



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 83 del 27/05/2008

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 maggio 2008, n. 702

Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. N. 267/2000 per la realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze su suoli ubicati in Foggia in I.tà Serpente. Soggetto proponente: "DRAGEN s.r.l."

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

Il Sindaco del Comune di Foggia, con nota prot. n. 4436 in data 31 ottobre 2007 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 267/2000 per la realizzazione di un complesso polifunzionale per servizi e residenze su aree di proprietà della Società "DRAGEN s.r.l." nella città di Foggia, con invito, al fine di effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento a voler fissare una data utile per la convocazione della necessaria Conferenza di Servizi.

Con la suddetta nota sindacale si ripercorre l'articolato iter sotteso alla richiesta di Accordo di Programma di cui trattasi che qui di seguito si riporta:

Con istanza prot. n. 86340 del 23 novembre 2001 la Società Foggia Costruzioni di Disilluso & C. presentava al Comune di Foggia un dettagliato programma su un suolo in prossimità del viale degli Aviatori, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio n. 128, partita 2887, p.lle n. 1, 64 e 65 e tipizzato in base al vigente PRG come zona F -Attrezzature pubbliche di interesse generale.

La proposta prevedeva l'integrazione dell'area da riqualificare attraverso una serie di attrezzature sportive e per il tempo libero, a servizio dell'intero comparto urbanistico e si poneva solo parzialmente in variante alla strumentazione urbanistica vigente.

La Società Foggia Costruzioni, al fine di realizzare la richiamata proposta, si impegnava ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché a cedere gratuitamente in favore dell'Amministrazione Comunale 16 alloggi, una palestra e locali a servizi o altre strutture necessarie all'Amministrazione.

Con istanza del 02/07/2007 prot. n. 58840 la Società Foggia Costruzioni chiedeva di procedere alla sottoscrizione di apposito Accordo di Programma, in variante al PRG vigente, stante l' evidente interesse pubblico alla realizzazione delle opere di cui al progetto, con oneri a totale carico del soggetto proponente, ai sensi del D.lgs. n. 267/2000, al fine di dare attuazione al progetto in parola. Il progetto prevede la cessione a titolo gratuito al Comune del 70% delle aree interessate e la realizzazione su

dette aree di opere pubbliche con costi a totale carico del soggetto proponente; è inoltre prevista la realizzazione di n. 108 abitazioni, di cui otto da cedere al Comune in proprietà a titolo gratuito ed otto in comodato gratuito per anni 6 ed a canone sociale per ulteriori anni 6, oltre ad una palestra e locali a servizi.

Per quanto attiene la possibilità di sottoscrizione dell' Accordo di Programma, la struttura tecnica comunale ha valutato favorevolmente l' intervento sulla base della valutazione delle finalità pubbliche e del pubblico interesse dell' insieme delle opere sotto il profilo urbanistico, sociale ed economico.

A seguito di quanto sopra l'Amministrazione Comunale di Foggia con atto di G.M. n. 208 del 02.08.2007, ha deliberato di promuovere, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, per quanto illustrato precedentemente, l' Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di "un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze, in località Serpente -Foggia" sul suolo ubicato in prossimità del viale degli Aviatori, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio n. 128, partita 2887, p.lle n. 1, 64 e 65 e tipizzato in base al vigente PRG come zona F- Attrezzature pubbliche di interesse generale; a tal fine ha demandato al Sindaco, ai sensi della normativa richiamata, la convocazione della Conferenza dei Servizi con la Regione Puglia e, se del caso, con altri soggetti eventualmente interessati, al fine di assicurare il coordinamento delle azioni, dei tempi, delle modalità e di ogni altro aspetto da definire.

L' intervento dunque nel suo complesso riveste certamente la caratteristica di pubblico interesse, atteso che soddisfa un bisogno oggettivo di attrezzature di interesse generale ed in particolare di attrezzature sportive e di socializzazione, esigenze peraltro in linea ed in sostanziale attuazione delle previsioni del PRG vigente e specificatamente avvertite dalla stessa Circoscrizione in cui l'area ricade; inoltre, per la sua ubicazione, il programma edilizio si integra in modo organico nel tessuto urbanistico circostante, ponendosi al servizio della Circoscrizione interessata.

Con riferimento ai riflessi economici, la realizzazione dell'opera e l'intervento di tutte le nuove funzioni previste, comporterà una importante ricaduta sia sulla qualità della vita cittadina, sia sulla sua economia.

Sotto il profilo tecnico, il progetto risulta già corredato del parere preventivo di prevenzione incendi dei W.F.F., del parere preventivo per l'allaccio alla rete elettrica ENEL, del parere preventivo per l'allaccio gas-metano, del parere preventivo per l'allaccio alla rete idrica e fognante.

Ad ulteriore motivazione posta a base dell'avvio della presente procedura vi è l'esito della Conferenza di Servizi del 29/05/2007, convocata dal Commissario ad Acta, architetto Vito Laricchiuta, il Rappresentante della Regione Puglia, pur ritenendo che il programma non potesse essere oggetto di parere positivo, evidenziava quanto segue: " L' area oggetto dell'intervento risulta tipizzata quale zona F e per la stessa risulta altresì decaduto il vincolo preposto all'esproprio, né l'Amministrazione Comunale di Foggia allo stato attuale né ha riproposto la riqualificazione, ne tantomeno ha proposto alcun indennizzo... Fatte salve le autonome valutazioni dell'Amministrazione Comunale, l'intervento di cui sopra, potrebbe essere la base di una specifica variazione urbanistica secondo altra procedura amministrativa (L.R. n. 56/1980, D.lgs. n. 267/2000)».

Con delibera n. 279 del 24 Ottobre 2007, la Giunta Comunale prendeva atto del cambio di titolarità della Proposta di Accordo di Programma per la realizzazione di un programma edilizio per servizi pubblici civili e abitazioni, dalla Foggia Costruzioni sas alla Dragen srl.

Al fine di accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, relativo alla realizzazione del programma in questione, interessante il Comune di Foggia, proposto dalla Società

"DRAGEN s.r.l.", è stata convocata dal competente Assessore Reg.le all'Assetto del Territorio - giusta nota n. 1029/C del 31.01.2008, ai sensi del 3° comma dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, per il giorno 07.02.2008, apposita Conferenza di servizi a cui hanno partecipato:

- Prof.ssa Angela BARBANTE, Assessore Reg.le all'Urbanistica;
- arch. Michele SALATTO - Assessore all'Urbanistica, Edilizia residenziale ed Emergenza Abitativa del Comune di Foggia;
- ing. Paolo AFFATATO - Coordinatore Area Tecnica del Comune di Foggia;
- ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Settore Urbanistico Regionale; geom. Nicola LOSCHIAVO, funzionario del Settore Urbanistico Regionale; arch. Ennio RIZZI - progettista dell'intervento;
- sig. Marco INSALATA - legale rappresentante della DRAGEN s.r.l..

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 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.

L'arch. Rizzi, progettista dell'intervento, illustra le previsioni dell'intervento, evidenziando che le aree interessate dal Programma sono tipizzate nel vigente P.R.G. come zona "F - attrezzature d'interesse generale", con vincolo caducato; le stesse aree sono ricomprese in una maglia di P.R.G. già compromessa a seguito della realizzazione di n. 2 interventi ex art. 18 della legge n. 203/91 e pertanto non assolve più alla funzione per cui era destinata.

Lo stesso progettista sottolinea, infine, l'interesse pubblico sotteso all'attuazione dell'intervento stante l'impegno assunto dalla Società proponente di eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché di cedere gratuitamente in favore del Comune n. 16 alloggi, una palestra e locali a servizi o altre strutture necessarie al quartiere.

Nel merito del progetto in esame gli Assessori comunale e regionale convengono sulla necessità di effettuare approfondimenti in ordine alla sussistenza delle condizioni per il ricorso all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.lvo n. 267/2000, fermo restando la condivisione della proposta in esame.

In ogni caso si ritiene necessario operare una verifica della tenuta dello stesso P.R.G. con riferimento specifico al rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda le zone "F - attrezzature d'interesse generale".

Infine al Coordinatore dell'area Tecnica del Comune di Foggia viene richiesta una relazione- parere in cui siano chiariti 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.""

In sede di 1a Conferenza di Servizi sono state illustrate le finalità del progetto e le connesse varianti

urbanistiche rispetto al vigente P.R.G. del Comune di Foggia e ciò sulla scorta dei seguenti atti ed elaborati,

- allegati alla nota sindacale n. 4436/07 e riportanti la dicitura "aggiornamento 27/9/2007":
- All. A Relazione, regime giuridico, certificato di destinazione urbanistica, ecc.
- All. B Dati Urbanistici
- All. C Relazione Geologico Geotecnica
- All. D Schema di Convenzione
- All. E Verifica del regime giuridico delle aree
- All. F Quadro Economico - Urbanizzazioni
- All. G Norme tecniche di esecuzione
- Tav. 0 Inquadramento territoriale
- Tav. 1 Planimetria Generale con Zonizzazione scala 1:200
- Tav. 1b Area di intervento su stralcio di P.R.G. scala 1:2000
- Tav. 1c Area di intervento su stralcio catastale scala 1:2000
- Tav. 1d Viabilità di P.R.G. scala 1:2000
- Tav. 1e Planimetria con distanze dai confini scala 1:2000
- Tav. 2 Planimetria Generale scala 1:200
- Tav. 2b " " a quota + 4,60 scala 1:200
- Tav. 3 Piante lotti A,B,C,D scala 1:100
- Tav. 4 Prospetti e sezioni lotti A,B,C,D scala 1:100
- Tav. 5 Piante lotto E scala 1:100
- Tav. 6 Prospetti e sezioni lotto E scala 1:100
- Tav. 7 Piante lotto F scala 1:100
- Tav. 8 Prospetti e sezioni lotto F scala 1:100
- Tav. 9 Urbanizzazioni Fognature (Bianca e Nera) scala 1: 500
- Tav. 10 Illuminazione scala 1: 500
- Tav. 11 Impianto Idrico scala 1: 500
- Tav. 12 Parcheggi e viabilità scala 1: 500
- Tav. 13 Planimetria Generale con suoli da cedere scala 1:200.

Dai suddetti atti in particolare si rileva quanto segue:

La ditta "Foggia Costruzioni sas" di Rocco Salvatore Disilluso, soggetto proponente, ha presentato il presente progetto , su un area di proprietà in località Serpente, attraversata dalla via "Traversa via degli Aviatori"; e tipizzata come "Zona F" nel P.R.G. vigente.

È individuata catastalmente al foglio, n. 128, particelle 1, 64 e 65.

In particolare l'intervento ricade nell'insula n. 28, "Zona F" del P.G.R., nella quale esiste già l'impianto sportivo del CONI. Inoltre, la maggior parte, detta insula, è stata edificata per la realizzazione dell'art. 18 Legge 203/1991 denominata Nuova Città.

L'intervento proposto è ubicato su un area residua a cavallo della Traversa di Via degli Aviatori, e confinante per due lati con l'art. 18 "Nuova Città", per un lato con l'impianto sportivo CONI e per il restante lato con altre proprietà.

L'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e privata, attrezzature sportive, laboratori pubblici e privati, un esercizio commerciale al dettaglio, un presidio di guardia medica ed è finalizzato ad innescare processi di connessione, riqualificazione fisica e sociale nell'ambito di quella

parte di città..

Dalla relazione di detto piano si evince che la città è connotata nella parte di Sud- ovest da una serie di ampie zone destinate a servizi pubblici e privati, tale destinazione è prevista anche per i suoli di cui si compone il programma .

"Negli ultimi anni tale fascia di territorio è stata interessata da una numerosa serie di piani esecutivi senza peraltro che si siano create parallelamente delle nuove parti di città destinate a servizi; nel contempo non si è dato corso a quelli di previsione secondo il suddetto P.R.G.

Pertanto il settore di Sud-Ovest dove è localizzato l'intervento proposto necessita di un incremento di servizi a fronte di un incremento di edilizia per residenze già realizzate; l'area interessata di mq. 25.696,00 si configura in una forma trapezoidale abbastanza regolare ed è tagliata da una strada di P.R.G. (traversa di viale degli Aviatori già realizzata in tempi remoti, ai confini di detta area esistono già delle realizzazioni edilizie ed un parco giochi come si evince dalla tavola n. 2.

Il programma proposto non limita o compromette gli sviluppi futuri poiché la relativa regolarità della forma è contornata da ulteriori strade conformi alla viabilità di previsione secondo il P.R.G. e le suddette preesistenze; sono stati previsti distacchi minimi dai confini di proprietà di m. 8,00 e in alcuni casi superiori ai m. 11,00.

" Per quanto riguarda l'osservanza delle distanze dalle sedi stradali, sono state rispettate quelle fissate dagli strumenti urbanistici vigenti e del Nuovo Codice della Strada.

Non sussistono sulle aree d'intervento vincoli di interesse storico-artistico, ambientale e paesaggistico, né situazioni di incompatibilità con il Piano Stralcio del Piano di assetto idro-geologico.

Il programma costruttivo si compone di tre grandi aree o lotti ciascuno con una funzione particolare.

Nella lettura della tavola corrispondente alla planimetria generale si può notare come la parte nord e centrale del suolo contiene una serie di attrezzature speciali come campo da tennis, campo di calcetto, verde attrezzature e mini golf che dopo la realizzazione verranno ceduti al Comune; intorno a questi spazi e vicino alle strade di previsione ci sono due blocchi di edifici per residenze corrispondenti ai lotti A,B,C,D di cui il lotto C e D al piano terra contiene dei locali per attività sportive con relativi servizi mentre i piani superiori ed interamente quelli dei lotti A , B sono destinati a residenze (Tavv. 5,4).

La parte sud contiene invece una serie di attrezzature speciali come campo da tennis, campo di calcetto, un lotto (F) destinato per il piano rialzato a laboratori e presidio di guardia medica con vano per attesa, emeroteca e video-conessioni (presidio quest'ultimo che verrà ceduto al Comune); la restante parte del piano rialzato è destinata ad esercizio commerciale di generi di prima necessità per coprire le esigenze della zona circostante attualmente sfornita di esercizi commerciali al servizio del vicinato.

Il piano superiore è costituito da sedici unità residenziali che rientrano nella proposta di accordo di programma parte in cessione e parte in comodato d'uso.

I dati relativi sono ricavabili in dettaglio dall'all. B dalle tavole di progetto n. 7 e 8 e dallo schema di convenzione che si propone e si allega.

I fabbricati sono composti da cinque piani fuori terra con caratteristiche di edilizia civile ed un piano

interrato, quest'ultimo di superficie maggiore dei precedenti in modo da garantire un sufficiente numero di box.

Questi ultimi sono accessibili all'esterno attraverso rampe di discesa nel rispetto delle normative vigenti e in parte sono separati dal corpo di fabbrica in elevazione attraverso opportune giunture, rendendo i telai indipendenti.

Nel fabbricato F, il piano rialzato consta di un presidio medico ed emeroteca che sarà utilizzato dalla Pubblica Amministrazione, di laboratori - uffici e di una struttura adibita al commercio, il primo piano sarà destinato ad alloggi (n.16) nella disponibilità della Pubblica Amministrazione.

In data 4 aprile 2008 con nota n. 3097/C è stata convocata per il giorno 08.04.2008, per il prosieguo dell'esame del programma edilizio proposto dalla Società "DRAGEN s.r.l.", l'aggiornamento della Conferenza di Servizi tenutasi il 7.2.2008 di cui si è detto in precedenza.

A detta riunione hanno partecipato:

- Prof.ssa Angela BARBANTE, Assessore Reg.le all'Urbanistica;
- arch. Michele SALATTO - Assessore all'Urbanistica, Edilizia residenziale ed Emergenza Abitativa del Comune di Foggia; ing. Paolo AFFATATO - Coordinatore Area Tecnica del Comune di Foggia; ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Settore Urbanistico Regionale;
- geom. Nicola LOSCHIAVO, funzionario del Settore Urbanistico Regionale; arch. Ennio RIZZI - progettista dell'intervento;
- sig. Marco INSALATA - legale rappresentante della DRAGEN s.r.l..

Nel corso della riunione - come da verbale in atti - sono stati registrati gli interventi che testualmente si riportano:

""Preliminarmente viene acquisita la sottoelencata documentazione:

- Tav. 2/C Planimetria Generale;
- All. A/2 relazione Tecnica Integrativa;
- All. B/2 Dati Urbanistici; redatti a seguito delle risultanze della precedente riunione tenutasi in data 7.2.2008 in cui era emersa la necessità di operare modifiche planovolumetriche al fine di accorpare i servizi e le funzioni pubbliche previste dal piano in esame.

L'arch. Rizzi, progettista dell'intervento, illustra nel dettaglio le modifiche proposte rispetto alle previsioni originarie specificando altresì che contrariamente a quanto indicato nel precedente verbale il numero di alloggi da cedere gratuitamente al Comune di Foggia è pari a n. 8 unità mentre per i restanti n. 8 alloggi la proposta prevede il comodato d'uso gratuito per sei anni e per ulteriore sei anni la locazione a canone sociale.

A questo punto, viene acquisita la relazione - parere a firma del Coordinatore Area Tecnica del Comune di Foggia che si allega al presente verbale contenente le:

- 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.

Si precisa, altresì, che detta relazione parere tiene già conto delle modifiche apportate al progetto originario di cui agli elaborati in precedenza riportati ed acquisiti in questa sede.

Nel merito del progetto in esame l'Assessore comunale precisa e ribadisce che le aree oggetto dell'intervento in esame risultano tipizzate dal vigente P.R.G. come zone "F - attrezzature d'interesse generale" con vincolo caducato e conseguente invito - diffida del 03/05/2007 presentata dalla Società DRACEN al Comune di Foggia a reintegrare le previsioni del P.R.G..

Lo stesso Assessore comunale evidenzia altresì che detta zona "F" è stata interessata dalla realizzazione di ben due programmi di edilizia straordinaria ex art.18 della legge n. 203/91 che di fatto hanno impedito all'Amministrazione Comunale di dare organica attuazione alle previsioni del P.R.G.; il tutto considerato infine che quanto oggi in esame può ritenersi un primo passo per adempiere alle prescrizioni formulate dal Comitato Urbanistico Regionale, in sede di esame del P.R.G., relative alla necessità di rivisitare sostanzialmente lo stesso piano tenuto conto degli interventi previsti dai numerosi programmi di edilizia straordinaria che hanno interessato la città di Foggia.

Gli Assessori comunale e regionale convengono sulla necessità di adeguare la proposta progettuale in esame agli indirizzi ed alle disposizioni normative contenute nello schema di disegno di legge approvato dalla Giunta Regionale il 31 marzo 2008 che detta norme finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale.

Pertanto propongono ai rappresentanti della Società proponente il programma in esame che tutti i n. 16 alloggi previsti per edilizia sociale siano ceduti gratuitamente al Comune, in aggiunta agli impegni già assunti inerenti la cessione di aree nella misura di circa l'80% della superficie totale di intervento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle altre strutture e/o servizi necessari al quartiere.

L'intervento così come prospettato consente all'Amministrazione Comunale di acquisire gratuitamente sia aree ed opere per urbanizzazioni primarie e secondarie sia alloggi da utilizzare per soddisfare i fabbisogni abitativi delle fasce sociali più deboli, con evidenti vantaggi per la P.A. connessi alla parte pubblica per la cui attuazione si può ricorrere alla procedura speciale come delineata dall'art.34 del D.lvo n. 267/2000.

Dal punto di vista urbanistico non sussistono condizioni ostative e ciò in rapporto alla verifica degli standards ex art. 4 del D.M. n. 1444/68, all'ammissibilità del carico insediativo prospettato e alla compatibilità della localizzazione dell'intervento con il disegno urbanistico generale vigente.

La Società proponente manifesta il proprio consenso in esito a quanto innanzi e si impegna a trasmettere elaborato grafico e relazione tecnica da cui si evinca l'impegno al rispetto delle condizioni risultanti dalla conferenza di Servizi, ovvero:

- cessione gratuita al Comune di Edilizia Sociale di n. 16 alloggi con superficie lorda superiore al 10% della superficie residenziale complessiva;
 - cessione gratuita di aree nella misura di circa l'80% della superficie totale dell'area d'intervento;
- realizzazione delle urbanizzazioni secondarie così come previste dagli elaborati grafici di progetto."

Quanto innanzi riviene dalla illustrazione fatta in sede di conferenza di Servizi, dalla relazione parere

- a firma del Coordinatore dell'Area Tecnica del Comune di Foggia, redatta tenendo conto delle modifiche
- apportate al progetto originario a seguito della 1ª seduta di Conferenza di Servizi e dalla quale si rileva quanto segue:

"A seguito di conferenza di servizi tenutasi giorno 7 febbraio 2008, alle ore alle ore 11,00 giusta convocazione prot. n. 1029 del 31.01.2007, tesa ad accertare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, previsto dall'artt. 34 del D.lvo n.267/2000, relativo realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze, proposto dal soggetto proponente in oggetto, la Regione Puglia - Assessorato Urbanistica, rimetteva allo scrivente le seguenti necessità:

"In ogni caso si ritiene necessario operare una verifica della tenuta dello stesso P.R.G.
- con riferimento specifico al rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda le zone "F -
- attrezzature d'interesse generale".

Infine al Coordinatore dell'area Tecnica del Comune di Foggia viene richiesta una
- relazione- parere in cui siano chiariti 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. "

A seguito di tale necessità ed avendo in riferimento quali atti prodromici per le verifiche richieste: la deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 6 novembre 1992 ; la relazione istruttoria dell'ufficio urbanistica regionale n. 21/97 ;
- il parere del C.U.R. n. 45/97 ;
- la deliberazione di Giunta Regionale n. 7914 del 11 novembre 1997 ; la deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 26 aprile 1999; la deliberazione di Giunta Regionale n. 1005 del 20 luglio 2005 ;
- il Documento Programmatico Preliminare del Comune di Foggia, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 26 marzo 2006 ;
- si è composta la seguente relazione tecnica.

... omissis ...

ASPETTI TECNICI

Il progetto investe un'area di proprietà privata, in località Serpente, attraversata dalla via "Traversa via degli Aviatori"; e tipizzata come "Zona F" nel P.R.G. vigente.
È individuata catastalmente al foglio n. 128, particelle I, 64 e 65.

In particolare l'intervento ricade nell'insula n. 28, "Zona f" del P.G.R., nella quale esiste già un impianto sportivo del CONI.

Inoltre, per la maggior parte, detta insula, è stata edificata per la realizzazione dell'art. 18 Legge 203/1991 denominata Nuova Città. A

L'intervento proposto è ubicato su un area residua a cavallo della Traversa di Via degli Aviatori, e confinante per due lati con l'art. 18 "Nuova Città", per un lato con l'impianto sportivo CONI e per il restante lato con altre proprietà. Negli ultimi anni tale fascia di territorio è stata interessata da una numerosa serie di piani esecutivi senza peraltro che si siano create parallelamente delle nuove parti di città destinate a servizi; nel contempo non si è dato corso a quelli di previsione secondo il suddetto P.R.G., pertanto il settore di Sud-Ovest dove è localizzato l'intervento proposto necessita di un incremento di servizi a fronte di un incremento di edilizia per residenze già realizzate.

L'area interessata di mq. 25.696,00 si configura in una forma trapezoidale abbastanza regolare ed è

tagliata da una strada di P.R.G. (traversa di viale degli Aviatori già realizzata in tempi remoti), ai confini di detta area esistono già delle realizzazioni edilizie ed un parco giochi come si evince dalla tavola n. 2.

L'intervento prevede la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e privata, attrezzature sportive, laboratori pubblici e privati, un esercizio commerciale al dettaglio, un presidio di guardia medica e si ripropone l'innesto di processi di connessione, riqualificazione fisica e sociale nell'ambito di quella parte di città.

Il progetto fin dalla sua stesura originaria relativa alla domanda del 2/8/2001 prot. 86340/8223 faceva riferimento alla cessione gratuita di immobili al Comune di Foggia secondo le esigenze che quest'ultimo avrebbe dichiarato nel corso dell' istruttoria e della conseguente Convenzione.

Tali immobili, così come dichiarato e verbalizzato nelle precedenti conferenze dei servizi, consistono in una struttura definita e completa in ogni sua parte di Asilo nido di circa mq. 1420 (corpo F), che secondo le richieste del Comune emerse nella riunione del 19/7/2007 è stata trasformata in un nucleo di alloggi in numero di sedici di cui otto verrebbero ceduti al Comune a titolo gratuito ed otto in comodato d'uso per sei anni, inoltre verrebbero ceduti al Comune, sempre a titolo gratuito, le strutture sportive previste nel progetto (campo di pallacanestro, campo di calcetto, campo da tennis, minigolf, parco giochi) ad integrazione dei campi di atletica della F.G.C.I. limitrofi ed infine la realizzazione di strade e parcheggi di uso pubblico i sottoservizi e tutte le aree di pertinenza. Il programma costruttivo si compone di tre grandi aree o lotti ciascuno con una funzione particolare. Nella lettura della tavola n. 2/C corrispondente alla planimetria generale si può notare come la parte Sud e centrale del suolo contiene verde attrezzato e mini golf che dopo la realizzazione verranno ceduti al Comune; intorno a questi spazi e vicino alle strade di previsione ci sono due blocchi di edifici per residenze corrispondenti ai lotti A, B, C, D ed E di cui il lotto C e D al piano terra contiene dei locali per attività ludico sportive con relativi servizi mentre i piani superiori ed interamente quelli dei lotti A , B ed E sono destinati a residenze (Tavv. 5,4).

La parte Nord contiene invece una serie di attrezzature speciali come campo da tennis, campo di calcetto, un lotto (F) destinato per il piano rialzato a laboratori e presidio di guardia medica con vano per attesa, emeroteca e video-connessioni (presidio che verrà ceduto al Comune); la restante parte del piano rialzato è destinato ad esercizio commerciale di generi di prima necessità per coprire le esigenze della zona circostante attualmente sfornita di esercizi commerciali al servizio del vicinato.

Il piano superiore è costituito da sedici unità residenziali che rientrano nella proposta di accordo di programma parte in cessione e parte in comodato d'uso .

Non ci sono nella zona vincoli su suoli o manufatti di interesse storico-artistico, ambientale e paesaggistico, mentre si può asserire che dalle risultanza del piano di assetto idro-geologico non esistono possibili compromissioni del territorio o motivi ostativi in genere.

Per l'intervento proposto si è ravvisata la caratteristica di pubblico interesse, atteso che tende a realizzare attrezzature tipiche della concezione di standards (Sp e F) e soddisfa un bisogno oggettivo di attrezzature di interesse generale ed in particolare di attrezzature sportive e di socializzazione, esigenze peraltro specificatamente avvertite dalla stessa Circostrizione in cui l'area ricade, ponendosi in linea ed in sostanziale attuazione delle previsioni del vigente PRG, inoltre, per la sua ubicazione, il programma edilizio si integra in modo organico nel tessuto urbanistico circostante, ponendosi al servizio della Circostrizione in cui l'intervento ricade;

La disciplina delle aree sottese all'intervento, così come la disciplina complessiva di realizzazione e di uso dei beni dovrà in ogni caso essere oggetto di apposita convenzione, nel quadro degli obiettivi di programmazione dell'Ente Comunale e del pieno soddisfacimento dell'interesse pubblico.

ASPETTI URBANISTICI

Nel P.R.G. vigente le aree stesse sono individuate urbanisticamente come zone "F" di previsione. L'area in questione è interessata in gran parte da piano particolareggiato che prevede la realizzazione di attrezzature sportive. Tale previsione però, risulta ormai inattuabile attese le varianti urbanistiche già apportate alla zona, soprattutto da varianti ex art.18 legge 179 (L. Gozzini).

Per dette aree il PRG espressamente riporta .

" ART 13 - AREE PER LE ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (zone F)

Comprendono le attrezzature ed i servizi a livello di città e di territorio (distinte da quelle di cui all'articolo 10 ai fini del calcolo degli standards regionali). I loro insieme è suddiviso secondo le seguenti destinazioni:

- aree per attrezzature scolastiche di livello superiore (licei istituti professionali e tecnici, università);
- aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- aree per parchi pubblici a scala urbana e territoriale;
- aree per attrezzature di natura diversa, non rientranti nelle prime tre categorie (es.: installazioni militari e di pubblica sicurezza, carceri, cimiteri. Fiera, Tribunale e Palazzo di Giustizia, Stadio Comunale, ecc).

Per le aree già destinate a questo uso alla data di adozione del P.R.G., le singole destinazioni restano confermate e vincolate all'uso attuale. Qualora V organizzazione dell'area e la dotazione di spazi accessori fosse diversa o al di sotto di quella prevista nei successivi paragrafi relativi alle singole categorie in previsione, V Amministrazione Comunale o gli Enti preposti provvederanno al loro adeguamento.

Per aree F in previsione si intendono le aree ove la destinazione in atto non corrisponde alle presenti disposizioni.

L'utilizzazione di dette aree avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà altresì essere consentita - in casi particolari ad altri soggetti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico e cioè il Piano Particolareggiato di servizi contenente la puntuale individuazione delle tipologie di servizi. Le modalità di realizzazione, ed eventualmente cessione al Comune delle singole opere, dovranno essere determinate con apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale che preveda esplicitamente le modalità di uso pubblico dei beni. L'edificazione delle attrezzature previste nelle varie zone F avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia ed, inoltre, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei seguenti punti."

Attrezzature scolastiche di grado superiore

L'edificazione dovrà rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti ed inoltre le seguenti prescrizioni:

Rapporto di copertura: 1/3

Salve le diverse disposizioni per le aree soggette a piano esecutivo, almeno la metà della superficie di pertinenza dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola. Dovranno essere previsti parcheggi nella misura prescritta dalle leggi vigenti.

Nelle aree destinate all'istruzione universitaria è ammessa una quota di residenza per i docenti e gli studenti, con le modalità stabilite da un piano esecutivo.

Attrezzature sanitarie

L'edificazione dovrà rispettare le leggi ed i regolamenti vigenti ed inoltre le seguenti prescrizioni: Indice di densità fondiaria: 1 mc./mq. Rapporto di copertura: 1/3

Devono essere previsti parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti.

Parchi a scala urbana e territoriale

L'intervento riguarderà la creazione, la difesa e l'incremento del verde, per la realizzazione di percorsi pedonali e di sosta, da concordare con le Autorità competenti per l'area in oggetto.

Saranno consentite inoltre limitate attrezzature per il ristoro, cercando, in primo luogo, la possibilità di riuso degli edifici esistenti.

Altre infrastrutture

Per queste aree valgono le disposizioni relative fissate dagli organi competenti.

" verifica della tenuta dello stesso P.R.G. con riferimento specifico al rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda le zone "F - attrezzature d'interesse generale"

Con specifico riferimento a quanto richiesto occorre precisare in premessa come gli standards cosituiscono l'elemento fondativo del piano regolatore generale, introdotti dal D.M. 1444/68, 26 anni dopo la legge 1150/42. Tuttora vigenti, anche se superati nella loro concezione, determinano i rapporti minimi atti ad individuare gli spazi pubblici in uno strumento urbanistico generale o attrattivo.

Per le diverse zone omogenee residenziali (A, B, C) si calcola in funzione degli abitanti; per le zone D nelle aree produttive attraverso una percentuale predefinita, per gli edifici commerciali, direzionali e turistici in rapporto alle superfici lorde dei pavimenti. Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 riporta :

" Art. 3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici a riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. - Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17- penultimo comma - della legge 765, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima inderogabile, di 18 mq. Per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. "

In riferimento alla richiesta della Regione tesa alla verifica della tenuta dello stesso P.R.G. con riferimento specifico al rispetto dei minimi di legge per quanto riguarda specificatamente le attrezzature di interesse generale, si riporta sullo specifico oggetto delle zone F il DPP (pag. 26) del Comune di Foggia riporta un calcolo complessivo di 44,63* mq./ab. determinato sulla base dei seguenti parametri: Su una popolazione residente al 2005 di 163.250 abitanti (dato di calcolo del piano regolatore Benevolo).

Ne deriva, in riferimento alla tenuta dello specifico standard, la sostenibilità dell'intervento anche nella considerazione di una diminuzione delle aree destinate a zone F in virtù dell'intervento. " 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 "

L'intervento proposto per il suo impatto sul territorio, non altera la sostanza di previsione per le zone "F" in quanto la superficie a servizi è di mq, 20.645 mentre la superficie per funzioni diverse è di 5.051 , quindi è minimale rispetto all'esubero di superfici specifiche in P.R.G.

Infatti dall'analisi degli stessi elaborati di P.R.G, (vedi tabella C 5 della relazione illustrativa) si evince che il fabbisogno di zone F (pari a mq. 2.856.878) è ampiamente superato dalle previsioni del piano stesso che ammonta a complessivi mq. 7.287.033. da ciò risulta che l'intervento andrebbe a sottrarre meno dello 0,002 % della quota di esubero delle stesse zone "F".

E' opportuno inoltre evidenziare che circa il 80,35% dell'area di intervento verrà utilizzata per "standards" urbanistici non solo come suoli da cedere ma anche con le relative sovrastrutture come indicato in relazione e nelle tavole di progetto.

Per quanto concerne il bilancio degli standards nell'ambito dell'intervento si verifica che:

" ammissibilità del carico insediativo prospettato"

Risulta pleonastico, ma è doveroso, sottolineare come ai fini della ammissibilità di un intervento che preveda la realizzazione di edilizia residenziale, a monte deve necessariamente esserci la "dotazione" rispetto alla quale autorizzare o meno l'intervento.

Tale "dotazione" è rappresentata dal così detto fabbisogno che, per esemplificare, determina la quantità di edilizia da mettere in campo entro un certo arco temporale.

Fermo restante che, essendo la Amministrazione Comunale impegnata nella predisposizione del PUG, tali stime potrebbero essere soggette ad eventuali "aggiornamenti", per l'ammissibilità al carico insediativo il riferimento unico, rispetto al quale il servizio urbanistica opera quotidianamente è il DPP, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 26 marzo 2006 .

In tale documento a pag. 33 " cap. 3.2 - Il dimensionamento della domanda/fabbisogno al 2021" , viene affrontato tale problema e ne scaturiscono i paletti tecnici per poter operare . In particolare a pag 38, viene espressamente riportato :

" Ne consegue che il fabbisogno al 2021 è pari 15.874 abitazioni ed è così composto:

1. Fabbisogno pregresso : 6.173

2.Fabbisogno sostitutivo : 9.434

3.Fabbisogno aggiuntivo : 1.745

Totale fabbisogno abitativo 17.352 (di cui 1.478 già realizzate).

Il fabbisogno aggiuntivo incide per il 10% sul fabbisogno globale, invece il fabbisogno pregresso e sostitutivo coprono rispettivamente il 35,6% e 54,4%. Il fabbisogno globale, diminuito della quota relativa al fabbisogno di sostituzione (9.434) costituisce l'incremento dello stock edilizio pari a 7.918 abitazioni. " Sempre il DPP a pag. 37 definisce poi il significato di fabbisogno pregresso, intendendo con lo stesso il fabbisogno espresso per motivi molto di versi tra loro fra cui quelle situazioni riconducibili alla

emergenza abitativa.

Per quanto sopra nell' ambito dell'incremento dello stock edilizio stimato nel D.P.P., e considerando che l'intervento porterà alla realizzazione di n. 92 alloggi per edilizia residenziale privata e n. 16 alloggi per esigenze dettate dalla emergenza abitativa, ne deriva innanzitutto che esiste stima edificatoria rispetto alla quale intervenire con la quantità di edilizia residenziale privata proposta, così come esiste la possibilità di intervenire con edilizia connessa all' emergenza abitativa, pertanto deriva, a livello di stima generale :

" compatibilità della localizzazione dell'intervento con il disegno urbanistico generale vigente. ".

L'intervento si inserisce in quello che nella predisposizione di PRG vigente viene denominato comparto 28, proponendosi come cerniera e dotazione complementare di viabilità e servizi in una parte del territorio interessato alla espansione ma non completamente ricongiunto al consolidato urbano.

Tale zona, si inserisce in una sorta di "vuoto urbano" all'interno di una vasta area urbanisticamente consolidata.

Per tale comparto con la deliberazione di Giunta Comunale n. 7914/97 il CUR osservava :

" ... Inoltre, è necessario il ripristino e completamento dell'assetto viario di collegamento nel comparto n. 28 del terminale della superstrada per Candela con il prolungamento di Corso Roma, in quanto realizza già un asse primario di penetrazione alla città, direttamente e chiaramente individuabile e fruibile fino alla stazione ferroviaria".

A tale osservazione con Deliberazione n. 62 del 26.4.1999 (P.R.G. - controdeduzioni alle osservazioni della Regione Puglia. Determinazioni, il Consiglio Comunale controdeduceva :

" // progettista propone di rigettare la prescrizione e di confermare la viabilità di P.R. G. così come adottata 116.11.1992 ". A seguito della delibera della amministrazione Comunale la Regione Puglia nel corpo della deliberazione n. 1005 del 20.7.2001 riportava :

" ... Si condivide quanto prospettato in sede di controdeduzioni, limitatamente alla non accettazione della prescrizione regionale relativa alla viabilità di P.R.G. limitrofa al comparto n. 28 "

Ne deriva di come la Regione avesse comunque posto il problema di un integrato collegamento con l'arteria di Corso Roma, questione che l'intervento comunque affronta.

Di fatto l'intervento risulta completamente autonomo nella sua circuitazione viaria, risolvendo sia i problemi di connessione con la arterie che già esistono, sia quelli all'interno dello stesso e comunque si pone, nella realizzazione dell'assetto viario al suo interno, complementare rispetto alle previsioni di piano."

Infine con nota prot. n. 111/DT del 22.04.2008 il Comune di Foggis ha trasmesso al Settore Urbanistico Regionale la documentazione scritto-grafica rimodulata in relazione alle osservazioni formulate nella C.d.S. dell'8/4/2008.

Tale documentazione risulta costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 2/C - 1 Planimetria generale piano terra con zonizzazione - scala 1:200;
- Tav. 2/C - 1 Planimetria generale primo piano con zonizzazione - scala 1:200.

Ciò premesso ed entrando nel merito della proposta progettuale, sulla scorta della documentazione in atti, si rappresenta che l'intervento proposto interessa aree tipizzate dal P.R.G. vigente del Comune di Foggia come zona "F - attrezzature d'interesse generale", con vincolo caducato, il tutto riferito ad una superficie complessiva di 25,696 mq..

In particolare l'area d'intervento ricade nell'insula n. 28 nell'ambito della quale esiste già un impianto sportivo CONI e le restanti aree per la maggiore estensione risultano edificate a seguito dell'attuazione di un programma di edilizia straordinaria denominato "Nuova Città", intervento proposto è ubicato su un'area residua a cavallo della trav. di via degli Aviatori, confinante per due lati con il suddetto programma "Nuova Città", per un lato con l'impianto sportivo CONI e per il restante lato con altre proprietà; detta area è riportata in catasto al fog, n. 128 part.lla nn, 1, 64 e 65.

L'insediamento proposto è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici, i cui valori sono stati desunti dagli elaborati grafici (tav. 2/C 1 - 2) e dalle relazioni di progetto: " SUPERFICIE LOTTO D'INTERVENTO mq. 25.696,00, così ripartita:

Strade di P.R.G, mq. 5,153,00

Viabilità INTERNA mq. 2.068,00

Parcheggi pubblici a raso mq. 1.767,00

Verde attrezzato e servizi esterni mq. 9.270,00

Verde annesso palestra - fitness - servizi mq. 617,00

Marciaiedi mq, 875,00

Verde privato mq. 2.137,00

Superficie coperta palestra - fitness - servizi mq. 911,00

Superficie coperta ambulatorio - laboratori - market mq. 1.420,00

Superficie coperta fabbricati residenziali mq. 1.875,00

Volume Totale fuori terra mc. 38.334,00,

così ripartito:

Volumi residenze private mc. 25,700,00

Volumi residenze pubbliche mc. 3.240,00

Volumi per servizi pubblici (ambulatorio + emeroteca) mc. 320,00

Volumi per servizi privati di uso pubblico (palestra, laboratori, market) mc. 9.114,00

ABITANTI INSEDIABILI

(mc. 25,700,00 + 3.240,00 / 100 mc) n. 290

SUPERFICI A PARCHEGGI DI PERTINENZA (L. 122/89) mq. 3.203,00

SUPERFICI A STANDARD - D.M. 1444/68 - (parcheggi e verde attrezzato) mq. 11,037,00

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc. 38.334,00 / mq. 25.696,00) 1,492 mc/mq.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento si deve far riferimento agli elaborati grafici progettuali trasmessi e di seguito elencati:

All. A Relazione, regime giuridico, certificato di destinazione urbanistica, ecc.

All. A/2 Relazione Tecnica Integrativa (aggiornamento 13.03.2008)
All. B/2 Dati Urbanistici (aggiornamento 13,03,2008)
All. C Relazione Geologico Geotecnica
All. D Schema di Convenzione
All. E Verifica del regime giuridico delle aree
All. F Quadro Economico - Urbanizzazioni
All. G Norme tecniche di esecuzione
Tav. 0 Inquadramento territoriale
Tav. 1 Planimetria Generale con Zonizzazione scala 1:200
Tav. 1b Area di intervento su stralcio di P.R.G. scala 1:2000
Tav. 1c Area di intervento su stralcio catastale scala 1:2000
Tav. 1d Viabilità di P.R.G. scala 1:2000
Tav. 1e Planimetria con distanze dai confini scala 1:2000
Tav. 2 Planimetria Generale scala 1:200
Tav. 2b " " a quota + 4,60 scala 1:200
Tav. 2/C - 1 Planimetria generale piano terra con zonizzazione - scala 1:200 (aggiornamento 10/04/08)
Tav. 2/C - 1 Planimetria generale primo piano con zonizzazione - scala 1:200 (aggiornamento 10/04/08)
Tav. 3 Piante lotti A,B,C,D scala 1:100
Tav. 4 Prospetti e sezioni lotti A,B,C,D scala 1:100
Tav. 5 Piante lotto E scala 1:100
Tav. 6 Prospetti e sezioni lotto E scala 1:100
Tav. 7 Piante lotto F scala 1:100
Tav. 8 Prospetti e sezioni lotto F scala 1:100
Tav. 9 Urbanizzazioni Fognature (Bianca e Nera) scala 1: 500
Tav. 10 Illuminazione scala 1: 500
Tav. 11 Impianto Idrico scala 1: 500
Tav. 12 Parcheggi e viabilità scala 1: 500
Tav. 13 Planimetria Generale con suoli da cedere scala 1:200.

Come già richiamato nella relazione - parere del Coordinatore dell'area Tecnica Comunale l'intervento riguarda aree tipizzate nel vigente P.R.G. di Foggia per attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) e prospetta un approccio nuovo per l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale di parte delle stesse aree per soddisfare esigenze di carattere collettivo, contemperando da un lato le aspettative dei privati, già comprese dal vincolo di Piano preordinato all'esproprio, e dall'altro le finalità di pubblico interesse insite nella individuazione delle aree in questione per fini pubblici.

La metodologia d'intervento prospetta da un lato la possibilità per il privato di realizzare alloggi a mercato libero, tesi al soddisfacimento di un fabbisogno residenziale come acclarato dal Documento Programmatico Preliminare adottato (2005), dall'altro la cessione gratuita al Comune e connessa realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime per il soddisfacimento sia del nuovo carico insediativo previsto sia di un fabbisogno pregresso, per una superficie complessiva pari a circa 80,35% dell'intera superficie in gioco nonché la realizzazione e cessione gratuita al Comune di n. 16 alloggi per edilizia sociale.

Le finalità e gli obiettivi innanzi richiamati, insiti nel complessivo programma costruttivo, consentono di ritenere condivisibile in questa sede il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.lvo n. 267/2000.

L'intervento oggetto del presente Accordo di Programma si sostanzia in sintesi nelle seguenti previsioni:

- Realizzazione di n. 108 alloggi di cui n. 16 da cedere gratuitamente al Comune;
- Realizzazione e cessione gratuita al Comune, nell'ambito del fabbricato indicato con la lettera "F" di un ambulatorio - emeroteca;
- Realizzazione di Palestra - laboratori - market.

Gli spazi scoperti, non strettamente pertinenti ai fabbricati previsti, saranno complessivamente sistemati a verde attrezzato e parcheggi, secondo le previsioni progettuali e ceduti gratuitamente al Comune.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area destinata nel vigente P.R.G. a "zona F - attrezzature di interesse generale", in "Zona per complesso polifunzionale di servizi e residenze", con indici e parametri urbanistico - edilizi ed individuazione di aree a standards e per urbanizzazioni primarie nei termini innanzi esposti.

La variante in questione, alla luce delle prospettazioni e finalità rappresentate dall'Amm.ne Comunale e del rispetto dei canoni ordinari urbanistici, sia per quanto attiene alla tenuta del P.R.G. per effetto della diminuzione delle zone di tipo "F" sia per la previsione di aree per standards in rapporto alla nuova tipizzazione di tipo "residenziale e servizi" impressa alle aree in questione, si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico - urbanistico.

In particolare, con riferimento ai dati di progetto, si prescrive che in fase di pratica attuazione del programma in questione la dotazione di parcheggi privati deve essere commisurata alla volumetria complessivamente prevista dall'intervento in questione (mC. 38.334,00), giusto quanto stabilito dalla legge n. 122/89 e pertanto non potrà essere inferiore a mq. 3.834,00.

Nel merito della proposta progettuale, con riferimento aspetti paesaggistici del PUTT/P., approvato dalla G.R. con delibera n.1748 del 15/12/2000, l'intera area risulta ricompresa in un Ambito Territoriale Esteso di tipo "E" di valore normale e come tale non sottoposto a tutela paesaggistica.

Per quanto attiene ai rapporti tra le previsioni progettuali ed il Piano di Bacino della Puglia - Stralcio Assetto Idrogeologico - approvato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 39 del 30.11.2005, si rileva che l'area oggetto del presente Accordo non è interessata dalle previsioni del P.A.I. e quindi l'intervento proposto non necessita di parere da parte dell'Autorità di Bacino.

Ancora, atteso che le aree oggetto d'intervento risultano gravate dal vincolo sismico ex legge n. 64/74 e D.P.R. 06/06/2001 n. 380, prima della emissione del D.P.G.R., che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa all'Accordo di Programma, si dovrà acquisire il competente parere dell'Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si propone alla Giunta la sottoscrizione dell'"Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Foggia ai fini della realizzazione di un intervento con connesse aree per standards ed urbanizzazioni primarie e secondarie, ai sensi dell'art. 34 del D.L.vo n. 267/2000.

Si dà atto, sulla scorta degli atti d'Ufficio (P.U.T.T./P.B.A.) che le aree interessate dall'intervento non sono gravate da usi civici e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. n. 7/98; le stesse aree non risultano ricomprese in Siti d'Importanza Comunitaria né in Zone di Protezione Speciale ex Decreto del Ministero dell'Ambiente del 3.4.2000 e per le stesse non sono applicabili le disposizioni ex D.P.R. n.357/97 e s.m. ed i..

Si dà atto, infine, che il presente provvedimento è ammissibile ai sensi dell'art.20, comma 4°, della l.r. n.20/2001 risultando il Comune di Foggia dotato di P.R.G. adeguato alla l.r. n.56/80.

L'accordo di Programma dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e, successivamente, dovrà essere approvato con decreto dal Presidente della G.R.

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

Alla luce di quanto innanzi illustrato, alla luce delle risultanze delle conferenze di servizio del 7/2/2008 e 8/04/2008 nelle premesse riportate, si propone alla Giunta di autorizzare il Presidente alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma richiesto dal Comune di Foggia ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n.267/2000 per la realizzazione, in variante al vigente P.R.G., di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze su suoli ubicati in Foggia in l.tà Serpente su progetto proposto dalla Società "DRAGEN s.r.l.".

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSI' COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART.4 . COMMA 4°, LETT.E - DELLA L.R. N.7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA DI CUI ALLA L.R. N.28/01"

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

L'Assessore sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

- UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed E.R.P.;
- VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dall'istruttore, dal responsabile della P.O. e dal dirigente del Settore;
- A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- DI APPROVARE la relazione dell'Assessore All'assetto del Territorio.
- DI AUTORIZZARE, per le considerazioni e con le prescrizioni tecniche e le condizioni 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 del D.Lgs. 267/2000) così come richiesto dal Sindaco del Comune di Foggia per la realizzazione, in variante al P.R.G, vigente, di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze su suoli ubicati in Foggia in l.tà Serpente su progetto proposto dalla Società "DRAGEN s.r.l.";

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

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

Dr. Romano Donno

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

On. Nichi Vendola