



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 21 del 06/02/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 dicembre 2007, n. 2243

Legge 203/91 - art. 18, legge 136/99 - art. 11 e D.L.vo 267/00 - Accordo di Programma per realizzazione nel Comune di Toritto del Programma Integrato - n. di scheda 362/progetto 53. Soggetto proponente: Società "Grassetto Costruzioni S.p.A." di Roma.

Assente l'Assessore Regionale all'Urbanistica, Assetto del Territorio ed E.R.P., Prof.ssa Angela BARBANTE, sulla base dell'istruttoria espletata dal Responsabile della P.O. e confermata dal Dirigente di Settore, riferisce quanto segue l'Ass. Losappio:

L'art. 18 del decreto 4 - 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.

Successivamente, ai sensi della legge n. 136/1999 il Comitato per l'Edilizia Residenziale, ai fini dell'utilizzo dei finanziamenti accantonati ai sensi del comma 72 dell'art. 2 della legge 23.12.1996 n. 662 (concernente programmi di edilizia residenziale pubblica, in applicazione dell'art. 18 del D.L. 13.5.91 n. 152, convertito nella legge 12.7.91 n. 203, da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti delle Amm.ni dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata) ha trasmesso ai Presidenti delle Regioni specifiche noti contenenti l'elenco delle proposte di attuazione dei programmi, cui si riferiscono i procedimenti pendenti aventi ad oggetto la localizzazione ed i contenuti urbanistici dei programmi e dei corrispondenti soggetti attuatori o proponenti; il tutto al fine di attivare a livello regionale, le procedure di

verifica ed eventuale sottoscrizione di Accordi di Programma relativi alle predette proposte di attuazione dei programmi di E.R.P., non definiti in seguito a contenziosi in atto.

I termini fissati dagli artt. 11 e 12 della citata legge n. 136/99 sono stati più volte differiti nel tempo da ultimo al 31/12/2007 dall'art. 13 della legge n. 51 del 23.02.2006 di conversione del decreto-legge n. 273 del 30.12.2005.

Ancora va precisato che con legge n. 350 del 27/12/2003 -art.4, 150° comma è stata concessa la possibilità di rilocalizzare i Programmi Integrati di cui all'art. 18 della legge n. 203/91 in ambito nazionale, quale è la fattispecie in parola.

A tal proposito con istanza del 4 luglio 2007 la Società "Grassetto Costruzioni S.p.A." di ROMA, titolare del Programma Integrato di cui trattasi, atteso che il Comune di Pero (Mi) e la Regione Lombardia nel cui ambito territoriale era originariamente localizzato detto Programma non aveva sottoscritto il relativo Accordo di Programma, ha chiesto al Sindaco di TORIUO, ai sensi dell'art. 4 comma 150 della legge finanziaria per il 2004, l'attivazione di un Accordo di Programma per la localizzazione dell'intervento di cui alla scheda di prefattibilità n. 366 nel proprio territorio comunale.

Detta richiesta, come rilevasi dalla documentazioni in atti è stata preceduta dal nulla osta alla rilocalizzazione concesso dal competente Ministero - all'epoca - delle infrastrutture e dei Trasporti, giusta nota n. 1442/C datata 14.06.2005.

Il Sindaco del Comune di TORITTO con nota del 9 luglio 2007 prot. 10574, preliminarmente all'avvio dell'iter istruttorio finalizzato all'approvazione del predetto Programma Integrato, ha richiesto al Prefetto di Bari di esprimere il parere di competenza in merito.

Con nota prot. n. 461/Serv. IV del 03.08.2007 la Prefettura di Bari si è così espressa testualmente;

Si fa riferimento alla nota prot. n. 10574 del 09/07/2007 con la quale, a seguito dell'istanza di rilocalizzazione nel territorio di codesto Ente del programma costruttivo specificato in oggetto, è stato richiesto il parere di conformità dell'intervento rispetto alle finalità di cui all'art. 18 della legge n. 203/91.

Al riguardo, si premette che, per la valutazione degli aspetti di competenza connessi al rilascio del parere, si è proceduto ad esaminare la questione nell'ambito del Comitato per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica.

Pertanto, effettuati gli opportuni approfondimenti, su conforme avviso dello stesso Comitato e fatti salvi, comunque, gli aspetti relativi alla compatibilità urbanistica dell'intervento, si esprime parere favorevole in merito alla conformità del programma costruttivo proposto rispetto alle finalità di cui all' art. 18 della legge n. 203/91."

In data 26.11.2007 il Consiglio Comunale di Toritto, al cui esame è stato sottoposto il Programma Integrato proposto dalla "Grassetto Costruzioni S.p.A.", con atto n. 51 ha deliberato testualmente:

1. DI ADOTTARE a sensi dell'art. 16 della Legge 179/1992, la proposta di Programma Integrato, presentata dalla società "Grassetto Costruzioni SpA" di Roma - sui suoli siti in contrada "Parco della Madonna" comprendenti le particelle catastali nn. 54-81-90-374-489-490 del foglio n. 18, porzioni delle strade vicinali "Mazzarella", "Parco della Madonna", "Insalotta" e della strada provinciale n. 72 "Toritto-Quasano" - corredata dei seguenti elaborati:

A1 RELAZIONE GENERALE
A2 CAPITOLATO OGGETTUALE
A3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
A4 COMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA
A5 COMPUTO URBANIZZAZIONE SECONDARIA
A6 RELAZIONE GEOLOGICA
1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
2 STRALCIO P.R.G.;
3 PUTT/P: AMBITI TERRITORIALI ESTESI
4 PAI
5 AEROFOTOGRAMMETRIA
6 ORTOFOTO
7A PIANO QUOTATO! PROFILI ALTIMETRICI
7B PROFILI ALTIMETRICI
8 RILIEVO FOTOGRAFICO
9 COMPARTO E MAPPA CATASTALE
10 CALCOLO DELLE SUPERFICI
11 CALCOLO SUPERFICI DI PRG
12 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE (ZONIZZAZIONE)
13A PLANIMETRIA GENERALE
13B UBICAZIONE LOTTI
13C PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE DA CEDERE
14 PLANOVOLUMETRICO
15 PLANIMETRIA CON SENSI DI MARCIA E SEZIONE STRADALE
16 PLANIMETRIA E SEZIONE FOGNA BIANCA
17 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE ELETTRICA UTENZE
18 PLANIMETRIA E SEZIONE GAS
19 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE IDRICA POTABILE
20 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE ELETTRICA ILLUMINANTE
21 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE DORSALE IRRIGUA
22 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE FOGNA NERA
23 PLANIMETRIA E SEZIONE DORSALE TELEFONICA
24A TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO A - PIANTE
24B TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO A - PROSPETTI
25A TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO B - PIANTE
256 TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO B - PROSPETTI
26A TIPOLOGIA LIBERA - TIPO A - PIANTE
26B TIPOLOGIA LIBERA - TIPO A - PROSPETTI
27A TIPOLOGIA LIBERA - TIPO B - PIANTE
276 TIPOLOGIA LIBERA - TIPO B - PROSPETTI
28A TIPOLOGIA LIBERA - TIPO C - PIANTE
28B TIPOLOGIA LIBERA - TIPO C - PROSPETTI
29A TIPOLOGIA AGEVOLATA - PIANTE
29B TIPOLOGIA AGEVOLATA - PROSPETTI
30A TIPOLOGIA SOVVENZIONATA - PIANTE
30B TIPOLOGIA SOVVENZIONATA - PROSPETTI
30C TIPOLOGIA SOVVENZIONATA - VERIFICA VOLUMETRICA
31A PISCINA - PIANTE
31B PISCINA - PROSPETTI

32A COMMERCIALE- PIANTE

32B COMMERCIALE - PROSPETTI alle condizioni riportate nella relazione dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata a firma del Responsabile Ing. Nicola Crocitto, allegata al presente provvedimento sotto la lettera a);

2. DI DARE ATTO che l'approvazione definitiva del Programma Integrato comporterà la variante urbanistica delle aree interessate dall'intervento, da zona "E1 -Agricola Normale" e zona "E2 - Tutela Ambientale" a zona residenziale mista a commerciale;

3. DI DARE ATTO che l'adozione della proposta di Programma Integrato, ha rilevanza ai soli fini urbanistici e si intenderà caducata di diritto e conseguentemente posta nel nulla qualora l'intervento non sia realizzato a qualsiasi titolo e ragione, riacquistando le aree interessate la originaria destinazione prevista nel vigente P.R.G.;

4. DI STABILIRE che ad avvenuta approvazione definitiva del Programma Integrato, il Piano Regolatore Generale, approvato dal Consiglio Comunale ed oggi vigente, subirà le modifiche rivenienti dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree interessate dall' intervento, come innanzi individuate;

5. DI COORDINARE ad avvenuta approvazione del Programma Integrato, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ivi previste, con quelle eventualmente programmate nel piano triennale, relative a zone o a strumenti urbanistici esecutivi di aree limitrofe a quelle d'intervento;

6. DI APPROVARE lo schema. di convenzione regolante i rapporti tra Comune di Toritto e soggetto proponente, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera b), dando atto che lo schema di convenzione definitiva sarà sottoposto all'approvazione del consiglio comunale;

7. DI DICHIARARE ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000, la pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste;

8. DI DELEGARE fin d'ora il soggetto proponente all'esproprio delle aree necessarie alla piena realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie, finalizzate a dare completa attuazione al Programma Integrato;

9. DI DARE ATTO che il Programma Integrato sarà assoggettato alle procedure e alle modalità di approvazione, previste dall'art. 34 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e della Legge Regionale n. 28/2001, art. 12 comma 8;

10. DI INCARICARE il Sindaco di inviare l'intera proposta di Programma Integrato, unitamente al presente atto deliberativo, al Presidente della Regione Puglia, perché questi provveda a convocare la conferenza di servizi, al fine di verificare la possibilità di stipulare il relativo accordo di programma ai sensi dell'art. 34 comma 3 del D.L.vo n. 267/2000;

11. DI DARE ATTO che gli elaborati grafici e le relazioni del Programma Integrato sono depositati agli atti d'ufficio del Settore Urbanistico, contrassegnati dal timbro dell'ufficio;

12. DI IMPEGNARSI ad assumere iniziative finalizzate ad assicurare che la realizzazione dell'intervento privilegi l'impiego delle maestranze locali, con l'utilizzo delle risorse umane e tecniche offerte dal territorio.

Alla predetta delibera di C.C. n. 51/2007 è allegata, per farne parte integrante, la relazione parere a

firma del Responsabile del settore Urbanistica Comunale, dalla quale in sintesi si rileva testualmente quanto di seguito si riportata:

CARATTERI URBANISTICI:

Il Comune di Toritto è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con deliberazione di Giunta Regionale n°45 del 12.02.2002 pubblicato sul B. U. R. P. n°36 del 18.03.2002.

L'area oggetto del proposto intervento ricade prevalentemente in zona tipizzata E2 "Tutela ambientale", in parte in zona tipizzata E1 "Agricola normale" ed in parte in zone destinate a "Viabilità di P. R. G. "

Pertanto l'intervento prevede la variante urbanistica da zona agricola sottozona E1 ed E2 a zona residenziale mista ad insediamenti commerciali, con modifiche della viabilità esistente a contorno della nuova maglia di espansione.

Le sottozone agricole E2

La zona E2 "Tutela ambientale" disciplina dall'art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., individua le lame presenti nel territorio comunale. Tali aree di rispetto idrogeologico (comma 8, art. 56 N. TA.), riportate per l'abitato di Toritto sulle tavole 5A e 9A del P.R.G., comprendono una fascia di 100 metri in destra ed in sinistra rispetto alla linea d'impluvio (alveo) delle lame, ottenuta seguendo l'andamento delle curve di livello della base aerofotogrammetrica.

Con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30.11.2005 e successive ripermetrazioni, è intervenuto il regime di vincolo del Piano di Assetto Idrogeologico. Anche per il territorio comunale di Toritto, il PAZ individua su idonea cartografia, le zone sulle quali è stato apposto il vincolo idrogeologico. Tali perimetrazioni che in un primo momento erano state redatte su basi cartografiche non aggiornate, sono state successivamente implementate anche per mezzo di rilievi in loco. Le perimetrazioni del PAZ così ottenute, considerando l'esatta morfologia del terreno associata a calcoli probabilistici sulla possibilità che si verificano particolari eventi atmosferici, rilevano in modo puntuale e preciso il "rischio" idrogeologico. Nel centro abitato l'andamento del PAZ è condizionato dalla presenza dell'edificato esistente, mentre nelle zone rurali il PAZ "segue" le lame e quindi le zone E2, senza ovviamente coincidervi.

Per le ragioni di cui sopra, può giustificarsi la variante urbanistica delle zone E2 interne al piano in esame, considerando che il tracciato del PAZ della zona lambisce ma non interefferisce con le aree interessate dal piano stesso.

La viabilità

L'area in esame è interessata ad ovest dalla S. P. n. 72 "Toritto-Quasano", a nord-ovest dalla strada vicinale "Mazzarella", da nord-est a sud-est dalla strada vicinale "Parco della Madonna" e a sud-ovest dalla strada vicinale "Insalotta".

Il P.R.C. prevede una variazione di tracciato della strada provinciale e la realizzazione di un nuovo asse viario di collegamento della zona 167 sud alla S.P. Toritto-Quasano.

Il piano in esame prevede la rettifica e l'allargamento dei tracciati delle strade vicinali la realizzazione di

un'intersezione mediante rotatoria tra le strade vicinali "Insalotta" e "Mazzarella" e la strada provinciale, nonché la realizzazione di un tratto stradale interno coincidente con il nuovo asse viario previsto dal P.R.G. descritto al precedente capoverso.

Per quanto sopra i collegamenti con il centro urbano sono garantiti per mezzo della strada "Mazzarella" e della S.P. 72, mentre la S.S. 96 è immediatamente raggiungibile considerato che la distanza della rotatoria dallo svincolo di raccordo con la strada statale è di circa duecento metri.

Gli standards urbanistici

Il calcolo delle aree a standards ai sensi del D.M. n. 1444/68 è stato così condotto:

Art. 3 D.M. 1444/68 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi edilizia residenziale":

- mc edilizia residenziale 92.400
- ipotesi 100 mc per ogni abitante - $92400/110 = 924$ abitanti X 18 mq/abitante - 16.632 mq così ripartiti:
- aree per l'istruzione: 4,50 mq/abitante = 4.158 mq
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/abitante = 1.848 mq
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport: 9,00 mq/abitante = 8.316 mq
- aree per parcheggi: 2,50 mq/abitante = 2.310 mq
- TOTALE 16.632 mq

Art. 5 D.M. 1444/68 "Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - comma 2: nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative":

- mq edilizia turistico/ commerciale 4.272
- $4272 \text{ mq}/100 \text{ mq} \times 80 \text{ mq} = 3.417 \text{ mq}$ così ripartiti:
- 50 % pari a 1708 mq destinati a attività collettive / verde pubblico 50 % pari a 1708 mq destinate a parcheggi

La superficie complessiva dell'intervento pari a 86.554 mq è stata così ripartita ripartita:

- mq. 39.642 di area fondiaria per residenze;
- mq. 15.363 di viabilità pubblica;
- mq. 10.024 di verde attrezzato;
- mq. 6.006 di aree per l'istruzione e attrezzature di interesse comune;
- mq. 4.019 di parcheggio pubblici;
- mq. 11.500 di area per commerciale e turistico.

Le opere di urbanizzazione

Il programma di intervento prevede la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria da parte del soggetto proponente. Gli schemi di realizzazione di tali opere sono riportate negli elaborati grafici allegati alla proposta.

Tutte le opere a rete (acqua, luce, gas, fogna, illuminazione pubblica) interessano l'intera maglia,

raggiungono gli edifici residenziali; le zone destinate alle urbanizzazioni secondarie e all'insediamento commerciale.

Gli spazi pubblici a parcheggio e a verde attrezzato non sono stati concentrati, bensì sono stati distribuiti sull'intera area interessata dall'intervento. Sono stati previsti ulteriori spazi a parcheggio in corrispondenza di tutti gli edifici.

Per le aree da destinare alle urbanizzazioni secondarie per istruzione ed attrezzature di interesse comune, è stata proposta la realizzazione di un impianto sportivo con piscina semiolimpionica, in posizione centrale rispetto alla nuova maglia urbana.

Il PUTT Paesaggio della Regione Puglia e altri vincoli

Come si evince dall'elaborato 3 del proposto piano, la zona non è interessata da ambiti territoriali estesi del PUTT/Paesaggio della Regione Puglia. La zona non è interessata da altri vincoli di carattere paesaggistico-ambientale o architettonico.

Per quanto sopra, il sottoscritto ing. Nicola Crocitto, quale Responsabile del Settore III - Urbanistica ed Edilizia Privata - del Comune di Toritto; Vista l'istanza e gli allegati tecnici trasmessi; Considerato:

- che il proposto intervento si rapporta in modo congruo al centro abitato esistente e alle previste zone di espansione del P.R.G. individuate dai comparti nn. 15-8 e 18;
- che l'allargamento della viabilità vicinale esistente e la S.P. Toritto?Quasano consentono un funzionale collegamento con il centro abitato e con la vicina S.S. 96;
- che ci sono idonei presupposti di sostenibilità ambientale dell'intervento, considerate le caratteristiche di realizzazione degli edifici, il recupero delle acque piovane, il risparmio energetico nella illuminazione pubblica, la produzione alternativa di energia, la realizzazione di piste ciclabili;
- che la necessaria variante urbanistica, ha come punto critico le prescrizioni di tutela idrogeologica previste dal vigente P.R.G., superabili in considerazione dell'intervenuta tutela del PAI, più specifica e corretta nelle impostazioni scientifiche;
- per quanto risulta dagli elaborati a corredo dell'istanza, l'intervento di trasformazione urbanistica non insiste su aree soggette a vincoli di tipo paesaggistico-forestali, storico-architettonici, o idrogeologici;
- che lo schema di realizzazione delle urbanizzazioni primarie è ritenuto funzionale al servizio delle utenze dell'intera maglia urbana;
- corretto distribuire sull'intera area gli spazi destinati a verde e gli spazi destinati a parcheggio, nonché corretta la scelta di reperire ulteriori spazi di sosta nelle aree di pertinenza degli edifici oltre i previsti parcheggi nei piani seminterrati di tutti gli edifici;
- corretta la localizzazione della zona destinata ai residui standards e al commerciale;

Ritiene, in linea generale, accettabile il progetto urbanistico in oggetto sotto l'aspetto urbanistico compositivo e della conformità alle previsioni della scheda ministeriale prot. CER 362 - fatti salvi gli adempimenti successivi richiesti dagli oneri di attuazione del programma secondo le procedure della conferenza di servizi, dell'eventuale sottoscrizione dell'accordo di programma e della convenzione

attuativa, con il rispetto delle prescrizioni e precisazioni che seguono:

- le aree necessarie all'ampliamento della strada vicinale "Mazzarella" nella porzione che collega la zona in parola con il tratto dismesso della SS 96, dovranno essere espropriate a cura e spese del soggetto proponente; dovranno altresì essere a carico del soggetto proponente le progettazioni di dettaglio di detto collegamento, con particolare riferimento alle verifiche di compatibilità di eventuali opere idrauliche con il regime di tutela del PAI;
- deve essere garantita idonea illuminazione alle aree destinate a verde attrezzato e a parcheggio e dell'intersezione tra la strada vicinale Mazzarella ed il tratto dismesso della ex S.S. 96;
- deve essere esclusa la prevista realizzazione di un pozzo per l'emungimento di acqua da falda per l'irrigazione delle aree a verde, optando per specie vegetazionali ed arboree che richiedano ridotti quantitativi di acqua;
- le recinzioni a margine con la zona agricola dovranno essere di tipologia a secco o al più realizzate con un basamento in muratura a secco e sovrapposta rete metallica;
- per quanto possibile le alberature abbattute per far luogo alle costruzioni devono essere reimpiantate o sostituite con alberature di uguale essenza negli spazi liberi del lotto;
- in sede di progettazione esecutiva devono prevedersi spazi per il parcheggio delle biciclette, opportunamente coordinati con i percorsi ciclabili;
- in sede di progettazione esecutiva devono essere previsti spazi per i cassonetti dei rifiuti solidi urbani e per la raccolta differenziata, all'interno delle aree di pertinenza dei lotti, in zone agevolmente accessibili dai mezzi dedicati alla raccolta; - nella definizione progettuale delle sistemazioni esterne private dovranno essere dimostrate le modalità di raccolta, trattamento, riutilizzo e/o smaltimento delle acque meteoriche di prima e seconda pioggia;
- con i progetti esecutivi andranno verificate le dotazioni a parcheggio di cui alla legge 122/89 e, per quanto riguarda gli insediamenti commerciali, alla L.R. 01/08/2003 n. 11 ed al R.R. 30/06/2004 n. 1. e rimanda agli elaborati progettuali esecutivi la più puntuale precisazione degli aspetti:
- Verifica di conformità delle previsioni del progetto urbanistico-edilizio con:
 1. le condizioni geomorfologiche del territorio in base alle disposizioni di cui alla normativa antisismica e secondo la classe sismica del Comune di Toritto a norma dell'art. 89 del T.U. Edilizia approvato con D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 2. le prescrizioni tecniche di cui all'art. 15, comma 1 della Legge Regionale n. 3/02 "Norme di indirizzo per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico";
 3. le prescrizioni di cui ai D.Lgs. 19/08/2005, n. 192 come modificato ed integrato dal D.Lgs. 29/12/2006, n. 311.
- Dimostrazione del rispetto delle distanze tra fabbricati secondo quanto stabilito nelle N.T.A. del proposto piano;

- Conformità delle sistemazioni esterne, della distribuzione interna dei singoli alloggi e della dotazione dei servizi, alle disposizioni della legge 9-01-1989, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 sul superamento della barriera architettoniche;
- Gli aspetti impiantistici relativi alle opere di urbanizzazione primaria (es. la progettazione della rete di pubblica illuminazione con caratteristiche di impianti a risparmio energetico L.R. 15/2005);
- La stima definitiva delle opere di urbanizzazione."

In data 28.11.2007 il Sindaco del Comune di Toritto con nota n. 17837, in ossequio a quanto stabilito dal Consiglio Comunale con delibera n. 51 in data 26.11.2007, ha trasmesso alla Regione Puglia gli atti e grafici del Programma di cui trattasi per gli adempimenti di competenza.

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 TORITTO, proposto dalla Società "Grassetto Costruzioni S.p.A.", è stata convocata - giusta nota n. 9716/C dell'8.12.2007, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 dei D.lvo n. 267/2000, per il giorno 10.12.2007, apposita Conferenza di servizi a cui hanno partecipato:

- Prof.ssa Angela BARBANENTE,
Assessore Reg.le all'Assetto del Territorio;
- Avv. Michele GERONIMO,
Sindaco del Comune di Toritto;
- Dr. Natale CARONE
funzionario della Prefettura di Bari;
- ing. Nicola GIORDANO,
Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;
- geom. Nicola LOSCHIAVO,
funzionario del Settore Urbanistico Regionale;
- ing. Nicola CROCITTO
Dirigente dell'U.T.C.;
- sig. Pierluigi GUERRIERO
rappresentante delegato della GRASSETTO COSTRUZIONI S.p.a.;
- arch. Daniela COSCIA
progettista dell'intervento.

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 evidenzia che ha indetto in data odierna Conferenza di Servizi onde valutare la proposta d'intervento ex art. 18 della L. 203/91 alla luce della documentazione in atti.

Lo stesso Assessore Regionale chiama a svolgere le funzioni di Segretario il geom. Nicola LOSCHIAVO.

L'Assessore Regionale invita gli intervenuti rappresentanti del soggetto proponente ad illustrare il progetto.

Preliminarmente, il dott. CARONE, deposita agli atti della conferenza copia delle note Prefettizie nn. 461/Sez. IV del 3.8.2007 entrambe datate 3.8.2007 con le quali sue Ecc.za il Prefetto di Bari ha

comunicato al Sindaco del Comune di Toritto ed alla competente Direzione Generale del Ministero delle Infrastrutture l'espressione del parere favorevole in merito alla conformità del programma costruttivo proposto rispetto alle finalità di cui all'art. 18 della legge 203/91, sentito il Comitato Prov.le per l'Ordine e la Sicurezza Pubblica.

L'arch. Coscia, progettista dell'intervento, per conto del soggetto proponente, illustra le previsioni del Piano Integrato relative alle zone residenziali, alle zone non residenziali, alla viabilità di accesso, ai servizi pubblici ed alle opere di urbanizzazione presenti.

Il Dirigente del S.U.R. evidenzia la necessità di chiarire i seguenti aspetti:

- valutazioni tecnico - urbanistiche in ordine al Programma di cui trattasi nonché in ordine ai rapporti intercorrenti tra lo stesso e le previsioni del P.R.G. vigente;
- ammissibilità del carico insediativo prospettato;
- compatibilità della localizzazione dell'intervento con il disegno urbanistico generale vigente;
- rapporti intercorrenti tra il Piano di cui trattasi e le previsioni e norme del PUTT/p vigenti;
- planimetrazione delle aree per standard, disarticolandoli tra funzioni residenziali e terziarie.

Inoltre al soggetto proponente viene richiesta l'acquisizione della scheda di progetto, oggetto di esame in sede ministeriale, nonché la documentazione comprovante il rispetto della vigente normativa in ordine alla rilocalizzazione in ambito nazionale degli interventi ex art. 18 della legge 203/91.

Nel corso della riunione si prende atto che il soggetto proponente ha trasformato la gran parte degli alloggi in origine destinate ad edilizia libera in edilizia convenzionata che verrà assegnata previo bando pubblico direttamente dall'Amm.ne Comunale.

Lo stesso soggetto proponente si impegna a realizzare a propria cura e spese, unitamente alla corresponsione delle indennità espropriative, l'allargamento della strada vicinale "Mazzarella" che consente l'accesso all'area d'intervento dall'abitato di Toritto, nonché la progettazione di detta viabilità unitamente al piano particellare d'esproprio, d'intesa con l'Amministrazione Comunale.

Ancora, gli intervenuti convergono che la quota di alloggi di edilizia agevolata che non dovessero essere assegnati dalla Prefettura di Bari, sarà posta nella disponibilità comunale ed assegnata agli aventi diritto a mezzo di avviso pubblico.

Infine è emerso nel corso della riunione che il Programma in parola ha connessioni con un tratto della S.P. n. 72 "Toritto - Quasano" per i quali è necessario acquisire specifico parere in merito da parte dell'Amm.ne Provinciale di Bari.

La Regione si riserva di esprimersi nel merito previa istruttoria tecnica del Settore Urbanistico Regionale ad esito delle verifiche tecniche comunali."

Con nota n. 9867/C del 10.12.2007 è stata convocata per il giorno 13.12.2007, una Conferenza di Servizi in aggiornamento, al fine di completare l'esame del Programma in parola, atteso che nel corso della riunione del 10.12.2007 è emersa la necessità di integrare la documentazione trasmessa nonché di adeguare gli elaborati progettuali alle indicazioni e rilievi tecnici rivenienti da un primo esame del Programma in questione; nonché di acquisire il competente parere dell'Amministrazione Provinciale di Bari in ordine alle connessioni del Programma in questione con un tratto della S.P. n. 72 "Toritto - Quasano".

A detta Conferenza hanno partecipato:

- Prof.ssa Angela BARBANENTE, Assessore Reg.le all'Assetto del Territorio;
- Avv. Michele GERONIMO, Sindaco del Comune di Toritto;
- Ing. Alessandro BINETTI
funzionario del Settore "Urbanistica, Assetto del Territorio" della Provincia di Bari, assistito dal geom. Francesco RASO;
- ing. Nicola GIORDANO,
Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;
- geom. Nicola LOSCHIAVO,
funzionario del Settore Urbanistico Regionale;
- ing. Nicola CROCITTO
Dirigente dell'U.T.C.;
- sig. Pierluigi GUERRIERO
rappresentante delegato della GRASSETTO COSTRUZIONI S.p.a.;
- arch. Daniela COSCIA
progettista dell'intervento.

Nel corso della riunione come da verbale in atti sono stati registrati gli interventi che testualmente di seguito si riporta:

Si acquisisce preliminarmente a verbale:

- la relazione integrativa del Responsabile settore VI "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune di Toritto, redatta a riscontro di quanto richiesto nella precedente seduta del 10.12.2007;
- gli elaborati grafici modificativi del progetto originario riguardo a verifica degli standard, viabilità, organizzazione degli insediamenti residenziali, di seguito specificati:
 - Tav. 3bis - PUTT/P - Ambiti Territoriali Distinti
 - Tav. 12/1 - Verifica standard Urbanistici D.M. 1444/68
 - Tav. 12/2 - Verifica standard Urbanistici Legge Tognoli
 - Tav. 12/3 - Verifica standard Urbanistici regolamento Regionale L.R. n. 11 del 1/8/2003 e s.m.i. e N.T.A. comunali.

L'Assessore Regionale invita gli intervenuti rappresentanti del soggetto proponente ad illustrare il progetto.

L'arch. COSCIA, progettista dell'intervento, illustra i contenuti dei surriportati elaborati con particolare riferimento alla planimetrazione delle aree per standard, disarticolata tra funzioni residenziali e terziarie.

Preliminarmente, l'ing. BINETTI, su istruttoria del Servizio Viabilità II, esprime parere favorevole per gli aspetti viabilistici riferito al progetto di massima; nello specifico;

- il progetto esecutivo di detta viabilità dovrà essere sottoposto al parere del suddetto Servizio della Provincia di Bari;
- prima dell'inizio dei lavori dovrà concordarsi con la Provincia un percorso alternativo a seguito della chiusura della S.P. n. 72, nonché a mezzo di convenzione, dovrà definirsi la proprietà del rondò ed altri aspetti tecnici e gestionali connessi alle nuove opere stradali previste.

Si procede alla disamina del progetto e nel merito degli elaborati integrativi sopra elencati si ritiene di non poter considerare quali aree per "Verde Pubblico" quelle poste a contorno della piazza (verde attrezzato) previste in progetto atteso che le stesse vanno più propriamente considerate come aree di "arredo Urbano".

Ancora i parcheggi privati ex lege 122/89 previsti al di fuori dei lotti di pertinenza dei fabbricati residenziali (edilizia convenzionata e libera) previsti vanno riclassificati come "parcheggi pubblici".

Inoltre, le aree indicate come "istruzione e socio culturale" atteso che più propriamente prevedono la realizzazione di una piscina da cedere gratuitamente al Comune più correttamente vanno classificate come "impianti "sportivi".

Infine, si conviene che i volumi e le altezze previste in progetto e relative al manufatto commerciale devono intendersi prescrittive, fermo restando che dovranno essere assicurati gli standards urbanistici ex D.M. 1444/68 art. 5 - punto 2, nonché i parcheggi privati ex lege 122/89 e i parcheggi pertinenziali di cui al R.R. n. 1 del 30.06.2004 nelle quantità previste per legge.

La conferenza si conclude fermo restando la successiva ed esaustiva istruttoria tecnica del Settore Urbanistico Regionale preordinata alle determinazioni della Giunta Regionale.

Di quanto sopra alle ore 17,30 viene redatto il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

Ancora, dal parere reso in data 10.12.2007 dal Dirigente della Direzione Urbanistica ed Edilità del Comune di TORITTO, consegnato in sede di Conferenza di Servizi, si rileva testualmente quanto di seguito si riporta:

Con nota regionale pervenuta via fax prot. n. 9716/C del 06/12/2007, registrata in pari data al protocollo comunale con n. 18299, sono state richieste specifiche valutazioni tecnico-urbanistiche relative al programma integrato di cui all'oggetto, in ordine ai rapporti intercorrenti tra lo stesso e le previsioni del P.R.G. vigente e ciò con specifico riferimento all'ammissibilità del carico insediativi prospettato, agli standards pubblici e alla compatibilità della localizzazione dell'intervento con il disegno urbanistico generale vigente.

Preliminarmente si precisa che la relazione allegata alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 26/11/2007, contiene specifici riferimenti al dimensionamento degli standards pubblici.

1. AMMISSIBILITÀ DEL CARICO INSEDIATIVO

1.1 Premesse

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Toritto è stato definitivamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 45 del 12 febbraio 2002.

Per l'abitato di Toritto sono previsti 19 (diciannove) comparti residenziali, ad oggi ne sono stati approvati 6 (sei) e per nessuno di questi è stata sottoscritta con il Comune la convenzione attuativa di cui all'art. 28 della L.R. 56/80.

Può affermarsi che le previsioni del P.R.G. sono del tutto inesprese. Gli unici contributi in termini

insediativi, sono attribuibili alla realizzazione di alcuni lotti in zone di completamento, peraltro ormai "esaurite" e al recupero e riuso di buona parte delle stanze del Centro Antico.

La situazione di stallo dei comparti di espansione residenziali è legata ad una serie di ragioni: bassi indici di fabbricabilità, estrema frammentazione della proprietà in rapporto alle estese superfici dei comparti, previsione di un'asse attrezzato a ridosso della ex S.S. 96, presenza di strutture preesistenti all'interno dei comparti

L'intervenuta istituzione del Piano di Assetto Idrogeologico (Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30.11.2005 e successive ripere metrazioni) interessando 9 (nove) comparti residenziali (tra i quali due di quelli già approvati), ha reso definitivamente inattuabili gran parte delle previsioni del P.R.G..

La situazione così determinatasi ha reso ancor più evidenti alcuni fenomeni socio-economici, come l'emigrazione delle giovani coppie in paesi della provincia ed in particolare a Grumo Appula, l'aumento dei prezzi di compravendita immobiliare e la crisi del settore edile, tanto che la mancata attuazione del P.R.G. è percepita dalla popolazione come una vera e propria emergenza.

Per quanto sopra l'amministrazione comunale, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 50 del 26/11/2007 ha tra l'altro avviato le procedure per la redazione di una variante parziale al P.R.G. tesa a risolvere le sopradette problematiche che interessano il Piano vigente.

1.2 Carico insediativo del proposto intervento

Il Programma integrato in esame prevede la realizzazione di circa 92.362,54 metri cubi di edilizia residenziale, per un totale di 924 abitanti insediabili (336 per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata e 588 per l'edilizia libera e per l'edilizia convenzionata).

Occorre sottolineare che il decreto legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, 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", ha previsto la realizzazione di programmi edilizi straordinari. Tali programmi sono diretti al soddisfacimento di domanda insediativa in prevalenza indipendente e difficilmente correlabile con le logiche, ormai superate, dei criteri di dimensionamento alla base dei vecchi strumenti di pianificazione del territorio (D.G.R. 6320/89).

Per quanto sopra, si ritiene che la previsione insediativa del programma straordinario in esame, sia sostenibile nei seguenti termini:

- compatibilità con le previsioni del P.R.G. vigente, alla luce della inespressa potenzialità edificatoria dello stesso;
- inopportunità di considerare in un ipotetico computo le previsioni di un programma straordinario di edilizia residenziale diretto a soddisfare una domanda di abitazione riveniente da un ampio bacino d'utenza intercomunale.

2. LOCALIZZAZIONE

L'abitato di Toritto si sviluppa prevalentemente lungo l'asse nord-sud, è caratterizzato ad est dalla

presenza della linea ferroviaria "Appulo-Lucana" e ad ovest dal tracciato della ex S.S. 96, ora strada comunale. Il vigente P.R.G. localizza i nuovi comparti di espansione residenziale nelle aree poste al contorno del centro abitato. Ad est sono previsti tre piccoli comparti edificatori che si estendono a partire dall'edificato esistente fino alla linea ferroviaria. A sud l'espansione residenziale è estesa fino al punto di "contatto" tra la vecchia S.S. 96 e la linea ferroviaria. Il fronte nord è caratterizzato dalla presenza dell'area PIP. Le aree ad ovest dell'abitato, delimitate dal vecchio tracciato della S.S. 96 (ora strada comunale) sono destinate ad ospitare la gran parte dei comparti edilizi previsti dal vigente P.R.G.. Punto di forza di tale localizzazione è senz'altro la presenza della ex S.S. 96, della S.P. 72 "Toritto-Quasano" e del rapido collegamento con il nuovo tratto della strada statale.

Il nuovo comparto edilizio, è ubicato immediatamente a ridosso del disegno urbano previsto dal P.R.G., in prossimità dei comparti di espansione residenziale nn. 8-13-15-16-17 e 18, tra il vecchio tratto ed il nuovo della S.S. 96 ed è delimitato oltre che da alcune strade vicinali esistenti (per le quali è previsto l'allargamento), anche dalla S.P. "Toritto-Quasano".

Esso è pertanto collocato in coerenza con le principali direttrici di sviluppo urbano, quelle appunto ad ovest del centro abitato, così come riconosciute dallo stesso P.R.G.."

In data 17.12.2007 il Sindaco del Comune di Toritto giusta nota prot. n. 18759 ha trasmesso la documentazione scritto grafica, presentata dalla Società proponente ad integrazione e parziale sostituzione degli elaborati, già depositati in Conferenza di servizi del 13.12.2007, che tengono conto delle osservazioni e suggerimenti proposti in tale sede di seguito elencati:

- Tav. 12/1 - Verifica standard Urbanistici D.M. 1444/68
- Tav. 12/2 - Verifica standard Urbanistici Legge Tognoli
- Tav. 12/3 - Verifica standard Urbanistici regolamento Regionale L.R. n. 11 del 1/8/2003 e s.m.i. e N.T.A. comunali.

Tutto ciò premesso, con riferimento alle disposizioni della legge statale n.136/99 si ritiene necessario prioritariamente evidenziare quanto segue:

- L'art.11 della legge 136/99 così come modificato ed integrato dall'art. 4 - 150° comma della legge n. 350 del 27/12/03 consente al soggetto proponente, d'intesa con l'Amministrazione Comunale competente, la richiesta di accordo di programma, anche previa rilocalizzazione dell'intervento in ambito nazionale; fattispecie questa proposta in questa sede.

- I termini di cui agli artt. 11 e 12 della legge 136/99, ai sensi dell'art. 13 della legge 23.02.2006 n. 51 - di conversione del decreto-legge n. 273 del 30.12.2005 - sono stati prorogati a tutto il 31.12.2007 e pertanto è possibile sottoporre alla Giunta Regionale il presente provvedimento.

Precisato quanto innanzi in merito agli aspetti amministrativi, dall'esame degli atti, trasmessi con nota Comunale prot. 17837 del 28.11.2007, così come integrati e/o modificati con nota n. 18750 del 17.12.2007, si è riscontrato quanto segue.

La proposta di intervento in oggetto comporta la realizzazione di un programma costruttivo per complessivi n. 268 alloggi di edilizia residenziale (di cui n. 48 alloggi di edilizia sovvenzionata, n. 48 alloggi di edilizia agevolata e n. 168 di edilizia libera) e di 27.770 mc. di edilizia non residenziale.

In particolare il progetto proposto prevede che dei 168 alloggi di edilizia libera, 112 alloggi vengano destinati ad edilizia convenzionata.

L'area interessata dall'intervento, estesa per circa 8,6 ettari, è posta in contrada "Parco della Madonna" comprende le particelle catastali nn. 54-81-90-374-489-490 del foglio n. 18, porzioni delle strade vicinali "Mazzarella", "Parco della Madonna", "Insalotta" e della strada provinciale n. 72 "Toritto-Quasano".

In termini di numero di alloggi e di volumi, dal confronto tra quanto previsto nella "scheda" CER n. 362/53 ed il progetto presentato, emerge quanto riportato nelle tabelle seguenti:

L'area in esame è interessata ad ovest dalla S.P. n. 72 "Toritto-Quasano", a nord-ovest dalla strada vicinale "Mazzarella", da nord-est a sud-est dalla strada vicinale "Parco della Madonna" e a sud-ovest dalla strada vicinale "Insalotta". Il P.R.G. prevede una variazione di tracciato della strada provinciale e la realizzazione di un nuovo asse viario di collegamento della zona 167 sud alla S.P. Toritto-Quasano.

Il piano in esame prevede la rettifica e l'allargamento dei tracciati delle strade vicinali, la realizzazione di un'intersezione mediante rotatoria tra le strade vicinali "Insalotta" e "Mazzarella" e la strada provinciale, nonché la realizzazione di un tratto stradale interno in corrispondenza del nuovo asse viario previsto dal P.R.G. intervallato da un'area attrezzata a verde.

I collegamenti con il centro urbano sono garantiti per mezzo della strada "Mazzarella" e della S.P. 72, mentre la SS. 96 è immediatamente raggiungibile considerata la vicinanza della rotatoria dallo svincolo di raccordo con la strada statale.

Nella progettazione sono stati tenuti in debita considerazione alcuni criteri fondamentali:

- abbattimento delle barriere architettoniche;
- rispetto delle norme antincendio;
- introduzione di tecnologie per il risparmio energetico in termini significativi (bioingegneria);
- utilizzo di soluzioni costruttive atte a garantire durabilità e manutenibilità ai componenti edilizi;
- decoro e vivibilità ambientali.

Ai fini della urbanizzazione secondaria sono state previste le seguenti opere:

- Piscina semiolimpionica coperta;
- Verde pubblico attrezzato;
- Verde pubblico;
- Anche le opere di urbanizzazione secondaria vengono eseguite a cura e spesa del proponente, a scomputo degli oneri previsti a tal fine a norma delle tabelle vigenti a Toritto a norma della legge 10/77, per essere trasferite gratuitamente al Comune.

L'intervento proposto è caratterizzato dai seguenti dati e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale rilevata del compatto mq. 86.554,00
- area Commerciale 11.337,00
- Area fondiaria residenziale 37.961 - Viabilità pubblica 15.363,00
- Indice di fabbricabilità territoriale mc./mq. 1,40
- Rapporto di copertura 40%
- Volume massimo edificabile mc. 120.170 di cui:
- Edilizia residenziale: libera mc. 26.452,45
- Edilizia residenziale; sovvenzionata mc. 16.784,48
- Edilizia residenziale; agevolata mc. 16.799,57
- Edilizia residenziale: convenzionata mc. 32.346,20
- Edilizia commerciale/turistica mc. 27.770,00
- Totale Volume mc. 120.152,70

STANDARDS MINIMI ex artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444/68

- Edilizia residenziale: mc. 92.382,70/100 ab. = 923,82 = 924 abitanti x 18 mq./ab. = mq. 16.632

- Edilizia commerciale turistica: mq. 4.272 / 100 mq. x 80 mq. = mq. 3.417

TOTALE AREE MINIME STANDARDS mq. 20.049

SUPERFICI PER STANDARDS PREVISTE IN PROGETTO:

- Verde attrezzato mq. 10.024

- Impianti sportivi (piscina) 6.035

- Parcheggi pubblici 4.131

- Totale mq. 20.190

PARCHEGGI MINIMI EX LEGE 122/89

mc. 120.082,70 : 1 mq / 10 mc. = mq. 12.083,00

PARCHEGGI DI PROGETTO EX LEGE 122/89

MQ. 17.719,00 (interrati e/o nell'ambito delle aree condominiali).

PARCHEGGIO PERTINENZIALE ALLA STRUTTURA COMMERCIALE

- tipologia di Centro Commerciale (M3) : mq. 2.500

- altre superficie (servizi, magazzini, ecc.); mq. 1.772

STANDARD MINIMO R.R. 1/2004:

- Superficie di vendita ; 2.500 mq. x 1,5 mq. = mq. 3.750,00

- Servizi ; mq. 1.772 x 6,5 ml. = mc. 11.518,00:1 mq/10 mc. mq. 1.151,80

- Totale mq. 4.901,80

PARCHEGGIO PERTINENZIALI DI PROGETTO

- interrati ; mq. 4.250,00

- in superficie; mq. 4.964,00

- Totale mq. 9.214,00 > mq. 4.901,80

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e delle aree d'intervento deve farsi riferimento deve farsi riferimento agli elaborati ed atti di seguito riportati:

A1 RELAZIONE GENERALE

A2 CAPITOLATO OGGETTUALE

A3 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

A4 COMPUTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A5 COMPUTO URBANIZZAZIONE SECONDARIA

A6 RELAZIONE GEOLOGICA

1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE;

2 STRALCIO P.R.G.;

3 PUTT/P:AMBITI TERRITORIALI ESTESI

4 PAI

5 AEROFOTOGRAMMETRIA

6 ORTOFOTO

7A PIANO QUOTATO - PROFILI ALTIMETRICI

7B PROFILI ALTIMETRICI

8 RILIEVO FOTOGRAFICO

9 COMPARTO E MAPPA CATASTALE

10 CALCOLO DELLE SUPERFICI

11 CALCOLO SUPERFICI DI PRG

12 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE (ZONIZZAZIONE)

12.1 Verifica standard Urbanistici D.M. 1444/68 (elaborate ad esito della Conferenza di Servizi del 13.12.07)

12.2 Verifica standard Urbanistici Legge Tognoli (elaborate ad esito della Conferenza di Servizi del

13.12.07) 12/3 - Verifica standard Urbanistici regolamento Regionale L.R. n. 11 del 1/8/2003 e s.m.i. e N.T.A. comunali (elaborate ad esito della Conferenza di Servizi del 13.12.07)

13A PLANIMETRIA GENERALE

13B UBICAZIONE LOTTI

13C PLANIMETRIA CATASTALE DELLE AREE DA CEDERE

14 PLANOVOLUMETRICO

15 PLANIMETRIA CON SENSI DI MARCIA E SEZIONE STRADALE

16 PLANIMETRIA E SEZIONE FOGNA BIANCA

17 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE ELETTRICA UTENZE

18 PLANIMETRIA E SEZIONE GAS

19 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE IDRICA POTABILE

20 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE ELETTRICA ILLUMINANTE

21 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE DORSALE IRRIGUA

22 PLANIMETRIA E SEZIONE RETE FOGNA NERA

23 PLANIMETRIA E SEZIONE DORSALE TELEFONICA

24A TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO A - PIANTE

24B TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO A - PROSPETTI

25A TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO B - PIANTE

25B TIPOLOGIA CONVENZIONATA - TIPO B - PROSPETTI

26A TIPOLOGIA LIBERA - TIPO A PIANTE

26B TIPOLOGIA LIBERA - TIPO A - PROSPETTI

27A TIPOLOGIA LIBERA - TIPO B - PIANTE

27B TIPOLOGIA LIBERA - TIPO B - PROSPETTI

28A TIPOLOGIA LIBERA - TIPO C - PIANTE

28B TIPOLOGIA LIBERA - TIPO C - PROSPETTI

29A TIPOLOGIA AGEVOLATA - PIANTE

29B TIPOLOGIA AGEVOLATA - PROSPETTI

30A TIPOLOGIA SOVVENZIONATA - PIANTE

30B TIPOLOGIA SOVVENZIONATA - PROSPETTI

30C TIPOLOGIA SOVVENZIONATA - VERIFICA VOLUMETRICA

31A PISCINA - PIANTE

31B PISCINA - PROSPETTI

32A COMMERCIALE - PIANTE

32B COMMERCIALE - PROSPETTI

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 di alloggi previsti rispettivamente per edilizia libera e convenzionata, sovvenzionata ed agevolata, con correlate volumetrie (mc. 92.383,00); parimenti confermata è la volumetria afferente l'edilizia non residenziale (mc. 27.770,00); sono previste aree destinate a standards pubblici ex D.M. n. 1444/68 per complessivi mq. 20,190,00. Il tutto riferito ad una superficie territoriale di mq. 86.554,00 circa.

Precisato quanto innanzi in ordine agli aspetti contenutistici del Programma Integrato, dal punto di vista tecnico-urbanistico la proposta di Accordo di Programma comporta variante allo strumento urbanistico vigente atteso che le aree interessate dall'intervento mutano destinazione, da zona "E1 - agricola normale", zona "E2 - Tutela Ambientale" e viabilità di P.R.G. a zona destinata ad insediamenti di tipo residenziale e commerciale secondo la zonizzazione prevista dal progetto urbanistico-edilizio e con indici e parametri rivenienti dallo stesso progetto in atti, sopra riportati.

In particolare per quanto attiene alla zona omogenea "E2" di P.R.G. interessata dal Programma Integrato si ritiene di poter condividere le decisioni assunte dal Consiglio Comunale di Toritto con deliberazione n. 51/2007 riguardanti specificatamente la natura e consistenza delle predette zone omogenee E2 - aree di rispetto idrogeologico - per le quali sono stati operati approfondimenti, considerando l'esatta morfologia del terreno e pervenendo a perimetrazioni del P.A.I. che rilevano in modo puntuale e preciso il rischio idrogeologico e quindi in sostanza alla ridefinizione delle aree di rispetto idrogeologico di tipo E2 previste dal vigente P.R.G..

Tali perimetrazioni, come riportato nel deliberato consiliare, lambiscono ma non interferiscono con le aree interessate dal programma edilizio in questione.

Inoltre, in ordine ai rapporti tra la strumentazione urbanistica generale ed i nuovi carichi insediativi previsti Cn. 924 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:

- La situazione di stallo dei comparti di espansione residenziali è legata ad una serie di ragioni: bassi indici di fabbricabilità, estrema frammentazione della proprietà in rapporto alle estese superfici dei comparti, previsione di un'asse attrezzato a ridosso della ex S.S. 96, presenza di strutture preesistenti all'interno dei comparti, ...

- L'intervenuta istituzione del Piano di Assetto Idrogeologico (Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Puglia n. 39 del 30.11.2005 e successive ripermetrazioni) interessando 9 (nove) comparti residenziali (tra i quali due di quelli già approvati), ha reso definitivamente inattuabili gran parte delle previsioni del P.R.G..

- Il nuovo comparto edilizio, è ubicato immediatamente a ridosso del disegno urbano previsto dal P.R.G., in prossimità dei comparti di espansione residenziale nn. 8-13-15-16-17 e 18, tra il vecchio tratto ed il nuovo della S.S. 96 ed è delimitato oltre che da alcune strade vicinati esistenti (per le quali è previsto l'allargamento), anche dalla S.P. "Toritto-Quasano"; esso è pertanto collocato in coerenza con le principali direttrici di sviluppo urbano, quelle appunto ad ovest del centro abitato, così come riconosciute dallo stesso P.R.G..

La variante in questione, sulla scorta di quanto innanzi prospettato, si ritiene 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.

Nel merito tecnico-urbanistico si prescrive quanto segue:

- puntuale rispetto di tutte le condizioni e prescrizioni contenute nei verbali delle Conferenze di Servizi tenutesi in data 10.12.2007 e 13.12.2007;
- 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, ivi compreso 'allargamento della strada vicinale "Mazzarella" e l'innesto alla SP. n.72 "Toritto - Quasano".

- Prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma dovrà acquisirsi il parere Genio Civile di Bari, del previsto dall'art.13 della legge n.64/74 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.

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 Toritto 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 Toritto 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 e 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 Toritto 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.

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 ricompreso negli allegati "A" e "B" della medesima legge.

Si dà atto, infine, 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."

"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 e 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, per la realizzazione nel Comune di Toritto 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