superiore a sessanta giorni decorsi i quali dichiara l'intervenuta decadenza del programma medesimo ad ogni effetto, ivi compreso quello della variante urbanistica.

#### *4.3.b Finanziamento degli interventi pubblici*

La realizzazione degli interventi pubblici previsti dai programmi può essere effettuata mediante:

- a) contributo pubblico, attribuito al soggetto pubblico, a totale copertura del costo dell'intervento a valere su ulteriori fondi pubblici;
- b) fondi derivanti dalla corresponsione degli oneri concessori, ovvero realizzazione diretta, da parte del soggetto privato, di opere di urbanizzazione primaria sottosoglia;
- c) fondi derivanti dalla corresponsione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e delle opere di urbanizzazione secondaria (sottosoglia e sopra soglia).
- d) altri finanziamenti pubblici a valere sui fondi comunali, regionali, statali, comunitari destinabili al programma;
- e) fondi comunali provenienti da alienazioni o da concessioni di diritti reali;
- f) indebitamento presso la sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti o presso altri istituti;
- g) assunzione diretta, da parte del soggetto privato, degli interventi pubblici in aggiunta a quanto previsto alla lettera b);
- h) assunzione diretta, da parte del soggetto privato, degli interventi pubblici che prevedano un corrispettivo di gestione da regolare mediante apposita convenzione.

#### *4.3.c Affidamento degli interventi pubblici*

La realizzazione di opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche è disciplinata dal Decreto Legislativo n.50/2016 (codice dei contratti) nel testo vigente. Per quanto riguarda eventuali opere pubbliche direttamente realizzate dal proponente privato, si sottolinea che il testo vigente del suddetto decreto limita tale possibilità alle sole opere di urbanizzazione primaria sottosoglia come definite dall'art.1, comma 1, lettera b) e dall'art. 4, comma 1, della Legge n° 847/64.

## **PARTE V**

### **5.1 Allegati ed Elaborati per la corretta definizione e attuazione dei Programmi**

- Allegati:
- A. Modello di lettera di richiesta
  - B. Elenco della documentazione necessaria alla presentazione preliminare e definitiva delle proposte
  - C. Fac Simile Relazione finanziaria
  - D. Schema di Convenzione
  - E. Indice R.I.E (Riduzione Impatto Edilizio)
    - E.1 Scheda R.I.E;
    - E.2 Foglio di calcolo R.I.E
- Elaborati:
- Tav 01: Aree Escluse, vincoli e limitazioni alla trasformabilità
  - Tav 02: Zone OMI, Valori di Mercato per destinazioni e tipologie (Valori esemplificativi riferiti al secondo semestre 2021)
  - Tav 03: Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica (con previsioni di PRG)
  - Tav03: Ambiti di Riordino e Rigenerazione Urbanistica (denominazioni)



**All. A: Modello di lettera di Richiesta**

Spettabile  
**Comune di TERAMO**  
**Area 7 - Urbanistica**

Via ..... (TE)

**OGGETTO: Programma di intervento denominato “ .....”**  
**relativo alle aree site.....**

**Proposta preliminare/definitiva**

Il sottoscritto....., nato a ....., il .....,  
residente a ....., in via ....., n. ...., in  
qualità di ..... della Società....., con  
sede in ....., via ....., n. ....,  
proprietaria degli immobili siti in via ....., n. ....,  
- individuati nel P.R.G. vigente .....,  
- indicate in Catasto di Teramo al foglio....., mappali....., di complessivi mq. ....,  
con la presente

**chiede**

a codesta Amministrazione l’esame della proposta preliminare/definitiva dell’intervento in oggetto per la  
valutazione tecnico – economica del programma.

A tal fine si allega l’elenco completo della documentazione prodotta in n. 1 copia cartacea della proposta di  
programma e n. file pdf firmati digitalmente

Distinti saluti.

Teramo (TE), li.....

Timbro e firma

Proprietà : .....  
Via, ....., n. ....  
T. ....Fax .....  
E-mail .....

Progettista incaricato: .....  
Via, ....., n. ....

T. .... Fax .....  
E-mail .....

**All. B Elenco della documentazione necessaria  
alla presentazione preliminare e definitiva delle  
proposte**

Proposta preliminare: Documentazione

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

**A) RELAZIONI:**

*A.1 Relazione Illustrativa della proposta con particolare riferimento a:*

- *identificazione del soggetto proponente e delle aree di intervento;*
- *inquadramento territoriale ed urbanistico dell'ambito di intervento;*
- *finalità del programma e risultati attesi in rapporto agli obiettivi programmatici dell'amministrazione comunale;*
- *elementi qualitativi e quantitativi del programma;*
- *fabbisogno e dotazione di aree a standard;*
- *compatibilità ambientale e urbanistica dell'intervento.*
- *documentazione fotografica*

*A.2 Relazione finanziaria (Vedi all.C)*

*A3 Autodichiarazione della conformità della proposta alla normativa di settore (secondo gli usi proposti)*

*A4 Eventuali attestazioni/ certificazioni di conformità rilasciate da altri enti*

*A5 Attestazione della disponibilità delle aree oggetto del PII/PRU documentata dai titoli di proprietà e sottoscritta da tutti i proprietari dell'area oggetto di programma integrato.*

**B) ELABORATI:**

*B.1 Inquadramento territoriale e urbanistico scala 1:10.000/ 1: 5.000 con:*

- *Individuazione dell'intervento su aerofotogrammetria*
- *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento e individuazione delle proprietà*

*B.2 Progetto planivolumetrico scala 1:1:500; 1:200 inserito nel contesto d'intervento con:*

- *perimetro aree d'intervento*
- *aree di edificabilità fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro) e relative destinazioni funzionali con tabelle di calcolo delle quantità di superfici di progetto e dello standard anche attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
- *rapporto morfologico del progetto con il contesto ed eventuali altri elementi ritenuti rilevanti per la valutazione preliminare dell'intervento.*

Proposta definitiva: Documentazione

In caso di valutazione positiva della proposta preliminare da parte del settore competente, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della relativa comunicazione il soggetto proponente può inoltrare la proposta definitiva conforme alle indicazioni ricevute. In caso di mancata presentazione entro il suddetto termine la pratica relativa alla proposta sarà archiviata.

La proposta definitiva deve essere corredata dalla seguente documentazione:

**A) RELAZIONI:**

*A.1 Relazione Illustrativa della proposta e studio di compatibilità ambientale e urbanistica*

*A.2 Relazione finanziaria (All.C)*

*A.3 Schema di convenzione firmata dai proponenti per accettazione preventiva delle condizioni (All. D)*

*A.4 Eventuali necessarie relazioni specialistiche (geologica, VIA, VCA ecc.)*

**B) ELABORATI:**

*B1) Inquadramento territoriale scala 1:10.000*

- *Uso del suolo (in particolare sistema del verde)*
- *Inquadramento con la localizzazione degli spazi e delle funzioni pubbliche esistenti e previste indicate in modo distinto (in particolare sistema dei servizi di livello urbano)*

- *Inquadramento riportante i sistemi infrastrutturali esistenti e previsti, i punti di criticità del traffico e della sosta, il sistema del trasporto pubblico.*  
(L'inquadramento territoriale deve riguardare sia lo stato di fatto, sia le previsioni di progetto e le eventuali varianti)
- B.2) *Inquadramento urbanistico scala 1:10.000*
  - *Stralcio del P.R.P. vigente con la relativa legenda (riportare la localizzazione della proposta)*
  - *Stralcio del P.T.P. vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro della proposta)*
  - *Stralcio del P.R.G. vigente con la relativa legenda (riportare il perimetro della proposta)*
  - *Estratto della relazione e delle tavole del P.P.A., ove previsto (riportare il perimetro della proposta)*
  - *Carta di individuazione dei vincoli*  
(L'inquadramento urbanistico deve riguardare sia le attuali previsioni sia le eventuali varianti necessarie)
- B.3) *Stato di fatto scala 1:2.000/1:1.000/1:500 (in relazione alla dimensione dell'intervento)*
  - *Caratteristiche morfologiche e funzionali dell'intorno dell'area con le indicazioni degli edifici esistenti, riguardanti un intorno significativo;*
  - *Presenze monumentali, naturalistiche e ambientali*
  - *Stato di fatto delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi tecnologici*
  - *Rilievo delle aree di intervento con profili altimetrici estesi ad un intorno significativo*
  - *Mappa catastale con perimetrazione dell'area di intervento e individuazione delle proprietà (con visura)*
- B.4) *Progetto planivolumetrico scala 1:1:500; 1:200*
  - *Planivolumetrico inserito nel contesto d'intervento*
  - *Planimetrie generali (una o più tavole) con indicazione di:*
    - *perimetro area d'intervento (da riportare sempre su tutte le tavole)*
    - *aree di edificabilità fondiaria e aree di cessione e/o asservite all'uso pubblico (con indicazione delle superfici di massimo ingombro);*
    - *destinazioni funzionali con tabella delle quantità di superfici di progetto e tabella relativa al calcolo dello standard attraverso un confronto tra le quantità dovute e quelle effettivamente reperite;*
    - *rapporto morfologico del progetto con il contesto indicazione di altezze massime, allineamenti prescrittivi, assi prospettici, percorsi e connessioni;*
    - *accessi pedonali e carrabili;*
    - *Profili altimetrici, prospetti e sezioni del progetto inseriti nel contesto*
    - *Nel caso di proposte dove il progetto edilizio acquisisce una particolare rilevanza, indicazioni progettuali (o linee guida) anche di tipo prescrittivo per la progettazione definitiva degli edifici (scelte architettoniche e tecniche per un corretto inserimento ambientale)*
    - *Individuazione delle aree fondiarie, delle aree di cessione, delle servitù, delle aree asservite all'uso pubblico riportate su mappa catastale (da allegare alla convenzione)*

## All.C. Facsimile Relazione finanziaria

### Ricavi previsti

I ricavi presunti dell'operazione sono suddivisi per destinazione e tipologia d'intervento e calcolati mediante i valori di vendita di seguito fissati, definiti quale articolazione del valore medio, desunto dal valore in vigore al momento della presentazione del PUI secondo l' Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio "Ufficio Provinciale di Teramo", applicati sulla base delle Zone identificate nell'Elaborato n.2 con valore puramente esemplificativo) con riferimento alla superficie commerciale. Nel caso di proposta ricadente in due ambiti sarà da considerarsi il valore dell'ambito in cui essa ricade per almeno il 75%, o altrimenti la media dei valori. Nel caso di proposta ricadente in più ambiti sarà da considerarsi il valore dell'ambito in cui essa ricade per almeno il 50%, o altrimenti la media di tutti i valori.

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0>

DESCRIZIONE ZONA OMI	TIPOLOGIA EDILIZIA	VALORE DI MERCATO OMI (€/mq)
<b>ZONA "X"</b>	<i>Residenziale</i>	
	<i>Abitazioni di tipo economico- popolare</i>	
	<i>Locali Commerciali – Negozi</i>	
	<i>Direzionale - Terziario</i>	
	<i>Turistico-ricettivo</i>	
	<i>Magazzini</i>	
	<i>Laboratori</i>	
	<i>Autorimesse</i>	
	<i>Box garage</i>	
	<i>Posti auto coperti</i>	
	<i>Posti auto scoperti</i>	
	<i>Capannoni per attività produttive</i>	<b>non ammessi</b>
	<b>ZONA "Y"</b>	<i>Residenziale</i>
<i>Abitazioni di tipo economico- popolare</i>		
<i>Locali Commerciali – Negozi</i>		
<i>Direzionale - Terziario</i>		
<i>Turistico-ricettivo</i>		
<i>Magazzini</i>		
<i>Laboratori</i>		
<i>Autorimesse</i>		
<i>Box garage</i>		
<i>Posti auto coperti</i>		
<i>Posti auto scoperti</i>		
<i>Capannoni per attività produttive</i>		<b>non ammessi</b>

<b>ZONA "Z"</b>	<i>Residenziale</i>	
	<i>Abitazioni di tipo economico- popolare</i>	
	<i>Locali Commerciali – Negozi</i>	
	<i>Direzionale - Terziario</i>	
	<i>Turistico-ricettivo</i>	
	<i>Magazzini</i>	
	<i>Laboratori</i>	
	<i>Autorimesse</i>	
	<i>Box garage</i>	
	<i>Posti auto coperti</i>	
	<i>Posti auto scoperti</i>	
	<i>Capannoni per attività produttive</i>	<b>non ammessi</b>
	<b>ZONA "Y"</b>	<i>Residenziale</i>
<i>Abitazioni di tipo economico- popolare</i>		
<i>Locali Commerciali – Negozi</i>		
<i>Direzionale - Terziario</i>		
<i>Turistico-ricettivo</i>		
<i>Magazzini</i>		
<i>Laboratori</i>		
<i>Autorimesse</i>		
<i>Box garage</i>		
<i>Posti auto coperti</i>		
<i>Posti auto scoperti</i>		
<i>Capannoni per attività produttive</i>		

In considerazione dei valori di vendita sopra desunti, i ricavi previsti dall'attuazione dell'intervento ammontano a euro ..... come emerge dalla tabella "A" sotto riportata.

<b>Tab. A</b>	<b>RICAVI DELL'INTERVENTO</b>			
	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Prezzo parametrico Euro/ mq</b>	<b>mq</b>	<b>importo</b>
1	Residenziale	€ 0,00	0	€ 0,00
2	Abitazioni economiche popolari	€ 0,00	0	€ 0,00
3	Commerciale	€ 0,00	0	€ 0,00
4	Direzionale - Terziario	€ 0,00	0	€ 0,00
5	Turistico-Ricettivo	€ 0,00	0	€ 0,00
6	Produttivo	€ 0,00	0	€ 0,00
7	Laboratori	€ 0,00	0	€ 0,00
8	Magazzini	€ 0,00	0	€ 0,00
9	Box auto	€ 0,00	0	€ 0,00
10	Autorimesse	€ 0,00	0	€ 0,00
11	Posti auto coperti	€ 0,00	0	€ 0,00
12	Posti auto scoperti	€ 0,00	0	€ 0,00
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>€ 0,00</b>

#### **Determinazione del plus-valore**

L'intera operazione immobiliare, fatti salvi imprevisti di mercato, dovrebbe concludersi con un delta di circa euro .....al lordo delle imposte, quale percentuale non inferiore al 15% dei ricavi complessivi determinata nella tabella di raffronto sotto riportata.

<b>Tab. B DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE</b>				
	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Ricavi (Tab. A)</b>	<b>Incidenza % plus-valore</b>	<b>importo Plus-Valore dper destinazione d'uso</b>
1	Residenziale	€ 0,00	15%	€ 0,00
2	Residenziale convenzionato	€ 0,00	15%	€ 0,00
3	Commerciale	€ 0,00	15%	€ 0,00
4	Direzionale terziario	€ 0,00	15%	€ 0,00
5	Turistico-ricettivo	€ 0,00	15%	€ 0,00
6	Produttivo, laboratori e magazzini	€ 0,00	15%	€ 0,00
7	Box auto e autorimesse	€ 0,00	15%	€ 0,00
8	aree per attività ricreative	€ 0,00	15%	€ 0,00
CdR			0,10	

### Tabella C. DETERMINAZIONE DELLA MINIMA OFFERTA AL PUBBLICO

Per la valutazione della congruità dell'offerta al pubblico sulla base dell'ambito di localizzazione dell'intervento sono determinate per tipologia di intervento le seguenti percentuali minime:

Destinazione	Percentuale di minima offerta al pubblico per ambito			
	Ambiti di Riordino/rigenerazione: Frazioni storiche e nuclei isolati	Ambiti di Riordino/rigenerazione: Frazioni principali e Schede B3n°	Ambiti di Edificabilità Ordinaria (Quartieri della Città, Schede C3 n° Nuclei di nuova edificazione Programmata; Zone F3)	Ambiti Produttivi
Residenziale	30%	40%	50%	60%
Residenziale convenzionato	15%	20%	30%	40%
Commerciale	20%	30%	35%	20%
Direzionale-terziario	15%	25%	30%	10%
Turistico-ricettivo	10%	20%	20%	30%
Produttivo, laboratori e magazzini	30%	20%	10%	-
Box auto, garage e autorimesse, posti auto coperti e scoperti	5%	10%	15%	10%

Inoltre:

-nel caso di strutture per attività ricreative che prevedono un rapporto di copertura inferiore al 10% della superficie territoriale di intervento e con una superficie edificabile prevista comunque inferiore a mq. 500, oltre alle precedenti determinazioni relative all'uso direzionale-terziario, è da prevedersi un contributo minimo di €10,00 per ogni metro quadrato di superficie territoriale utilizzata dall'attività;

-nei casi in cui le proposte non prevedono incrementi di superfici o volumetrie, né variazioni di destinazioni d'uso, ma solo il superamento di ostacoli normativi e/o regolamentari **favorevole** al prodursi dell'investimento, le suddette percentuali andranno moltiplicate per il coefficiente di riduzione CdR=0,1;

-negli interventi che prevedono destinazioni miste, la percentuale minima di offerta al pubblico deve essere calcolata attribuendo il plus-valore generato dalle singole destinazioni.

Nel caso di richiesta di variazione degli usi previsti dai vigenti strumenti urbanistici la minima offerta al pubblico sarà determinata dalla differenza tra l'offerta minima dovuta per l'intervento proposto e l'offerta minima appositamente calcolata per la destinazione vigente.

Pertanto, in considerazione delle tipologie di intervento e sulla base delle percentuali precedentemente indicate, l'offerta al pubblico da parte dell'operatore privato deve risultare maggiore dei valori come sopra derivati.

Tale offerta può essere proposta mediante la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria sottosoglia, funzionali all'intervento; mentre nel caso di opere di urbanizzazione primaria sopra soglia e nel caso di opere di urbanizzazione secondaria (sottosoglia e sopra soglia), il comune ricorrerà con le risorse private a procedure di gara ai sensi del D.lgs 50/2016. Nel caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del proponente, la congruità dell'offerta sarà accertata in fase istruttoria sulla base dell'importo per la realizzazione dell'opera offerta, stimato e calcolato sulla base del progetto definitivo (109/94 nel testo vigente) e dell'ultimo Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%.

<b>Tab. D OFFERTA AL PUBBLICO</b>				
	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Importo Plus-valore generato (tabella B)</b>	<b>Incidenza % dell'offerta (tabella C)</b>	<b>importo</b>
1	Residenziale	€ 0,00	0%	€ 0,00
2	Residenziale convenzionato	€ 0,00	0%	€ 0,00
3	Commerciale	€ 0,00	0%	€ 0,00
4	Direzionale terziario	€ 0,00	0%	€ 0,00
5	Turistico-ricettivo	€ 0,00	0%	€ 0,00
6	Produttivo, laboratori e magazzini	€ 0,00	0%	€ 0,00
7	Box auto e autorimesse	€ 0,00	0%	€ 0,00
8	aree per attività ricreative	€ 0,00	0%	€ 0,00

*Pertanto, come emerge dalla tabella "D" sopra riportata, in considerazione delle tipologie di intervento e sulla base delle percentuali precedentemente indicate, l'offerta al pubblico da parte dell'operatore privato deve risultare maggiore a €..... (diconsi euro ....).*

**La relazione finanziaria di cui al presente fac-simile dovrà essere redatta per ciascun intervento in relazione ad ogni specifico ambito di riferimento.**

**Nei casi in cui l'intervento preveda nel medesimo ambito una integrazione di differenti destinazioni d'uso, la valutazione dell'offerta al pubblico andrà calcolata applicando le percentuali previste per ciascuna destinazione d'uso.**

## **All. E Indice R.I.E (Riduzione Impatto Edilizio)**

*E1 Scheda Rie "Indice di Riduzione Impatto edilizio"*

Una parte dei processi di degradazione macro- e microclimatica del nostro ambiente è causata ed alimentata dalla sigillatura e impermeabilizzazione dei suoli. Le superfici impermeabilizzate e sigillate provocano un riscaldamento della massa d'aria sovrastante e i moti convettivi portano al ricircolo delle polveri. Il calore del sole accumulato e irradiato ha, come diretta conseguenza, un aumento delle temperature nelle nostre città, venendo a mancare il naturale effetto mitigatorio dato dal processo di evapotraspirazione della vegetazione. Il veloce deflusso delle precipitazioni nei corsi d'acqua, essendo stata eliminata o fortemente ridotta la naturale infiltrazione attraverso gli orizzonti del suolo, porta disordine nella regimazione delle acque meteoriche sottratte al naturale ciclo di captazione e restituzione all'ambiente mediante l'infiltrazione, l'evaporazione e l'evapotraspirazione. In questo quadro, utili strumenti di mitigazione e compensazione ambientale sono rappresentati dall'applicazione integrata delle tecnologie di gestione e recupero delle acque meteoriche: infiltrazione e smaltimento in superficie, tecnologie per il verde pensile, tecnologie di ingegneria naturalistica e ovviamente, ove ancora possibile, del verde tradizionale. Il verde pensile, in particolare, concorre a mitigare gli effetti del riscaldamento dell'atmosfera grazie all'evapotraspirazione della vegetazione; inoltre, la stratificazione del verde pensile contribuisce a migliorare l'isolamento termico della copertura. L'incremento di superfici verdi consente un maggiore trattenimento delle acque meteoriche e ne rallenta il deflusso.




Il Comune di Bolzano, primo in Italia, ha elaborato un sistema ad algoritmo completamente nuovo, legato alle prestazioni, in termini di valore ecologico, delle varie categorie di verde e di superfici urbanizzate. Questo Indice da Bolzano è stato applicato in molte città italiane.

*Cosa è il R.I.E.*

Si tratta, sinteticamente, del rapporto tra gli elementi che concorrono a modificare il territorio rispetto alla gestione delle acque meteoriche. Questa modificazione può avvenire sia in senso positivo, una maggiore captazione, sia in senso negativo, una minore captazione e conseguentemente un maggiore deflusso idrico. Più elevato è l'indice "R.I.E" migliore è la gestione del territorio in relazione alla quantità di acqua meteorica afferente. Elemento importante e caratterizzante di quest'algoritmo è lo stretto legame tra quantità, qualità e rapporto con la gestione del patrimonio idrico del verde. L'applicazione del modello consente di prescrivere il mantenimento o il raggiungimento di determinati standard qualitativi del verde lasciando un notevole margine di progettazione. Il modello di calcolo consente di attribuire alle diverse categorie un peso. Questa procedura consente di individuare gli interventi che, da un punto di vista ecologico o paesaggistico, siano da penalizzare o incentivare. Il peso alle diverse categorie viene attribuito moltiplicando le superfici rilevate per il reciproco del coefficiente di deflusso ( $1/\Psi$ ), per gli elementi posti al numeratore, e per il



coefficiente di deflusso ( $\Psi$ ) per gli elementi posti al denominatore. Alle alberature, suddivise in tre classi di grandezza, viene assegnata una “superficie equivalente” inserita al numeratore

	<p>R.I.E = 0,00</p>
<p>L'indice R.I.E varia tra “0” e “10”. A valori prossimi allo “0” corrispondono lotti con superfici completamente impermeabilizzate e prive di verde e quindi con effetti negativi sul deflusso delle acque e sul microclima urbano.</p>	
	<p>R.I.E = 10,00</p>
<p>Al valore “10” corrispondono lotti completamente trattati a verde, privi di superfici impermeabilizzate e in grado di fornire, quindi, le massime prestazioni in termini di regimazione delle acque, ripascimento della falda e miglioramento del microclima urbano.</p>	
	<p>R.I.E = 3,95</p>
<p>Lotti urbanizzati sono caratterizzati da indici RIE intermedi, tra il minimo e il massimo, in funzione dell'area edificata, della tipologia di superfici presenti, in funzione della loro maggiore o minore permeabilità, definita dal coefficiente di deflusso <math>\Psi</math>, e dalla maggiore o minore presenza di verde.</p>	

*L'algoritmo “R.I.E”*

L'algoritmo definitivo R.I.E. si presenta, nella forma completa, come segue:

$$RIE = \frac{\sum_{i=1}^n S_{v_i} \frac{1}{\psi_i} + (Se)}{\sum_{i=1}^n S_{v_i} + \sum_{j=1}^m S_{i_j} \psi_j}$$

Dove:

RIE = Indice di riduzione dell'impatto edilizio



$S_{v_i}$  = i-esima superficie permeabile, impermeabile o sigillata *trattata a verde*

$S_{i_j}$  = j-esima superficie permeabile, impermeabile o sigillata *non trattata a verde*

$\Psi$  = coefficiente di deflusso

Se = Superfici equivalenti alberature


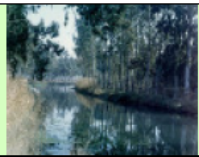



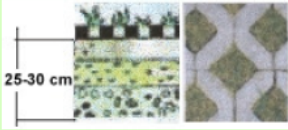
**L'elaborazione in un apposito foglio di calcolo consente di inserire in modo semplice e rapido i dati rilevati. Nel caso di ristrutturazione parziale o totale, l'indice R.I.E. così ottenuto per lo stato finale di un progetto deve essere maggiore dell'indice R.I.E. dello stato di fatto. L'indice RIE di riferimento per i PUI a prevalente destinazione residenziale/ commerciale/ direzionale in un valore pari a 4 e i PUI a destinazione produttiva in un valore pari a 1,5.**

		<p>RIE predefinito per le zone a destinazione produttiva RIE = 1,50</p>
		<p>RIE predefinito per le zone a destinazione residenziale/direzionale/commerciale RIE = 4,00</p>

**SCHEDE SUPERFICI (Fonte: Comune di Bolzano - dicembre 2021)**


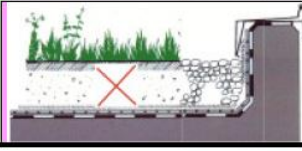

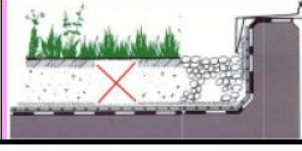

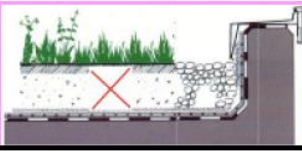

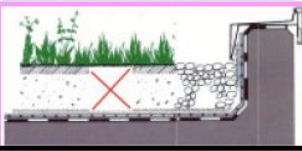

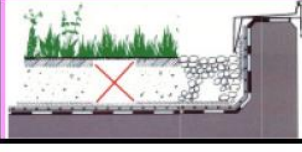
I valori dei coefficienti di deflusso  $\psi$  applicati sono tratti dalla letteratura, in particolare: Norme DIN, FLL, A.T.V., scala Frühling, UNI 11235.


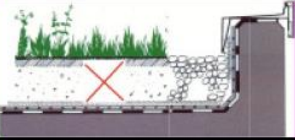
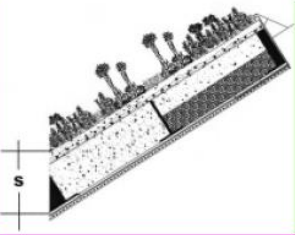
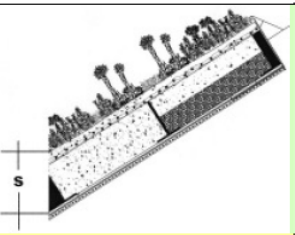
**Categorie di superfici da inserire al numeratore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate trattate a verde**

N.rif.	Categoria di superficie	Sezione indicativa o immagine tipo	Specifiche o varianti	Norme di riferimento, valori limite o indicazioni	$\psi$
N1	Superfici a verde su suolo profondo, prati, orti, superfici boscate ed agricole				0,10
N2	Corsi d'acqua in alveo naturale				0,10
N3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale				0,10
N4	Incolto, sterrato, superfici naturali degradate				0,20
N5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbita		Percentuale di superficie inerbita >40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-3}$	0,40
			Qualsiasi tipologia	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00
N6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato			Con coefficiente di permeabilità del sistema $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,30
				Con coefficiente di permeabilità del sistema $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00
N7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)		Percentuale di superficie inerbita >40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,40
			Percentuale di superficie inerbita < 40% del totale	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	Valore da determinare analiticamente e documentare
			Qualsiasi tipologia	Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00



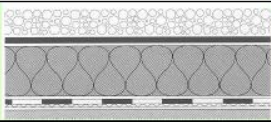
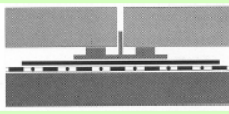
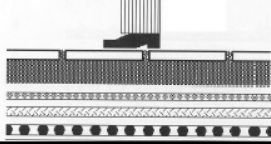
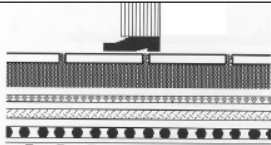

Fonte: Comune di Bolzano - dicembre 2021








N8	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $8 \leq s \leq 15$ cm Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,45 Valore da determinare analiticamente e documentare
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	1,00
N9	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $15 < s \leq 25$ cm Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,35 Valore da determinare analiticamente e documentare
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	1,00
N10	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $25 < s \leq 35$ cm Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,25 Valore da determinare analiticamente e documentare
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	1,00
N11	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato medio $35 < s \leq 50$ cm Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,20 Valore da determinare analiticamente e documentare
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	1,00
N12	Copertura a verde pensile con spessore totale del substrato o terreno naturale (solo su volumi interrati) medio $> 50$ cm Fino ad un'inclinazione di $12^\circ$		Sistema a tre strati	Realizzato con substrato o terreno naturale con caratteristiche completamente rispondenti a quanto previsto nella normativa di riferimento UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,10 Valore da determinare analiticamente e documentare
			Sistema monostrato	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	1,00


N13	Copertura a verde pensile di volumi interrati con uso di <b>terreno naturale</b> spessore medio $s > 50$ cm (con strato filtrante e strato drenante a norma UNI 11235)		<p>Realizzato con terreno naturale con caratteristiche NON rispondenti a quanto previsto nella normativa UNI 11235, ma con la certificazione delle seguenti prestazioni.</p> <p><b>A) Permeabilità a carico costante <math>\geq 0,3</math> mm/min.</b> Misurazione:  <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Velocità di infiltrazione con metodo DIN 18035</li> <li>oppure</li> <li>&gt; Conducibilità idraulica a carico costante ASTM F 1815 06</li> </ul> </p> <p><b>B) Contenuto in particelle di diametro inferiore a 0,05 mm <math>&lt; 60\%</math></b> Misurazione:  <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Granulometria per setacciatura ad umido e sedimentazione (pipetta) – DM 13/09/1999 metodo II.5</li> <li>oppure</li> <li>&gt; Metodo UNI EN 15428 – 2008 (setacciatura)</li> </ul> </p> <p><b>C) Contenuto in sostanza organica (C organico * 1,724) <math>&gt; 1,5\%</math></b> Misurazione:  <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Carbonio organico totale con analizzatore elementare, metodo VII.1 – DM 13/09/99</li> <li>oppure</li> <li>&gt; Carbonio organico (TOC) metodo VII.2 - DM 13/09/99</li> <li>oppure</li> <li>&gt; Carbonio organico metodo VII.3 - DM 13/09/99</li> </ul> </p> <p><b>D) valore pH compreso tra 5,5 e 8,5.</b> Misurazione: Con metodo per matrici terrose (DM 13/09/199 metodo III.1)</p>	0,30
			<p>Sistema a tre strati ma con caratteristiche del terreno difformi a quanto sopra previsto</p> <p>Non idoneo. Coefficiente <math>\psi</math> applicato pari a 1,0</p>	1,00
			<p>Sistema monostrato</p> <p>Non idoneo. Coefficiente <math>\psi</math> applicato pari a 1,0</p>	1,00
N14	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale del substrato medio $8 \leq s \leq 10$ cm con inclinazione $> 12^\circ$		<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" con esclusione dell'applicazione dell'elemento "strato filtrante", non obbligatorio.</p> <p>Con applicazione di soluzioni specifiche per le coperture inclinate</p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p>0,55</p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
N15	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale del substrato medio $s 10 < s \leq 15$ cm con inclinazione $> 12^\circ$		<p>Realizzato secondo normativa di riferimento: UNI 11235:2007 "Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde" con esclusione dell'applicazione dell'elemento "strato filtrante", non obbligatorio.</p> <p>Con applicazione di soluzioni specifiche per le coperture inclinate</p> <p>Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane</p>	<p>0,50</p> <p>Valore da determinare analiticamente e documentare</p>
	Con spessori del substrato $< 8$ cm	Tutte le soluzioni	Non idoneo. Coefficiente $\psi$ applicato pari a 1,0	1,00
	Con spessori $> 15$ cm	Con applicazione di soluzioni specifiche per le coperture inclinate	Realizzato in difformità alle norme sopra indicate oppure quando le superfici, in conformità alle norme sopra indicate, siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare

**Categorie di superfici da inserire al denominatore: superfici permeabili, impermeabili o sigillate non trattate a verde**

N.rif.	Categoria di superficie	Sezione indicativa o immagine tipo	Specifiche o varianti	Norme di riferimento, valori limite o indicazioni	$\Psi$
D1	Coperture metalliche con inclinazione > 3°			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,95</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D2	Coperture metalliche con inclinazione < 3°			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,90</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D3	Coperture continue con zavoratura in ghiaia			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,70</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D4	Coperture continue con pavimentazione galleggiante			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,80</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D5	Coperture continue con finitura in materiali sigillati (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) Con inclinazione > 3°			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,90</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D6	Coperture continue con finitura in materiali sigillati (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) Con inclinazione < 3°			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,85</b> Valore da determinare analiticamente e documentare
D7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o sim.)			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	<b>0,90</b> Valore da determinare analiticamente e documentare



D8	Pavimentazioni in asfalto o cls			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,90	Valore da determinare analiticamente e documentare
D10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,50	
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8	1,00	
D11	Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco (Smoller)			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,70	
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8	1,00	
D12	Pavimentazioni in cubetti, pietre o lastre a fuga sigillata				0,80	
D13	Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,70	
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8	1,00	
D14	Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,70	
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8	1,00	
D15	Pavimentazione in ciottoli su sabbia			Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,40	
				Pavimentazioni posate su materiali appartenenti alle classi A4, A5, A6, A7, e A8	1,00	

D16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali		Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,35
			Altre tipologie di sottofondo	Valore da determinare analiticamente e documentare
D17	Superfici in ghiaia sciolta		Pavimentazioni posate su materiali sciolti appartenenti alle classi A1, A2 e A3	0,30
			Altre tipologie di sottofondo	Valore da determinare analiticamente e documentare
D18	Sedime ferroviario			0,20
D19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o sim.		Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-3}$	0,40
			Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-3}$	1,00
D20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico.		Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $10^0 - 10^{-5}$	0,60
			Con coefficiente di permeabilità del sottofondo $k_f$ in m/s $< 10^{-5}$	1,00
D21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile			1,00
D22	Vasche, specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile			1,00
			Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare
D23	Vasche, specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo con fondo permeabile			0,10
			In funzione della permeabilità del sottofondo e quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	Valore da determinare analiticamente e documentare



D24	Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muri, muretti, plinti, gradinate, scale e a.	0,95	
D25	Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi	Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,95 Valore da determinare analiticamente e documentare
D26	Pavimentazione galleggiante in legno, con fuga non sigillata, su sottofondo drenante	Quando le superfici siano parte integrante di un sistema per il riutilizzo delle acque piovane	0,50 Valore da determinare analiticamente e documentare

**ALL. E2\_ FOGLIO DI CALCOLO RIE ( ES: PUG DI MODENA)**

**INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO - R.I.E.**

(compilare solo le celle evidenziate in giallo)

Descrizione sintetica intervento  
 Individuazione catastale  
 Superficie area di intervento (mq)  
 Tessuto PUG

fg	mapp

**STATO DI FATTO - Superficie equivalente delle alberature (Sea)**

Categoria	Descrizione Superficie	Sea(mq)	N° alberature	Sea - valore calcolato - (mq)
3	Sviluppo in altezza a maturità tra 4 e 12 m	20		0,00
2	Sviluppo in altezza a maturità tra 12 e 18 m	65		0,00
1	Sviluppo in altezza a maturità maggiore di 18 m	115		0,00

0,00  
Sea (mq)

**STATO DI FATTO – Superfici esterne trattate a verde (Sv)**

N.B. 1: per individuare il coefficiente di deflusso da applicare, consultare le schede delle superfici

N.B. 2: nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento

N. rif.	Descrizione Superficie	$\psi$	Riportare il valore di $\psi$	Superficie esterna trattata a verde (mq)	Sv x 1 / $\psi$ - valore calcolato -
N 1	Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole	0,10			0,00

**FOGLIO DI CALCOLO RIE**

N 2	Corsi d'acqua in alveo naturale	0,10			0,00
N 3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale	0,10			0,00
N 4	Incolto	0,20			0,00
N 5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbita	0,40 - 1,00			0,00
N 6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato	0,30 - 1,00			0,00
N 7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)	0,40 - 1,00			0,00
N 8	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $8 \leq s \leq 15$ cm; Inclinazione max 12°	0,45 - 1,00			0,00
N 9	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $15 < s \leq 25$ cm; Inclinazione max 12°	0,35 - 1,00			0,00
N 10	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $25 < s \leq 35$ cm; Inclinazione max 12°	0,25 - 1,00			0,00
N 11	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $35 < s \leq 50$ cm; Inclinazione max 12°	0,20 - 1,00			0,00
N 12	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato o terreno naturale (solo su volumi interrati) $> 50$ cm; Inclinazione max 12°	0,20 - 1,00			0,00
N 13	Copertura a verde pensile di volumi interrati con uso di terreno naturale; spessore medio $s > 50$ cm (con strato filtrante e strato drenante a norma UNI 11235)	0,30 - 1,00			0,00
N 14	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale medio $s \leq 10$ cm; Inclinazione $> 12^\circ$	0,55 - 1,00			0,00
N 15	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale medio $s > 10$ cm; Inclinazione $> 12^\circ$	0,50			0,00

0,00	0,00
$\Sigma Sv_i$ (mq)	$\Sigma Sv_i \times 1 / \Psi_i$

**STATO DI FATTO – Superfici esterne NON trattate a verde (Si)**

N.B. 1: per individuare il coefficiente di deflusso da applicare, consultare le schede delle superfici

N.B. 2: nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento

N. rif.	Descrizione Superficie	$\Psi$	Riportare il valore di $\Psi$	Superficie esterna NON trattata a verde (mq)	$S_i \times \Psi$ - valore calcolato -
D 1	Coperture metalliche con inclinazione $\geq 3^\circ$	0,95			0,00
D 2	Coperture metalliche con inclinazione $< 3^\circ$	0,90			0,00
D 3	Coperture continue con zavorrata in ghiaia	0,70			0,00
D 4	Coperture continue con pavimentazione galleggiante	0,80			0,00
D 5	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione $\geq 3^\circ$	0,90			0,00
D 6	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione $< 3^\circ$	0,85			0,00
D 7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile)	0,90			0,00
D 8	Pavimento in asfalto o cls	0,90			0,00
D 10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia	0,50 – 1,00			0,00
D 11	Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco (Smolleri)	0,70 – 1,00			0,00
D 12	Pavimentazioni in cubetti, pietre a lastre a fuga sigillata	0,80			0,00
D 13	Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia	0,70 – 1,00			0,00
D 14	Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia	0,70 – 1,00			0,00
D 15	Pavimentazioni in ciottoli su sabbia	0,40 – 1,00			0,00
D 16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali	0,35 – 1,00			0,00
D 17	Superfici in ghiaia sciolta	0,30 – 1,00			0,00
D 18	Sedime ferroviario	0,20			0,00
D 19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o simile	0,40 - 1,00			0,00
D 20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico	0,60 - 1,00			0,00
D 21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile	1,00			0,00
D 22	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile	1,00			0,00
D 23	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo permeabile	0,1			0,00
D 24	Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muretti, plinti, gradinate, scale, ecc	0,95			0,00
D 25	Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi	0,95			0,00

D 26	Pavimentazione galleggiante in legno, con fuga non sigillata, su sottofondo drenante	0,50			0,00
				0,00	0,00
				$\Sigma S_i$ (mq)	$\Sigma S_i \times \Psi_j$
STATO DI FATTO – RIE 1 CALCOLATO =					#DIV/0!

## INDICE DI RIDUZIONE DELL'IMPATTO EDILIZIO - R.I.E.

(compilare solo le celle evidenziate in giallo)

Descrizione sintetica intervento  
 Individuazione catastale  
 Superficie area di intervento (mq)  
 Tessuto PUG

fg	mapp

### STATO DI PROGETTO - Superficie equivalente delle alberature (Sea)

Categoria	Descrizione Superficie	Sea(mq)	N° alberature	Sea - valore calcolato - (mq)
3	Sviluppo in altezza a maturità tra 4 e 12 m	20		0,00
2	Sviluppo in altezza a maturità tra 12 e 18 m	65		0,00
1	Sviluppo in altezza a maturità maggiore di 18 m	115		0,00

0,00
Sea (mq)

### STATO DI PROGETTO – Superfici esterne trattate a verde (Sv)

N.B. 1: per individuare il coefficiente di deflusso da applicare, consultare le schede delle superfici

N.B. 2: nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento

N. rif.	Descrizione Superficie	$\psi$	Riportare il valore di $\psi$	Superficie esterna trattata a verde (mq)	Sv x 1 / $\psi$ - valore calcolato -
N 1	Giardini, aree verdi, prati, orti, superfici boscate ed agricole	0,10			0,00
N 2	Corsi d'acqua in alveo naturale	0,10			0,00

N 3	Specchi d'acqua, stagni o bacini di accumulo e infiltrazione con fondo naturale	0,10			0,00
N 4	Incolto	0,20			0,00
N 5	Pavimentazione in lastre posate a opera incerta con fuga inerbita	0,40 - 1,00			0,00
N 6	Area di impianto sportivo con sistemi drenanti e superficie a prato	0,30 - 1,00			0,00
N 7	Pavimentazione in prefabbricati in cls o materiale sintetico, riempiti di substrato e inerbiti posati su apposita stratificazione di supporto (Grigliati garden)	0,40 - 1,00			0,00
N 8	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $8 \leq s \leq 15$ cm; Inclinazione max 12°	0,45 - 1,00			0,00
N 9	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $15 < s \leq 25$ cm; Inclinazione max 12°	0,35 - 1,00			0,00
N 10	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $25 < s \leq 35$ cm; Inclinazione max 12°	0,25 - 1,00			0,00
N 11	Copertura a verde pensile con spessore totale medio del substrato $35 < s \leq 50$ cm; Inclinazione max 12°	0,20 - 1,00			0,00
N 12	Copertura a verde pensile di volumi interrati con uso di terreno naturale (solo su volumi interrati) $> 50$ cm; Inclinazione max 12°	0,20 - 1,00			0,00
N 13	Copertura a verde pensile di volumi interrati con uso di terreno naturale; spessore medio $s > 50$ cm (con strato filtrante e strato drenante a norma UNI 11235)	0,30 - 1,00			0,00
N 14	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale medio $s \leq 10$ cm; Inclinazione $> 12^\circ$	0,55 - 1,00			0,00
N 15	Copertura a verde pensile su falda inclinata con spessore totale medio $s > 10$ cm; Inclinazione $> 12^\circ$	0,50			0,00

0,00	0,00
$\Sigma S_{v_i}$ (mq)	$\Sigma S_{v_i} \times \psi_i$

### STATO DI PROGETTO – Superfici esterne NON trattate a verde (Si)

N.B. 1: per individuare il coefficiente di deflusso da applicare, consultare le schede delle superfici

N.B. 2: nel computo si considera l'intera superficie del lotto e non solo la porzione interessata dall'intervento

N. rif.	Descrizione Superficie	$\psi$	Riportare il valore di $\psi$	Superficie esterna NON trattata a verde (mq)	$S_i \times \psi$ - valore calcolato -
---------	------------------------	--------	-------------------------------	--	---

D 1	Coperture metalliche con inclinazione $\geq 3^\circ$	0,95			0,00
D 2	Coperture metalliche con inclinazione $< 3^\circ$	0,90			0,00
D 3	Coperture continue con zavorrata in ghiaia	0,70			0,00
D 4	Coperture continue con pavimentazione galleggiante	0,80			0,00
D 5	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione $\geq 3^\circ$	0,90			0,00
D 6	Coperture continue con finiture in materiali sigillanti (terrazze, lastrici solari, superfici poste sopra a volumi interrati) con inclinazione $< 3^\circ$	0,85			0,00
D 7	Coperture discontinue (tegole in laterizio o simile)	0,90			0,00
D 8	Pavimento in asfalto o cls	0,90			0,00
D 10	Pavimentazioni in elementi drenanti su sabbia	0,50 – 1,00			0,00
D 11	Pavimentazioni in lastre a costa verticale a spacco (Smoller) (i)	0,70 – 1,00			0,00
D 12	Pavimentazioni in cubetti, pietre a lastre a fuga sigillata	0,80			0,00
D 13	Pavimentazioni in cubetti o pietre a fuga non sigillata su sabbia	0,70 – 1,00			0,00
D 14	Pavimentazioni in lastre di pietra di grande taglio, senza sigillatura dei giunti, su sabbia	0,70 – 1,00			0,00
D 15	Pavimentazioni in ciottoli su sabbia	0,40 – 1,00			0,00
D 16	Pavimentazioni in macadam, strade, cortili, piazzali	0,35 – 1,00			0,00
D 17	Superfici in ghiaia sciolta	0,30 – 1,00			0,00
D 18	Sedime ferroviario	0,20			0,00
D 19	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in terra, piste in terra battuta o simile	0,40 - 1,00			0,00
D 20	Aree di impianti sportivi con sistemi drenanti e con fondo in materiale sintetico, tappeto verde sintetico	0,60 - 1,00			0,00
D 21	Corsi d'acqua in alveo impermeabile	1,00			0,00
D 22	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo artificiale impermeabile	1,00			0,00
D 23	Vasche, specchi d'acqua, stagni e bacini di accumulo con fondo permeabile	0,1			0,00
D 24	Superfici di manufatti diversi in cls o altri materiali impermeabili o impermeabilizzati esposti alla pioggia, e non attribuibili alle altre categorie, come muretti, plinti, gradinate, scale, ecc	0,95			0,00
D 25	Superfici esposte alla pioggia di caditoie, griglie di aerazione di locali interrati, canalette di scolo a fondo impermeabile e manufatti analoghi	0,95			0,00
D 26	Pavimentazione galleggiante in legno, con fuga non sigillata, su sottofondo drenante	0,50			0,00

0,00	0,00
$\sum S_{ij} \text{ (mq)}$	$\sum S_{ij} \times \psi_j$



STATO DI PROGETTO – RIE 2 CALCOLATO = #DIV/0!

STATO DI FATTO – RIE 1 CALCOLATO = #DIV/0!