



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 27 del 10/02/2010

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 gennaio 2010, n. 28

Accordo di Programma tra Regione Puglia, Comune di Taranto, ASL Taranto, Fondazione Centro San Raffaele del Monte Tabor e Fintecna Immobiliare srl per la costruzione del nuovo ospedale di Taranto e la realizzazione del Polo Tecnologico Scientifico, e di quelle risultanti dal trasferimento delle volumetrie, così come convenuto nell'Accordo Quadro prot. 454 del 30.11.09, in variante al PRG ed al PP "Taranto Nord" vigenti, su proposta Soc. "Fintecna Immobiliare srl".

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.

"Il Sindaco del Comune di Taranto con nota prot. n. 6124 in data 15.01.2010 ha richiesto al Presidente della G.R. la stipula di un Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs n. 267/2000 che prevede la costruzione del nuovo ospedale di Taranto, la realizzazione del "Polo Tecnologico Scientifico e la rilocalizzazione di volumetrie, previste nel P.P., con connesso cambio di destinazione d'uso, su proposta della Società: "Fintecna Immobiliare S.r.l.", al quartiere Paolo VI in variante sia al P.R.G. sia al P.P. "Taranto Nord" vigenti.

Con precedente nota comunale prot. 3354 del 12.01.2010, il Dirigente Urbanistica Edilità del Comune di Taranto, ha trasmesso la documentazione tecnica amministrativa relativa alla predetta richiesta di Accordo di Programma, unitamente alle determinazioni adottate nella delibera di C.C. n. 2 dell'11.01.1010 relativa alla variante al P.R.G. ed al P.P. n. 1 Taranto Nord, alla presa d'atto dell'Accordo quadro sottoscritto in data 30.11.2009 nonché alla delega al Sindaco per la sottoscrizione.

In particolare con l'atto n. 2 il Consiglio Comunale di Taranto ha deliberato testualmente:

1. di ritenere qui riportate le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di prendere atto dell'Accordo Quadro prot n. 454 del 30.11.2009 tra Regione Puglia, Comune di Taranto, ASL Taranto, Fondazione Centro San Raffaele del Monte Tabor e Fintecna Immobiliare S.r.l., finalizzato alla sottoscrizione entro il 15 gennaio 2010 dell'Accordo di Programma avente anche valenza di variante urbanistica che interessa le aree di proprietà comunale e di Fintecna destinate alla costruzione del nuovo ospedale di Taranto e - alla realizzazione del "Polo Tecnologico Scientifico, e di quelle risultanti dal trasferimento delle volumetrie, così come convenuto nell'Accordo Quadro prot. n. 454 del 30.11.2009 allegato al presente atto per fame parte integrante e sostanziale;

3. di delegare il Sindaco per la sottoscrizione dell'Accordo con Fintecna Immobiliare S.r.l., con le modalità finalità e contenuti, di cui all'Accordo Quadro del precedente punto 2;

4. di delegare il Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n.

267/2000 tra Regione Puglia, Comune di Taranto, ASL Taranto, Fondazione Centro San Raffaele del Monte Tabor per la realizzazione del nuovo ospedale di Taranto e del nuovo Polo Tecnologico Scientifico;

5. di approvare gli elaborati scritte grafica di progetto, relativi agli accordi di cui ai precedenti punti 1 - 2 - 3 - 4, di seguito riportati e allegati al presente atto, per farne parte integrante e sostanziale:

Elaborati proposti dalla Direzione Urbanistica

TAVOLA 1 Individuazione area su cartografia I.G.M. georeferenziato

TAVOLA 2 Individuazione area su ortofoto aggiornato 2003

TAVOLA 3 Stato di fatto: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su aerofotogrammetria aggiornata 2003

TAVOLA 4 Stato di fatto: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su cartografia catastale aggiornata 2009

TAVOLA 5 Stato di fatto: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su P.R.G. digitalizzato su base catastale aggiornata 2009

TAVOLA 6 Stato di fatto: Piano Particolareggiato n. i Taranto Nord 1984 - Zonizzazione e Viabilità

TAVOLA 7 Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su aerofotogrammetria aggiornata 2003

TAVOLA 8 Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su cartografia catastale aggiornata 2009

TAVOLA 9 Variante al Piano Regolatore Generale (digitalizzato su base catastale aggiornata 2009)

TAVOLA 10 Variante al Piano Particolareggiato Taranto Nord 1984 - Zonizzazione e Viabilità

TAVOLA 10.1 Individuazione area su A.T.E. - Ambiti Territoriali Estesi

ALLEGATO A Relazione Tecnica Illustrativa

ALLEGATO B Elenchi catastali

ALLEGATO C Relazione Geologica

ALLEGATO D Dichiarazione di idoneità (art. 16 L.R. Puglia 13/01)

ALLEGATO E Relazione sui Vincoli di Tutela

Elaborati proposti dalla FONDAZIONE "CENTRO SAN RAFFAELE DEL MONTE TABOR"

TAVOLA 11.1 Proposta: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su aerofotogrammetria aggiornata 2003

TAVOLA 11.2 Proposta: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su cartografia catastale aggiornata 2009

TAVOLA 11.3 Proposta: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su P.R.G. digitalizzato su base catastale aggiornata 2009

TAVOLA 11.4 Proposta: Piano Particolareggiato n. 1 Taranto Nord 1984 - Zonizzazione e Viabilità I

TAVOLA 11.5 I Relazione Illustrativa e Norme Tecniche di Attuazione

Elaborati proposti dall'Ufficio Unico di Area Vasta per il "POLO TECNOLOGICO SCIENTIFICO MAGNA GRECIA" in Taranto

TAVOLA 12.A Proposta: Inserimento planimetrico su aerofotogrammetria aggiornata al 2003

TAVOLA 12.B Proposta: Individuazione aree oggetto dell'Accordo di Programma su cartografia catastale aggiornata 2009

TAVOLA 12.C Proposta: Nuova destinazione d'uso delle aree su P.R.G. digitalizzato su base catastale aggiornata 2009

TAVOLA 12.D Proposta: Variante al Piano Particolareggiato n. i Taranto Nord 1984 - Zonizzazione e Viabilità

TAVOLA 12.E Proposta: Planovolumetrico - indici urbanistici - distribuzione funzionale - percorribilità

Elaborati proposti dalla SOCIETA' FINTECNA IMMOBILIARE S.R.L.

ALLEGATO A Relazione generale

ALLEGATO B Copia dell'Accordo Quadro

ALLEGATO C Relazione sull'area da attrezzare a parco all'interno dell'emiciclo

ALLEGATO D Ricognizione della consistenza dei bosco-macchia nell'Ambito Territoriale esteso (A.T.E.) tipo C P.U.T.T./P.

ALLEGATO E0 Compatto nord - Piano di Lottizzazione - inquadramento nel P.R.G. e nel Piano particolareggiato

ALLEGATO E1 Piano di Lottizzazione Compatto Nord: Relazione Tecnica

TAVOLA E2 Compatto Nord- Piano di Lottizzazione: Perimetro del compatto su base catastale

TAVOLA E3 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione - Perimetro del compatto su base aerofotogrammetrica

TAVOLA E4 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Zonizzazione su base catastale

TAVOLA E5 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Rete stradale ed aree pubbliche

TAVOLA E6 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Planovolumetrico prescrittivo

TAVOLA E7 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Planovolumetrico esemplificativo

ALLEGATO E8 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO E9 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Planimetria catastale delle proprietà

ALLEGATO E10 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Certificati catastali

ALLEGATO E11 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Relazione finanziaria

ALLEGATO F0 Piano di Lottizzazione Compatto Ovest - inquadramento nel P.R.G. e nei Piano particolareggiato

ALLEGATO F1 Piano di Lottizzazione Compatto Ovest: Relazione Tecnica

ALLEGATO F2 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione - Perimetro del compatto su base catastale

TAVOLA F3 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione - Perimetro del compatto su base aerofotogrammetrica

TAVOLA F4 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Zonizzazione su base catastale

TAVOLA F5 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Rete viaria ed aree pubbliche

TAVOLA F6 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Planovolumetrico prescrittivo

TAVOLA F7 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Planovolumetrico esemplificativo

ALLEGATO F8 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO F9 Compatto Ovest- Piano di Lottizzazione: Planimetria catastale delle proprietà

ALLEGATO F10 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Certificati catastali

ALLEGATO F11 Compatto Ovest - Piano di Lottizzazione: Relazione finanziaria

ALLEGATO G1 Compatto Nord - Piano di Lottizzazione: Schema di convenzione

ALLEGATO G2 Comparto Ovest - Piano di Lottizzazione: Schema di convenzione

6. di prendere atto che sono stati espressi i pareri sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 comma 1° D.lgs. 267/2000;

7. di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per il Civico Ente.

8. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D.Lgs. 267/2000.””

Ancora, dalle premesse della predetta delibera di C.C. n. 2/2010, in ordine all'iter sino ad oggi seguito, si rileva testualmente quanto segue:

“”Il Comune di Taranto (Ente Capofila), la Provincia di Taranto, il Politecnico di Bari, l'Università degli Studi di Bari, l'ARPA Puglia, il Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR), la Confindustria e la ASL

Taranto, in data 10 Novembre 2008, hanno sottoscritto un "Protocollo di Intesa per la Realizzazione di un Polo Tecnologico-Scientifico denominato "Magna Grecia" nell'ambito della Programmazione Strategica di "Area Vasta Tarantina" nel Quartiere Paolo VI di Taranto.

L'Ufficio Unico di Area Vasta di Taranto, a seguito di finanziamenti regionali e su mandato dell'Assemblea Istituzionale della stessa Area Vasta di Taranto ha affidato lo Studio di Fattibilità per la realizzazione del Polo Tecnologico Scientifico al Politecnico di Bari "Dipartimento d'Ingegneria Civile e Ambientale di Taranto".

Nell'ambito della riqualificazione urbana del quartiere Paolo VI di Taranto, l'Amministrazione Comunale ha programmato di rivedere il Piano Particolareggiato n. 1 - Taranto Nord anche a seguito della Pianificazione Strategica di Area Vasta per ubicare funzioni specialistiche ad alto contenuto scientifico nel Quartiere allo scopo di riqualificare dal punto di vista urbanistico e sociale lo stesso quartiere.

Tali iniziative si aggiungono a programmazioni già avviate nell'ambito della riqualificazione urbana del quartiere Paolo VI quali:

- PIRP (programmi integrati di rigenerazione delle periferie);
- Zona Franca Urbana di Taranto (la quale ha ottenuto i finanziamenti governativi per le ZFU);
- Ubicazione di funzioni universitarie, amministrative, scientifiche, sanitarie e commerciali nel Quartiere.

Con Deliberazione del 4.11.2008, n. 2039, la Giunta Regionale ha approvato la valutazione preliminare di fattibilità del progetto di sperimentazione gestionale ex art. 9 bis del D.Lgs. n. 502/1993, presentato dalla Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor", finalizzato alla costituzione di una Fondazione da denominare "San Raffaele del Mediterraneo", costituita dalla Regione Puglia, la Asl di Taranto e la Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor".

Tale iniziativa ha lo scopo di realizzare un "nuovo ospedale" ad alto contenuto tecnologico e con centro di ricerca a capitale pubblico e gestione di tipo pubblico-privato nel territorio di Taranto.

Con nota dei 6 maggio 2009, prot. P/141/ev, il Presidente della Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor" ha trasmesso ai Presidente della Regione Puglia il progetto tecnico - sanitario per la costruzione del nuovo ospedale di Taranto, elaborato sulla scorta dello studio di fattibilità effettuato da apposita commissione di esperti nominata dalla Regione Puglia.

Il nuovo ospedale di Taranto, nell'ambito regionale e con il raccordo al sistema universitario pugliese, intende contribuire allo sviluppo della ricerca scientifica e della formazione nel settore biomedico; ciò al fine di assolvere ai bisogni di salute della popolazione tarantina, nonché allo scopo di arginare il flusso di mobilità passiva inerente alle prestazioni specialistiche di diagnosi e cura. La realizzazione della struttura prevede che le attività degli stabilimenti SS. Annunziata di Taranto e "Moscati" di gatte confluiscono nel nuovo San Raffaele del Mediterraneo.

Con Deliberazione dei 4 agosto 2009, n. 1447, la Giunta regionale ha acquisito la proposta definitiva del progetto tecnico - sanitario predisposto dalla Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor", nonché incaricato gli Assessori alla Salute ed al Bilancio e Programmazione di avviare il confronto finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo quadro con i diversi soggetti coinvolti nel progetto onde definire ed assumere i compiti di competenza di ciascuno. La DGR n. 1447/2009 subordina la realizzazione della struttura ospedaliera alla previa disponibilità delle risorse finanziarie nonché al coerente quadro economico-finanziario relativo al progetto definitivo allegato alla medesima deliberazione.

Con nota raccomandata A/R del 16 gennaio 2009 la Fintecna Immobiliare S.r.l. (società a totale partecipazione del Ministero dell'Economia e Finanze) ha comunicato al Comune di Taranto la propria disponibilità a cedere, sulla base di apposita convenzione e previa adozione di variante agli strumenti urbanistici da adottare con apposito Accordo di Programma, le aree di sua proprietà su cui edificare il nuovo Polo Tecnologico e il nuovo Ospedale. Parte consistente delle aree da cedere sono in adiacenza all'Università degli Studi di Taranto - Politecnico e a quelle di proprietà della Cittadella della Carità - San Raffaele di Taranto. Le stesse aree sono idonee sia per la realizzazione del Polo tecnologico scientifico

sia per la realizzazione della nuova struttura ospedaliera "San Raffaele del Mediterraneo".

A fronte della cessione al Comune di Taranto e previa variante agli strumenti urbanistici che riqualifichino l'intera area ricompresa nel Quartiere Paolo VI, la Fintecna Immobiliare S.r.l. chiede che le venga concessa la possibilità di realizzare i propri interventi edilizi trasferendo la volumetria già prevista dal Piano Particolareggiato n. 1 Taranto Nord su altre aree di proprietà della stessa Fintecna, (quindi senza alcun aumento di volumetrie rispetto a quelle già concesse dalle norme di Piano Particolareggiato) poste a nord e ad ovest del quartiere, ricadenti, la prima su area del PRG priva di piano esecutivo, la seconda all'interno del menzionato piano particolareggiato, ritenute maggiormente idonee al soddisfacimento dei bisogni dei nuclei familiari di composizione media, con una ripartizione delle quote di volume residenziale e non residenziale rispettivamente del 90% e del 10%, così come riportato nello schema di Convenzione allegato.

A compensazione della maggiore percentuale di volume residenziale rispetto a quello di volume non residenziale, nella seduta dei 20 novembre 2009, su esplicita richiesta dell'Assessore regionale all'Urbanistica Prof.ssa Angela Barbanente e dei Vice Sindaco-Assessore comunale all'Urbanistica, Dott. Alfredo Cervellera, si è convenuto che la Fintecna Immobiliare S.r.l. realizzi a propria cura e spese in una zona denominata "emiciclo" di proprietà della stessa società, un'area a verde attrezzato, quantificata per un valore di 425 mila euro, allo scopo di riqualificare quest'area degradata dal punto di vista sociale e ambientale.

Con Deliberazione di Giunta del 21 settembre 2009 n. 130, il Comune di Taranto ha preso atto della nota Fintecna Immobiliare S.r.l. innanzi indicata, acquisita al protocollo comunale n. 12274 del 27.01.2009 e con il medesimo atto, ha accettato la disponibilità alla cessione demandando alla Direzione Urbanistica del Comune di Taranto l'adozione di tutti gli atti consequenziali necessari al fine della sottoscrizione della Convenzione relativa alla cessione delle aree.

Con nota del 26.10.2009, prot. n. 5396/SP, il Presidente della Regione ha avviato la Conferenza tra i soggetti interessati alla realizzazione della nuova struttura ospedaliera al fine di sottoscrivere l'Accordo quadro;

La Conferenza si è riunita presso la Direzione Generale della Asl di Taranto nelle sedute del 6, 17 e 20 novembre 2009, con l'ausilio dei Dirigenti dei Settori urbanistici comunali e regionali, affrontando le problematiche e le criticità sottese alla futura variante agli strumenti urbanistici comunali.

Nel corso della Conferenza è stato affrontato il tema della riqualificazione dell'area a nord del quartiere Paolo VI del Comune di Taranto nonché la compensazione della volumetria in favore di altre due aree di proprietà di Fintecna Immobiliare S.r.l. in cambio della cessione di quelle in adiacenza alla Cittadella della Carità - sulle quali verrà edificato il nuovo ospedale e Il Polo Tecnologico Scientifico e di quelle ricomprese all'interno del cosiddetto "Emiciclo" (costituito dagli edifici del Primo Programma Costruttivo d'Intervento straordinario C.I.P.E.).

La Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor" di Milano ha fornito i parametri volumetrici complessivi del nuovo polo ospedaliero; tali parametri saranno posti a base della successiva fase della progettazione del nuovo ospedale di Taranto.

Al fine di sottoscrivere l'Accordo Quadro, propedeutico all'Accordo di Programma con il quale saranno approvate anche le varianti urbanistiche, la Direzione Urbanistica-Edilizia, eseguite le verifiche e gli approfondimenti necessari, ha individuato sulle proprie carte tecniche le aree oggetto di scambio e indicato le funzioni insediabili.

In data 30.11.2009 tra Regione Puglia, Comune di Taranto, ASL di Taranto, Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor" e Fintecna Immobiliare S.r.l. è stato sottoscritto l'Accordo Quadro prot. n. 454, con il quale sono state determinate le condizioni per una più stretta ed organica collaborazione ed integrazione tra la Regione Puglia, il Comune di Taranto, la Asl di Taranto, la Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor" e la Fintecna Immobiliare S.r.l..

Tale Accordo Quadro prevede tra le diverse azioni che il Sindaco di Taranto sottoscriva un Accordo di Programma con la Regione Puglia, la Asl di Taranto, la Fondazione "Centro San Raffaele del Monte

Tabor” ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. n.267/2000 previa sottoscrizione di apposito accordo con la Fintecna Immobiliare S.r.l.; nello specifico:

1. L’attività della Regione Puglia è così definita e prevista:

- collaborare con i competenti Uffici comunali di Taranto e gli altri soggetti interessati onde approvare la variante urbanistica;
- promuovere le iniziative presso il Governo al fine di conseguire i finanziamenti previsti dal P.A.R. F.A.S. 2007 - 2013, nonché le iniziative per il reperimento degli ulteriori finanziamenti necessari alla realizzazione della nuova struttura ospedaliera;
- assumere, nei termini di legge, l’Accordo di Programma con Decreto del Presidente della Regione allo scopo di rendere efficaci le varianti urbanistiche sottostanti all’Accordo stesso.

2. L’attività del Comune di Taranto è così definita e prevista:

- adottare tutti gli atti propedeutici ai fini dell’approvazione della variante agli strumenti urbanistici vigenti;
- sottoscrivere con i legali rappresentanti di Fintecna Immobiliare S.r.l., anteriormente alla sottoscrizione dell’Accordo di Programma, un accordo nel quale saranno definiti:
 - a) I contenuti della predetta variante agli strumenti urbanistici che dovrà prevedere il trasferimento delle volumetrie di pertinenza della Fintecna Immobiliare Sri, con le relative nuove destinazioni d’uso, su altre aree di proprietà della stessa Fintecna, situate a nord del quartiere Paolo VI;
 - b) La cessione, senza corrispettivo ai Comune di Taranto, delle aree di proprietà di Fintecna Immobiliare S.r.l., destinate al Polo Tecnologico e al nuovo Ospedale adiacente la Cittadella della Carità, nonché di quelle all’interno della zona del cosiddetto “Emiciclo”;
 - c) La realizzazione, a cura e spese della Fintecna Immobiliare Sri, di una zona di verde attrezzato all’interno dell’Emiciclo;
 - d) sottoporre al Consiglio comunale l’Accordo di Programma entro i termini di cui all’art. 34 del D.Lgs. 267/2000 per la relativa approvazione.

3. L’attività della Fondazione “Centro San Raffaele del Monte Tabor” è così definita e prevista: - collaborare con la Asl di Taranto, il Comune di Taranto e la Regione Puglia al fine di assumere l’Accordo di Programma nei termini di cui sopra;

- porre a base della gara per la realizzazione della nuova struttura ospedaliera i parametri volumetrici espressi in sede di Conferenza di cui ai relativi verbali.

4. L’attività della Fintecna Immobiliare S.r.l. è così definita e prevista:

- pervenire entro i termini indicati dal Comune di Taranto e, comunque, anteriormente alla firma dell’Accordo di Programma, alla sottoscrizione dell’accordo con il Comune di Taranto con le finalità ed i contenuti di cui al punto 2;

5. L’attività della Asl di Taranto sarà di sostegno tecnico-amministrativo ai soggetti firmatari dell’Accordo Quadro in vista della futura sottoscrizione dell’Accordo di Programma avente anche valenza urbanistica.””

Ancora, dal previsto Accordo tra il Comune di Taranto e la società “Fintecna Immobiliare s.r.l.” si rileva testualmente quanto segue:

””a) Fintecna Immobiliare Srl si impegna a cedere senza corrispettivo al Comune di Taranto suoli per una superficie complessiva di 322.912 mq., distinti nel catasto dei Terreni del Comune di Taranto (come da Tabella A in allegato “A” - Relazione Generale), da destinare tramite apposita Variante al PRG e al P.P. vigenti, alla realizzazione del Polo Ospedaliero e del Polo Tecnologico, di cui al predetto Accordo-

quadro, nonché dei terreni già destinati dal Piano Particolareggiato vigente in parte a “Zona per l’istruzione”, in parte a “Giardini di quartiere”, “Strade” e “Parcheggi pubblici” posti all’interno del cosiddetto “Emiciclo” residenziale esistente in via Pietro Nenni, dell’estensione di mq 40.000 di cui al successivo punto b).

La cessione delle predette aree, con esclusione di quella di cui al successivo punto b) avverrà entro 90 giorni dalla data di definitiva approvazione della variante al PRG e al Piano Particolareggiato mediante ratifica del Consiglio Comunale dell’Accordo di Programma, ai sensi dell’art. 34 del D.Lgs. 267/2000, da sottoscrivere congiuntamente alla Regione Puglia per la realizzazione del nuovo ospedale San Raffaele; previo frazionamento delle stesse aree a cura e spesa della Soc. Fintecna Immobiliare S.r.l.;

b) Fintecna Immobiliare Srl si impegna inoltre a:

- cedere l’area della superfide di circa mq. 40.000, già compresa all’interno del predetto Emiciclo fra quelle di cui al precedente punto a) e destinata dal PP vigente a Centro organizzato di quartiere, e Giardini di quartiere, distinta al Catasto dei terreni al Foglio n. 145 n. 41 (parte), previa realizzazione a propria cura e spese della sua sistemazione a parco attrezzato con i requisiti di cui alla Relazione in Allegato C, per opere dell’importo di euro 425 mila, al netto del ribasso d’asta;
- a presentare al Comune di Taranto il progetto preliminare del parco entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione dell’Accordo di programma di cui al successivo punto c) e a realizzarlo e cederlo nei tempi che saranno indicati dal Comune in sede di approvazione del progetto medesimo, comunque non oltre 12 mesi dall’approvazione del progetto da parte del Comune.

c) Il Comune di Taranto si impegna, a titolo compensativo delle predette cessioni di suoli e realizzazione di opere, ad approvare tramite apposito Accordo di Programma ex art. 34 del D.leg. n. 267/2000 da sottoscrivere congiuntamente alla Regione Puglia entro il prossimo 15 gennaio 2010:

1 - le Varianti al PRG vigente e al Piano Particolareggiato n.1 Taranto Nord, di cui agli Allegati da n. 1 a n. 10 redatti dal Comune di Taranto, finalizzate a:

- trasferire i diritti volumetrici di pertinenza di Fintecna Immobiliare Srl, pari a 79.000 mc, di cui 46.000 mc non residenziali e 33.000 mc residenziali, su due aree di sua proprietà localizzate nello stesso quartiere (Compatto Nord - Foglio catastale 145 part.551 e Comparto Ovest - Foglio Catastale 145 part. 37 e 558 parte) con una ripartizione delle quote di volume residenziale e non residenziale rispettivamente del 90%, pari a mc. 71.100 e del 10%, pari a mc. 7.900;
- trasferire inoltre nel predetto Comparto Nord i diritti volumetrici residenziali di pertinenza Fintecna Immobiliare, pari a mc. 1.442 secondo il PP vigente, insistenti oggi sull’area che la stessa Società cede senza corrispettivo al Comune di Taranto in quanto da destinare al nuovo Ospedale;
- istituire conseguentemente all’interno del PRG e del PP n. 1 Taranto Nord i due predetti Comparti, da attuare tramite Piano di lottizzazione Convenzionata, con i seguenti pesi insediativi: Comparto Nord: volume residenziale mc 34.442 (344 Abitanti);

Comparto Ovest: volume residenziale mc. 38.100 (381 Abitanti) e volume non residenziale mc. 7.900

- ampliare conseguentemente il perimetro del PP vigente includendo in esso il nuovo Comparto Nord e l’area destinata al nuovo Ospedale;
- ad ogni buon fine, la Direzione Urbanistica si riserva di effettuare un ulteriore verifica del bilancio quantitativo delle volumetrie di ricollocazione di Fintecna, riportate nel presente atto, entro sessanta giorni dell’approvazione dell’accordo di programma, per effetto del quale la società potrà essere chiamata ad integrare nuovi grafici, riportanti le esatte quantità volumetriche ad essa spettanti;

2 - l’elaborato di ricognizione e verifica della consistenza del bosco-macchia (allegato D), in relazione a quanto previsto dal Piano Urbanistico Territoriale Tematico “Paesaggio” della Regione Puglia, relative ad un “Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore distinguibile” tipo C, che interessa il predetto Compatto Nord, finalizzato a stralciare dal vincolo l’area in questione;

3 - gli elaborati relativi ai Piani di lottizzazione convenzionata del Comparto Nord (Allegati da E1 a E11)

e del Comparto Ovest (allegati da F1 a F11) con i relativi Schemi di Convenzione (allegati G1 ed G2).

Tanto premesso ed entrando nel merito tecnico degli atti trasmessi e con particolare alle varianti al PRG vigente e al Piano Particolareggiato n.1 Taranto Nord si evidenzia quanto segue (come da relazione degli uffici comunali):

Analisi degli Strumenti Urbanistici Vigenti

Piano Regolatore Generale:

Il Comune di Taranto dispone della Variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale con provvedimento n. 324 dei 09/09/1974 ed approvata dalla Regione Puglia con D.R. n. 412 del 20/03/1978.

Con delibera n. 325 del 09/09/1974 il Consiglio Comunale ha adottato il “Nuovo Regolamento Edilizio” e con Decreto del Presidente della Regione Puglia n. 5020 del 02/12/1975 è stato approvato.

Il vigente P.R.G. è stato redatto durante l’emanazione della “Legge Ponte” (Legge 06/08/1967 n. 765) e dei successivi D.M. del 1 e 2 Aprile 1968 e pertanto non comprendeva una tabella che certificasse le quantità di aree vincolate ad uso pubblico e la dimensione per abitante dello standard. Per questo motivo il Comune di Taranto ha dovuto verificare la conformità del Vigente Piano Regolatore ai contenuti della Legge Regionale n. 56 del 31/05/1980 conferendo l’incarico al Prof. Arch. Rocco C. Ferrari ed approvando, conseguentemente, con Deliberazione n. 198 del 19.02.1988 la sua Relazione con la quale è stato sancito che il PRG del Comune di Taranto è adeguato alla L.R. n. 56/80. Con Delibera della Giunta Regionale n. 1185 dei 23.03.1989 è stata attestata definitivamente la conformità dello stesso PRG alla L.R. n. 56/80.

Piano Particolareggiato N. 1 Taranto Nord:

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 234 del 23/03/1984 è stata adottata la Variante al Piano Particolareggiato n.1 Taranto Nord, Tav. 5/1 e Tav. 5/2 del Piano Regolatore Generale. Lo stesso si ritiene approvato giusta nota n. 8859/05 del 12/11/1996 della Regione Puglia, Assessorato Urbanistica ed ERPP - Settore Urbanistica, in quanto è stato redatto in conformità al Piano Regolatore Generale.

All’interno del P.P. n. 1 è stata localizzata una quota parte del Primo Programma Costruttivo d’Intervento straordinario C.I.P.E., realizzando n. 338 alloggi; successivamente l’Amministrazione Comunale varava la localizzazione del 2° programma C.I.P.E. che si prefigura sostanzialmente come completamento urbanistico-edilizio del programma precedente. L’intervento di P.P. interessa complessivamente una porzione del territorio Comunale di superficie pari a circa 317 Ha. Sostanzialmente l’area si può dividere in due distinte zone, convenzionalmente definite “Nord” e “Sud”; la prima, della superficie complessiva di circa 275 Ha, è ubicata a Nord della strada provinciale “Circummarpiccolo”; la seconda, che misura complessivamente la superficie di circa 42 Ha, è ubicata a Sud della “Circummarpiccolo”. L’elaborazione della Variante al P.P. n. 1 è stata realizzata nel pieno rispetto delle prescrizioni e delle destinazioni d’uso operate dalla Variante al P.R.G. Anche la Viabilità di P.P. s’integra con la maglia viaria principale prevista dalla Variante Generale al P.R.G. Nella Variante Generale al P.R.G. viene precisato che per “Taranto Nord” deve intendersi la somma delle aree dei comprensori 1-2 della 167 con l’area d’applicazione del P.P. n. 1. Deve rilevarsi, inoltre, che nella zona perimetrata originariamente del P.P. n. 1 sono state stralciate due aree (una ad Ovest, l’altra a Sud) per le quali l’Amministrazione Comunale, in sede di P.P.A., ha ammesso la presentazione dei piani di lottizzazione convenzionati “Finco S.p.A.” ed “Imprendita S.p.A.”.

Per quanto riguarda la “popolazione insediabile” nell’area oggetto del P.P., il dato generico s’inserisce perfettamente nelle complessive previsioni di P.R.G. per l’intera zona di Taranto Nord così come si evince chiaramente dalla lettura del quadro riassuntivo di seguito riportato:

Quadro riassuntivo

Popolazione insediabile in Taranto Nord

Previsione del P.R.G.

(comprensori 1-2 167 + P.P. n. 1) 38.000 Ab

Previsioni degli strumenti urbanistici attuativi:

Comprensori 1-2 della 167 19.800 Ab

P. d. L "Finco S.p.A." 1.362 Ab

P. d. L "Imprendita S.p.A.". 3.984 Ab

Variante al P.P. n.1 12.305 Ab

TOTALE 37.451 Ab

Sono state, inoltre, sintetizzate in termini quantitativi le previsioni della vigente Variante al P.R.G., relative alle aree d'interesse del P.P. n.1, riportandole nelle schede di analisi n.1 e n.2 seguenti:

SCHEDA DI ANALISI N.1

AREA "NORD" - PREVISIONI DI P.R.G

Zona Residenziale di Espansione

di Tipo B mq 1.635.858

Centro Organizzato di Quartiere mq 29.000

Parchi giochi e sports mq 107.325

Edilizia Scolastica mq 74.075

Zona di Servizi di Interesse

Pubblico mq 78.700

Attrezzature di Interesse Collettivo mq 113.737

Distretto Scolastico mq 327.350

Verde Agricolo di Tipo "A" mq 92.400

Verde di Rispetto Stradale mq 131.062

Viabilità mq 161.406

Totale Area di Intervento mq 2.750.913

SCHEDA DI ANALISI N.2,

AREA "SUD" - PREVISIONI DI P.R.G

Zona Residenziale di Espansione

di Tipo "A" mq 64.325

Zona Residenziale di Espansione

di Tipo "B" mq 150.134

Zona Artigianale di Sviluppo mq 8.000

Parchi Giochi e Sports mq 40.862

Edilizia Scolastica mq 15.000

Zona di Servizi di Interesse

Pubblico mq 12.305

Attrezzature di Interesse

Collettivo mq 37.387

Verde di Rispetto Stradale mq 46.747

Viabilità mq 45.951

Totale Area di Intervento mq 420.711

Quantificazione degli Standard Complessivi (P.R.G. + P.P.) di cui al D.M. 1444/1968. previsti sulle aree del P.P. n. 1: Area Nord:

Standard di previsione del P.R.G.

(Complessivi) mq 701.187

Standard di P.P. in Zona Residenziale

di Espansione di tipo "B" mq 430.600

Standard di P.P. in Centro Organizzato

di Quartiere mq 11.600

Totale mq 1.143.387 8

Area Nord ceduta al Comune di Statte:

Standard di P.P. mq 53.600

Area Sud:

Standard di previsione del P.R.G.

Complessivi) mq 105.554

Standard di P.P. in Zona Residenziale

di Espansione di tipo "B" mq 54.212

Standard di P.P. in Zona Residenziale

di Espansione di Tipo "A" mq 17.250

Standard di P.P. in Zona Artigianale

di Sviluppo mq 3.360

Totale mq 180.376

P.P. n. 1 (Standard Complessivi Nord + Sud):

Area Nord mq 1.143.387 +

Area Sud mq 180.376

Area ceduta a Statte mq 53.600 -

Totale mq 1.270.163

Accordo di Programma in Variante
al P.R.G. e al P.P. n. 1 Taranto Nord

Cenni introduttivi:

Il Quartiere Paolo VI, sorto nell'anno 1959, si estende su un vasto territorio in "località Macchie", così chiamata per la presenza della fitta vegetazione della "Macchia Mediterranea". Negli anni di sviluppo economico della città, che coincide con la costruzione dell'industria siderurgica, Italsider, quel territorio, che alla data del 09/04/2009 conta 18.007 cittadini insediati, divenne "quartiere operaio"; qui furono costruite abitazioni destinate alle famiglie dei dipendenti che lavoravano nell'acciaieria e così in poco tempo divenne fulcro alternativo alla città propriamente detta.

Il territorio vede la presenza di diversi parchi tra cui il meraviglioso "Parco del Mirto", così chiamato per la presenza di questa pianta aromatica. Altra caratteristica presenza nel litorale che si affaccia sul primo seno del Mar Piccolo è il famoso "citro aiedda" che prende il nome dal "Canale d'Aiedda; i cosiddetti cifri sono delle sorgenti d'acqua dolce in acqua salata particolarmente attrattivi per la particolarità dei vortici che creano nel mare tali da apparire degli anelli.

Negli anni il quartiere è stato dotato di importanti realtà sodali e culturali; oggi vede la presenza di complessi istituzionali come il Politecnico dell'Università degli Studi di Bari, la Corte d'Appello, la Procura Generale, il Tribunale di Sorveglianza, e di importanti complessi sanitari quali "la Cittadella della Carità-Fondazione S. Raffaele di Milano" e l'Ospedale della ASL "S.G. Moscati" (ricadente nel territorio del Comune di Statte ed a confine nord con il P.P. n. 1 Taranto Nord.

L'area del Piano Particolareggiato n.1 Taranto Nord, oggetto di variante, interessata essenzialmente dalla costruzione del nuovo Polo Ospedaliero e del Polo Tecnologico-Scientifico Magna Grecia, assume una posizione strategica rispetto al sistema viario di livello sovra comunale; è centrale rispetto alle grandi direttrici viarie che conducono verso occidente, la "SS7 Taranto-Bari" e la "SS 106 Taranto-Reggio Calabria", e quelle che portano nel versante orientale, la "SS 7" Taranto-Brindisi; è attraversata lungo la direttrice Nord-Sud dalla "SS 172 Taranto-Martina Franca" e lungo la direttrice Est-Ovest dal Viale G. Cannata (SP78) che collega il quartiere alla "SS7ter" Taranto-Lecce. Sempre in tema di viabilità non va tralasciata la ipotesi di realizzazione della strada di previsione di P.R.G. ad Est del Piano Particolareggiato, parallela al Viale G. Cannata, che dal lato Nord dell'area ospedaliera può congiungersi alla "SS 7" Taranto-Brindisi al fine di decongestionare il potenziale aumento di traffico derivante dalla realizzazione dell'ospedale.

L'Ospedale San Raffaele, quindi, può ben coniugarsi con la presenza di questa fitta rete infrastrutturale e con le elencate strutture di rilevanza sociale ed economica. Queste presenze mettono a sistema, a livello territoriale, il Polo Ospedaliero rendendolo non solo "Ospedale cittadino" ma "Polo Sanitario" di rilevanza territoriale a scala sovraregionale.

Progetto:

La Regione Puglia, su proposta di un progetto di sperimentazione gestionale della Fondazione "Centro san Raffaele del Monte Tabor", ha programmato la realizzazione di una nuova struttura ospedaliera nella Città di Taranto e individuato, sulla base di un apposito studio di fattibilità, come localizzazione, un complesso di aree adiacenti l'attuale Cittadella della Carità, in parte di proprietà della Fintecna Immobiliare S.r.l. ed in parte del Comune di Taranto, per una superficie complessiva pari a:

Mq. 271.962 = Area per realizzazione di Polo Ospedaliero

Il Comune di Taranto ha sottoscritto con la Provincia di Taranto, il Politecnico di Bari, l'Università degli Studi di Bari, l'ARPA Puglia, il CNR, la Confindustria, la ASL e FASI di Taranto, in data 10.11.2008, un Protocollo di intesa per la realizzazione, sulla base di un apposito studio di fattibilità, nel quartiere Paolo VI, del Polo Tecnologico-scientifico "Magna Grecia". L'area individuata, ad Ovest della Cittadella della Carità, è in parte di proprietà Fintecna Immobiliare s.r.l., in parte del Comune di Taranto ed in parte della ICLIS S.p.a., della superficie complessiva pari a:

Mq. 92.641 = Area per realizzazione del Polo Tecnologico-Scientifico

La Società Fintecna Immobiliare S.r.l. con nota del 16/01/2009 ha comunicato al Comune di Taranto la propria disponibilità a cedere, senza compenso, le aree di sua proprietà necessarie per la costruzione dei due poli tecnologico ed ospedaliero a condizione che venga approvata una variante al P.R.G. e al P.P. Taranto Nord finalizzata alla localizzazione delle nuove funzioni territoriali e a riqualificare e completare la parte nord del quartiere oltrechè a consentire, a titolo compensativo, nuove modalità di intervento edilizio sulla proprietà della stessa società prevedendo localizzazioni, tipologie e taglio degli alloggi adeguati alle attuali esigenze del mercato e della domanda. In particolare Fintecna Immobiliare Srl ha chiesto il trasferimento delle volumetrie di pertinenza, già previste dal P.P. n. 1 Taranto Nord, su altre aree di sua proprietà e il cambiamento di destinazione della volumetria non residenziale del Centro Organizzato di Quartiere, interna all'Emiciclo, in volumetria residenziale a meno di una quota del 10%.

Nella Conferenza dei Servizi tenutasi in data 20 novembre 2009 la Regione Puglia ed il Comune di

Taranto hanno chiesto che, come compensazione del cambio di destinazione, Fintecna realizzi a propria cura e spese un'area di verde attrezzato nell'area interna all'Emiciclo oggi in totale abbandono.

Le aree oggetto di scambio, meglio identificate negli elaborati scrittografici allegati, sono individuata come segue:

mq. 322.000 Aree in cessione al Comune di Taranto

mq. 151.400 Aree di ricollocazione volumi Fintecna

Nel seguente elenco vengono riportate le funzioni insediabili sulle predette aree con i relativi riferimenti catastali:

In data 30.11.2009 è stato sottoscritto apposito Accordo Quadro con il quale i diversi Enti si sono impegnati a perseguire congiuntamente i predetti obiettivi ed in particolare, previo Accordo fra Comune di Taranto e Fintecna Immobiliare Srl, a sottoscrivere un Accordo di Programma entro il 15 gennaio 2010, che approvi la predetta variante agli strumenti urbanistici.

In forza dell'Accordo Quadro questo Ufficio, effettuati gli studi e gli approfondimenti che il caso richiede, ha proceduto alla redazione della variante al PRG e al PP n.1 Taranto Nord da approvarsi con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma fra gli Enti pubblici partecipanti.

Le analisi ed il progetto sono stati effettuati essenzialmente sulle basi catastali degli strumenti urbanistici di riferimento considerato che a breve sarà effettuata la "rivisitazione" del P.P. n. 1, già prevista nel Piano Triennale LL.PP. di questa Amministrazione, che consisterà nel riequilibrare il piano nei suoi contenuti ed in particolare gli standard nel rispetto del DM. 1444/68 e nel riportare i vari tematismi su cartografie digitalizzate aggiornate.

La variante urbanistica, dove sono indicate dettagliatamente le destinazioni urbanistiche dei vigenti P.R.G. e P.P. n. 1 Taranto Nord e quelle previste in progetto, viene illustrata negli allegati elaborati scrittografici redatti da questo ufficio e nelle proposte progettuali redatte dagli altri partecipanti all'Accordo, alle quali si rimanda per ogni approfondimento.

Nelle seguenti schede di analisi, per le sole aree interessate dall'Accordo, vengono sintetizzate le previsioni dei vigenti PRG e P.P. n.1 e quelle di variante:

Bilancio quantitativo della variante:

Per effetto della variante ed in particolare per la "proposta progettuale" di rilocalizzazione dei diritti volumetrici di Fintecna aumenta il numero degli abitanti insediabili di 381 unità., dovuto al cambiamento di destinazione da non residenziale a residenziale di 38.100 mc, con conseguente aumento di superficie fondiaria di circa 40.000 mq.

Per quanto riguarda gli "standard di quartiere" va evidenziato che nelle predette aree vengono eliminate "Aree per l'edilizia scolastica" per 36.650 mq ma la dotazione di standard di quartiere prevista nei due nuovi comparti Nord ed Ovest ammonta complessivamente a mq 36.824, a cui si aggiunge una superfide di 23.800 mq di "verde attrezzato" previsti nell'Emiciclo ai posto del "Centro organizzato di quartiere", per un totale di mq.60.624. Poiché il fabbisogno di legge (18mq/ab) e di PP (5,3 mq/ab) relativo ai 381 nuovi abitanti è pari a 8.915 mq. si ha un'eccedenza di 15.059 mq. con un bilancio di aree pubbliche positivo in termini quantitativi complessivi. L'eventuale riequilibrio rispetto alla tipologia di attrezzatura, di verde e di parcheggio potrà essere effettuato nell'ambito della più generale "revisione" delle previsioni dell'intero Piano Particolareggiato, in funzione di una verifica delle dotazioni di PP rispetto agli abitanti insediati e da insediare a completamento e all'effettivo fabbisogno legato alle loro nuove esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative etc.

Con la formazione dei comparti nord ed ovest vengono eliminate previsioni di "Standard urbano" relativo a "Servizi di interesse pubblico" (ospedale) e "Servizi di interesse collettivo" per circa 65.000 mq ma le previsioni relative al nuovo Polo ospedaliero ovvero il cambiamento di destinazione da "Verde agricolo" e "Rispetto stradale" a "zona per Servizi di interesse pubblico" (ospedale), per una superficie aggiuntiva di circa 74.600 mq, rappresentano una buona compensazione degli standard urbani con un

bilancio positivo anche in questo caso.

Per effetto della variante che comporta l'ampliamento del piano a Sud-Est, per la realizzazione del polo ospedaliero, e a Nord, per la formazione del comparto di rilocalizzazione dei volumi Fintecna, viene modificato il perimetro del P.P. n. 1 Taranto Nord, restando comunque all'interno del nuovo perimetro del Piano Urbanistico Esecutivo indicato nella Delibera di C.C. n. 40 del 16 febbraio 2005 con la quale l'Amministrazione pubblica ha dotato di atto di indirizzo la Direzione Urbanistica al fine di una "rivisitazione ed ampliamento" delle aree già oggetto del PP del 1984.

Per quanto attiene le tipologie residenziali, sono state ammesse alcune parziali varianti, come risulta dalle proposte progettuali richiamate, rispetto alle tipologie previste dalla variante al PP n. 1 Taranto Nord del 1984.

L'edificazione nelle aree comprese nel perimetro delimitante il presente Accordo di Programma in variante al PP n. 1 Taranto Nord è soggetta alle Norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale, alle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore comunale ed alle Norme di Attuazione del PP n. 1 Taranto Nord. E' vietata la realizzazione di tutto ciò che contrasta con le predette norme a meno delle variazioni di tipo planovolumetrico introdotte nelle N.T.A. e negli elaborati dei Piani di Lottizzazione previsti nei comparti nord e ovest al fine di consentire una maggiore flessibilità architettonica. Per quanto riguarda le strutture edilizie relative ai due poli, ospedaliero e tecnologico-scientifico, nell'ambito dei relativi progetti preliminari saranno indicate tutte le caratteristiche planovolumetriche e architettoniche.

Valutazione Ambientale Strategica (VASI)

L'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici di cui sopra non rientra tra i piani o programmi esclusi dalla procedura di VAS, quindi ai sensi degli artt. 6 e 12 D.Lgs 16.1.2008 n° 4 e del punto 3.b della Circolare Regionale 1/2008 - D.G.R. 13.6.2008 n° 981 si farà ricorso alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS. Pertanto successivamente alla effettiva approvazione di detto Accordo di Programma e prima della ratifica in consiglio comunale, il Comune di Taranto dovrà avviare la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

Vincoli di tutela

L'area di proprietà Fintecna Immobiliare Srl distinta in catasto al foglio 145 part. 551 della superficie di circa 8,9 ettari, è interessata dalle previsioni del Piano Urbanistico Territoriale Tematico "Paesaggio" relativamente all'individuazione di un "Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore distinguibile" tipo "C" ed in minima parte "B", senza il censimento di alcun bene pur essendo individuato quale "paesaggio agrario", in attuazione degli indirizzi di tutela a rendere compatibili gli interventi di trasformazione fisica del territorio e/o insediativi con il contesto paesaggistico-ambientale.

L'area in questione, evidenziata nell'elaborato 10.1 "Riporto degli ATE originari" del Comune di Taranto, confina lungo il lato sud, con il perimetro dei "territori costruiti" individuato con apposito atto della Regione Puglia (prot. n. 3202/2003 Regione Puglia e n. 4021/2006), in quanto perimetro del Piano particolareggiato vigente n.1 "Taranto Nord". L'area è inoltre destinata attualmente dal PRG del Comune di Taranto a utilizzazione di tipo pubblico per attrezzature sanitaria, parcheggi, strade e verde di rispetto stradale.

Dalla carta idrogeomorfologica della Regione Puglia si evince che l'area in questione dal punto di vista degli elementi geologico-strutturali è interessata da una litologia del substrato costituito da "rocce prevalentemente calcaree o dolomitiche". Dal punto di vista geomorfologico si rileva un andamento con pendenza costante in direzione sud con un dislivello variabile fra il 3% ed il 5%. Lungo il margine est invece si nota una linea di compluvio che forma un piccolo fosso, non iscritto nell'elenco dei corsi d'acqua pubblici della Regione Puglia, che poco più a valle scompare in corrispondenza di via della Pesca. Nella Carta dell'uso del suolo della stessa Regione l'area è classificata tra le "aree a pascolo naturale, praterie e incolti" che ha un'estensione molto più ampia mentre solo sul bordo nord-est confina con un ambito di ridotte dimensioni segnato da vegetazione sclerofila.

Anche dalla allegata documentazione fotografica di tipo zenitale da satellite (Ortofoto Regione Puglia) e prospettica da ripresa aerea (fonte Google Earth) oltre che dal basso (scatti in data Novembre 2009) si evince in modo sufficientemente chiaro che l'area in questione, è attualmente caratterizzata da una vegetazione propria del pascolo arido e presenta solo sporadici cespugli e arbusti propri delle specie mediterranee. La concentrazione di tali arbusti è peraltro largamente inferiore a quella che caratterizza le aree inedificate ma edificabili interne al perimetro del Piano particolareggiato Taranto Nord. Pertanto nell'area non si riscontrano particolari emergenze ambientali e paesaggistiche.

Per quanto riguarda, inoltre, le soluzioni progettuali proposte nel comparto si ritiene che le stesse non costituiscano fattore di disomogeneità nel contesto paesaggistico in cui si collocano e pertanto l'intervento si ritiene compatibile, per entità e caratteristiche, con gli obiettivi generali di tutela insiti negli indirizzi propri dell'ambito territoriale esteso interessato, e non costituente pregiudizio alla successiva qualificazione paesaggistica del sito in questione, prevista dalla pianificazione comunale ordinata.

Per quanto sopra, si propone l'esclusione dell'area di che trattasi dagli A.T.E. di tipo "C" e "B".

Per le elaborazioni scritto-grafiche-fotografiche previste dalle NTA del PUTT/P si rimanda all'ALLEGATO "D" della Proposta Progettuale della Fintecna Immobiliare Srl."

In definitiva, come da Relazione Generale - Allegato A prodotta dalla società "Fintecna Immobiliare s.r.l.", con l'Accordo di Programma richiesto la Fintecna Immobiliare si impegna a cedere senza corrispettivo al Comune di Taranto una superficie complessiva di mq.322.912 così articolata:

- area da destinare alla realizzazione del Polo Ospedaliero per mq.192.472
- area da destinare al Polo Tecnologico per mq. 62.605;
- area, interna all'Emiciclo, destinata dal PP vigente a Giardino di quartiere, Zona per l'istruzione, Parcheggi e strade per mq. 44.035;
- area interna all'Emiciclo, per circa 23.800 mq già destinata a Centro Organizzato di Quartiere e da destinare a Verde attrezzato.

La stessa Società si è impegnata a realizzare a propria cura e spese la sistemazione a parco attrezzato di un'area interna all'emiciclo della superficie di circa 40.000 mq con i requisiti progettuali previsti in una apposita Relazione tecnico-economica allegata all'Accordo in questione.

Si ritiene che questo impegno rappresenti un contributo importante ad avviare la riqualificazione dell'area interna all'Emiciclo oggi inutilizzata e in abbandono.

Inoltre in attuazione dell'Accordo quadro dei 30.11.2009 il Comune di Taranto si è impegnato ad approvare congiuntamente alla Regione Puglia gli elaborati relativi alla variante ai PRG e al PP n. 1 Taranto Nord relativi al trasferimento della volumetria del Centro Organizzato di Quartiere in due comparti di nuova formazione con una ripartizione dei volumi residenziali e non residenziali rispettivamente del 90% e del 10%.

Restano dunque in proprietà della Società Fintecna Immobiliare aree per mq 190.237, così articolate:

a) Aree non interessate dalla Presente variante:

- Area localizzata a nord-est dell'Emiciclo, con una Superficie di mq. 14.320, in cui secondo il PP vigente può essere realizzato un parcheggio pubblico ed Edilizia residenziale per un Volume pari a mc 9.972 con tipologie di casa bifamiliare e di edificio isolato in linea. Per motivi catastali, per poter progettare e realizzare tali edifici secondo le NTA del PP sarà necessario un accordo con la proprietà confinante (ICLIS);
- Area localizzata a nord-ovest dell'Emiciclo, con una superficie di mq. 9.397, in cui il PP vigente consente di realizzare un volume residenziale pari a mc. 19.680;
- Area localizzata ad est di Corso Bruno Buozzi della superficie di mq 7.640 destinata ad Edilizia residenziale con un volume di mc 9.678 (due edifici isolati con tre alloggi per piano)

- Area ad ovest di corso Bruno Buozzi della superficie di circa 4.800 mq destinata ad Edilizia residenziale con un volume di 4839 mc (un edificio isolato con tre alloggi per piano)

b) Aree oggetto di variante

- Area del nuovo Comparto Nord con una superficie di mq 89.150 su cui viene trasferito il volume già con destinazione residenziale nell'ex-Centro Organizzato di Quartiere pari a mc. 33.000 e il volume residenziale di 1.442 mc previsto dal PP all'interno dell'area sud-est da cedere per il nuovo Ospedale;

- Area del nuovo Comparto Ovest con una superficie di 62.250 mq. in cui, viene trasferita la residua cubatura dell'ex Centro organizzato di quartiere pari a 46.000 mc., di cui 38.100 mc con destinazione a edilizia residenziale e 7.900 mc con destinazione a edilizia non residenziale.””

Le principali modifiche apportate alla strumentazione urbanistica generale ed attuativa vigente nei Comune di Taranto risultano le seguenti (come da puntuale elencazione riportata nella suddetta Relazione Generale - Allegato A):

1. Modifica delle destinazioni d'uso di PP e trasferimento della volumetria

1.1 Emiciclo

Superficie mq 23.828

Previsioni dei PP

Destinazioni d'uso: Centro organizzato di quartiere

Volume residenziale mc. 33.000

Volume non residenziale (commerciale, ricettivo, uffici e servizi) mc. 46.000

Totale volume mc.79.000 (cfr. TABELLA C - Scheda 1 allegata)

Variante al PP

Cambiamento di destinazione d'uso in "Verde attrezzato" di 23.828 mq e trasferimento della volumetria di 79.000 mc nei nuovi Comparti Nord ed Ovest

1.2 Area a Sud-est (parte)

Superficie mq. 2.202

Previsioni del PP

Destinazioni d'uso: Edilizia residenziale

Volume: mc. 1.442 (cfr. TAB. C - SCHEDA 2 Allegata)

Variante al PP

Cambiamento di destinazione d'uso in Servizi di interesse pubblico (nuovo Ospedale) e trasferimento della volumetria residenziale di 1.442 mc nel nuovo Comparto Nord.

2 Modifica delle destinazioni d'uso di PP e di PRG

2.1 Area a Sud-est (parte)

Superficie mq. 189.572

Previsioni del PP E DEL PRG

Destinazioni d'uso: Zona per l'istruzione, Strade, Rispetto stradale, Giardini di quartiere e Verde agricolo

Variante al PP E AL PRG

Ampliamento del Perimetro di PP

Cambiamento di destinazione d'uso in Servizi di interesse pubblico (nuovo Ospedale)

2.2 Area a sud-ovest

Superficie area nord mq.25.690

Superficie area sud mq 36.915

Totale mq 62.605

Previsioni del PP

Destinazioni d'uso: Parchi giochi e sport

Variante al PP

Cambiamento di destinazione d'uso in Servizi di interesse pubblico (Polo tecnologico)

4 Modifica delle destinazioni d'uso di PRG e creazione del "Comparto nord"

Superficie mq. 89.150

Previsioni dei PRG

Destinazioni d'uso: Servizi di interesse pubblico (Ospedale) strade, parcheggi pubblici e rispetto stradale

Variante al PP E AL PRG

Ampliamento del Perimetro di PP e creazione del Comparto Nord con trasferimento della volumetria residenziale del Centro Organizzato di Quartiere per mc.33.000 e della volumetria residenziale dall'area a sud-est per 1.442 mc. per un totale di mc. 34.442.

Stralzo dell'area in questione dall'Ambito Territoriale Esteso (ATE) di valore distinguibile di tipo C di cui al Piano Territoriale Tematico "Paesaggio" della Regione Puglia a seguito di verifica e ripermetrazione del Bosco-macchia (Allegato D)

Parametri urbanistici del Comparto Nord

Superficie territoriale: mq. 89.150

Volume residenziale: mc.34.442

Abitanti: n.344

Densità: 39 ab/ha

Tipologie: case a schiera e villini secondo planovolumetrico

Il Comparto è Individuato con un perimetro di Convenzione e attuato ai sensi dell'art. 28 della legge 1150/1942 e s.m.

All'interno della Superficie territoriale del comparto sono reperiti gli Standard urbanistici (DI. n. 1444/1968) in misura superiore a 23.4 mq/abitante (18 mq+5.4 mq richiesti dalle NTA del PP) che saranno ceduti all'Amministrazione comunale nel quadro nella suddetta Convenzione.

Le tipologie edilizie sono definite nell'ambito di un Piano di lottizzazione (Allegato E)

5 Modifica delle destinazioni d'uso di PP e creazione del nuovo "Comparto ovest"

Superficie mq. 74.690

Previsioni di PP

Destinazioni d'uso: Viabilità, parcheggi pubblici, Attrezzature di interesse collettivo, Aree per l'istruzione;

Variante al PP E AL PRG

Creazione del Comparto Ovest con trasferimento delle volumetrie residue dall'area dell'ex- Centro Organizzato di Quartiere pari a mc. 46.000, con nuova destinazione a edilizia residenziale per un volume di 38.100 mc. e conferma della destinazione a edilizia non residenziale per un volume di mc. 7.900

Parametri urbanistici

Superficie territoriale: mq. 62.250

Volume residenziale: mc. 38.100

Volume non residenziale: mc 7.900 (commerciale, ricettivo, uffici)

Volume totale: mc. 46.000

Abitanti: n. 381

Densità : 61Ab/ha

Tipologie: palazzine secondo planovolumetrico

Il Comparto è individuato con un perimetro di Convenzione e attuato ai sensi dell'art.28 della legge 1150/1942 e s.m.

All'interno della Superficie territoriale del comparto sono reperiti gli Standard urbanistici n. 1444/1968) in misura superiore a 23.4 mq/abitante (18 mq+5.4 mq richiesti dalle NTA del PP) che saranno ceduti all'Amministrazione comunale nel quadro nella suddetta Convenzione.

La definizione delle tipologie edilizie e dei tagli degli alloggi è definito nell'ambito di una Piano di lottizzazione.

Tutto ciò premesso e sulla scorta degli atti trasmessi dall'Amm.ne Comunale di Taranto innanzi citati e delle prospettazioni e valutazioni di carattere tecnico - urbanistico e paesaggistico, si rappresenta quanto segue.

Aspetti Urbanistici.

La variante urbanistica proposta, come puntualmente richiamata negli elaborati in atti ai quali si rinvia per maggiori dettagli, coinvolge il vigente P.P. c.d. "Taranto Nord" e ciò in relazione alle previsioni piano volumetriche, alle destinazioni urbanistiche delle aree interessate ed alle previsioni di aree per standards urbanistici; nonché il P.R.G. vigente e ciò con riferimento sia alla modifica delle aree relative agli standards di carattere urbano, localizzate nell'ambito del P.P. di cui sopra, sia alle aree esterne al P.P. (destinate a viabilità, verde di rispetto e verde agricolo, zona per servizi di interesse pubblico, aree per parcheggi).

Ciò stante, quanto sin qui prospettato evidenzia:

- le finalità di pubblico interesse perseguite dalla variante in questione (al P.R.G. ed al P.P.) in relazione alla prevista realizzazione del Nuovo Ospedale e del Polo Tecnologico con cessione di aree a titolo gratuito da parte della Società "Fintecna Immobiliare s.r.l.";
- la riqualificazione di un contesto urbanistico, edilizio e sodale rappresentato dall'insediamento ed. "Case bianche", perseguita mediante la realizzazione di servizi per la popolazione insediata (parco di quartiere avente estensione di mq. 40.000,00 circa a cura e spese della società "Fintecna Immobiliare s.r.l.");
- la previsione di due compatti di nuovo insediamento residenziale (compatto Ovest e comparto Nord), mediante trasferimento di volumetrie nei termini in precedenza illustrati, da attuarsi mediante pianificazione attuativa.

Tali nuovi comparti aventi destinazione residenziale (90%) e non residenziale (10%) risultano localizzati in aree di facile accessibilità ed integrate con le funzioni urbanistiche esistenti e/o di previsione di P.P. e sono rispettosi degli ordinari canoni urbanistici. Per quanto riguarda l'incremento di carico urbanistico (n. 381 abitanti) rispetto alle vigenti previsioni del P.P. c.d. "Taranto Nord", detta quantità appare ininfluente nella economia generale del P.R.G. e del P.P. vigenti, in relazione ai vantaggi prospettati per la Pubblica Amministrazione (cessione di aree e realizzazione di servizi per la residenza).

In particolare, per quanto attiene al disegno urbanistico proposto per le aree del c.d. "Emiciclo", appare necessario evidenziare la opportunità da parte dell'Amm.ne Comunale di Taranto di valutare, in sede di attuazione dell'intervento di verde pubblico (40.000,00 mq.), la possibilità di accorpate a dette aree anche quelle presenti nell'emiciclo (da cedere gratuitamente al Comune stesso) ora destinate all'istruzione e ciò al fine di dotare l'insediamento residenziale esistente di una maggiore superficie di verde pubblico attrezzato, al fine di migliorare la vivibilità della popolazione insediata.

Aspetti Paesaggistici

Per quanto attiene agli aspetti paesaggistici, v'è da rilevare nella relazione degli uffici comunali allegata alla nota sindacale di richiesta dell'Accordo di Programma (15.01.2010) si dà atto che, limitatamente alle aree inserite nelle previsioni del vigente P.P., le stesse risultano incluse nei "territori costruiti" giusta attestazione del Servizio Urbanistico Regionale prot. n. 3202/2003 e n. 4021/2006 e pertanto non sono applicabili le disposizioni di cui alle N.T.A. del Pt/TT/p.

Per quanto riguarda le aree del c.d. "Comparto Nord" le stesse risultano classificate in massima parte come A.T.E. di tipo "C" ed in minima parte come A.T.E. di tipo "B", con assenza di Ambiti Territoriali Distinti. Rapporti con il P.A.I.

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, le aree in questione non sono soggette alle previsioni e prescrizioni di detto Piano, come risulta da documentazione d'ufficio.

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 Regione Puglia, Comune di Taranto, ASL di Taranto, Fondazione “Centro San Raffaele del Monte Tabor e Fintecna Immobiliare S.r.l, per la costruzione del nuovo ospedale di Taranto, la realizzazione del “Polo Tecnologico Scientifico e la rilocalizzazione di volumetrie, previste nel P.P., con connesso cambio di destinazione d'uso, su proposta della Società: “Fintecna Immobiliare S.r.l.”, al quartiere Paolo VI in variante sia al P.R.G. sia al P.P. “Taranto Nord” vigenti, ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n.267/2000.

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

Parimenti, in relazione alle caratteristiche delle aree del comparto Nord soggette a tutela del PUTT/P. atteso che non sono presenti componenti significative del sistema geologico - geomorfologico ed idrogeologico, del sistema botanico-vegetazionale e del sistema della stratificazione storica dell'organizzazione insediativa si propone alla Giunta Regionale il rilascio del parere paesaggistico favorevole ex art. 5.03 delle N.T.A. del PUTT/p.

Sempre con riferimento agli aspetti ambientali connessi al progetto in questione trattandosi, come 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.lvo n. 152 poi modificato dal D.lvo 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..

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

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 PROVEDIMENTO APPARTIENE ALLA SFERA DELLE COMPETENZE DELLA GIUNTA REGIONALE COSÌ COME PUNTUALMENTE DEFINITE DALL'ART. 4 - COMMA 4° LETT. e) DELLA LR. 7/97. “COPERTURA FINANZIARLA AI SENSI DELLA L.R. 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'Urbanistica 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 precisazioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere l' "Accordo di Programma" con il Comune di Taranto, la ASL di Taranto, la Fondazione "Centro San Raffaele del Monte Tabor e la Fintecna Immobiliare S.r.l, per la costruzione del nuovo ospedale di Taranto, la realizzazione del "Polo Tecnologico Scientifico e la rilocalizzazione di volumetrie, previste nel P.P., con connesso cambio di destinazione d'uso, su proposta della Società: "Fintecna Immobiliare S.r.l.", al quartiere Paolo VI in variante sia al P.R.G. sia al P.P. "Taranto Nord" vigenti, ai sensi dell'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

2) DI RILASCIARE il parere paesaggistico con prescrizioni di cui all'art 5.03 delle NTA del PUTT./paesaggio, nei termini riportati in narrativa, e fermo restando, per gli interventi esecutivi, l'obbligo di dotarsi di autorizzazione paesaggistica e ciò prima del rilascio del permesso di costruire;

3) DI PUBBLICARE il presente provvedimento sul B.U.R.P.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta
Dott. Romano Donno Dott. Nichi Vendola