



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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 ottobre 2009, n. 1827

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 l.tà "Ex Fornace" alla via Manfredonia, in variante al P.R.G. vigente. Soggetto proponente: Società "Nicola CACCAVO di CACCAVO Nunzio & C."

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 Urbanistico riferisce quanto segue.

"Con istanza dell'1.6.2008 veniva presentata al Comune di Foggia, da parte della Società Nicola CACCAVO di CACCAVO Nunzio & C." una richiesta di approvazione di Piano Integrato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 20/2001 in localizzazione via Manfredonia - ex Fornace, successivamente protocollata presso il Servizio Urbanistica in data 23 giugno con numero di pratica 668E2008, individuata in Catasto al Fgl. 76 p.lle nn. 12-89-90-91 di mq. 23,300 circa.

Con successiva istanza del 8.4.2009 prot. 29751 la predetta Impresa chiedeva di procedere alla sottoscrizione di apposito Accordo di Programma, in variante al PRG vigente, con oneri a totale carico del soggetto proponente, al fine di dare attuazione al progetto in parola.

In relazione a quanto innanzi, il Sindaco del Comune di Foggia con nota prot. n. 3008 in data 14.04.2009 ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la stipula dell'Accordo di Programma ai 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, come previsto dall'art. 15 (Piani Urbanistici Esecutivi) al punto 2° in relazione agli interventi in esso previsti, assume le finalità e gli effetti di un programma integrato di intervento ex art.16 della Legge n. 179/92.

.....omissis .....

In particolare, la proposta mira a perseguire obiettivi di riqualificazione, con specifico riferimento ad aree e costruzioni produttive obsolete e dismesse. Allo stato l'area è occupata da parte di capannoni di un vecchio opificio quasi del tutto demoliti e fatiscenti.

Il progetto è coerente con le proposte dell'Assessorato all'Assetto del Territorio della Regione Puglia riguardante la rigenerazione urbana e tiene conto di una pluralità di funzioni, commerciate, direzionale, residenziale, culturale, di arredo urbano e di elevazione degli standards urbanistici della zona per una migliore qualità della vita. Infatti, l'intervento prevede oltre a due "corpi di fabbrica da adibirsi ad edifici residenziali, una parte cospicua da adibirsi a commerciale, due edifici a direzionale e la ristrutturazione

della ciminiera quale archeologia industriale inserita in un edificio polifunzionale e/o museo ed infine la riqualificazione ambientale dell'intera area che si trova ubicata all'ingresso della città.

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.

In particolare l'Amministrazione Comunale beneficerebbe di una ristrutturazione della ciminiera, avrebbe in proprietà l'edificio museo e due piani di edificio da adibire a residenza e/o ufficio secondo le specifiche proprie esigenze pari a una volumetria complessiva di 7.752,00 mc. su i 68.185,00 mc. previsti dalla proposta progettuale.

A seguito di quanto detto sopra, l'Amministrazione Comunale di Foggia con atto di G.M. n. 105 del 1 aprile 2009, ha inteso 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 "ex Fornace" - via Manfredonia Foggia", individuata in Catasto al Fgl. 16 p.lle nn. 12-89-90-91 di mq. 23.300 circa, tipizzato in base al vigente PRG come zona D1 -Area per grandi industrie, esistenti e di previsione".

A tal fine la detta deliberazione 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 museali e di socializzazione, attuando una riconversione di un'area e di edifici produttivi obsoleti, staticamente pericolosi, ed in stato di degrado urbanistico ed ambientale.

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 che sulla cultura della città con la realizzazione del primo contenitore di archeologia industriale.

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. 105 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 su via Manfredonia - denominato ex Fornace, la cui istanza è stata presentata dalla ditta "Nicola CACCAVO S.a.s. di CACCAVO Nunzio & C." con sede in Foggia alla via Lecce 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 con particolare riguardo alla eventuale presenza di vincoli archeologici e/o monumentali, la cui assenza è opportuno confermare in tale sede;

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. 105/09 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

L'area di proprietà dell'impresa Nicola Caccavo sas di Nunzio Caccavo e C. è individuata in Catasto al foglio 76 p.lle n. 12 - 89 - 90 - 91 di mq. complessivi 23.633.

Negli anni 50 su di essa veniva svolta l'attività di produzione di laterizi, che ancora oggi è visibile la ciminiera dei forni esistenti.

Da quando detta area fu acquistata dai Caccavo, l'opificio era già dimesso e la ciminiera, i forni, i magazzini di stoccaggio e la palazzina uffici e alloggi si trovavano in stato di abbandono tant'è che i nuovi acquirenti utilizzarono gli immobili come magazzini per svolgere la loro attività di imprenditori edili.

Con il trascorrere degli anni gli immobili vennero sempre più trascurati ed essi divennero oggetti di invasione degli extracomunitari che li occupavano per ricovero.

Detti immobili furono anche oggetto di incendi e di crolli e non meno più grave nella palazzina furono commessi degli omicidi.

La Ditta proprietaria fu costretta a chiedere all'Amministrazione Comunale, che concesse, la demolizione della palazzina proprio per evitare che si verificassero nuovi inconvenienti.

Come in atti già nel 1992 l'Ufficio Tecnico Comunale effettuò un sopralluogo e certificò che molti immobili esistenti sull'area in questione erano totalmente crollati.

Inoltre, nel 1999 sempre l'U.T.C. di Foggia, autorizzava la ditta proprietaria ad eseguire lavori di demolizioni parziali degli immobili esistenti.

I vecchi fabbricati occupavano circa 4700 mq. per un'altezza media di mt. 6.00, oltre ad una palazzina uffici il tutto per una volumetria complessiva di mc. 29.000 circa.

Allo stato l'area è occupata appunto da parte di capannoni del vecchio opificio quasi del tutto demoliti e fatiscenti, mentre rimane ancora, anche se in condizioni di pericolosità, la ciminiera.

Le parti non ancora demolite sono attualmente in condizioni tali di precarietà ed ad alto rischio di crollo, con grave pericolosità per chiunque dovesse tentare di recuperare qualcosa o occuparli per ricovero di fortuna. Inoltre, e non per ultimo, le vecchie coperture dei capannoni, sono in eternit, quindi a rischio amianto, considerato che l'area è ubicata in zona residenziale sulla strada per Manfredonia.

Tenuto conto che il vigente Piano Regolatore Generale della città di Foggia definisce l'area in questione come “Zona Di - Area per grandi industrie, esistenti e di previsione”, in contrasto con le stesse N.T.E. allegate al P.R.G. che vieta l'insediamento di grandi industrie nelle prossimità di edifici residenziali, si può senz'altro definire l'area, attualmente è interessata da parte di costruzioni fatiscenti che rappresentavano l'industria di laterizio esistente ed è a tutti gli effetti un'area industriale dismessa.

#### ASPETTI URBANISTICI

Si tratta di un Programma Integrato di Intervento presentato ai sensi e per gli effetti dell'art.15 della legge regionale n.20 del 27 luglio 2001, per la riconversione e la riqualificazione di un'area produttiva dismessa (c.d. “ex Fornace”) tipizzata dal vigente strumento urbanistico generale quale “Zona DI Aree per grandi industrie, esistenti e di previsione”.

In dottrina, si definiscono “aree dismesse” quelle zone abbandonate, solitamente in prossimità di cavalcavia, aree ferroviarie, di ponti, o di viadotti, il cui suolo risulta essere di rilievo sia nell'ottica delle possibilità di un recupero ambientale ed urbanistico, sia in un'ottica prettamente economica. La questione dell'interesse pubblico al recupero di dette aree, soprattutto se situate in zone strategiche della città, si colloca al centro di tematiche fondamentali, ed è uno degli obiettivi qualificanti di una moderna politica urbanistica; da un lato si tratta di superare il disagio ed il degrado ambientale legato alla dismissione; dall'altro di rilanciare il sistema urbano ed economico, attraverso la collocazione di nuove funzioni e servizi.

Dall'esame del progetto proposto, lo stesso appare in linea con quanto espressamente previsto per i

Programmi integrati di Intervento dal disposto dell'art.15 della legge regionale n. 20/2001, nonché con il dettato dell'art. 16 (Programmi Integrati di intervento) della legge n. 179 del 1992, richiamato dalla normativa regionale, atteso che:

- dovrà attuarsi su un'area produttiva-industriale, attualmente tipizzata come "Zona Di- Aree per grandi industrie, esistenti e di previsione dallo strumento urbanistico generale;
- la localizzazione dell'area medesima si situa in una zona periferica (via Manfredonia), in prossimità del cavalcavia ferroviario, nell'ambito dell'aggregato urbano;
- l'area sottesa all'intervento risulta parzialmente edificata, ed interessata da un grave stato di degrado urbanistico ed ambientale;
- l'intervento comprende, tra l'altro, costruzioni produttive obsolete e dismesse da tempo, e mira al recupero e al riutilizzo funzionale del relativo ambito urbano;
- il progetto risulta caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento e da una dimensione idonea ad incidere sulla riorganizzazione urbana.

L'intervento proposto dal privato appare quindi idoneo a rispondere ad obiettivi di riqualificazione, con particolare riferimento...alle aree e costruzioni produttive obsolete (art 15 l.r. n. 20/2001 cit.), ed è inquadrato in un piano integrato ex art. 16 della legge 179/92, avente il contenuto descritto dal comma 3 dell'art. 15 della citata legge regionale.

Tale norma, che prevede al comma 4, come visto, l'esperibilità del procedimento per accordo di programma, ex art. 34 del D.lgs. n. 267/2000, per gli interventi non conformi agli strumenti urbanistici vigenti, risulta pienamente vigente ed efficace. Tale aspetto, quanto mai rilevante, è stato ripetutamente ed autorevolmente chiarito in più occasioni dal TAR Puglia-Bari, che ha in realtà imposto l'attivazione del procedimento per accordo di programma ai fini dell'esame delle proposte di Programmi Integrati di Intervento presentate dal privato (cfr. TAR Puglia-Bari, n. 53 del 2007; TAR Puglia-Bari, n. 4192 del 2006; TAR Puglia-Bari, n.1082 del 2006; TAR Puglia-Bari, n. 2302 del 2005; TAR Puglia-Bari, n. 2117 del 2004).

#### 1. Inquadramento rispetto. al P.R.G.

Il vigente Piano Regolatore Generale della città di Foggia definisce l'area in questione come "Zona D1 - Area per grandi industrie, esistenti e di previsione".

L'area, attualmente è interessata da parte di costruzioni fatiscenti che rappresentavano l'industria di laterizio esistente ed è a tutti gli effetti un'area industriale dismessa.

Detto suolo si trova circondato da edifici residenziali, edificati con la Legge Gozzini, e da altri edifici di altra proprietà.

Il progetto che la presente relazione accompagna è stato elaborato nell'ottica della Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20 recanti "Norme generali di governo e uso del territorio" che specifica e prende in considerazione proprio le aree industriali dismesse.

Pertanto, esso, va in variante al vigente P.R.G. secondo l'art. 12 della citata legge e è stato quindi redatto come un Piano integrato di Intervento.

Come previsto dall'art. 15 (Piani urbanistici esecutivi) al punto 2., in relazione agli interventi in esso previsti, assume le finalità e gli effetti di un programma di riqualificazione urbana ex articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici del 21 dicembre 1994.

E, come previsto al punto 3 del medesimo art. 15, esso può essere presentato da un soggetto proponente privato.

#### 2. STATO DEI LUOGHI. VINCOLI ESISTENTI E SITUAZIONI AL CONTORNO

Allo stato l'area è occupata da parte di capannoni del vecchio opificio quasi del tutto demoliti e fatiscenti. L'area è di proprietà dell'impresa Nicola Caccavo sas di Nunzio Caccavo e C., individuata in Catasto al foglio 76 p.lle n. 12 - 89 - 90 - 91 di mq. complessivi 23.633.

I vecchi fabbricati occupavano circa 4700 mq. per un'altezza media di mt. 6.00, oltre ad una palazzina

uffici il tutto per una volumetria complessiva di mc. 29.000 circa.-

L'area di forma irregolare, un trapezio allungato, confina con la strada per Manfredonia, altra proprietà e ferrovie dello Stato.

Non vi sono vincoli gravanti sull'area.

### 3. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PROGETTO

L'obiettivo che il progetto ha inteso raggiungere è stato quello assicurare un buon livello qualitativo planimetrico e di insieme in modo da ottenere un buon inserimento nell'ambiente circostante. La scelta tipologica degli edifici propone un disegno abitativo semplice nella sua linearità nel quale, comunque, le funzioni specifiche del residenziale sono distinte e si integrano alla rete viaria, ai parcheggi e alle zone a verde.

Si è pertanto proposto un tessuto organizzato con un asse stradale ampio dal quale si diramano i vari ingressi residenziali, ed un anello di contorno che permetterà una circolazione locale di ampio respiro.

### VALUTAZIONI TECNICO - URBANISTICHE

Scheda Urbanistica

- 1) Volume Edificabile complessivo (V)
- 2) Numero Abitanti da insediare (Ab)
- 3) Superficie da destinare a Strade e Piazza (Ss)
- 4) Superficie fondiaria (Sf)
- 5) Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'area in questione è definita nel Catasto al foglio 76 pile n. 12 - 89 - 90 - 91 di mq. complessivi 23.633.

L'Indice di fabbricabilità fondiaria è stato considerato 3 mc./mq..

La volumetria totale ipotizzata è stata di mq.  $23.633 \times 3 = 70.899$  mc.

Volumetria residenziale il 50% di quella totale pari a 35.449,50 mc.

Numero di abitanti da insediare  $Ab. = 35.449,50/100 = 355$  Abitanti

PROGETTO:

Superficie totale (area di intervento):  $St$  (mq.) =  $Mq. 23.633$

Indice di Fabbricabilità territoriale  $It$  (mc./mq.)

### PROGETTAZIONE DI MASSIMA

Superficie abitabile:

$A = mq. 1.100,00 \times 5 = mq. 5.500,00$

$B = 1.321,00 \times 5 = mq. 6.605,00$

Superficie Totale mq. 12.105,00 Volume Edificabile residenziale:

$A = mc. 17.050,00$

$B = mc. 20.475,00$

Volume Totale residenziale mc. 37.525,00 Volume commerciale:

$A = mc. 7.944,00$

$B = mc. 4.166,00$

Volume Totale commerciale mc. 12.110,00 Volume direzionale

Triangoli = mc. 10.528,00

Volume Totale direzionale mc. 10.528,00

Volume Totale Museo mc. 6.022,00

### VOLUME TOTALE

INTERVENTO MC. 66.185,00

$It = V/St. = mc. 66.185,00 / mq.23.633 = 2,80$  mc./mq. < dell'indice 3,00 mc./mq. Previsti ed insiti già nella caratterizzazione dell'area "D4" del vigente P.R.G.

Superficie Coperta:

A = mq. 2.648,00

B mq. 1.344,00

Triangoli = mq. 606,00

Museo = mq. 836,00

Superficie Totale mq. 6.434,00

Indice Copertura.  $6.434,00/23.633,00 = 22,00\%$  Numero di abitati da insediare:

Ab. = V: 100 mc/ab

Ab. =  $32.525,00/100 = 325$  Abitanti da insediare Dati di progetto:

- Strade e marciapiedi = mq. 6.298,00

- Parcheggi esterni = mq. 1.741,00

- Verde mq. 2.135,00

- Piazze e spazi comuni = mq. 7.025,00

- TOTALE = mq. 17.199,00

## VERIFICA STANDARDS

Il D.M. 2/4/1968 fissa i valori della "Cubatura unitaria" di costruzione per abitante:

- 100 mc/ab = (80 + 20) - La maggiorazione di 20 mc/ab è prevista nel Volume edilizio per tener conto dei servizi privati a diretto uso della residenza.

Gli standards si riferiscono alle attrezzature di utilità collettiva che sono direttamente collegate alla residenza, essi sono:

$Ab \times 18 \text{ mq/ab} = Sa \text{ (mq.)}$

Dove:

- Sa = Superficie complessiva destinata alle "Pubbliche attrezzate";

- Ss = Superficie da destinare a strade e piazza

$(Ss = Ab \times 7 \text{ mq/ab})$

- P.A. = Sa + Ss

- Sf = Superficie fondiaria

$Sf = St - P.A.$

Nel nostro intervento:

- Ab previsti sono 325

- Sa =  $325 \times 18 = \text{mq. } 5.850,00$

- Ss =  $325 \times 7 = \text{mq. } 2.275,00$

- Sf =  $23.633,00 - 5.850,00 - 2.275,00 = 15.508,00 \text{ mq.}$  " 17.199,00 di progetto.

## 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 - 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).

fabbisogno aggiuntivo incide per il 10% sul fabbisogno globale, invece il fabbisogno pregresso e sostitutivo coprono rispettivamente 35,6% e 54,4%.

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:

---

Da DPP Di progetto Aggiornamento  
stima DPP

---

Fabbisogno  
pregresso 6.173 16 6.157

---

Fabbisogno  
sostitutiva 9.434 0 9.434

---

Fabbisogno  
aggiuntivo 1.745 92 1.653

---

## COMPATIBILITÀ DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO CON IL DISEGNO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

Di fatto l'intervento risulta completare e fisicamente integrato 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.

## BENEFICI PER LA AMMINISTRAZIONE

L'allegata proposta è coerente con le proposte dell'Assessorato all'assetto del territorio della Regione Puglia riguardante la rigenerazione urbana ed in particolare di parti della città e sistemi urbani.

Ed è proprio in questo contesto che il progetto si svolge interessando le aree dimesse quale è quella dell'ex Fornace.

Esso tiene conto di una pluralità di funzioni, commerciale, direzionale, residenziale, culturale, di arredo urbano e di elevazione degli standards urbanistici della zona per una migliore qualità della vita.

Infatti, l'intervento prevede oltre a due corpi di fabbrica da adibirsi ad edifici residenziali, vi è una parte cospicua da adibirsi a commerciale, due edifici a direzionale e fiore all'occhiello anche per l'Amministrazione la ristrutturazione della ciminiera quale archeologia industriale inserita in un edificio polifunzionale e/o museo, e non per ultimo la riqualificazione dell'intera area che si trova ubicata all'ingresso della città, forse quello più importante visto che via Manfredonia è l'ingresso di Foggia per chi proviene dal Nord con l'autostrada.

L'Amministrazione Comunale, con l'approvazione del presente Piano beneficerebbe di una ristrutturazione della ciminiera, avrebbe in proprietà l'edificio museo e due piani di edificio da adibire a residenza e/o ufficio secondo le specifiche esigenze della medesima Amministrazione e che la ditta proponente si impegna sin da ora ad ottemperare.

Sempre ai sensi della L.R. che prevede nel caso in specie una cessione di volumetria pari al 10% del volume edificato, come si evince dai calcoli successivi questa previsione è di gran lunga superata.

Volume Totale da edificare = mc. 66.185,00

10% di 66.185,00 = mc. 6.6185,00

Volume edificio Museo = mc. 6.022,00

Volume due piani edif. Triang. = mc. 1.730,00

Totale volume ceduto = mc. 7.752,00.””

In esito a quanto innanzi, nella 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, il Tecnico progettista illustra la proposta progettuale con particolare riferimento alle questioni di natura urbanistica, edilizia e tecnico-impiantistica evidenziando come il progetto comporti una variante allo strumento urbanistico generale vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art.34 del D.lgs. n. 267 del 2000 e dell'art. 15 della Legge Regionale n. 20 del 2001, in coerenza con i presupposti di attivazione della procedura disegnati dal disposto della previsione normativa regionale (commi 3 e 4).

In particolare, la proposta mira a perseguire obiettivi di riqualificazione, con specifico riferimento ad aree e costruzioni produttive obsolete e dimesse, ed è inquadrato in un piano integrato ex art. 16 della legge 179/92, avente il contenuto descritto dal comma 3 dell'art. 15 della citata legge regionale. L'intervento si attua su un area produttiva-industriale, attualmente tipizzata come "Zona DI" dallo strumento urbanistico generale. La proposta non comporta consumo di territorio, né incide in alcun modo su zone a standard. Al contrario, elemento qualificante del progetto è la riconversione di un'area industriale degradata, in parte edificata, situata in una zona strategica della città, all'ingresso di via Manfredonia, attraverso il recupero del relativo ambito urbano e l'inserimento di nuove funzioni e servizi. Ciò comporterà anche la necessaria riqualificazione ambientale del sito. Si propone alla Pubblica Amministrazione la ristrutturazione della ciminiera esistente, annessa all'ex fornace e la sua valorizzazione sul piano socio-culturale, con la creazione di una struttura museale annessa, da realizzare e cedere gratuitamente al Comune. Si propone, inoltre, la cessione gratuita di due piani di uno degli edifici direzionali previsti in progetto, ferma restando la piena disponibilità ad eventuali rimodulazioni progettuali. Si è altresì evidenziato come l'ubicazione dell'intervento, lo stato di urbanizzazione dell'intorno, la prossimità di numerosi insediamenti residenziali, la stessa evoluzione plurifunzionale del vicino "Villaggio artigiani", così come anche prefigurata nel Documento Programmatico Preliminare, la recente adozione della variante in ampliamento dell'agglomerato ASI in zona Borgo Incoronata, si pongano tutti in linea con gli obiettivi di complessiva riqualificazione urbanistica ed ambientale del programma edilizio.

Da parte della Regione vengono richiesti chiarimenti e precisazioni in ordine alle questioni di natura



ambientale, ai fini della bonifica delle aree nonché una localizzazione più funzionale degli standards urbanistici e degli immobili da cedere al Comune anche al fine di evitare gestioni promiscue degli stessi.

Nella seduta di Conferenza di Servizi del 21.05.2009, come da verbali in atti (testualmente) si rileva quanto segue:

“Facendo seguito alla precedente conferenza di servizi tenutasi il 27/04/2009 il proponente, in relazione alle specifiche osservazioni manifestate nella precedente seduta, dichiara di aver provveduto a predisporre relazione specialistica relativa al piano di bonifica ambientale del sito oggetto di intervento. Da tale studio preliminare emerge come i costi di bonifica ammontino a euro 844,000,00 circa. Il proponente dichiara di essere disponibile ad eseguire tutte le operazioni necessarie alla bonifica, assumendosi per intero il relativo onere economico.

proponente evidenzia, altresì, di aver n'elaborato il progetto, con la previsione di un notevole incremento delle aree a standard per istruzione e la rinuncia a tre piani di uno degli edifici direzionali originariamente previsti in progetto. Di conseguenza, è prevista la cessione gratuita di un intero edificio alla Pubblica Amministrazione, comprensivo di piano Interrato destinato a parcheggio, piano terra destinato all'istruzione (scuola materna), n. 2 piani superiori a destinazione direzionale.

Si dà atto che la nuova soluzione progettuale, corredata dello studio preliminare della bonifica dell'area sottesa all'intervento, è stata formalmente trasmessa per il tramite del Comune di Foggia con nota prot. n. 3828 del 07/05/09, acquisita al prot. regionale n. 5021 del 13/05/2009.

Detta soluzione progettuale è costituita dai seguenti elaborati:

- Studio Preliminare Bonifica area ex Fornace Via Manfredonia - Foggia;
- All. 1 - Relazione Illustrativa - N.T.E. - Analisi costi - benefici;
- All. 2 - Cronoprogramma;
- Tav. 5 - Planimetria Generale;
- Tav. 18 - Zonizzazione;
- Tav. 20/a - opere di urbanizzazione - viabilità interna;
- Tav. 20/b - opere di urbanizzazione - pubblica illuminazione;
- Tav. 20/c - opere di urbanizzazione - fogna nera;
- Tav. 20/d - opere di urbanizzazione - fogna bianca;
- Tav. 20/e - opere di urbanizzazione - gasdotto;
- Tav. 20/f - opere di urbanizzazione - rete idrica;
- Tav. 21 - Fabbricato “P” - piante;
- Tav. 22 - Fabbricato “P” - prospetti e sezione.

La Regione evidenzia l'esigenza, che, al fine di garantire certezza nei tempi di realizzazione del progetto di riqualificazione, il termine di inizio dei relativi lavori debba decorrere dalla ultimazione delle opere di bonifica dell'area.

La Regione ed il Comune prendono atto che la proposta ha ad oggetto un progetto di riqualificazione di un'area inquinata e degradata situata in una zona strategica della città.”

Infine, dal verbale della seduta del 05.06.2009 si rileva testualmente quanto si seguito si riporta: “Facendo seguito alla precedente conferenza di servizi, tenutasi il 21/05/2009, il proponente, anche a seguito della rielaborazione progettuale e dell'integrazione documentale già prodotte nella precedente seduta, ribadisce tutti gli impegni connessi alla proposta, sia con riferimento alla previa bonifica ambientale del sito, sia per quanto concerne le aree e le opere da cedere gratuitamente alla Pubblica Amministrazione. Il Comune e la Regione concordano sulle finalità di riqualificazione della proposta di intervento, così come integrata e rielaborata, anche in virtù dell'incidenza e della rilevanza delle opere di bonifica ambientale che la stessa comporta.

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 "NICOLA CACCAVO S.a.s. di CACCAVO NUNZIO & C." 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 localizzata su aree marginali al consolidato urbano e in posizione di facile accessibilità dalla e per la città, con integrazione delle diverse funzioni presenti (residenziale, commerciale e direzionale) con il sistema delle infrastrutture esistenti e di nuova previsione e con i servizi di nuova previsione.

La stessa proposta, quanto a contenuti e finalità (tipologia), così come rimodulata, persegue obiettivi di riqualificazione e integrazione urbana del contesto interessato attraverso la riconversione di un'area industriale dismessa e degradata con il recupero dell'ambito urbano e l'inserimento di nuove funzioni e servizi.

L'area oggetto d'intervento è individuata in Catasto al foglio 76 p.lle n. 12 - 89 - 90 - 91 di mq. complessivi 23.633 e risulta occupata da parte di capannoni del vecchio opificio quasi del tutto demoliti e fatiscenti.

In particolare i vecchi fabbricati occupavano circa 4700 mq. per un'altezza media di mt. 6.00, oltre ad una palazzina uffici il tutto per una volumetria complessiva di mc. 29.000 circa, ove veniva svolta un'attività produttiva industriale finalizzata alla produzione di laterizi, tanto che ancora oggi è visibile la ciminiera dei forni all'epoca in funzione, costituente ormai un simbolo visivo "storico" per la città.

Allo stato, l'area è occupata appunto da parte di capannoni del vecchio opificio, e versa in uno stato di assoluto degrado urbanistico ed ambientale.

Inoltre, le vecchie coperture dei capannoni industriali risultano realizzate anche in "eternit" e ciò determina la opportunità di una bonifica ambientale del sito, attesa la potenziale pericolosità del materiale, dovuta al rischio di possibile liberazione nell'ambiente, per deterioramento delle strutture che le contengono, di fibre e particelle di amianto, normalmente legate alla malta cementizia.

Di conseguenza, come previsto dal D.Lgs. 152/2006, sarà bonificato l'intero sito oggetto di intervento, dovendosi considerare l'area di intervento ipoteticamente inquinata; la trasformazione urbana sarà necessariamente preceduta dalla eventuale bonifica, i cui costi dovranno integralmente essere sostenuti dal Proponente.

E' ancora eretta, anche se anch'essa in condizioni di pericolosità, la ciminiera. Si tratta di un importante pezzo di "memoria storico-industriale" (un esempio praticamente unico nella città di Foggia) che rischia di scomparire in mancanza di idonei ed incisivi interventi di risanamento e di messa in sicurezza. La sua salvaguardia, nonché la sua valorizzazione sul piano socio-culturale, con la creazione di una struttura museale annessa, costituisce un elemento fortemente qualificante del piano integrato proposto.

Il vigente Piano Regolatore Generale della città di Foggia definisce l'area in questione come "Zona Di - Area per grandi industrie, esistenti e di previsione".

L'area di forma irregolare - un trapezio allungato - confina con la strada per Manfredonia, altra proprietà e Ferrovie dello Stato ed è circondata da edifici residenziali, edificati con la Legge Gozzini, e da altri edifici di altra proprietà.

Come già detto in precedenza la stessa area è ubicata all'ingresso della città (forse il più importante ed infatti è quello che s'incontra per chi viene dall'autostrada) adiacente ad un quartiere periferico degradato, a forte disagio abitativo, caratterizzato da diffuso degrado e mancanza di urbanizzazioni, carenza e degrado di servizi, scarsa coesione sociale, marcato disagio abitativo e scarsa offerta abitativa.

Il degrado è fondamentalmente legato al disagio abitativo delle fasce sociali più deboli, che in

manca di adeguata offerta abitativa, hanno occupato edifici fatiscenti, realizzando abitazioni di emergenza.

La proposta avanzata ha il fine di:

- favorire il miglioramento sociale ed economico del quartiere;
  - accrescere la disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
  - realizzare alloggi destinati preferibilmente a soggetti appartenenti a particolari categorie svantaggiate e/o sociali, quali anziani e giovani coppie;
  - migliorare la dotazione infrastrutturale del quartiere e la vivibilità dello stesso, arricchendolo di quelli elementi essenziali (strade, marciapiedi, parcheggi, pubblica illuminazione, verde attrezzato, servizi privati d'interesse pubblico, locali commerciali, etc.) indispensabili al riscatto sociale ed economico;
  - incrementare la funzionalità del contesto urbano assicurando il risparmio delle risorse energetiche e la promozione dei metodi costruttivi e dei materiali che rispettino esseri viventi ed il loro ambiente. Gli interventi previsti sono i seguenti:
1. scuola materna ed edilizia direzionale pubblica da realizzare e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Foggia;
  2. edilizia privata direzionale e commerciale per esercizi di vicinato;
  3. edilizia privata residenziale e commerciale per esercizi di vicinato;
  4. Infrastrutture pubbliche per urbanizzazioni primarie;
  5. Infrastrutture pubbliche per urbanizzazioni secondarie;
  6. Saranno cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale di Foggia le aree relative agli standard previsti dal dm 1444/68, oltre alle sedi viarie ed ai marciapiedi.

Il programma in questione attraverso un radicale intervento di ristrutturazione urbanistica, si prefigge l'obiettivo di porre rimedio all'esistente stato di degrado e di offrire adeguati collegamenti della zona degradata con le infrastrutture presenti e previste oltre che realizzare un insieme sistematico e coordinato di opere, in grado di rivitalizzare il tessuto urbanistico - edilizio, valorizzandone adeguatamente le funzioni e le vocazioni naturali.

L'intervento proposto, in precedenza sinteticamente descritto, nella sua configurazione definitiva 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

- superfide territoriale: mq. 23.633,00
- Volume residenziale: mc. 49.635,00
- Volume direzionale: mc. 14.367,00
- VOLUME TOTALE  
INTERVENTO MC. 64.002,00
- Indice Territoriale =  $V/St.$  = mc. 64.002,00/ mq.23.633 = 2,71 mc./mq. < 3,00 mc./mq. (previsto dal P.R.G. per la zona "D1)
- Superficie Coperta: mq. 6.434,00
- Indice Copertura: mq. 6.434,00/23.633,00 = 27,00%
- Numero di abitati da insediare:  
 $Ab. = V: 100 \text{ mc/ab}$   
 $Ab. = 49.635,00/100 = 496$  Abitanti da insediare
- Strade e marciapiedi = mq. 6.298,00
- Parcheggi esterni = mq. 3.000,00 di cui 500 mq ai sensi dell'art. 5, comma 2 DM 1444/68.
- Verde =mq. 4.800,00
- Aree di interesse comune= mq. 1.235,00
- Aree per istruzione = mq. 4.180,00

Per il calcolo degli standard art. 5, si è considerato il valore di 80 % della superficie lorda di pavimento (slp) degli interi edifici direzionale e commerciale. La superficie a standard risultante è stata destinata al parcheggio. Oltre alla quota suindicata (pari a mq 2.000), viene reperita una ulteriore disponibilità di mq 500 (cfr. punto 5 - Dati di progetto).

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:

- 1) realizzazione di volumetria fuori terra e cessione gratuita di mc. 6.022 (museo);
- 2) cessione gratuita dell'area necessaria alla realizzazione del museo e dell'edificio contraddistinto dalla lett. "P";
- 3) realizzazione e cessione gratuita dell'edificio "P", avente volumetria fuori terra di mc. 3.081 (scuola materna ed uffici);
- 4) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia delle opere di urbanizzazione primarie previste dal programma e delle relative aree di pertinenza, questo, a scomputo degli oneri concessori:
  - a) strade residenziali, marciapiedi e parcheggi pubblici;
  - b) rete fogna bianca e relative caditoie;
  - c) rete fogna nera;
  - d) rete idrica;
  - e) rete e pubblica illuminazione;
  - f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine Enel;
  - g) rete di distribuzione del gas-metano;

in aggiunta a tutto quanto sopra, cessione gratuita delle aree a standard di cui all'art.3 del D.I.M. n.1444/68 con relativa realizzazione degli interventi previsti in progetto.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati:

Come già richiamato nella relazione - parere del Coordinatore dell'area Tecnica Comunale l'intervento riguarda aree tipizzate nel vigente P.R.G. di Foggia come zona "D1 - area per grandi industrie esistenti e di previsione" 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 ceduti gratuitamente al Comune di Foggia.

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.

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area destinata nel vigente P.R.G. a zona "D1 - area per grandi industrie esistenti e di previsione" 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 ii. 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 Divo n. 152 poi modificato dal Divo del 16 gennaio 2008 n. 4, per lo stesso si applicano le disposizioni del suddetto D.lvo 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 su suoli ubicati in Foggia in l.tà "Ex Fornace" alla via Manfredonia, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla: Società "Nicola CACCAVO S.a.s. di CACCAVO Nunzio & C."

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. e) DELLA L.R. 7/97

"COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DELLA L.R. 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 Divo n. 267/2000, per la realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze su suoli ubicati in Foggia in l.tà "Ex Fornace" alla via Manfredonia, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla: Società "Nicola CACCAVO S.a.s. di CACCAVO Nunzio & C.", 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