



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 178 del 10/11/2009

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 ottobre 2009, n. 1826

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 denominato "Cittadella Ecologica S. Maria" in Foggia alla via Lucera in contiguità del complesso ospedaliero S. Maria Bambina, in variante al P.R.G. vigente. Soggetto proponente: Società "Pasquale CIUFFREDA e Figli s.r.l."

L'Assessore Regionale all'Assetto del Territorio, Prof.ssa Angela Barbanente, sulla base dell'istruttoria espletata dal competente ufficio e confermata dal Dirigente del Servizio Urbanistica riferisce quanto segue.

"Con istanza prot. gen. n. 64259 del 05/08/2008, Prat. Ed. n. 861E2008 la ditta Pasquale CIUFFREDA e Figli s.r.l. con sede in Foggia alla via Lussemburgo n. 12, presentava al Comune di Foggia il progetto della cittadella ecologica S. Maria, patrocinato dalla Comunità Europea per mezzo del Centro Internazionale di Ricerche Ambientali Anna Lindh quale Associazione Internazionale per la valorizzazione dell'ambiente e per lo sviluppo sostenibile in Europa e nei Paesi in via di sviluppo, localizzato in contiguità al complesso ospedaliero S. Maria Bambina in via Lucera a Foggia, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio n. 80 p.lle nn. 79, 82, 83, 153, 370, 371, 372, 373, 375, 383, 386, 388, 410, 411 e 415 e tipizzato in base al vigente P.R.G. in parte come Zona F. Attrezzature pubbliche di interesse generale, ed in parte 8 Zona SP "area per i servizi pubblici di interesse locale".

Con successiva istanza del 9.4.2009 prot. 29895 la predetta impresa chiedeva di procedere alla sottoscrizione di apposito Accordo di Programma, ai sensi del D. Lgs n° 267/2000, in variante al P.R.G. vigente, stante l'evidente interesse pubblico alla realizzazione delle opere di cui al progetto, con la maggior parte degli oneri a carico del soggetto proponente (19,7 m.ni per il pubblico contro 9,62 m.ni per il privato), al fine di dare attuazione al progetto in parola. Il progetto prevede la cessione a titolo gratuito al comune del 71,6% delle aree interessate e la realizzazione di 300 unità immobiliari di cui 10 alloggi da cedere gratuitamente al Comune di Foggia oltre ad un palazzetto dello sport ed una ludoteca.

Il Sindaco del Comune di Foggia con nota prot. n. 3007 in data 14.04.2009 ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la stipula dell'Accordo di Programma al sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs. n° 267/2000 nonché la convocazione di una Conferenza di Servizi al fine di effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

Con la suddetta nota sindacale si precisa, altresì, quanto di seguito riportata (testualmente):

".....omissis....."

La proposta prevede l'integrazione dell'area da riqualificare attraverso una serie di interventi, da un lato interventi residenziali a forte impronta ecosostenibile, dall'altro la sistemazione di ampi spazi a verde per garantire la diffusa e sicura frequenza da parte di cittadini anche non residenti, nonché realizzazione di

spazi per attività commerciali, attrezzature sportive e per” tempo libero e ampi parcheggi.

La società Pasquale CIUFFREDA e Figli s.r.l., al fine di realizzare la richiamata proposta, si impegna ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché a cedere gratuitamente in favore dell'Amministrazione Comunale n. 10 alloggi, quale contributo alla soluzione dell'emergenza abitativa; a cedere un intero palazzetto per lo sport (polivalente basket, pallavolo, tennis) in grado di ospitare gare nazionali con oltre 2000 spettatori; a ripristinare il manto erboso del campo comunale Croci Nord nonché la sistemazione dei parcheggi di pertinenza; la realizzazione di una ludoteca di 350 mq per la gestione di attività di socializzazione e ricreazione; restituire alla pubblica fruizione di aree a verde attrezzato di oltre 7 ettari; azioni di bonifica ambientale con interventi atti ad eliminare circa 15.000 mc di strutture fatiscenti e abbandonate, staticamente pericolose.

.....omissis.....

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° 104 del 01/04/2009, 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 “cittadella ecologica “S. Maria”, patrocinato dalla Comunità Europea per mezzo del Centro Internazionale di Ricerche Ambientali “Anna Lindh””, localizzato in contiguità al complesso ospedaliero S. Maria Bambina in via Lucera a Foggia, catastalmente individuato al N.C.E.U. al foglio n° 80 p.IIe nn° 79, 82, 83, 153, 370, 371, 372, 373, 375, 383, 386, 388, 410, 411 e 415 e tipizzato in base al vigente P.R.G. in parte come Zona F “Attrezzature pubbliche di interesse generale” ed in parte a Zona SP “area per i servizi pubblici di interesse locale, a tal fine ha demandato al Sindaco, ai sensi della normativa richiamata, la convocazione della Conferenza di 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, inoltre per la sua ubicazione, il programma edilizio si integra in modo organico nel tessuto urbanistico circostante.

La particolarità della procedura rende, ovviamente, opportuna la partecipazione, per la compiuta valutazione del progetto e per le eventuali variazioni urbanistiche che si rendano necessarie, della Regione Puglia, nella qualità di Ente co-titolare del potere di pianificazione urbanistica del territorio comunale.”

In particolare con l'atto n. 104 in data 1.4.2009. la Giunta Comunale di Foggia ha deliberato testualmente quanto di seguito testualmente si riporta:

“1. di PROMUOVERE, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. N. 267/2000, per tutti i motivi illustrati in premessa, l'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un programma integrato denominato “cittadella ecologica “S. Maria” localizzato in contiguità al complesso ospedaliero S. Maria Bambina in via Lucera a Foggia, presentato dalla ditta PASQUALE CIUFFREDA E FIGLI SRL con sede in Foggia alla via Lussemburgo, 12;

2. di DEMANDARE al Sindaco, ai sensi della normativa richiamata, la convocazione della Conferenza di 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;

3. di DARE ATTO che il Responsabile del Procedimento è il dirigente del Servizio Urbanistica che potrà eventualmente avvalersi, qualora lo ritenesse, delle specificità dettate dal D.L.vo 30 marzo 2001, n. 165 “Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze della amministrazioni pubbliche” ed in particolare la possibilità di deleghe operative;

4. di DEMANDARE allo stesso le procedure connesse alla predisposizione dell'Accordo di Programma e

tutti i connessi adempimenti tecnici e procedurali, rivenienti dal presente provvedimento.”

Ancora, alla suddetta delibera G.C. n. 104/09 quale sua parte integrante e sostanziale è allegata la relazione istruttoria a firma del Coordinatore dell'Area Tecnica del Comune di Foggia dalla quale, in sintesi, si rileva testualmente quanto segue:

“ASPETTI TECNICI E CONTESTO AMBIENTALE

Il progetto, risulta redatto in attuazione dei programmi di sviluppo e ricerca nel settore ambientale per uno sviluppo sostenibile, eco-solidale, finalizzato a migliorare la qualità della vita attraverso molteplici interventi.

La localizzazione del nuovo insediamento, previsto in contiguità al complesso ospedaliero S. Maria Bambina in Via Lucera a Foggia, interessa una superficie di circa 100.000 mq (101.685 mq) nella piena proprietà oltre a circa 17.425 mq, già in possesso, ma che risultano del demanio (quale area verde interclusa dalla recinzione del complesso ospedaliero).

1) IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Suoli di proprietà F.80 Alle 370-371-372-373-375-383-386-388-410-411-415

Suoli demaniali F.80 Alle 79-82-83-153

Superficie complessiva suoli

di proprietà 101.685 mq.

Superficie demaniale su cui si

interviene 17.425 mq.

Superficie comunale per intervento

sportivo 29.415 mq.

Totale Superfici interessate

da interventi 148.525 mq.

Non risultano, ad oggi, vincoli di sorta né per gli immobili né tanto meno per le aree oggetto della proposta di che trattasi.

Dagli elaborati grafici del PUTT, PAI e PUM non si evidenziano, per la zona in questione, vincoli di sorta: L'ambito periferico di riferimento è inserito all'interno del quadrante N-W della città consolidata e si estende su un suolo di 12 ha nella piena disponibilità del soggetto proponente.

I suoli della proposta sono collocati all'interno del recinto del complesso ospedaliero S. Maria Bambina e sugli stessi sono presenti una serie di edifici oramai in disuso e in totale stato di abbandono ed avanzato degrado, sicché l'Ente proprietario nell'ambito di una riorganizzazione delle strutture sanitarie che prevede l'accorpamento dei vari plessi nella parte centrale del comprensorio ospedaliero, ha assecondato la proposta del soggetto proponente essendo interessata alla dotazione di residenze da destinare al proprio personale e, magari, ai familiari degli ospiti in lunga degenza o alle persone che necessitano di cure prestate con la formula del day-hospital. Da qui la dichiarata disponibilità dei suoli a favore del soggetto proponente che riserverà, quindi, una quota parte degli alloggi proprio alle necessità del personale dipendenti della struttura ospedaliera o assecondando le esigenze dei familiari degli ospiti infermi. L'area entro cui si pone il presente programma integrato è caratterizzata da un forte stato di degrado del patrimonio edilizio esistente contermina, con abitazioni ad un livello, assolutamente prive di qualità, costituite per lo più da superfetazioni a ridosso del muro di cinta dello stesso ospedale e quasi tutte realizzate abusivamente. Dette unità minime, spesso autoconstruite con materiali provvisori, hanno modificato la maglia regolare che racchiudono gli edifici realizzati su via Galileo Galilei, via Alfredo Petrucci, via F.P. Saggese, vie che si attestano tutte su via L. Obertj caratterizzata, a sua volta, da doppia carreggiata ma con scarsissimo volume di traffico. La stessa via termina in corrispondenza del centro sportivo comunale “Corci Nord” che ospita campi per varie discipline sportive caratterizzati da

pessime condizioni manutentive.

Dalla proposta progettuale si individua la volontà di perseguire anche obiettivi di bonifica del territorio orientando la azione in tre direttrici principali:

a) la necessità di intervenire con azioni di bonifica ambientale considerato la diffusa presenza di manufatti assai fatiscenti, dismessi, in rovina, pericolosi e impossibili a recuperarsi stante l'attuale normativa antisismica, oltre alla cospicua presenza di rifiuti di ogni genere affioranti in superficie o appena al di sotto di una coltre di terreno vegetale.

b) Interventi finalizzati al conseguimento del risparmio energetico.

c) L'indirizzo sociale cui deve tendere l'intesa pubblico-privato. In tale ottica si pone, a favore della collettività, la contropartita proposta alla Amministrazione pubblica per la realizzazione del programma integrato come meglio precisato nel paragrafo successivo.

ASPETTI URBANISTICI

L'attuale area ospedaliera, delimitata su via Lucera, da una recinzione metallica sormontata su un muro in conglomerato cementizio e per la restante parte del perimetro da muratura in tufo, è inserita nel Piano Regolatore Generale vigente per gran parte quale Zona F "Attrezzature pubbliche di interesse generale", come riportato nell'art 13.b, delle Norme Tecniche di Esecuzione con specifico riferimento alle aree per attrezzature sanitarie; la restante parte è destinata a Zona SP quale "Area per i servizi pubblici di interesse locale" secondo quanto previsto dall'art. 10 delle medesime norme.

Zona F Sup. 88.860 mq

If = 1 mc/mq Vol.= 88.860mc

Zona SP Sup. 12.825 mq

If = 2,0 mc/mq Vol.= 25.650mc

PARAMETRI URBANISTICI:

Superficie fondiaria 101.685 mq

Volumetria complessiva 152.528 mc

Indice di fabbr. fondiaria 1,5 mc/mq

In passato, su iniziativa della locale circoscrizione, è stato effettuato un sondaggio tra la popolazione proprio alla vigilia del bando P.I.R.P. Dalla lettura dei risultati dell'analisi dei servizi nell'ambito "A" del P.I.R.P. è emerso tra i residenti del quartiere la richiesta di giardini e verde pubblico nonché di aree attrezzate per giochi/infanzia. Con il recente potenziamento dei servizi di riabilitazione, con l'istituzione dei reparti di cardiologia e di pneumologia, con la realina7ione del primo hospice oncologico in Prov. di Foggia ed ancor più con le recentissime residenze sanitarie per anziani la suddetta carenza dovrebbe affievolirsi.

Il programma può ritenersi integrato con le analisi delle criticità di contesto, in quanto coniuga, da un lato un progetto residenziale a forte impronta ecosostenibile, dall'altro la sistemazione di ampi spazi a verde per garantire la diffusa e sicura frequentazione da parte di cittadini anche non residenti. La proposta è poi implementata con la realizzazione di spazi per attività commerciali, posti in prossimità del varco di accesso da Via Lucera, ove è anche previsto un ampio parcheggio destinato sia per i clienti degli spazi commerciali che per i visitatori del parco a forte connotazione naturalistica. Le residenze, ancorché caratterizzate da classi tipologiche diversificate, si integrano fra loro nel tentativo di modificare le abitudini ed i comportamenti dei ceti meno abbienti ai quali sono riservate le cubature cedute alla P.A.

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 costituiscono 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.

Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 riporta:

"3. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o 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: 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". 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 non determina squilibri. Parte consistente 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 de//a 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

Di fatto l'intervento risulta completamente autonomo nella sua circuitazione viaria, risolvendo sia i problemi di connessione con le 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. ANALISI DI CONFRONTO TRA IL BANDO ZONE F APPROVATO DALLA AMMINISTRAZIONE COMUNALE CON DELIBERA DI C.C. N. DEL _____ E LA PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

La proposta della “Cittadella Ecologica” si sostanzia in un progetto integrato residenziale, commerciale e per il terziario con cospicue infrastrutture pubbliche da realizzarsi con i criteri dell'ecosostenibilità. La localizzazione del nuovo insediamento, previsto in contiguità al complesso ospedaliero S. Maria Bambina in Via Lucera a Foggia, interessa una superficie complessiva di circa 15 ha dei quali ca.10ha risultano di proprietà, 1,7ha sono demaniali e 2,9ha di proprietà del Comune.

I vantaggi che si identificano nella proposta si identificano in:

- la possibilità di supportare l'iniziativa con tecnologie avanzate in ordine al risparmio energetico (impianto di cogenerazione e di trigenerazione per tutti gli immobili), al riutilizzo delle acque reflue e quindi ad indirizzare le nuove realizzazioni verso i criteri dell'architettura ecosostenibile;
- rispetto al bando per zone “F”, consente un vantaggio economico aggiuntivo per l'Amm.ne determinato in circa 5,2 m.nl di euro come è possibile evincere dal confronto dei dati desumibili dai successivi prospetti economici presentati dall'istante;
- l'Amm.ne Com.le potrà disporre di n. 10 alloggi, quale contributo alla soluzione dell'emergenza abitativa;
- sarà realizzato e consegnato all'Amm.ne Com.le un intero palazzetto per lo sport (polivalente basket,pallavolo,tennis) in grado di ospitare gare nazionali con oltre 2000 spettatori da realizzarsi sui suoli comunali contermini che verrebbero anche aumentati in superficie. Si spiega così l'adesione tra i soggetti proponenti anche delle federazioni sportive provinciali F.I.P. e F.I.P.A.V.
- il campo comunale Croci Nord sarà oggetto di interventi di manutenzione (ripristino del manto erboso per il campo di calcio attualmente in terra, nonché la sistemazione dei parcheggi di pertinenza. Ciò consentirebbe alle squadre locali iscritte alle federazioni di poter disporre di spazi modernamente

attrezzati per qualificare la partecipazione ai rispettivi campionati;

- consente all'Amm.ne di avere una ludoteca pubblica di 350mq. per la gestione di attività di socializzazione e ricreazione;
- restituisce alla pubblica fruizione aree a verde attrezzato di oltre 7,2 ha (area demaniale attualmente inaccessibile, area pubblica a parco e area sportiva comunale);
- le aree di intervento privato restano comunque nell'ordine del 28,4% rispetto a quelle attrezzate di fruizione pubblica che assommano a circa il 71,6% dell'intera area di interventi;
- vantaggio finanziario tra pubblico e privato (19,7m.ni per il pubblico contro 9,62m.ni per il privato);
- adozione del sistema locale di produzione di energia termica ed elettrica da far gestire ad AMGAS S.p.A. assicurando cospicui risparmi energetici ed economici per le utenze private e pubbliche (gestione energetica del parco pubblico e dell'area sportiva);
- riqualificazione di una vasta area cittadina con azioni di bonifica ambientale intervenendo con interventi atti ad eliminare circa 15.000 mc. di strutture fatiscenti, staticamente pericolose ed abbandonate;
- possibilità di incidere positivamente sull'intero quartiere offrendo interventi a favore della collettività per garantire standard molto superiori alla norma per aree a verde, per attrezzature collettive e sportive pubbliche di indubbio interesse non solo per il quartiere ma per l'intera cittadinanza (palazzetto sportivo, ludoteca, chioschi nel verde, aree attrezzate, parco giochi, dogs area etc.);
- generale rivitalizzazione economica del quartiere per la presenza di esercizi commerciali e di immobili destinati al terziario.””

In esito a quanto innanzi, previa intesa con l'Assessorato referente nell'apposita conferenza di Servizi, convocata e tenutasi in data 27.04.2009, come da verbale in atti, si è rilevato - tra l'altro - testualmente quanto segue:

“... omissis

Su richiesta dell'Assessore all'Urbanistica Prof.ssa Angela Barbanente, i tecnici illustrano la proposta progettuale con particolare riferimento alle questioni di natura urbanistica, edilizia e tecnico-impiantistica. I tecnici, in relazione alle finalità della proposta (trattandosi di una cittadella ecologica) espongono e garantiscono interventi pienamente compatibili con la recente normativa nazionale e regionale in ordine ai criteri di eco sostenibilità, di recupero delle acque e di risparmio energetico da assicurare agli interventi edilizi.

I tecnici espongono che la proposta, in una sua prima stesura è stata presentata al Comune di Foggia nel maggio 2007. La stessa è stata ripetutamente rielaborata seguendo le indicazioni assunte in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale facendo anche seguito alla conferenza di servizi tenutasi presso la sala Giunta del Comune di Foggia in data 4/07/2008 durante la quale è stato concordato un programma finalizzato a garantire all'Amministrazione Comunale la disponibilità gratuita di un palazzetto sportivo polivalente per 2000 posti.

I tecnici espongono ancora che il soggetto proponente ha successivamente integrato la sua proposta prevedendo la realizzazione di n. 10 alloggi di E.R.P. per lenire l'emergenza abitativa nel Comune di Foggia. Gli esponenti evidenziano ai presenti che il progetto Cittadella ecologica S. Maria, esercita azione di indubbia valenza pubblica riqualificando una vasta area urbana periferica (complessivamente circa 15 ha) con azioni di bonifica ambientale e di interventi atti ad eliminare circa 15.000 mc. di strutture fatiscenti, staticamente pericolose ed abbandonate inserite nella cinta urbana edificata.

Il progetto è stato anche oggetto di presentazione nell'ambito del bando di cui all'avviso pubblico "A" del P.I.R.P., rientrando l'iniziativa all'interno del perimetro urbano individuato dall'Amministrazione Comunale di Foggia con delibera di Giunta n. 206 del 01/08/2006.

L'attuale proposta persegue inoltre in maniera adeguata azioni di rivitalizzazione economica del quartiere periferico per la presenza di esercizi commerciali e di immobili destinati al terziario con possibilità occupazionale stimata in circa 112 unità.

La soluzione progettuale presentata riserva a vantaggio dell'Amministrazione comunale:

- N.10 alloggi con box e cantinole gratuiti quale contributo alla soluzione dell'emergenza abitativa di Foggia;
- Un palazzetto sportivo polivalente di 4767 mq. per oltre 2000 spettatori;
- Una ludoteca comunale per 350 mq.
- L'ampliamento gratuito dell'area sportiva comunale per 1731 mq.;
- La manutenzione straordinaria dell'intero Parco sportivo comunale Croci Nord esteso per 29415 mq;
- L'infrastrutturazione di un parco a verde attrezzato per complessivi 49.888 mq;
- La convenzione con la partecipata comunale AMGAS S.p.A. per la gestione dei sistemi energetici;

Il progetto prevede, inoltre:

- L'occupazione in fase cantiere di circa 110 unità per 50 mesi con 14,0m.ni per stipendi e contributi;
- L'occupazione stabile di circa 112 unità nel settore direzionale e commerciale e servizi annessi al residenziale;
- Piste ciclabili, spazi attrezzati per la collettività, percorsi pedonali, campi bocce, dogs area, etc.

La proposta ha già acquistato l'approvazione ed il patrocinio di:

- Amica S.p.A. per gli aspetti legati alle problematiche della raccolta differenziata ed il riutilizzo dei rifiuti anche a mezzo di appositi separati condotti centralizzati condominiali, per la realizzazione di una apposita piattaforma finalizzata alla raccolta dei rifiuti ingombranti, nonché per la dotazione all'interno della cittadella di apposita spazzatrice elettrica;
- Amgas S.p.A. per gli aspetti legati alla produzione all'interno della cittadella di energia elettrica, di acqua calda per il riscaldamento e per uso sanitario, nonché per l'acqua di raffrescamento estivo a mezzo di apposito impianto di "trigenerazione centralizzato" a servizio delle residenze e del terziario del nuovo insediamento e delle strutture sportive comunali contermini;
- Centro Internazionale di Ricerche Ambientali "Anna Lindh" (Associazione Internazionale per la valorizzazione dell'ambiente e per lo sviluppo sostenibile in Europa e nei Paesi in via di sviluppo) per gli aspetti legati all'impiego di materiali costruttivi ecocompatibili non derivanti dalla raffinazione dei derivati del petrolio; per la previsione di piste ciclabili e percorsi pedonali, per la previsione di impianti di fitodepurazione finalizzati al recupero delle acque meteoriche e/o grigie da impiegare con impianti "duali" nei servizi igienici e per l'irrigazione del verde; per la previsione di dogs area, di aree verdi con attrezzature ludiche per bimbi e campi di bocce per gli anziani;
- Federazione Provinciale Italiana di pallacanestro FIP e Federazione Provinciale Italiana di pallavolo FIPAV per gli aspetti legati all'ottimizzazione funzionale del progettato palazzetto sportivo polivalente che potrà ospitare tornei e campionati anche nelle predette discipline nell'ambito di categorie superiori e per incontri internazionali;

Viene, a questo punto, discussa dai presenti la proposta progettuale.

Pur concordando la Regione ed il Comune in merito alle finalità perseguite di riqualificazione ambientale, viene richiesto ai proponenti di approfondire gli aspetti di natura economica ed afferente i vantaggi della Pubblica Amministrazione, quelli di natura prettamente urbanistica, con particolare riferimento alla verifica degli standards previsti dal D.M. 1444/68 ed alle relazioni con il contesto territoriale di riferimento nonché la individuazione delle proprietà coinvolte nel progetto.

In riferimento alla prima questione l'assessore Comunale Salatto fa presente che l'Amm.ne ha recentemente approvato un bando di gara avente ad oggetto l'individuazione di proposte per l'emergenza abitativa con particolare riferimento alla realizzazione di alloggi di E.R.P. su aree private destinate dal vigente P.R.G. a zone "F". Si procede quindi alla disamina dei vantaggi offerti dal proponente paragonandoli a quelli oggetto del predetto bando. A tal proposito la Regione chiede una più dettagliata specificazione dei benefici economici derivanti dalla presente proposta in relazione a quelli

che sarebbero derivanti da una partecipazione al bando per le zone "F";

Il soggetto proponente, preso atto della richiesta,, si rende disponibile a formulare in breve termine apposito quadro comparativo a chiarimento.

In ordine alla verifica dei parametri urbanistici la Regione chiede un esame più dettagliato degli standard urbanistici previsti dalla proposta anche in relazione alla necessità di garantire, in termini quantitativi, quelli rivenienti dalla zona SP presente all'interno dei suoli del proponente. Anche su questo punto, il proponente dichiara la propria disponibilità a fornire a breve ogni possibile chiarimento in merito.

Ancora sul piano progettuale vengono rilevati interventi sull'area ex tratturale di proprietà del Demanio Tratturi della Regione Puglia a ridosso di via Lucera, area attualmente posta all'interno della recinzione esistente e delimitante il perimetro dell'Ospedale S. Maria Bambina.

A tal proposito i tecnici del proponente precisano che la predetta area non è oggetto di interventi edilizi, non rientra nel computo delle volumetrie proposte, né è stata considerata ai fini degli standard urbanistici garantiti dalla proposta della cittadella. Nel progetto è prevista solo la realizzazione di un tronco di accesso stradale su via Lucera atto a consentire, a vantaggio dell'intera collettività, la fruibilità degli spazi pubblici a verde attrezzato contermini e l'ulteriore accesso alla, Cittadella.

A questo punto la Conferenza di servizi, considerata l'avvenuta adozione della proposta da parte dell'Amministrazione comunale di Foggia nonché l'approvazione ed il patrocinio della stessa da parte dell'Amica S.p.A. e dell'Amgas S.p.A. nonché delle altre succitate associazioni non profit, fa richiesta al soggetto proponente di approfondire gli aspetti in precedenza rilevati.""

Ancora, nella seduta di Conferenza di Servizi del 21.05.2009, come da verbali in atti (testualmente):

"Facendo seguito alle determinazioni di cui alla precedente conferenza tenutasi in data 27/04/09 il soggetto proponente ha prodotto in data 30/04/09 prot. 36324 del Com. di Foggia atti tecnici integrativi che con nota prot 3827 del 7/05/2009 venivano trasmessi dall'Ass.re Com.le all'Urbanistica per essere acquisiti presso l'Assessorato all'Urbanistica Regionale in data 19/05/2009, prot. n. 5281.

L'ing. Paranzino, tecnico del soggetto proponente, ribadendo i contenuti eco-compatibili delle soluzioni tecniche adottate, illustra la soluzione urbanistica scaturita dalle considerazioni eccepite in sede di prima conferenza.

Sulla scorta di detti nuovi elaborati l'ing. Paranzino evidenzia i rapporti tra l'intervento così come rimodulato con gli atti integrativi prodotti ed il bando per zone "F" promosso dall'Amministrazione Comunale di Foggia. Da una prima analisi dei parametri urbanistici scaturisce che il progetto nella versione ultima integrata (151.234 mc.) presenta una previsione tipologica varia passando da case unifamiliari a quelle a schiera fino a quelle con tipologia a torre.

Precisa l'ing. Paranzino che inevitabilmente l'edilizia ipotizzabile con il bando comunale delle zone "F", a causa della impostazione dello stesso bando, comporta un'edificazione multipiano a torre, tipologia difficilmente compatibile con i principi ispiratori posti a base della proposta della cittadella ecologica. Ancora, l'ing. Paranzino illustra i sostanziali vantaggi economici a favore dell'Amministrazione Comunale, che prevedono di:

- realizzare un palazzetto sportivo polivalente per 2000 posti da realizzarsi ex novo a costo nullo per l'Amministrazione Comunale;
- garantire la manutenzione straordinaria dell'intera superficie dell'attuale parco sportivo Croci Nord del Comune che versa in uno stato di assoluto degrado ed abbandono oltre che un suo ampliamento di oltre 1700 mq.;
- costruire una ludoteca di 350 mq. quale attrezzatura collettiva senza oneri per l'Amm.ne; - riservare gratuitamente n. 10 alloggi con relativi box quale contributo all'housing sociale;
- realizzare due vaste aree per infrastrutture a verde pubblico.

Il tecnico, sulla base di quanto rilevato durante il corso della conferenza del 27 aprile, ha inoltre provveduto a garantire la conservazione di una zona omogenea destinata dal vigente P.R.G. a Standard

Pubblici portando la sua collocazione da una posizione remota ed interclusa oltre che inaccessibile ad una posizione molto più favorevole per l'accessibilità, conservando la sua omogenea integrità.

A questo punto la Regione fa rilevare come l'intervento si caratterizzi per la sua consistenza volumetrica e la necessità di ridefinire le aree a standard urbanistici relativi al nuovo carico insediativo. L'ing. Paranzino in esito alla localizzazione degli standard pubblici che si caratterizzano soprattutto in aree a verde pubblico e parcheggi illustra sulla scorta di una planimetria all'uopo predisposta ed, a titolo esemplificativo, una diversa soluzione che mira a ridurre la frammentazione delle aree a verde pubblico. Rileva ancora l'ing. Paranzino che i suoli, oggetto della proposta, sono caratterizzati da diffusa presenza di manufatti per complessivi 15.000 mc assai fatiscenti, dismessi, oltre che pericolosi e impossibili a recuperarsi sia strutturalmente che funzionalmente stante l'attuale normativa antisismica. Da qui la sentita necessità di intervenire con azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia oltre che con urgenti interventi di bonifica ambientale vista la cospicua presenza di rifiuti di ogni genere affioranti in superficie o appena al di sotto di una coltre di terreno vegetale. I suddetti edifici, ormai desueti, fatiscenti ed abbandonati contribuiscono al degrado dell'area sicché l'intervento è da considerarsi anche ai fini della riqualificazione urbanistica ed edilizia. A ciò contribuirà la bonifica prevista in progetto di alcune vaste aree interne all'area di intervento. L'ing. Paranzino si riserva di produrre per il tramite dell'Amministrazione Comunale la proposta testé illustrata con maggiori delucidazioni in merito agli aspetti di riqualificazione.

Il Comune di Foggia e la Regione danno atto della complessiva operazione di riqualificazione urbanistica delle aree interessate ed in attesa di quanto sopra si riservano di definire l'istruttoria tecnica di competenza richiedendo, altresì puntuali chiarimenti in merito alle proprietà delle aree su cui ricade l'intervento e ciò in considerazione del possibile coinvolgimento di aree del Demanio Regionale. L'ing. Paranzino per una migliore comprensione dell'intervento si impegna a fornire un'ulteriore tavola contenente l'inquadramento territoriale anche in rapporto al P.I.R.P. predisposto dall'Amministrazione Comunale.”

Infine, dal verbale della seduta del 05.06.2009 si rileva testualmente quanto si seguito si riporta:

”Facendo seguito le determinazioni di cui alle precedenti conferenze tenutesi in data 27/04/09 e 21/05/09, il soggetto proponente ha prodotto in data 04/06/09 prot. 146515 del Com. di Foggia ulteriori atti tecnici integrativi trasmessi dall'Assessorato Comunale all'Urbanistica ed acquisiti in data odierna presso l'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

I predetti documenti sono stati elaborati tenendo in considerazione i contenuti dell'ultimo verbale del 21/05/09.

A seguito della presentazione degli elaborati grafici redatti ed illustrati dal tecnico progettista ing. Paranzino si è potuto riscontrare sinteticamente quanto segue:

- a) L'intervento è stato ridimensionato nella sua volumetria portandosi dai precedenti 151.234 mc. agli attuali 133.928 mc. assicurando un indice I_f pari a 1,5 mc/mq e confinando la proposta costruttiva all'interno dei suoli nella piena disponibilità del soggetto proponente;
- b) L'area d'intervento rientra nella perimetrazione del P.I.R.P. individuata con delib. di G.C. n. 206 del 01/08/2006 dal Comune di Foggia, sebbene non sia interessata da interventi progettati e finanziati in base al bando P.I.R.P. regionale (BURP n. 81 del 29 giugno 2006);
- c) L'iniziativa in questione costituisce il naturale completamento degli interventi di riqualificazione già programmati dall'Amministrazione Comunale, essendo baricentrica tra il Piano Speciale di Riqualificazione Urbana che, unitamente alla contigua area Ospedaliera, si contrappone alla realtà edificata e degradata per la quale l'Amministrazione Comunale ha programmato, con il P.I.R.P. ambito "A", interventi di miglioramento e potenziamento delle aree di interesse pubblico da attrezzare. In sostanza l'intervento serve a garantire continuità alla maglia urbana eliminando quelle situazioni di particolare degrado urbanistico, edilizio e sociale caratterizzate da edifici vetusti e/o abbandonati con vaste aree sterrate e non definite e con molteplici situazioni di abusivismo edilizio che caratterizzano anche l'immediato conterminare. La proposta va quindi a colmare la consistente domanda di strutture

pubbliche e di uso pubblico a servizio della residenza della quale il suddetto quartiere è attualmente assolutamente carente.

d) L'elevata consistenza dei suoli privati in questione (circa 10 Ha) unitamente a quelli pubblici sui quali si propongono interventi a favore della collettività, in uno alla specificità delle opere di urbanizzazione proposte ed alla presenza di attività per il commercio e per il terziario contribuiscono a rendere integrata la proposta progettuale senza, tra l'altro, ricorrere ad alcuna risorsa finanziaria pubblica.

e) Il progetto riqualifica le suddette aree caratterizzate da una molteplicità di edifici vetusti, abbandonati ed irrecuperabili per complessivi 15.000 mc. ca.;

f) L'intervento si caratterizza, inoltre, per le azioni di bonifica ambientale che porteranno ad eliminare i manufatti abbandonati e ad allontanare i cumuli di detriti attualmente presenti nell'area e provenienti da demolizione di manufatti che dovranno essere rimossi;

g) Diversi i fattori illustrati che hanno condizionato ed ottimizzato la trama edilizia proposta, la consistenza degli edifici ed il loro orientamento:

- la necessità di accorpamento delle aree a standard di verde pubblico assicurando loro omogenea efficacia funzionale e prestazionale;
- la distribuzione volumetrica degli edifici collocando quelli più alti a ridosso di Via Lucera ed a confine con il Polo Ospedaliero ove sono presenti edifici di pari o superiore altezza collocando, invece gli edifici più bassi verso Nord per garantire la libera visuale degli ampi spazi a verde pubblico, del parco sportivo e all'orizzonte del Promontorio del Gargano;
- fattori bioclimatici con orientamenti privilegiati per gli edifici Nord-Sud in grado di garantire ventilazione naturale estiva ed idonea schermatura contro l'irraggiamento a mezzo di quinte arboree d'alto fusto;
- la necessità di disporre di falde esposte a Sud per la collocazione di pannelli fotovoltaici e collettori solari;

Il disegno del nuovo intervento si coordina ed integra con le preesistenze grazie alla distribuzione delle varie tipologie d'edifici, ed alla cospicua e diffusa presenza di aree a verde proprie del progetto in continuità con la cortina vegetale che si ritrova nel polo ospedaliero da un lato e nel quartiere Croci Nord dall'altro.

h) L'intervento affronta il problema dell'emergenza abitativa e della realizzazione dei servizi attualmente mancanti all'interno dell'ambito garantendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale la dotazione di nuove 10 unità residenziali con i relativi box e tutta una serie di qualificati interventi di urbanizzazione richiesti dall'Amministrazione.

Tra questi il soggetto proponente, oltre alle aree a cedere per urbanizzazioni primarie e secondarie, conferma:

- la realizzazione di un intero nuovo palazzetto polivalente sportivo per competizioni nazionali in varie discipline sportive con la possibilità di oltre 2000 spettatori da collocarsi sui contigui suoli Comunali del Parco Sportivo Croci Nord;
- l'ampliamento del suddetto parco con ulteriori 1730 mq. ceduti dal soggetto proponente al parco comunale;
- la sistemazione di parcheggi a servizio dell'impianto sportivo con non meno di 250 posti;
- la manutenzione straordinaria dell'attuale campo di gioco calcio e la sistemazione delle aree a verde presente all'interno dell'area sportiva;
- la realizzazione di una ludoteca su suolo da cedere al Comune;

i) E' stata confermata la zona omogenea riportata nel vigente PRG destinata a SP trasferendola semplicemente da una posizione remota, interclusa ed irraggiungibile ad una posizione privilegiata rispettando la sua omogenea integrità e consistenza (ca. 12.400mq);

l) L'intervento sorge, inoltre, a margine dell'area del Piano di Zona 167 Computo Biccari, piano approvato nel 1992. Tale comparto, quasi totalmente attuato per quanto attiene gli interventi edilizi, non è stato completato per quanto attiene le aree a standard di cui è completamente carente, sicché le aree

a verde proposte nel progetto per 1,7 Ha. unitamente ad altrettanta superficie già in possesso e già attrezzata a verde del Demanio costituirà un consistente polmone verde proprio in corrispondenza dell'importante Via Lucera, quale principale arteria di accesso alla Città.

m) Un'altra area vasta a verde pubblico (2,3 Ha ca) è prevista a cerniera tra i vari plessi di edifici.

n) La proposta persegue le caratteristiche dell'ecosostenibilità ambientale con diversi interventi tendenti ad innalzare notevolmente la qualità dell'abitare: qualificando l'intervento con notevoli spazi a verde, realizzando sistemi per il risparmio ed il recupero idrico, privilegiando soluzioni innovative di cogenerazione e trigenerazione ed adottando sistemi a risparmio energetico (collettori solari e pannelli fotovoltaici).

La proposta si fregia dell'egida dell'AMGAS S.p.A. per la gestione e manutenzione dell'intero sistema energetico del nuovo insediamento;

o) Il progetto prevede, inoltre, la selezione differenziata dei rifiuti già all'interno dei condomini con condotte frazionate e previsione di isole ecologiche oltre a spazi per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti ingombranti secondo intese riportate in apposito protocollo d'intesa sottoscritto tra l'AMICA S.p.A. ed il soggetto proponente;

p) l'intervento è esteso ad aree tutte nella piena disponibilità del soggetto proponente che cederà in permuta alcuni manufatti per il personale paramedico della struttura ospedaliera e/o per i parenti dei lungodegenti ospitati nei reparti della contigua struttura ospedaliera;

q) E' stata effettuata, inoltre, la verifica degli standard in funzione del nuovo carico insediativo confermando che l'intervento proposto rispetta ampiamente i valori stabiliti per legge. Tutti i dati volumetrici e relativi alle aree a standard sono indicati nelle tabelle allegate agli elaborati grafici a corredo della proposta.

r) l'intervento avrà ricadute positive sull'intero quartiere realizzando infrastrutture commerciali e direzionali garantendo aspetti qualificanti dal punto di vista occupazionale sia in fase di cantiere che in fase di gestione ed uso degli immobili;

Ad esito della riunione odierna, l'Amm.ne Comunale si riserva di inviare gli atti di progetto in forma definitiva per la definizione dell'Accordo di Programma da parte della Regione."

Ciò stante ed entrando nel merito degli atti progettuali trasmessi, così come aggiornati e rielaborati, ad esito delle risultanze delle riunioni di Conferenza di Servizi tenutesi a tutto il 05.06.2009, e sulla scorta della Relazione tecnica - urbanistica all'uopo predisposta dall'U.T.C., si rappresenta quanto segue.

Giova preliminarmente evidenziare che l'intervento in questione proposto dalla Società "PASQUALE CIUFFREDA E FIGLI S.R.L." oggetto di richiesta di Accordo di Programma risulta nella sua rimodulazione coerente con le determinazioni assunte in sede di Conferenza di Servizi, come da verbali in atti, pervenendo nella definitiva proposizione ad un maggior raccordo ed integrazione con il disegno urbanistico del contesto territoriale interessato.

La predetta proposta è inserita nell'ambito del complesso ospedaliero S. Maria Bambina - Opera don Uva di proprietà della "Congregazione Ancelle della Divina Provvidenza" - Onlus che dispone in Foggia di un suolo con superficie complessiva pari a circa mq 214.000 sito in Via Lucera.

Detta proprietà è individuata nel Catasto Edilizio Urbano del Comune di Foggia al Fg. n. 80 dalle partt. nn. 80-81-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-381-383-384-385-386-387-388-394-410-411-412-414-415 oltre al possesso di altre particelle demaniali di cui ai n.ri 79-82-83 - 153;

Detti suoli sono tipizzati, secondo il vigente P.R.G., per circa mq 201.600 a Zona "F" - Attrezzature Pubbliche di interesse generale e per mq 12.400 a Zona "SP" - Aree per attrezzature Pubbliche e di quartiere per la restante parte.

L'attuale destinazione d'uso dei suoli rientranti nel piano integrato proposto, prevede per la maggior parte della superficie d'intervento (89.285mq) la qualificazione a zona F quale area per le attrezzature pubbliche di interesse generale e, nello specifico, attrezzature sanitarie (N.T.A. art. 13 - b) con indice di densità fondiaria pari ad 1mc/mq. e con rapporto di copertura pari ad 1/3.

La restante parte della superficie in questione, pari a circa 12.400 mq., è definita (N.T.A. art. 10 area SP) quale zona destinata ad attrezzature d'interesse comune, in particolare per la zona SP in questione si prevedevano strutture ricreative e civiche. L'indice di densità fondiaria è previsto in PRG pari a 2,0 mc/mq.

La cubatura complessiva possibile che scaturisce dall'attuale destinazione d'uso prevista in P.R.G. è pari quindi a

Zona F Sup. 89.285mq

If = 1 mc/mq Vol.= 89.285mc

Zona SP Sup. 12.400 mq

If = 2,0 mc/mq Vol. = 24.800mc

Volumetria complessiva realizzabile pari a $V_{max} = 114.085$ mc.

L'area per la quale il soggetto proponente ha predisposto, d'intesa con il soggetto proprietario, la presente proposta urbanistica al Comune di Foggia e finalizzata alla realizzazione di un programma urbanistico integrato, comprende una superficie di circa 10 Ha (mq. 101.685,00) è identificata catastalmente al Fog. 80 del Catasto Edilizio del Comune di Foggia alle seguenti part.ile: 373, 386, 411, 383, 415, tutte per intero e quota parte delle seguenti: 370, 371, 372, 375, 377 e 388.

Inoltre, è prevista la cessione del solo possesso delle ulteriori intere p.ile 79, 82, 83, 153 di proprietà del demanio Regionale sul quale il progetto non interviene.

Nell'ambito dell'area di intervento, l'attuale patrimonio edilizio si compone di alcuni edifici ormai in disuso e praticamente da tempo inutilizzati da parte della proprietà. Lo stato di degrado è estremamente avanzato, sicché si pongono consistenti problematiche circa la sicurezza statica degli stessi come rappresentato nella documentazione in atti.

Di seguito si riportano in tabella i valori caratteristici delle superfici e le cubature sviluppate da ciascuno degli immobili attualmente esistenti con riferimento all'allegata cartografia catastale ove sono riportati i corrispondenti riferimenti numerici delle particelle su cui insistono gli immobili.

L'intervento proposto, in precedenza sinteticamente descritto, è caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistico - edilizi, rilevabili dalla scheda allegata al verbale di conferenza di Servizi n. 7 del 05.06.2009 e dalla relazione di progetto:

INDICI E PARAMETRI

- Superficie territoriale del comparto 101.685,00 mq.
- Superficie zona "F" 89.285 mq.
- Superficie zona "SP" 12.400 mq.
- Volume di progetto $V_t = 133.922$ mc
- Densità edilizia di riferimento 100 mc/ab
- Densità di popolazione territoriale $133.928 \text{ mc}/100\text{mc}/\text{ab} = 1.339\text{ab}/101.685\text{mq} = 132 \text{ ab}/\text{ha}$

- Ift = Indice di fabbricabilità territoriale $133.922 / 89.285 = 1,5$ mc/mq
- parcheggi privati: 15.169 mq.
- le aree per istruzione nel progetto sono sostituite dalla sistemazione dell'intera area sportiva comunale con la integrazione di un palazzetto sportivo) 29.415 mq.
- aree attrezzature di interesse comune di progetto 3.074 mq.
- aree per spazi verdi per il gioco e lo sport di progetto 22.790 mq.
- verde pubblico integrativo 11.869 mq.
- aree per parcheggi di progetto 5.477 mq. Ai fini del rispetto degli standard vengono prese le sole componenti b)+c)+d)+e) per complessivi 43.210 mq. (> 24.104mq.) ai quali vanno comunque aggiunti in cessione:
- viabilità e marciapiedi 15.944mq.

Ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, con tale proposta di Accordo di Programma si prospetta la esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di infrastrutture viarie, cessione di aree, nonché la esecuzione di opere di edilizia residenziale sociale; nello specifico:

- a) Vengono riservati gratuitamente a favore dell'Amministrazione Comunale n.10 alloggi con i relativi boxes. Detti alloggi sono caratterizzati da soluzioni tecnologicamente avanzate ed a basso costo gestionale, dal punto di vista energetico, prevedendo: fornitura di acqua calda per uso sanitario proveniente da un sistema centralizzato cogenerativo; Contenimento nei consumi dei combustibili per i singoli alloggi grazie alla realizzazione di sistemi di riscaldamento più efficienti ed a basso gradiente termico e all'adozione di vetrate doppie con vetri basso-emissivi;
- b) Viene riservato gratuitamente a favore dell'Amministrazione Comunale un intero palazzetto sportivo per ca. 2000 spettatori realizzato nell'ambito dell'area sportiva esistente "Parco Croci Nord" anch'esso collegato ad un impianto di trigenerazione per la produzione di energia elettrica, acqua calda per uso sanitario e di riscaldamento e per la produzione di acqua fredda per la climatizzazione estiva.
- c) Viene riservato gratuitamente a favore dell'Amministrazione l'ampliamento della zona sportiva comunale esistente attrezzando le zone di espansione con ulteriori aree a parcheggio in superficie utili, in occasione della manifestazioni sportive, o dei campionati per le varie discipline sportive che saranno svolte all'interno del palazzetto.
- d) Viene trasferita l'attuale abitazione del custode accorrandola ex-novo alla struttura sportiva per una più efficace azione di controllo e monitoraggio dell'intera nuova struttura;
- e) Si prevedono interventi manutentivi all'intera area del Parco Corci Nord garantendo, altresì il rifacimento del manto superficiale dell'attuale campo di calcio;
- f) Viene riservato gratuitamente a favore dell'Amministrazione Comunale un ampio parco con verde come riportato nella planimetria generale allegata alla presente di sicuro interesse per l'intera cittadinanza ed in particolare per i residenti nel quartiere in questione. In esso saranno realizzati percorsi pedonali, piste ciclabili sicure, percorsi con alcuni pergolati in legno, il tutto tra filari d'alberi e zone fiorite, oltre alla previsione di dotare ampie zone attrezzate per il gioco dei bimbi o per la sosta degli anziani; il tutto a favorire momenti di socializzazione in piena sicurezza.

Alcuna risorsa finanziaria viene richiesta all'Amm.ne Com.le per la realizzazione dell'intero programma Integrato.

Tale circostanza consente alla stessa Amministrazione di intervenire su un ampio comprensorio urbano concretizzando una serie di interventi richiesti dalla stessa cittadinanza, come testimoniano i risultati desumibili dai 172 questionari compilati dai residenti nel quartiere ed allegati di recente al bando concorsuale dei PIRP approvati dallo stesso Comune.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento

agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati:

- All. A Autorizzazioni dell'Ente proprietario dei suoli e preliminare di cessione;
- Dichiarazione Centro Internazionale di Ricerche Ambientali "Anna Undh";
- Dichiarazione Pax in Frontiera O.N.G.
- Alt. B Relazione geologica e geotecnica;
- All. C Documentazione catastale;
- All. D Relazione tecnica illustrativa;
- All. E Capitolato Speciale d'Appalto e d'Oneri;
- All. F Valutazioni finanziarie;
- All. G Norme tecniche di esecuzione;
- All. H Schema di convenzione;
- All. I Stato dei luoghi: documentazione fotografica
- All. L Stima dei costi di urbanizzazione primari e secondari
- All. M Piano occupazionale
- Tav. 1 Corografia
- Tav. 2a Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI FATTO: - Aree d'intervento in variante - Eventuali beni morfologici, naturalistici e storico/culturali - Urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti - Vigenti destinazioni urbanistiche
- Tav. 2b Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Viabilità) - Parametri urbanistici
- Tav. 2c Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Fogna nera) - Parametri urbanistici
- Tav. 2d Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Fogna bianca) - Parametri urbanistici
- Tav. 2e Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Rete elettrica) - Parametri urbanistici
- Tav. 2f Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Rete gas metano) - Parametri urbanistici
- Tav. 2g Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Illuminazione) - Parametri urbanistici
- Tav. 2h Cartografia aereofotogrammetrica; STATO DI PROGETTO: - Perimetrazione area Destinazioni urbanistiche - Urbanizzazioni primarie e secondarie (Rete idrica) - Parametri urbanistici
- Tav. 3 Ortofoto dell'area d'intervento;
- Tav. 4 Stralcio catastale;
- Tav. 5 Stralcio dei vincoli (Putt, Pai)
- Tav. 6 Stralcio dal P.R.G. vigente
- Tav. 7a Zonizzazione
- Tav. 7b Rapporto ponderale Pubblico/Privato
- Tav. 8 Planimetria generale;
- Tav. 9a Palazzetto sportivo polivalente: sistemazioni esterne
- Tav. 9b Palazzetto sportivo polivalente: piante
- Tav. 9c Palazzetto sportivo polivalente: prospetti, sezione, simulazioni fotorealistiche
- Tav. 10 Tipologia a palazzine "A": piante, prospetti;
- Tav. 11 Tipologia a schiera "B": piante, prospetti;
- Tav. 12 Simulazioni foto realistiche Tipologie A e B
- Tav. 13 Tipologie unifamiliare "C1" e bifamiliare "C2": piante, prospetti;
- Tav. 14 Tipologia a palazzine binate "D1": piante, prospetti;
- Tav. 15 Tipologia a palazzina singola "D2": piante, prospetti;

- Tav. 16 Simulazioni foto realistiche Tipologie C1, C2, D1, D2.

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 la maggiore estensione come zona "F - Attrezzature pubbliche di interesse generale" e per la restante parte come zona "SP - area per servizi pubblici di interesse locale" poste a ridosso del tessuto urbano e prospetta un approccio nuovo per affrontare problematiche quali l'emergenza abitativa, il degrado fisico ed il disagio socio economico attraverso operazioni di riqualificazione urbana, contemperando da un lato le aspettative dei privati proponenti l'intervento e dall'altro le finalità di pubblico interesse insite nella individuazione di aree da destinare ad interventi e opere pubbliche.

La metodologia d'intervento prospetta da un lato la possibilità per il soggetto proponente 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, la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere urbano nonché la realizzazione e cessione gratuita al Comune di n. 10 alloggi per edilizia sociale.

Le finalità e gli obiettivi innanzi richiamati, insiti nel complessivo programma costruttivo, esplicitati in dettaglio nella Conferenza di Servizi del 05.06.2009 ed in precedenza riportati, consentono di ritenere condivisibile in questa sede il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del Divo n. 267/2000.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di aree destinate nel vigente P.R.G. a zona "F - Attrezzature pubbliche di interesse generale" e "SP - area per servizi pubblici di interesse locale" in "Zona mista residenziale - direzionale - commerciale", 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 sua coerenza con il D.P.P. approvato e sia - più in generale - con la politica urbanistica perseguita dal Comune di Foggia (bandi relativi all'housing sociale ed al riammagliamentamento), si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico - urbanistico.

Tutto ciò premesso e tenuto conto della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, attualmente in stato di degrado, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il contesto urbano interessato, realizzate a totale carico dei privati, si ritiene la variante in questione, nei termini sopra prospettati, ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico ed in linea generale.

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.

Si dà, altresì, atto che il progetto oggetto di A.di P., non è assoggettabile alle disposizioni di cui alla l.r.n.11/2001 e ss.mm. ed in quanto non ricompreso tra gli interventi soggetti a Valutazione d'Impatto Ambientale né a verifica di assoggettabilità a VIA.

Sempre con riferimento agli aspetti ambientali connessi al progetto in questione trattandosi, come più volte dichiarato negli atti comunali, di un piano e/o programma il cui iter formativo è stato avviato successivamente al 31 luglio 2007, data di entrata in vigore della Parte Seconda del D.Ivo n. 152 poi modificato dal Divo del 16 gennaio 2008 n. 4, per lo stesso si applicano le disposizioni del suddetto Divo e ciò prima dell'emissione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale che sancisce l'efficacia della variante urbanistica connessa al presente A. di P..

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 lege 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 dell'Assessorato Regionale ai LL.PP..

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 per la realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze denominata cittadella enologica S. Maria, in Foggia alla via Lucera in contiguità del complesso ospedaliero S. Maria Bambina, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla: Società "PASQUALE CIUFFREDA E FIGLI S.R.L."

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze dell'Amministrazione Comunale di Foggia gli aspetti contenutistici, procedurali e convenzionali connessi alla realizzazione delle opere e interventi nel loro complesso.

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.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. 7: e) DELLA L.R. 7/97.

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA LR. N. 28/01"

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del Bilancio Regionale.

L'Assessore all'Assetto del Territorio sulla scorta 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 all'Urbanistica ed E.R.P.;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce al presente provvedimento da parte del Responsabile della P.O. e del Dirigente di Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

1. DI AUTORIZZARE, per le motivazioni e con le prescrizioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Foggia l' "Accordo di Programma", ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, per la realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze denominata cittadella enologica S. Maria, in Foggia alla via Lucera in contiguità del complesso ospedaliero S. Maria Bambina, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla: Società "PASQUALE CIUFFREDA E FIGLI S.R.L.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

2. DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Avv. Loredana Capone