



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 20 del 05/02/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 11 dicembre 2007, n. 2149

Legge n. 203/91, art. 18 e Decreto legislativo n. 267/00. Variante all'Accordo di Programma per realizzazione nel Comune di Taranto del Programma integrato - Prot. 825/98, approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 273 in data 18/03/2005. Soggetto proponente: "U. Andrisano s.p.a." di Taranto.

L'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Prof.ssa Angela BARBANENTE, sulla base dell'istruttoria espletata dall'Ufficio, confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue.

L'art. 18 del decreto - legge 13 maggio 1991 n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991 n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", promuove e regola la realizzazione di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Ai sensi del 2° comma dello stesso art. 18 gli interventi rivolti all'attuazione del Programma straordinario di edilizia residenziale possono essere realizzati da Comuni, IACP, impresa di costruzione e cooperative, in forma singola, consortile o associata.

Per l'individuazione delle proposte di intervento e dei soggetti affidatari, il Ministero dei lavori pubblici, con decreto del 17 gennaio 1992, ha indetto un confronto pubblico concorrenziale, in conformità alle procedure di cui all'art. 3, comma 7- bis, del decreto - legge 7 febbraio 1985 n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985 n. 118.

La procedura del confronto pubblico concorrenziale è stata completamente espletata e si è conclusa con la predisposizione di un elenco dei soggetti affidatari e delle proposte di intervento, selezionati ad esito dei lavori della Commissione appositamente istituita con decreto del Ministero dei lavori pubblici del 4 marzo 1992, tra i quali era ricompreso il Programma Integrato scheda n. 825 progetto n. 98 presentato dalla Società "U. Andrisano S.p.A." di Taranto, localizzato in Lecce alla via S. Cataldo.

Detto Programma Integrato è stato finanziato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici, Segretariato Generale del CER del 30/01/1998, a seguito della convenzione stipulata in data 15 dicembre 1997 rep. N. 2399 tra il soggetto proponente, il Comune di Lecce ed il Ministero, vistato dalla Corte dei Conti in data 8.4.1998.

Con istanza del 22 aprile 2004 la Monticava Strade s.r.l. di Campi Salentina (Lecce) , titolare del

Programma Integrato di cui trattasi, ha chiesto al Sindaco di Taranto la disponibilità alla rilocalizzazione dello stesso nel proprio territorio comunale.

A seguito della disponibilità espressa dal Sindaco di Taranto con nota del 20 maggio 2004 prot. 4779, la Monticava Strade s.r.l. con nota del 24 maggio 2004 ha avanzato richiesta al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative di rilocalizzazione del Programma Integrato.

In ordine alla richiesta rilocalizzazione il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative con nota n. 6716 del 16.07.2004, inviata tra gli altri per conoscenza al Presidente della Regione Puglia, comunicava tra l'altro - quanto testualmente di seguito si riporta:

"... ritiene necessario acquisire - al fine di poter positivamente valutare tale richiesta ed eventualmente attivare le procedure necessarie alla sottoscrizione di nuova convenzione tra questo Ministero, il soggetto proponente ed il comune di Taranto - la preventiva autorizzazione alla rilocalizzazione in argomento rilasciata dal Presidente della Giunta Regionale della Puglia di concerto con i Sindaci territorialmente competenti.

Nel caso di assenso del Presidente della Giunta Regionale dovrà essere altresì rilasciata dal Comune di Taranto certificazione di conformità della destinazione urbanistica vigente con le previsioni del programma di cui alla convenzione in oggetto, nonché la documentazione relativa alla piena disponibilità delle aree indicate per la nuova localizzazione. Dovrà, inoltre, risultare non modificato il numero complessivo degli alloggi da realizzare con le relative quote di edilizia agevolata e sovvenzionata."

In data 24 settembre 2004, la Società "U. Andrisano S.p.A." ha presentato al Comune di Taranto l'istanza alla rilocalizzazione del Programma di cui trattasi.

In data 11.10.2004 con atto a firma dell'Assessore alla Pianificazione - Sviluppo del Territorio ed Eccellenza il Comune di Lecce ha confermato il nulla osta preliminare alla rilocalizzazione del Programma Integrato prot. N. 865/98 previsto nel Comune di Lecce alla via Lecce -S. Cataldo già concesso con provvedimento del 3 aprile prot. 10418/03.

In ordine a quanto sopra, in data 12.10.2004, il Sindaco del Comune di Taranto con nota n. 5605 ha comunicato la propria adesione e nel contempo ha richiesto al Presidente della G.R. la definizione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. lvo n. 267/2000, per la rilocalizzazione e realizzazione, in variante al P.R.G. vigente, del Programma Integrato d'Intervento prot. N. 865/98, presentato dalla Monticava Strade s.r.l.

Alla predetta nota sindacale è allegata la relazione tecnica istruttoria a firma del Dirigente della Direzione Gestione del Territorio del Comune di Taranto.

Sempre con riferimento all'intervento in questione va evidenziato che la competente Prefettura di Taranto con nota n. 4468 Area Servizi comuni del 3.8.2004 ha espresso il parere che testualmente di seguito si riporta:

"Con riferimento alla nota di codesto Comune, prot. Nr. 4468 del 14 maggio 2004, relativa all'oggetto, si comunica che, sussistendo sul territorio le necessità abitative di cui alla legge nr. 203/91, nulla - osta a destinare gli alloggi finanziati ai sensi dell'art. 18 della legge nr. 203/91 per le finalità previste dalla legge nr. 136/99."

Anche l'IACP di Taranto con nota n. 2994 del 21.5.2004 ha comunicato al Sindaco del Comune di Taranto quanto di seguito si riporta:

"..., questa Amministrazione manifesta interesse relativamente all'accettazione in proprietà e alla successiva gestione dei previsti n° 100 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata di cui al Programma in argomento."

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativo alla realizzazione del programma di edilizia residenziale - ex art. 18 della legge n. 203/91, interessante il comune di Taranto, proposto dalla Soc. "U. Andrisano S.p.A.", venne convocata - giusta nota n. 11690 del 5.11.2004, ai sensi del 30 comma dell'art. 34 del D.lvo n.267/2000, per il giorno 11.11.2004, apposita Conferenza di Servizi.

Ad esito delle risultanze istruttorie della predetta conferenza di Servizi dell'11.11.2004 e delle successive note di chiarimenti ed integrazioni trasmesse dal Dirigente dell'U.T. del Comune di Taranto con note nn. 5899 e 6074 rispettivamente del 18.11.2004 e 15.12.2004 e previa istruttoria tecnica del Settore Urbanistico della Regione Puglia in data 23.12.2004, la Giunta Regionale con delibera n. 2021 ha autorizzato, per le considerazioni, con le condizioni e nei termini qui di seguito riportati, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 203/91, per la realizzazione nel Comune di Taranto di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata:

- Il soggetto proponente l'intervento in questione, - società "U. Andrisano S.p.A." - ha richiesto al competente Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative la rilocalizzazione dello stesso nel Comune di Taranto, in base alle disposizioni contenute nella circolare del Ministero del LL.PP. prot. N. 269/Segr. del 19 giugno 1995.
- Il punto 3.2 di detta circolare ministeriale precisa che il cambio di localizzazione degli interventi sono autorizzati su richieste motivate e documentate, solo nell'ambito comunale in caso di calamità naturale, anche nell'ambito provinciale per gli altri tipi di emergenze, nella stessa regione compatibilmente con gli obiettivi delle leggi di finanziamento e dei programmi approvati.
- Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative, riscontrando la suindicata richiesta della Società "U. Andrisano S.p.A." con nota n. 6716 del 16.07.2004 ha ritenuto necessario, al fine di poter valutare positivamente detta richiesta acquisire la preventiva autorizzazione alla rilocalizzazione in argomento rilasciata dal Presidente della giunta Regionale della Puglia di concerto con i Sindaci territorialmente competenti.
- il consenso del Presidente della Giunta Regionale in ordine al rilascio della preventiva autorizzazione alla rilocalizzazione del Programma Integrato in questione è connesso, consequenziale e contestuale alla definizione del presente Accordo di Programma, prospettato ai sensi dell'art. 18 della legge 203/91, giusto quanto richiesto dal Sindaco del Comune di Taranto con nota n. 5605 del 12.10.2004.
- Le aree interessate dall'intervento, di che trattasi, della superficie complessiva di mq. 87.340,00, riportate in catasto alle particelle n. 270 - 253 - 275 - 279 - 287 - 283 - 286 e 277 del foglio n. 270, nel P.R.G. vigente del Comune di Taranto è tipizzata per la maggiore estensione come zona omogenea A4 - agricola di tipo A - ed in minima parte fascia di rispetto stradale.

- La stessa area è prospiciente Viale Unità d'Italia, che collega il Centro Urbano con la borgata di Talsano, e quindi dotata di tutte le infrastrutture necessarie (fogni, gas, rete idrica, ecc.) risultando peraltro dotata, come già detto, di viabilità primaria di accesso. Detta area, inoltre, è delimitata ad est da una nuova strada non ancora denominata mentre a nord è delimitata dalla via Rapiddi che collega anch'essa Taranto con Talsano.

- L'intervento proposto, inoltre, funge da cerniera tra l'abitato esistente e le zone residenziali limitrofe, le cui tipologie edilizie risultano del tipo a torre ed a schiera la cui altezza si sviluppa dai cinque ai quindici piani fuori terra.

- Dal confronto tra i dati riportati nel progetto di rilocalizzazione dell'intervento e quelli contenuti nella scheda agli atti del C.E.R. si rileva la conferma del numero degli alloggi previsti rispettivamente per edilizia residenziale libera convenzionata, sovvenzionata ed agevolata, con una maggiore volumetria di edilizia convenzionata dovuta alla diversa tipologia edilizia rispetto al progetto originario (palazzine di 7 - 8 piani fuori terra) che comporta la realizzazione dei vani scala ed ascensori, androni d'ingresso e volumi tecnici ai piani terra nonché alla maggiore dimensione della struttura in c.a. per l'osservanza delle norme antisismiche; viene, invece, confermata la volumetria afferente l'edilizia non residenziale.

- In ordine agli standards urbanistici prospettati, gli stessi sono così modificati d'ufficio:

- abitanti insediabili in rapporto alla volumetria residenziale: n. 1.023 (mc. 102.257,70 : 100 mc/ab.);

- standards urbanistici ex art. 3 del D.M. n.1444/68: n. 1.023 x 18 mq/ab. = mq. 18.414,00;

- volumetrie non residenziali (commerciali e turistiche) : mc. 36.000 (mc.11.000 + mc.25.000);

- superficie lorda di pavimento: mq. 10.909,00 (mc. 36.000,00 : m. 3,30);

- standards urbanistici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n.1444/68 : mq. 10.909,00 x 80/100 = mq. 8.727,00;

- dotazione minima complessiva di standards ex D.M. n.1444/68: mq. 18.414 + 8,727 = mq. 27.141,00;

- aree per standards indicate in progetto: mq. 35.280,00, in quantità maggiore rispetto al minimo prescritto.

In ordine ai rapporti tra la strumentazione urbanistica generale ed i nuovi carichi insediativi previsti (n. 1.023 abitanti) si ritengono condivisibili le motivazioni addotte sia in sede di Conferenza di Servizi sia nei termini prospettati nelle note interlocutorie tecniche comunali, sintetizzati nei seguenti principali aspetti:

- l'obiettivo perseguito dal Programma costruttivo tende a ricucire con il centro abitato l'area urbana periferica interessata, individuando aree per standards utilizzabili anche per il contesto abitativo territoriale di riferimento;

- la domanda di alloggi manifestatasi nel corso degli anni, a partire dall'approvazione del P.R.G. risalente agli anni '70, si è principalmente concentrata su aree più prossime all'abitato, ai fini di una migliore integrazione in termini di servizi con la struttura della città consolidata;

- gli alti costi urbanizzativi delle aree esterne che non hanno incentivato negli anni l'interesse a nuovi

insediamenti nelle stesse aree.

- Dal punto di vista tecnico-urbanistico quanto innanzi comporta variante allo strumento urbanistico vigente atteso che le aree interessate dall'intervento mutano destinazione, da verde agricolo per la maggiore estensione e fascia di rispetto stradale in minima parte, a zona destinata ad insediamenti di tipo residenziale, commerciale e turistico secondo la zonizzazione prevista dal progetto urbanistico-edilizio e con indici e parametri rivenienti dallo stesso progetto in atti, sopra riportati.

- La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico in quanto coerente con i canoni ordinari in materia urbanistica e ciò con riferimento sia alla localizzazione che si integra complessivamente con l'ambito periurbano interessato, sia alla dotazione di aree pubbliche anche al servizio di una popolazione maggiore rispetto a quella insediabile nel programma costruttivo proposto.

- Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- all'interno dell'area di intervento dovrà essere prevista la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ex D.M. n. 1444/68, nelle quantità previste negli elaborati progettuali, ed in precedenza riportate. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio.

- Il soggetto attuatore, contestualmente all'intervento, dovrà garantire la realizzazione di adeguata viabilità di accesso all'area, e inoltre, dovrà provvedere alla esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

- Prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma dovrà acquisirsi l'autorizzazione relativa agli attraversamenti della condotta irrigua interessante una parte marginale dell'area interessata dal programma, da rilasciarsi dal Consorzio di Bonifica di Stornara e Tara, gestore della condotta.

- Rispetto delle disposizioni di legge e regolamenti nazionali e regionali in merito alla distanza degli insediamenti residenziali dall'esistente depuratore;

- Essendo le aree interessate dal programma costruttivo soggette a vincolo sismico, giusta Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274, è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio civile di Taranto, del parere previsto dall'art. 13 della legge n.64/74.

- Gli effetti di natura urbanistica conseguenti alla conclusione del presente Accordo di Programma, nonché le specifiche finalità del precitato art. 18 costituiranno oggetto di apposita e specifica Convenzione tra il proponente ed il Comune di Taranto nel quale verranno puntualmente definite le rispettive obbligazioni che dovranno essenzialmente e principalmente riguardare:

a) quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di piani attuativi convenzionati;

b) l'obbligo del proponente alla realizzazione dei collegamenti ai servizi a rete ed alla viabilità esterni all'area oggetto del programma proposto;

c) la definizione delle opportune garanzie perché la realizzazione delle diverse parti del programma medesimo rispetti un'adeguata programmazione temporale con particolare riferimento al rapporto tra

urbanizzazioni ed edificazione, nonché tra le diverse tipologie di edificazione;

d) il divieto di trasferire ad altro soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma escludendo, specificatamente, la possibilità di alienazione delle aree oggetto del programma stesso prima della loro edificazione. Lo schema di Convenzione di cui sopra dovrà essere espressamente richiamato ed approvato nella delibera di C.C. di ratifica del medesimo Accordo di Programma.

- In relazione a quanto innanzi prospettato si può quindi accogliere sotto il profilo amministrativo la richiesta di Accordo di programma finalizzato alla realizzazione nel Comune di Taranto di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

- Inoltre, in relazione proprio alle finalità della legge n. 203/91 - art. 18 - si evidenzia che ai sensi dell'art. 5 - 2° comma - della legge 8.2.2001 n. 21 "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione", gli alloggi finanziati ai sensi dell'art. 18 del decreto legge n. 152 del 1991, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 203 del 1991, per i quali siano venuti meno in tutto o in parte le finalità originariamente attestate dal prefetto territorialmente competente, in mancanza di richiesta da parte dei dipendenti dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata, sono assegnati sulla base delle norme relative all'edilizia residenziale pubblica vigenti in ogni regione.

- Il presente Accordo dovrà attuarsi subordinatamente alla valutazione positiva del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative in merito alla rilocalizzazione, come richiesto dallo stesso Ministero con nota n. 6716 del 16.07.2004.

Il relativo Accordo di Programma veniva sottoscritto tra il Sindaco pro-tempore del Comune di Taranto ed il Presidente pro-tempore della Regione Puglia, secondo lo schema allegato alla delibera G.R. n. 2024/2004, in data 29. 12.2004 e ratificato dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 24.01.2005.

In data 18.03.2005 il Presidente pro-tempore della Regione Puglia ha emesso il Decreto n. 273 che ha sancito l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma sottoscritto.

Premesso quanto innanzi, a seguito delle problematiche emerse nel corso della pratica attuazione del Programma in parola, in data 19.11.2007, con nota n. 8300, il Sindaco del Comune di Taranto ha richiesto al Presidente della Regione Puglia testualmente quanto in sintesi di seguito si riporta:

“”Premesso

... omissis...

- che rilasciate le concessioni edilizie per la realizzazione del Programma suddetto, a seguito di indicazione/disposizione dell'Ufficio Sanitario ASL TA1 si procedeva alla sospensione degli atti autorizzativi, permessi a costruire relativi agli interventi previsti dal programma, verificato il mancato rispetto della distanza tra il programma proposto e l'impianto di depurazione presente in zona ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 3.11.1989;

- che avverso tale sospensione dei lavori, gli interessati proponenti avanzavano ricorso al TAR Puglia - Sezione di Lecce - che, successivamente con sentenza n. 2230/07 del 05.04.2007 rigetteva il medesimo ricorso ritenendo giustificata la sospensione dei permessi di costruire in ragione del mancato rispetto della prescritta distanza tra il programma stesso e il suddetto impianto di depurazione esistente in zona;

- che, conseguentemente, per le motivazioni sopra riportate e previo avviso ai sensi della legge n. 241/1990, si è proceduto all'auto annullamento dei permessi a costruire relativi al programma suddetto con atti n. 9354, n. 9355, n. 9356 e n. 9357 del 29.10.2007;

- che la Società proponente firmataria della convenzione con il Ministero competente, U. Andrisano S.p.A., con nota pervenuta in data 9.8.2007 prot. n. 7662, ha avanzato alla Direzione Urbanistica Edilità del Comune, richiesta di approvazione in variante al PRG per il programma integrato, già approvato dalla Regione Puglia, che comporta, fermo restando la localizzazione, uno slittamento di porzione del programma costruttivo per farlo rientrare nelle distanze previste dal predetto Regolamento Regionale, nel rispetto della sentenza del Tar Puglia;

- che i presupposti per la realizzazione del programma in esame, per quanto inerente la rilocalizzazione dell'intervento nel territorio del Comune di Taranto pur interessando un ambito con destinazione agricola secondo le previsioni del vigente PRG, erano già stati in precedenza verificati con precedente Conferenza di Servizi preordinata all'accordo di programma sopra richiamato;

- che per quanto sopra riportato e al fine di riscontrare la richiesta di variante avanzata dalla U. Andrisano S.p.A., la competente Direzione Urbanistica Edilità ha predisposto la relazione istruttoria, in merito al progetto di variante in esame, considerato che, la stessa, mira a ritrovare le condizioni necessarie alla realizzazione del programma costruttivo, in precedenza approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 2024/2004;

SI CHIEDE A codesta Regione di valutare l'opportunità di prendere in esame la richiesta della Società U. Andrisano S.p.A. e la possibilità di indire una Conferenza di Servizi volta a verificare le procedure di approvazione del Piano Integrato suddetto come adeguato. In tale occasione questa Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere in merito al progetto di variante presentato con nota n. 3450 dell'1.10.2007, per quanto riguarda gli aspetti edilizi e urbanistici dell'intervento. omissis ...".

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in variante a quanto approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 273 del 18.03.2005, relativo alla realizzazione del programma di edilizia residenziale - ex art. 18 della legge n. 203/91, interessante il comune di Taranto, proposto dalla Soc. "U. Andrisano S.p.A.", è stata convocata - giusta nota n. 9263 del 22.11.2007, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, per il giorno 26.11.2007, apposita Conferenza di servizi a cui hanno partecipato:

- Prof.ssa Angela BARBANENTE, Assessore Reg.le all'urbanistica;
- dott. Alfredo CERVELLERA - Assessore all'urbanistica del Comune di Taranto (Vice Sindaco);
- geom. Michele MORRONE - Capo Servizio urbanistica dell'U.T.C.;
- l'arch. Giovanni NARRACCI - progettista dell'intervento;
- l'ing. Marco ANDRISANI - progettista dell'intervento.
- sig. Umberto ANDRISANO - legale rappresentante della "U. ANDRISANO S.p.A.";
- ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;
- geom. Nicola LOSCHIAVO, funzionario del Settore Urbanistico Regionale.

In sede di conferenza di servizi, come si rileva dal verbale - in atti - sono stati registrati gli interventi di seguito testualmente riportati:

- L'Assessore Regionale invita gli intervenuti ad illustrare il progetto, trasmesso all'Assessorato con nota

comunale n. 10186 in data 22.11.2007.

- L'arch. Narracci, progettista dell'intervento, per conto del soggetto attuatore, illustra le previsioni della variante al Piano Integrato già approvata, resasi necessaria a seguito di indicazione/disposizione della ASL TA1, al fine di garantire il rispetto tra il programma proposto e l'impianto di depurazione presente nella zona; evidenzia, altresì, che a seguito di specifica richiesta della ASL TA1 di garantire le distanze previste dal R.R. n. 3/89 dall'esistente depuratore, si è reso necessario uno slittamento di una porzione del programma, con interessamento di aree agricole contigue al predetto Programma costruttivo, così come originariamente approvato.

Terminata l'illustrazione i progettisti unitamente al legale rappresentante del soggetto attuatore si allontanano dalla riunione.

- Nel merito degli atti progettuali in esame l'Assessore Cervellera del Comune di Taranto evidenzia la necessità che il progetto in esame sia anche l'occasione per riqualificare area posta tra il viale Unità d'Italia ed il limite della zona d'intervento.

- L'Assessore Regionale ritiene necessario che, nello spirito del citato R.R. n. 3/89, fermo restando il limite dell'area d'intervento - a destinazione residenziale - commerciale e turistica, così come individuata negli atti progettuali oggetto di esame, sia creata a cura e spese del soggetto attuatore lo stesso intervento un'area filtro di verde di rispetto opportunamente piantumata con alberi di fogliame persistente ed a grande sviluppo, oltrechè prevista una strada di collegamento e connessione tra il Programma Integrato e l'esistente Viale Unità d'Italia (in prosecuzione della viabilità di progetto - c.d. strada n. 2).

- Infine è necessario prevedere l'ampliamento della strada vicinale "Rapiddi" sfociante sull'esistente via Risorgimento.

- L'Ufficio Tecnico Comunale conferma quanto riportato nella propria relazione - parere datata 13.11.2007 in atti."

La relazione-parere a firma del Dirigente U.T.C. del Comune di Taranto datata 13.11.2007 allegata alla documentazione trasmessa con nota n. 10186 del 22.11.2007 perviene alle conclusioni che testualmente qui di seguito si riportano:

CONCLUSIONI

Per quanto riportato si evidenzia che il Programma Integrato in oggetto interessa aree destinate a zona agricola e fascia di rispetto stradale.

La destinazione urbanistica dell'intervento proposto, per le destinazioni d'uso che comprende è assimilabile alla tipizzazione di PRG - "Centro Organizzato di Quartiere" regolamentato dall'art. 50 delle N.T.A. (Scheda D10) del vigente P.R.G., anche se gli indici di fabbricabilità territoriale (1,65 mc/mq) e fondiaria (3,75 mc/mq) scaturiti dall'analisi eseguita sono notevolmente inferiori alla suddetta destinazione (rispettivamente 4,0 mc/mq e 7 mc/mq).

La realizzazione del programma costruttivo oggetto della presente relazione, comporta una Variante al Vigente P.R.G., per le aree interessate dall'intervento, in ordine sia alle destinazioni, sia agli indici volumetrici, sia alle altezze, sia alle Norme Tecniche di Attuazione.

Infine, come si può evincere dai dati su riportati, il progetto prevede delle superfici destinate a standard di gran lunga superiori a quelle previste dall'applicazione del D.M. 1444/1968 con indicati vantaggi, secondo i proponenti, in termini di miglioramento della qualità della vita e di benessere ambientale, per i futuri residenti e per la Comunità di Taranto.

Il nuovo progetto, non modifica il numero complessivo degli alloggi, le quote di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata in precedenza approvati.

Le volumetrie Commerciali e per attività turistiche tuttavia, dai riscontri d'Ufficio, sono risultati leggermente superiori a quelli previsti nella scheda di prefattibilità. Pertanto tali parametri dovranno essere ricondotti entro i limiti dell'intervento.

Fermo restando l'acquisizione del parere preliminare (o contestuale), in sede di Conferenza dei Servizi, in merito all'ammissibilità e congruenza di questa variante, con quanto già oggetto di rilocalizzazione e di convenzione con il Ministero delle Infrastrutture per l'attuazione del programma integrato, si rappresenta che risulta preliminare e propedeutico verificare la sussistenza dei presupposti per l'attuazione del programma costruttivo ai sensi della legge n. 203/1991 e s.m.i. ai fini della Variante Urbanistica richiesta.

Si ritiene quindi di dover segnalare, vista la moltitudine degli interessi coinvolti, l'opportunità di convocare in sede di Conferenza di Servizi preordinata all'accordo di programma, tutti gli Enti e le Istituzioni coinvolte, per l'acquisizione in uno dei pareri di tutti gli interessati al procedimento.

Rimane altresì necessario richiamare, quanto in precedenza segnalato, quale limite del progetto di variante, il non soddisfacente collegamento viario complessivo previsto in progetto, non in grado di assicurare la necessaria funzionale viabilità di accesso e che, e volumetrie ed i parametri vincolanti dell'intervento, devono rispettare le indicazioni della scheda di prefattibilità ministeriale.

Sinteticamente nella seguente scheda di raffronto sono riportati i dati indicativi dell'intervento:

Come riportato dai progettisti nelle rispettive relazioni di progetto e di successiva variante, il maggiore volume dell'edilizia convenzionata è dovuto alla diversa tipologia edilizia rispetto al progetto originario (palazzine di 7 - 8 piani fuori terra) che comporta la realizzazione di vani scala ed ascensore, androni d'ingresso e volumi tecnici ai piani terra; e alla maggiore dimensione della struttura in c.a. per l'osservanza delle norme antisismiche."

Tanto premesso, nel merito tecnico della variante all'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005, si è riscontrato che la stessa rispetto al Programma costruttivo già autorizzato non comporta sostanziali variazioni sia in termini di alloggi di edilizia residenziale sia per quanto attiene l'edilizia non residenziale.

In particolare, la nuova area interessata dalla localizzazione del Programma Integrato arretrata rispetto a Viale Unità d'Italia, strada che collega il Centro Urbano di Taranto con la borgata di Talsano, in località Gennarini, in prossimità della nuova base navale, è contraddistinta catastalmente alla Agenzia del Territorio della Provincia di Taranto al foglio 270 particelle 253, 230 parte, 228 parte, 251 parte, 3 parte, 10 parte, 2 parte, successivamente frazionate e contraddistinte dai numeri: 253, 276, 279 parte, 281 parte, 283 parte, 286, 277, 282 parte, 285 parte della estensione complessiva di 84.263 mq.

La Variante in questione consistite nella eliminazione dei parcheggi, della viabilità, del verde e del locale

commerciale situati sul fronte stradale di Viale Unità d'Italia e la loro ricollocazione sul fronte stradale di Via Rapiddi, lasciando priva di qualsiasi tipo di intervento la fascia contenuta dentro i 300 metri dalla recinzione del depuratore; detta soluzione non è migliorativa per la qualità urbana della zona, rispetto della soluzione precedente ma è dettata da esigenze solo di rispetto della distanza dal depuratore.

I lotti edificabili non vengono nella sostanza modificati tranne che per lievi arretramenti delle recinzioni dei lotti n° 1 e n° 2.

Il grande quadrato centrale dell'area è destinato ad accogliere l'edilizia residenziale e ricettiva e, ai piani terra i locali commerciali, il tutto intorno a una grande piazza quadrata, con una viabilità tutta pedonale e con una grande fontana monumentale al centro.

La grande piazza, che costituisce anche una quinta urbana di notevole effetto, costituisce quindi un grande spazio di aggregazione, circondata dai negozi ai piani terra degli edifici e su cui hanno affaccio la maggior parte delle residenze.

L'intervento di edilizia sovvenzionata è prospiciente via Rapillo ed è stato traslato lateralmente rispetto alla soluzione originaria.

Il locale commerciale è stato posizionato all'incrocio tra Via Rapillo e Viale Risorgimento.

DATI URBANISTICI

Nella tabella dei dati urbanistici sono riportati gli indici complessivi dell'intervento.

Come si è detto la superficie territoriale è pari a 84.236 mq di cui quella fondiaria complessiva è pari a 37.004 mq.

L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 1,64 mc/mq mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria è 3,74 mc/mq.

Questi indici sono lievemente superiori a quelli previsti dal P.R.G. per le zone C di espansione di tipo A (rispettivamente 1,5 mc/mq e 3,0 mc/mq) e nettamente inferiori al "Centro Organizzato di quartiere (rispettivamente 4,0 mc/mq e 7 mc/mq).

L'intervento proposto, per le destinazioni d'uso che contiene, è riferibile al "Centro organizzato di Quartiere" art. 50 delle Norme Tecniche.

Gli abitanti insediabili complessivi, tra edilizia residenziale e ricettiva sono 1.556.

Le aree a standard individuate sono mq 35.340 pari a 22,71 mq/ab

Le aree a standard (parcheggi) per attività commerciali sono 3.756 mq.

Le aree destinate a strade sono 11.919 mq

Dal raffronto con il progetto originario, tutti gli indici ed i dati della Variante sono uguali o superiori al progetto originario tranne che per la superficie e l'indice territoriale; ciò è dovuto alla eliminazione delle strade di collegamento con Viale Unità d'Italia.

RIEPILOGO DATI URBANISTICI

Come stabilito dal C.E.R. il nuovo progetto non modifica il numero complessivo degli alloggi, le quote di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, e le volumetrie commerciali per attività turistiche, come si evince dalla scheda di raffronto che segue:

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e delle aree d'intervento deve farsi riferimento agli elaborati, trasmessi dal Comune di Taranto con nota n. 10186/2007, di seguito riportati:

0. RELAZIONE GEOLOGICA;
1. RELAZIONE GENERALE;
2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
3. VERIFICA AMBITI TERRITORIALI PUTT/P;
4. ESTRATTO P.R.G. - PLANIMETRIA SU P.R.G. - PLANIMETRIA CATASTALE;
5. STATO DI FATTO AEROFOTOGRAMMETRICO;
6. PLANIMETRIA GENERALE RIPORTANTE LE DISTANZE INDICATE DAL COMUNE;
7. PLANOVOLUMETRICO;
8. LOTTO 1- EDILIZIA CONVENZIONATA -
Tipologie Edilizie -Piante e Prospetti;
9. LOTTO 2 - EDILIZIA CONVENZIONATA -
Tipologie Edilizie -Piante e Prospetti;
10. LOTTO 3 - EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA -Tipologie Edilizie - Piante e prospetti;
11. LOTTO 4 - EDILIZIA SOVVENZIONATA - Piante;
12. LOTTO 4 - EDILIZIA SOVVENZIONATA - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti;
13. LOTTO 5 - EDILIZIA TURISTICO RICETTIVA - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti;
14. LOTTO 6 - PIASTRA COMMERCIALE - Tipologie Edilizie - Piante e Prospetti;
15. PLANIMETRIA VIABILITA E PARCHEGGI;
16. PLANIMETRIA RETE IDRICA E RETE FOGNANTE;
17. PLANIMETRIA RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
18. PARTICOLARI COSTRUTTIVIE ARREDO
URBANO;
19. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Dal confronto tra i dati del Programma originario dell'intervento e quelli di cui alla variante in parola, in precedenza riportati si rileva la conferma del numero degli alloggi previsti (rispettivamente per edilizia residenziale libera convenzionata, sovvenzionata ed agevolata) e del carico insediabile (mc. 102.257,70 : 100 mc/ab = n. 1.023 abitanti) con un trascurabile incremento, in termini quantitativi, degli standards urbanistici ex D.M. 2.4.68 n. 1444 (da mq. 35.280,00 a mq. 35.340,00).

Sempre con riferimento agli standards urbanistici prospettati, da correlarsi più correttamente al carico insediativi prospettato (1.023 abitanti), sono così modificati d'ufficio:

- abitanti insediabili in rapporto alla volumetria residenziale: n. 1.023 (mc. 102.257,70 : 100 mc/ab.);
- standards urbanistici ex art. 3 del D.M. n.1444/68: n. 1.023 x 18 mq/ab. = mq. 18.414,00;
- inoltre per le volumetrie non residenziali (commerciali e turistiche) pari a mc. 36.000 (mc.11.000+mc.25.000), gli standards sono così determinati:
- superficie lorda di pavimento; mq. 10.909,00 (mc. 36.000,00 : m. 3,30);

- standards urbanistici ex art. 5 - punto 2 - del D.M. n.1444/68 : mq. 10.909,00 x 80/100 = mq. 8.727,00;

QUADRO RIASSUNTIVO

- dotazione minima complessiva di standards ex D.M. n.1444/68: mq. 18.414 + 8,727 = mq. 27.141,00;

- aree per standards indicate in progetto: mq. 35.340,00, in quantità maggiore rispetto al minimo prescritto.

In ordine ai rapporti tra la strumentazione urbanistica generale ed i nuovi carichi insediativi previsti (n.1.023 abitanti) si ribadiscono e confermano, in questa sede, le motivazioni e valutazioni contenute nella narrativa della delibera di G.R. n. 2021 del 23.12.2004 sinteticamente riportate nelle premesse del presente provvedimento.

Il Programma costruttivo, così come riconfigurato prevede da un lato per le aree prospicienti il Viale Unità d'Italia il ritorno alla tipizzazione originaria di P.R.G. (zona agricola), in modo da non interessare in alcun modo la fascia di m. 300,00 dall'impianto di depurazione; per altro verso l'interessamento di aree agricole in contiguità a quelle dell'originario intervento (qui riconfermate) e ora destinate a edilizia residenziale, commerciale e turistica.

Dal punto di vista tecnico-urbanistico quanto innanzi comporta variante allo strumento urbanistico vigente nei termini sopra prospettati secondo la zonizzazione prevista dal progetto urbanistico-edilizio e con indici e parametri rivenienti dallo stesso progetto in atti, sopra riportati.

La stessa variante risulta ammissibile dal punto di vista tecnico-urbanistico in quanto coerente con i canoni ordinari in materia urbanistica e ciò con riferimento sia alla localizzazione che si integra complessivamente con l'ambito periurbano interessato, sia alla dotazione di aree pubbliche anche al servizio di una popolazione maggiore rispetto a quella insediabile nel programma costruttivo proposto.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- all'interno dell'area di intervento dovrà essere prevista la realizzazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche, ex D.M. n. 1444/68, nelle quantità previste negli elaborati progettuali, ed in precedenza riportate. La realizzazione di tali servizi dovrà essere assicurata dal soggetto attuatore contestualmente al programma edilizio.
- Il soggetto attuatore, contestualmente all'intervento, dovrà garantire la realizzazione di adeguata viabilità di accesso all'area ivi compreso l'allargamento della strada vicinale "Rapiddi" nei limiti delle aree interessate dall'intervento prospettanti su detta viabilità, e inoltre, dovrà provvedere alla esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.
- Siano realizzate a cura e spese del soggetto attuatore e previa indicazione dell'U.T.C., sia un'area filtro di verde di rispetto opportunamente piantumata con alberi di fogliame persistente ed a grande sviluppo, prospiciente il Viale Unità d'Italia sia una strada di collegamento e connessione tra il Programma Integrato e l'esistente Viale Unità d'Italia (in prosecuzione della viabilità di progetto - c.d. strada n. 2); il tutto nello spirito di quanto disposto dal R.R. n. 3/89 in merito alla distanza degli insediamenti residenziali dall'esistente depuratore, fermo restando il limite dell'area d'intervento - a destinazione residenziale - commerciale e turistica, così come individuata negli atti progettuali oggetto di esame;

- i volumi a destinazione commerciale ed alberghiera devono essere contenuti nei limiti di quanto già autorizzato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005 e specificatamente mc. 11.000,00 per le volumetrie commerciali e mc. 25.000,00 per quelle alberghiere;

- Essendo anche le nuove aree interessate dal programma costruttivo soggette a vincolo sismico, giusta Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003 n. 3274, è necessario prima dell'emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, il rilascio da parte del Genio civile di Taranto, del parere previsto dall'art. 13 della legge n. 64/74.

Gli effetti di natura urbanistica conseguenti alla conclusione del presente Accordo di Programma, nonché le specifiche finalità del precitato art. 18 costituiranno oggetto di apposita e specifica Convenzione integrativa e/o modificativa di quella già sottoscritta tra il proponente ed il Comune di Taranto nel quale verranno puntualmente definite le rispettive obbligazioni che dovranno essenzialmente e principalmente riguardare:

e) quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di piani attuativi convenzionati;

f) l'obbligo del proponente alla realizzazione dei collegamenti ai servizi a rete ed alla viabilità esterni all'area oggetto del programma proposto;

g) la definizione delle opportune garanzie perché la realizzazione delle diverse parti del programma medesimo rispetti un'adeguata programmazione temporale con particolare riferimento al rapporto tra urbanizzazioni ed edificazione, nonché tra le diverse tipologie di edificazione;

h) il divieto di trasferire ad altro soggetto gli oneri relativi alla realizzazione del programma escludendo, specificatamente, la possibilità di alienazione delle aree oggetto del programma stesso prima della loro edificazione.

Lo schema di Convenzione di cui sopra dovrà essere espressamente richiamato ed approvato nella delibera di C.C di ratifica del medesimo Accordo di Programma.

In relazione a quanto innanzi prospettato si può quindi accogliere sotto il profilo amministrativo la richiesta di variante all'Accordo di Programma, approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005, finalizzato alla realizzazione nel Comune di Taranto di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

Inoltre, in relazione proprio alle finalità della legge n. 203/91 - art. 18 - si evidenzia che ai sensi dell'art. 5 - 2° comma - della legge 8.2.2001 n. 21 "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione", gli alloggi finanziati ai sensi dell'art. 18 del decreto legge n. 152 del 1991, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 203 del 1991, per i quali siano venuti meno in tutto o in parte le finalità originariamente attestate dal prefetto territorialmente competente, in mancanza di richiesta da parte dei dipendenti dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata, sono assegnati sulla base delle norme relative all'edilizia residenziale pubblica vigenti in ogni regione.

Il presente provvedimento dovrà attuarsi subordinatamente alla valutazione positiva del Ministero delle Infrastrutture Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Abitative in merito alla rilocalizzazione.

In relazione a quanto sopra riferito e con le prescrizioni tecniche e le condizioni di cui innanzi si ritiene che la Giunta Regionale, in attuazione dell'art. 18 della legge n. 203/91, possa autorizzare il Presidente della G.R. alla sottoscrizione del prescritto Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione nel Comune di Taranto di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata, inteso quale rilocalizzazione del precedente programma costruttivo di riferimento.

Il citato Accordo di Programma dovrà essere redatto sulla base dello schema allegato al presente provvedimento.

Il presente provvedimento fa salvi eventuali ulteriori vincoli territoriali insistenti sulle aree in questione, per i quali, ove sussistenti, vanno richiesti i prescritti pareri e/o nulla osta ai sensi di legge.

Si dà atto, inoltre, sulla scorta degli atti d'Ufficio (PUTT/PBA) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da vincoli di uso civico e pertanto non sono applicabili le disposizioni della L.R. 7/98.

L'area interessata dall'intervento ricade in Ambito Territoriale Esteso di valore normale "E" laddove non è dichiarabile, secondo la classificazione operata dal PUTT/Paesaggio con riferimento ai valori paesistici, un significativo valore paesaggistico del sito oggetto d'intervento. In relazione alla localizzazione in ambito "E" l'intervento non è soggetto a preventivo parere paesaggistico ai sensi del combinato degli artt. 2.01 punto 2 e 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T. né sussistono motivi ostativi alla definizione dell'Accordo di Programma.

Si dà, altresì, atto che:

- l'area d'intervento non è ricompresa nei SIC e ZPS di cui al D.P.R. 12/4/2000;
- l'intervento oggetto di A.di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r. n. 11/2001 in quanto non supera per entità volumetrica i limiti fissati dall'allegato "B" della medesima legge;
- l'area d'intervento non è interessata dalle previsioni e norme del Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - vigenti."

Adempimenti normativi generali

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta Regionale così come puntualmente definita dall'art. 4 - comma 4 - lett. e) della L.R. 7/97.

Copertura Finanziaria di cui alla L.R 28/01

Dal presente provvedimento non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore, sulla base delle risultanze istruttorie sopra riportate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale

LA GIUNTA

- Udita la Relazione e la conseguente proposta dell'Assessore;

- Viste le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento dal Responsabile del procedimento e dal Dirigente del Settore;

- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

• DI AUTORIZZARE, per le considerazioni, con le condizioni e nei termini di cui alla narrativa che qui per economia espositiva s'intendono integralmente trascritte e sulla base dello schema allegato, il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 203/91, in variante a quello già approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005, per la realizzazione nel Comune di Taranto di un programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amministrazioni dello stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata.

• DI PROVVEDERE alla pubblicazione sul B.U.R. del presente provvedimento.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola