



Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 19 del 07/02/2012

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 gennaio 2012, n. 8

Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D. Lgs. n.267/2000 per la realizzazione di un Programma Integrato lungo Viale Pinto su area in continuità con gli Ospedali Riuniti, in variante al P.R.G. vigente. Soggetto proponente: Ditta: "TONTI Raffaele co.er."

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

La ditta TONTI Raffaele, in data 30.12.2002 presentava istanza, con allegato progetto, per la realizzazione di un Programma Integrato di iniziativa privata, ai sensi della Legge Regionale n°20/2001, acquisita agli atti di Ufficio del Comune di Foggia (prot. gen.le n°92988 del 31.12.2002 e prot. sez.le n°167 del 10.01.2003) interessante il Foglio n. 82., p.lle 6 e 27 (prolungamento v.le Pinto).

Il dirigente Ingegnere Capo dell'A.S.A. 9, in data 19.02.2004, con nota prot. n° 2546/12968, evidenziando la circostanza dell'azzeramento del fabbisogno abitativo residuo del P.R.G. vigente, rigettava la suddetta istanza, comunicando alla ditta TONTI la conclusione del procedimento.

La ditta TONTI Raffaele avverso il suddetto provvedimento, proponeva ricorso n° 583/2004 innanzi al TAR per la Puglia – sede di Bari, notificato al Comune di Foggia il 29.03.2004, per l'annullamento previa sospensione dell'efficacia, della nota del Comune di Foggia prot.n°2546 del 19.02.2004.

La Sezione Seconda del TAR Puglia – sede di Bari, con ordinanza n°329/2004 del 6 aprile 2004, accoglieva la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato e per l'effetto, ordinava al Comune di Foggia di riesaminare il provvedimento impugnato alla luce dei motivi del ricorso nelle forme della Conferenza dei Servizi ex art.34 – comma 3 del D.Lgs. n°267/2000.

In data 17 luglio 2006, veniva formalmente notificata al Comune di Foggia la sentenza della Sezione Seconda del TAR Puglia – sede di Bari n°2293/2005 del 19 maggio 2005, con la quale si accoglieva il ricorso n°583/2004 proposto dalla ditta TONTI Raffaele avverso il provvedimento del Dirigente Ingegnere Capo dell'A.S.A. 9 prot.n.2546/12968 del 19.02.2004 e, per l'effetto annullava gli atti impugnati.

In data 20 luglio 2006, veniva notificato al Comune di Foggia formale atto di costituzione in mora da parte della ditta TONTI Raffaele, per inottemperanza dell'esecuzione della sentenza della Sezione Seconda del TAR Puglia – sede di Bari n°2293/2005 del 19 maggio 2005, con diffida a disporre la convocazione della prescritta Conferenza di Servizi ex art.15, comma 4 della L.R. 27 luglio 2001, n°20 per il riesame della proposta di Programma Integrato formulata dalla ditta TONTI Raffaele con istanza del 31.12.2002 acquisita al prot. del Comune di Foggia n°92988/167.

Il Sindaco del Comune di Foggia, con nota del 25.02.2009 prot. sett. n.291/09 e prot. gen.le n.17980 del 2.03.2009, al fine di dare esecuzione all'ordinanza della Sezione seconda del TAR Puglia – Sede di

Bari, n°329/2004 del 6 aprile 2004 ed alla successiva sentenza n°2293/2005 del 19 maggio 2005 e verificare la possibilità di addivenire alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla realizzazione del Programma Integrato proposto dalla ditta TONTI Raffaele, convocava apposite Conferenze di Servizi, tenutesi in data 6 marzo 2009 e in data 30 marzo 2009 (rinviata al 3 aprile 2009).

A seguito degli approfondimenti richiesti in sede di conferenza di servizi del 3 aprile 2009 dalla Regione Puglia e relativi ad una proposta più organica che tenesse in debito conto le aree di proprietà dell'Amm.ne Prov.le di Foggia e dell'Università degli Studi di Foggia, contigue alle aree del programma proposto, con relazione a firma congiunta del Servizio Legale e del Servizio Urbanistico Comunali del 28/04/2009, veniva espressa valutazione tecnica positiva in ordine alla proposta in questione nonché alla coerenza dell'intervento proposto con il D.P.P., di cui all'art. 11 della l.r. n. 20/2001 approvato con Deliberazione di C.C. n. 23/2006.

In particolare, dalla predetta relazione a firma congiunta dei Servizi Legale e Urbanistico del Comune di Foggia, si rileva tra l'altro testualmente quanto segue:

“” - Assonza del Programma Integrato rispetto al D.P.P. -

Vista la L.R. n.12/2008 finalizzata ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale, ritenuto che il Comune di Foggia rientra tra i Comuni ad alta tensione abitativa, previa valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, considerato che il Documento Programmatico Preliminare (DPP) del Comune di Foggia, approvato con Deliberazione di C.C. n.23/2006:

- a pag.33 riporta “... in futuro si dovranno percorrere altre politiche “mirate”... “;
- a pag.138 riporta “ ... un'altra forma di implementazione auspicabile è rappresentata dalla possibilità di operare il rinnovo urbano della città senza l'obbligo della redazione di piani preventivi. Le ragioni alla base dei Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE) possono essere soddisfatte anche con altri strumenti: “piani – programmi per parti di città ...”;
- a pag.139 riporta “... potrebbero essere utilizzati altri strumenti ispirati alla logica della programmazione negoziata ...”;
- a pag.140 riporta “... tra i contenuti di queste operazioni potrebbe esserci l'entità del “ritorno” alla collettività dei “surplus” ricavati ...”

per tutto quanto sopra potrebbe derivare la motivata necessità di coinvolgimento di soggetti che, da una parte si “accollino” la realizzazione della parte strettamente (costituente futuro patrimonio comunale) ove poter insediare parte delle necessità di fabbisogno abitativo stimato per il biennio 2008-2009 pari a 954 alloggi.

- Proposta del “ritorno collettivo” in favore del Comune di Foggia

La proposta, inerente la trasformazione urbanistica dei suoli oggetto del programma integrato, prevede:

1) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia, delle “opere di urbanizzazione primarie” previste nel programma e relative aree di pertinenza, questo, a scomputo degli oneri concessori, quali:

- 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;
- h) rete di distribuzione telefonica;

in aggiunta a tutto quanto sopra, le aree a standard di cui all'art.3 del D.I.M. n.1444/68;

2) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia, delle aree destinate per le “opere di urbanizzazione secondarie” previste dal programma e delle aree relative, così di seguito meglio distinte:

- a) per “istruzione”, due edifici, di cui uno destinato ad asilo nido di mq. 100 circa e l'altro destinato a scuola materna di mq.100 circa, compreso le aree libere di pertinenza pari a mq. 5.150 circa;
- b) per “attrezzature di interesse comune”, un edificio, destinato a centro sociale/civico/culturale/ecc., di

mq. 100 compreso l'area esterna pertinenziale, a verde attrezzato per il gioco-sport e il tempo libero, pari a mq. 2.350 circa;

c) per "verde pubblico", le aree pari a mq. 16.250 circa;

d) per "parcheggi" pubblici le aree pari a mq. 4.750 circa (in aggiunta alle superfici previste dall'art.18 della Legge n.765/67 e s.m.i.);

e) per "nuove strade pubbliche", le aree pari a mq. 12.000 circa;

3) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia, (dopo la gestione convenzionata per anni 30 da parte del Proponente) delle opere e relative aree inerenti la Zona SP di P.R.G. destinata per "parco di quartiere", attrezzato per lo sport (campo di calcetto) e il tempo libero (aree arredate per la sosta), pari a mq. 5.500 circa (di cui mq. 4.100 circa per verde e mq. 1.400 circa per nuova strada di accesso al programma) compresa la realizzazione di una attrezzatura per il ristoro e servizi di mq. 100 per la gestione dello stesso per l'uso pubblico;

4) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia, (dopo la gestione convenzionata per anni 30 da parte del Proponente), delle opere e relative aree pari a mq. 11.215 circa inerenti la Zona SP di P.R.G. destinata per "parcheggi pubblici" posti a raso di n. 355 circa posti-autovetture compresa la realizzazione di una edicola di mq. 25 circa per la gestione dello stesso per l'uso pubblico, il tutto integrato da percorsi pedonali ed alberature che distinguono gli spazi di sosta, compreso apposita illuminazione pubblica;

5) realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia di complessivi n. 40 alloggi di "edilizia sociale" facenti parte integrante degli edifici denominati con l'acronimo "RS 10" e "RS 11", aventi caratteristiche costruttive di tipo economico e popolare, per una volumetria di circa 8.000 mc., compreso le relative pertinenze, oltre alla cessione gratuita al Comune di Foggia dell'"area" per la costruzione di complessivi n. 40 alloggi di "edilizia sociale" facenti parte integrante degli edifici denominati con l'acronimo "RS 10*" e "RS 11*", aventi caratteristiche costruttive di tipo economico e popolare, per una volumetria di circa 8.000 mc., compreso le rispettive pertinenze, per una volumetria complessiva di circa 16.000 mc., e per un totale di n. 80 alloggi sociali che rispetto agli interventi previsti, risulta pari:

- al 17,50% circa della volumetria totale dell'edilizia residenziale realizzabile (mc. 16.000/mc. 91.375);

- al 22,85% circa degli alloggi realizzabili (n. 80/ n. 350).

N.B.*: La superficie della zona F – quale decremento, in quanto utilizzata per residenze, servizi e infrastrutture – viene compensata dalla realizzazione e cessione gratuita sia della superficie della Zona SP di P.R.G. – "parco di quartiere" che dalla superficie della zona SP di P.R.G. – "parcheggi" oltre che dalla realizzazione e cessione gratuita sia di n. 40 alloggi sociali che dell'area per la costruzione di ulteriori n. 40 alloggi sociali."

Facendo proprie le indicazioni sollevate dalle Amministrazioni presenti nelle suddette conferenze di servizi (Amministrazione Comunale ed Università degli Studi), consistenti nella implementazione di ulteriori interventi di pubblica utilità finalizzati al miglioramento della funzionalità e della tenuta urbanistica dell'intervento, da parte della ditta proponente venivano trasmessi elaborati progettuali, acquisiti dal Comune in data 22/10/2009 prot. n. 91170, che includevano nel perimetro di P.I.I. le aree identificate al N.C.T. di Foggia, F. 82 p.lle 6 e 27 (prolungamento di via L. Pinto) per una superficie complessiva di mq. 92.715,00..

Gli ulteriori interventi riguardavano, nello specifico, la necessità di completamento della viabilità – del parcheggio e del parco di quartiere, in coerenza con le previsioni del vigente PRG; interventi tutti tesi al miglioramento della funzionalità di accesso e di circolazione veicolare dell'area, nonché, facendo proprie le esigenze segnalate dall'Università degli Studi di Foggia, comportanti la realizzazione di nuova sede didattica universitaria di medicina, opere da progettare e costruire, nel rispetto delle leggi e normative in vigore, con oneri a totale carico della ditta proponente ;

Come riportato nella deliberazione consiliare n. 13 del 14.04.2011, in data 30/10/2009, si svolgeva, presso il Comune di Foggia una ulteriore riunione nel corso della quale si ribadivano le necessità evidenziate sia dalla Amministrazione comunale sia dalla Università degli Studi di Foggia, al fine di aderire al Programma di che trattasi. Inoltre veniva precisato e confermato dalla ditta proponente che le opere di pubbliche utilità previste dal P.R.G. e quelle previste dal progetto sarebbero state progettate e realizzate, conformemente alle norme in vigore, con oneri a totale carico della stessa. In tale circostanza la ditta precisava altresì che in merito alla realizzazione della porzione di strada, prevista dal PRG vigente ed adeguato, e ricompresa nell'insieme dell'intervento, non ricorrendo il titolo di possesso, si impegnava ad accollarsi ulteriori oneri necessari all'Ente competente per la relativa e conseguente acquisizione, come da apposita procedura di legge vigente in materia di esproprio.

In data 09/11/2009 in sede di Conferenza di Servizi all'uopo convocata, la proposta progettuale così compostasi e rimodulata a seguito delle conferenze di servizi e delle riunioni tecniche operative, veniva posta all'attenzione della Regione Puglia. In tale occasione veniva depositata, da parte della ditta proponente, agli atti della Conferenza la sottoelencata documentazione:

- copia della Deliberazione della Giunta Provinciale di Foggia n° 369 del 24/09/2009 ad effetto : "Preso d'atto protocollo d'intesa per sostegno alla realizzazione programma integrato "Complesso funzionale di fabbricati per servizi e residenze" con la quale viene deliberata la cessione a favore del "Proponente" porzione di suolo di proprietà (p.lle 189 e 190 del Foglio 89 di mq. 8.000,00 circa) a fronte del recupero edilizio di parte dell'Istituto Tecnico "Pascal", esistente su area contigua, a scomputo dell'importo rinveniente dalla cessione delle aree inerenti la Zona SP di P.R.G. destinate parte a "nuova strada pubblica" e parte a "parcheggi pubblici", che si allega alla presente formandone parte integrante e sostanziale ;
- nota dell'Azienda Ospedaliera Universitaria di Foggia del 20/05/2009 prot. n. DG/00005019, che specifica che la proposta in questione non comporta alcun elemento contrastante con le proprie progettualità edilizie in corso.

Nella stessa Conferenza di Servizi del 09/11/2009, le Amm.ni Comunale e Regionale rispettivamente confermavano alla ditta proponente la necessità di ricomprendere, ai fini del miglioramento funzionale del progetto, anche il completamento della viabilità del parcheggio del parco di quartiere, nonché gli interventi sui suoli non disponibili, di entità non sostanziale ma di completamento, per usufruire degli stessi servizi- infrastrutture, in quanto opere di pubbliche utilità e di interesse generale previste dal vigente P.R.G. da sottoporre ad apposita procedura espropriativa, nel rispetto della normativa vigente in materia. Al riguardo, la ditta proponente si impegnava, con relativa dichiarazione unilaterale d'obbligo a versare tutti gli importi necessari per sostenere tale acquisizione a favore dell'Amm.ne Comunale.

Con relazione datata il Servizio Comunale Urbanistico – Ufficio Programmi Complessi con la quale si precisano i vantaggi per le Amministrazioni aderenti rivenienti dal programma integrato in parola, come di seguito si riporta:

Comune di Foggia :

- esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, a servizio dell'intervento stesso, nonché esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, sempre che le norme vigenti in materia lo consentano, previste come scomputo degli oneri concessori;
- realizzazione degli standard di previsione del vigente P.R.G., ovvero la realizzazione di parcheggi e verde attrezzato per lo sport ed il tempo libero sull'area tipizzata SP dal vigente P.R.G., che potranno divenire beni disponibili da parte dell'Amministrazione Comunale trascorsi 30 anni di gestione convenzionata da parte del soggetto proponente;
- completamento degli assi viari di previsione del P.R.G. vigente, ovvero il prolungamento di via L. Pinto ed il collegamento di questo ultimo alla via Napoli e alla via L. Perosi.

Amministrazione Provinciale di Foggia :

- recupero edilizio di parte dell'Istituto Tecnico "Pascal" ;

Università degli Studi di Foggia

- sede didattica della Facoltà di Medicina e Chirurgia

La stessa relazione (contenuta nella delibera di C.C. n. 13/2011) conclude con "l'opportunità di prediligere i vantaggi prospettati agli altri Enti pubblici, in quanto manifestano comunque evidente interesse pubblico a favore della collettività".

In data 14.04.2011 con atto n. 13 il Consiglio Comunale di Foggia deliberava testualmente quanto segue:

“ - di autorizzare il Sindaco alla promozione e sottoscrizione dell' accordo di programma per la realizzazione di un programma integrato lungo Viale Pinto in prossimità degli OO.RR. — ditta "Tonti Raffaele" in partnership quale soggetti beneficiari Università degli Studi, Amministrazione Provinciale sulle aree identificate al N.C.T. di Foggia, F. 82 p.lle 6 e 27;

- di prendere atto che tale accordo prevede realizzazione di opera pubblica, che investe anche una modesta porzione d'area di terzi, avente ad oggetto previsioni di PRG vigente ed adeguato, per le quali si configura pubblica utilità ed alla cui realizzazione si rimanda alle forme ed alle procedure di legge previste.”

In relazione a quanto innanzi, il Sindaco del Comune di Foggia con nota prot. n. 55249 in data 23.05.2011 ha richiesto al Presidente della Giunta Regionale la stipula dell'Accordo di Programma al sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs. n° 267/2000 nonché la convocazione di una Conferenza di Servizi al fine di effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.

A seguito della suddetta richiesta sindacale in data 5.9.2011, si è tenuta presso la sede dell'Assessorato Reg.le alla Qualità del Territorio ulteriore riunione di Conferenza di Servizi, giusta convocazione con nota prot. n. 9678 del 28.07.2011, le cui risultanze di seguito si riportano testualmente:

“Si comincia dando lettura dell'ultimo verbale del 9 novembre 2009.

L'Ing. Affatato ripercorre le fasi che hanno portato alla seduta odierna illustrando le sostanziali adesioni registrate in merito al progetto da parte degli Enti intervenuti quali l'Università degli Studi di Foggia e la Provincia di Foggia e ricorda l'autorizzazione conferita al Sindaco alla richiesta di Accordo di Programma dal Consiglio Comunale con deliberazione n.13 del 14 aprile 2011.

L'Ing. Affatato illustra il progetto, con l'ausilio degli stessi progettisti, trasmesso alla Regione Puglia con nota comunale n.55249 del 23.05.2011.

L'ing. Belgioioso, intervenuto per la Provincia di Foggia, ribadisce quanto contenuto nella Deliberazione della Giunta Provinciale n.369 del 24 settembre 2009, interessata alla cessione dell'area su cui la ditta dovrà realizzare parte del parcheggio pubblico e parte della strada pubblica previsti dal progetto in conformità del vigente P.R.G. a fronte della ristrutturazione di parte dell'Istituto Tecnico Pascal esistente su area contigua al Programma integrato in questione.

Il Magnifico Rettore ribadisce l'interesse, da parte dell'Università, che il programma integrato venga realizzato in quanto a fronte della cessione in favore della ditta proponente di porzione di suolo di proprietà, per realizzare parte del parcheggio pubblico e parte della strada pubblica previsti dal vigente P.R.G., l'Università riceverà gratuitamente la costruzione di un plesso per attività didattiche per la facoltà di Medicina.

Il Magnifico Rettore, inoltre, auspica una eventuale diversa localizzazione del predetto plesso, comunque, all'interno delle sistemazioni delle aree per interventi pubblici, in posizione più prossima al costruendo "triennio biologico".

La Regione Puglia concorda con quanto manifestato dal Magnifico Rettore invitando il Comune di

Foggia a verificare, con il soggetto proponente, l'operatività di tale possibilità in fase attuativa del Programma Integrato sulla base del progetto visionato.

La Regione Puglia, infine, chiede al Comune di Foggia di verificare la data di avvio del procedimento amministrativo del Programma Integrato, e tanto ai fini della verifica di eventuale assoggettabilità a VAS. L'Ing. Affatato precisa che l'avvio del procedimento può essere determinato a seguito della sentenza del TAR Puglia n.2293/2005 del 19 maggio 2005 con attività amministrative ben prima intraprese.

La Conferenza ritiene chiusi i lavori in quanto sussistono tutti i presupposti per il prosieguo del procedimento al fine della sottoscrizione dell'Accordo di Programma, fermo restando le necessarie propedeutiche verifiche istruttorie da parte degli Uffici Regionali.”

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 05.09.2011, e sulla scorta della Relazione tecnica – urbanistica all'uopo predisposta dall'U.T.C. in data 9.12.2009, si rappresenta quanto segue.

Giova preliminarmente evidenziare che l'intervento in questione proposto dalla Società "TONTI Raffaele Co. Er." 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 interessa aree tipizzate parte "Zona F" – Attrezzature pubbliche di interesse generale, parte "Strada di previsione di P.R.G.", parte "Zona SP" – Attrezzature pubbliche di quartiere/parco di quartiere, parte "Zona SP" – Attrezzature pubbliche di quartiere/parcheggi, parte "Zona E" – Area agricola tutelata; il tutto distinto in catasto di Foggia al F.82 – mappale n.6 (di mq.81.345) e mappale n.27 (di mq.11.370) per complessivi mq.92.715.

Lo stesso Programma, come riportato nella Relazione Tecnica Illustrativa, si pone come obiettivo sostanziale l'attuazione del vigente P.R.G. e come finalità l'integrazione di servizi complementari ed aggiuntivi a quelli già esistenti, consistenti, tra l'altro:

- a.1) nella realizzazione della Zona SP di previsione del P.R.G. quale "parco di quartiere";
- a.2) nella realizzazione della Zona SP di previsione del P.R.G. quale "parcheggio pubblico", che per l'ubicazione, costituisce riferimento logistico a servizio dell'esistente Policlinico e del prossimo erigendo Triennio biologico - Centro di ricerca della Facoltà di Medicina, oltre al previsto Centro servizi polifunzionale – "attrezzature universitarie" e al Centro commerciale-direzionale;
- a.3) nella realizzazione di un Centro servizi polifunzionale della Zona F di progetto quale "attrezzature scolastiche di grado superiore – universitarie", di cui all'art.13.a) della N.T.E. di P.R.G. – Attrezzature pubbliche di interesse generale;
- a.4) nella realizzazione della Strada di previsione del P.R.G., quale "viabilità pubblica", complementare ed integrante a quella prevista dal programma;
- a.5) nella realizzazione della Strada di previsione del P.R.G., quale "viabilità pubblica", di collegamento tra quella di cui al precedente punto d) (rectius a.4) e quella già esistente a ridosso dell'ampliamento del "nuovo plesso ospedaliero" previsto su aree contigue al programma;
- a.6) nella realizzazione della Strada già prevista in "variante" al P.R.G., quale "viabilità pubblica", di collegamento tra Via Napoli e quella di cui al punto d) (rectius a.4), su area tra il previsto "Triennio Biologico" dell'Università degli Studi di Foggia e l'esistente Istituto Tecnico "Pascal" della Provincia di Foggia;
- a.7) realizzazione, inoltre, di:
 1. edificio per attività commerciale e direzionale d'iniziativa privata per pubblici servizi e privati, studi professionali, ecc., per servizi strettamente connessi alla residenza (negozi, farmacia, bar-caffè, ristorante, ecc.) e per attività commerciale (supermercato);

2. edifici per edilizia residenziale libera polifunzionale d'iniziativa privata per "residence universitario" per docenti, dottorandi, ricercatori, studenti anche stranieri ospiti dell'Università nell'ambito dei programmi Erasmus, "residence sanitario- assistenziale", foresteria, bed & breakfast come "supporto" logistico ai parenti in visita dei degenti ospedalieri (nello specifico ai malati oncologici) nonché ai medici delle cliniche universitarie parte integrante del Policlinico, residenze libere, ecc.

3. edifici per edilizia residenziale libera d'iniziativa privata con tipologia a "edificio multipiano" e "villette bifamiliari".

a.8) nella riqualificazione ed infrastrutturazione del contesto urbano di riferimento.

La stessa Relazione Tecnica Illustrativa rappresenta che il Programma Integrato di cui trattasi prevede la realizzazione di un complesso funzionale di servizi polifunzionali ed attrezzature pubbliche integrati da edifici residenziali, il tutto, previsti su suoli contigui a quelli degli Enti sotto riportati ed interessati dall'iniziativa; nello specifico:

b.1) Policlinico di Foggia – OO.RR. con la previsione dell'ampliamento del Nuovo Plesso Ospedaliero per 250 posti letto e dell'adiacente "nuova struttura del 118" e relativo "elisoccorso", il tutto, costituente il denominato "Polo Sanitario";

b.2) Università degli Studi di Foggia con la previsione del "Triennio Biologico della Facoltà di Medicina",

b.3) Provincia di Foggia con l'esistente Istituto Tecnico "Pascal";

b.4) Istituto Sperimentale per le Colture Foraggere con un "protocollo d'intesa" sottoscritto tra la Regione Puglia, la Provincia di Foggia, il Comune di Foggia, l'Università degli Studi di Foggia, la Camera di Commercio di Foggia e il Consiglio per la Ricerca e la Sperimentazione in Agricoltura (CRA) - per la realizzazione di un "campus universitario" dedicato all'alta formazione, alla ricerca e al trasferimento di tecnologia - con particolare riferimento all'Agroalimentare denominato "Sistema integrato direzionale di servizi a valenza provinciale" costituente il futuro Polo Scientifico e Tecnologico della Ricerca e dell'Innovazione, progetto già valorizzato nell'ambito del Piano Strategico di Area Vasta;

Detti interventi come rilevasi dagli atti, sono tutti ubicati sul prolungamento di Viale Pinto e Via Napoli, dove il Comune di Foggia con il PUMAV – "Piano Urbano della Mobilità di Area Vasta" – ha previsto una linea denominata "estensione 2" della linea urbana base, di servizio del Polo Sanitario, del Polo Universitario e del nuovo Campus Universitario all'interno del quale è stato previsto la localizzazione della fermata capolinea del treno – Tram.

Lo stesso Programma, per quanto attiene alle previsioni di carattere residenziale, terziario e commerciale, prevede la realizzazione di UMI – unità minime d'intervento, destinati per:

a) "residenziale libera", costituita da nove edifici, di cui sette denominati con l'acronimo "RL 1" - "RL 2" - "RL 3" - "RL 4" - "RL 5" - "RL 6" - "RL 7" per complessivi mc 96.790 f.t. (di cui mc 83.540 f.t. per abitazioni e mc 13.250 per attività commerciale-direzionale) con tipologia costruttiva a "edificio multipiano" costituita da sette piani fuori terra ed arretrato, oltre al piano interrato per autorimessa-box autovetture;

b) "residenziale libera", costituita da un unico corpo di fabbrica denominato con l'acronimo "RL 8" per complessivi mc 11.250 f.t., con tipologia costruttiva a "villetta a schiera" costituita da due piani fuori terra oltre al piano seminterrato per tavernetta;

c) "residenziale libera polifunzionale" costituita dall'edificio denominato con l'acronimo "RLp 9" – "RLp 10" per complessivi mc 27.210 f.t., con tipologia costruttiva a "edificio multipiano" costituita da sette piani fuori terra ed arretrato oltre al piano interrato per autorimessa-box autovetture;

d) attività "commerciale e direzionale", costituita dall'edificio denominato con l'acronimo "CD 11", di mc.17.250 f.t., con tipologia costruttiva a "edificio multipiano" costituita da piano terra (commerciale) e sei piani in elevazione (direzionale) ed arretrato (residenziale) oltre al piano interrato per deposito ed autorimessa-box autovetture;

Il tutto per una volumetria complessiva di mc 152.500 su una superficie territoriale di mq 92.715 con un indice territoriale di progetto pari a 1,645 mc/mq e abitanti insediabili pari a 1.220 (mc 122.000 volume

residenziale/100 mc/ab).

I principali indici e parametri urbanistici – edilizi caratterizzanti l'intervento risultano quelli di seguito riportati:

- Superficie territoriale = mq 92.715
- Volume totale di progetto = mc 152.500
- Indice di fabbricabilità territoriale = mc/mq 1,645
- Densità di abitanti/ha = 130 ab./Ha
- volume per direzionale e commerciale = mc 30.500 (17.250 mc edificio CD 11 + 13.250 mc p.t. edifici RL1/7)
- volume residenziale libera = mc 122.000
- Abitanti insediabili = 1.220 ab
- Standards ex art. 3 D.M. 1444/68: 1220 ab. X 18,00 mq. = 21.960,00 mq.;
- Rapporto di copertura = 10.100 mq di superficie coperta / 92.715 mq di superficie territoriale = 10,89%.

Le superfici a Standard urbanistici di progetto previsti per ogni abitante, di cui alle prescrizioni minime del D.I.M. n°1444/68, sono pari a mq.23.600 > mq 21.960, il tutto pari ad uno standard per abitante insediabile di 19,34 mq/ab. > 18,00 mq./ab. standard minimo, così come di seguito meglio specificato:

- istruzione = 4,50 mq x 1.220 ab. = 5.490 mq < 5.775 mq;
- attrezzature interesse comune = 2 mq x 1.220 ab. = 2.440 mq < 2.750 mq;
- aree per verde pubblico = 9 mq. x 1.220 ab. = 10.980 mq. < 11.850 mq;
- aree per parcheggi = 2,50 mq x 1.220 ab. = 3.050 mq < 3.225 mq..

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

Tav. Rti Relazione tecnica illustrativa

- Tav. NTE Norme Tecniche di Esecuzione
- Tav. SC Schema di Convenzione
- Tav. 0 Inquadramento territoriale e connessioni urbanistiche
- Tav. 1 Stralcio del vigente P.R.G. e perimetrazione dell'ambito urbano oggetto della "proposta progettuale"
- Tav. 1a Aerofotogrammetria – Confronto con il P.A.I. – Confronto con il P.U.T.T. – Ortofoto – Programma di intervento
- Tav. 2 Stralcio catastale con perimetrazione dell'ambito urbano oggetto della "proposta progettuale"
- Tav. 2a Planimetria catastale – piano particellare di esproprio – "studio di fattibilità preliminare"
- Tav. 3 Planimetria generale funzionale con planovolumetrico
- Tav. 4 Planimetria generale zoning
- Tav. 5 Opere di urbanizzazione
- Tav. 6 Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione primarie – "strade – parcheggi - illuminazione pubblica - rete idrica - rete fognaria"
- Tav. 7 Studio tipologico Opere di urbanizzazione secondarie – "istruzione e attrezzatura di interesse comune"
- Tav. 8 Studio tipologico Edificio SP 12/13 – "servizi polifunzionali" – Università degli Studi di Foggia
- Tav. 9 Studio tipologico Edilizia residenziale libera RL8 – "villette a schiera"
- Tav. 10 Studio tipologico Edilizia residenziale libera RL1-RL3-RL4-RL7 – "edificio multipiano"
- Tav. 11 Studio tipologico Edilizia residenziale libera RL2-RL5-RL6 – "edificio multipiano"
- Tav. 12 Studio tipologico Edilizia residenziale libera RL9-RL10 – "edificio multipiano"
- Tav. 13 Studio tipologico Edificio CD - commerciale – "edificio multipiano"
- Dichiarazione unilaterale d'obbligo.

La proposta, inerente la trasformazione urbanistica dei suoli oggetto del programma integrato, prevede,

entrando ancor più nello specifico, i seguenti vantaggi:

- in favore del Comune di Foggia a fronte dell'ammissibilità della variante urbanistica:
- la costruzione e cessione gratuita delle "opere di urbanizzazione primarie" di piano e relative aree di pertinenza quali:
 - strade residenziali, marciapiedi e parcheggi pubblici;
 - rete fogna bianca e relative caditoie;
 - rete fogna nera;
 - rete idrica;
 - rete pubblica illuminazione;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative cabine Enel;
 - rete di distribuzione del gas-metano;
 - rete di distribuzione telefonica;
- le aree a standard di cui all'art.3 del D.I.M. n.1444/68, quali la costruzione e cessione gratuita delle "opere di urbanizzazione secondarie" di piano e relative aree di pertinenza:
 - per "istruzione", due edifici, di cui uno destinato ad asilo nido e l'altro destinato a scuola materna;
 - per "attrezzature di interesse comune", un edificio, destinato a centro sociale/civico/culturale/ecc., con relativo verde attrezzato per il tempo libero (parco gioco bimbi);
 - per "verde pubblico";
 - per "parcheggi pubblici" (in aggiunta alle superfici previste dall'art.18 della Legge n.765/67 e s.m.i.);
 - per "nuove strade pubbliche" e relativi marciapiedi;
- la costruzione e cessione gratuita, dopo la gestione convenzionata per anni 30 da parte del Proponente, delle opere e relative aree inerenti la Zona SP di P.R.G. destinata a "parco di quartiere", attrezzato per lo sport (campo di calcetto) e il tempo libero (aree arredate per la sosta), compresa la realizzazione di una edicola per bar-ristoro e per la gestione dello stesso per l'uso pubblico, su aree parte del Proponente, parte dell'Università degli Studi di Foggia, parte già strada vicinale esistente, salvo altri; dette aree, comunque, dovranno essere rese disponibili dal Comune di Foggia al momento della fase operativa-esecutiva al fine di completare lo stesso parco di quartiere previsto dal P.R.G.;
- la costruzione e cessione gratuita, dopo la gestione convenzionata per anni 30 da parte del Proponente, delle opere inerenti la Zona SP di P.R.G. destinata per "parcheggi pubblici" posti a raso per autovetture, compreso una edicola a servizio dello stesso per l'uso pubblico, compreso i percorsi pedonali ed alberature che distinguono gli spazi di sosta, l'apposita illuminazione pubblica, il tutto su aree parte del Proponente, parte del Comune di Foggia, parte dell'Università degli Studi di Foggia, parte della Provincia di Foggia, parte già strada vicinale esistente, salvo altri; dette aree, comunque, dovranno essere rese disponibili dal Comune di Foggia al momento della fase operativa-esecutiva al fine di completare lo stesso parcheggio previsto dal P.R.G.;
- la costruzione e cessione gratuita delle opere inerenti la Zona SP di P.R.G. destinata per "nuova strada pubblica", posta a raso compreso i marciapiedi, su aree parte del Comune di Foggia, parte dell'Università degli Studi di Foggia, parte della Provincia di Foggia, parte dell'Azienda Ospedaliera OO.RR. di Foggia, parte già strada vicinale esistente, salvo altri; dette aree, comunque, dovranno essere rese disponibili dal Comune di Foggia al momento della realizzazione da parte del Proponente, questo, al fine di completare la stessa viabilità prevista dal P.R.G.;
- a disporre ulteriori oneri occorrenti, per l'eventuale acquisizione, in via bonaria o per via espropriativa, delle aree di proprietà di terzi necessari alla realizzazione delle suddette opere da garantire con idonea polizza fideiussoria del totale dei costi, come si evidenzia dalla tavola 2.a contenente anche le relative indennità di esproprio.
- in favore dell'Università degli Studi di Foggia a fronte della cessione a favore del "Proponente" di porzione di suolo di proprietà (p.lla 216 del Foglio 89 di mq. 2.332,00) giusto verbale del Consiglio di Amministrazione rep. n° 167-2009, prot. n° 30314-II.4 del 27/11/2009:

- la costruzione e cessione gratuita dell'edificio denominato con l'acronimo "F 12/13", per le attività didattiche e servizi connessi, compreso le rispettive pertinenze, anche a scomputo della cessione gratuita delle aree inerenti la Zona SP di P.R.G. destinate parte a "nuova strada pubblica" e parte a "parcheggi pubblici" e parte a "nuova strada pubblica" di collegamento con Via Napoli;

- la eventuale cessione in locazione, a canone convenzionato, di parte o intero edificio "RLp 9" e/o "RLp 10", destinati a residenze libere anche per docenti, dottorandi, ricercatori, studenti anche stranieri ospiti dell'Università nell'ambito dei programmi Erasmus, ecc.;

*il tutto verrà disciplinato da apposito atto di convenzione che sarà sottoscritto tra il "Proponente" e "Università degli Studi di Foggia".

- in favore della Provincia di Foggia a fronte della cessione a favore del "Proponente" porzione di suolo di proprietà (p.lle 189 e 190 del Foglio 89 di mq. 8.000,00 circa) giusta Deliberazione di Giunta Provinciale n° 369 del 24/09/2009:

- il recupero edilizio di parte dell'Istituto Tecnico "Pascal", esistente su area contigua, a scomputo dell'importo rinveniente dalla cessione delle aree inerenti la Zona SP di P.R.G. destinate parte a "nuova strada pubblica" e parte a "parcheggi pubblici";

*il tutto disciplinato da apposito atto di convenzione che sarà sottoscritto tra il "Proponente" e la "Provincia di Foggia".

Tutto ciò premesso, ai fini della ammissibilità del presente intervento che preveda la realizzazione di edilizia residenziale, va operata in primo luogo la verifica della capacità insediativa prevista dal Piano Integrato in questione in rapporto ai fabbisogni pregressi ed emergenti nel settore abitativo previsti per la città di Foggia.

Fermo restando che l'Amministrazione Comunale è impegnata nella predisposizione del PUG e che tali stime potrebbero essere soggette ad eventuali "aggiornamenti", l'ammissibilità del carico insediativo va rapportato, allo stato, al DPP, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale in data 26 marzo 2006, parte integrante del processo di formazione del Piano Urbanistico Generale di cui alla l.r. n. 20/2001 avviato dall'Amm.ne Comunale di Foggia.

In tale documento a pag. 33 " cap. 3.2 - Il dimensionamento della domanda/fabbisogno al 2021" , viene affrontato tale problema e nello specifico (pag 38) viene espressamente riportato :

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

1. Fabbisogno pregresso : 6.173

2. Fabbisogno sostitutivo : 9.434

3. Fabbisogno aggiuntivo : 1.745

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

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

Il fabbisogno globale, diminuito della quota relativa al fabbisogno di sostituzione (9.434) costituisce l'incremento dello stock edilizio pari a 7.918 abitazioni. "

Per quanto sopra nell'ambito dell'incremento dello stock edilizio stimato nel D.P.P., e considerando che l'attuazione dell'intervento di cui trattasi porterà alla realizzazione di circa n. 410 alloggi per edilizia residenziale privata ne deriva, a livello di stima generale il quadro di seguito riportata:

Da quanto innanzi deriva che il programma costruttivo proposto è ricompreso nell'ambito del fabbisogno ipotizzato dal predetto D.P.P..

Detta ricomprensione trova conferma nelle ulteriori analisi riguardanti il fabbisogno abitativo condotte

dal Comune di Foggia in relazione all'attuazione degli interventi privati previsti nell'ambito del PRUSST "San Michele – Daunia 2000", oggetto di specifici Accordi di Programma sottoscritti tra la Regione Puglia ed il Comune di Foggia.

Ed infatti, le stime operate con detto D.P.P., risultano oggetto di aggiornamenti e puntuali integrazioni, come riportato nella specifica Relazione Generale trasmessa in data 13-02-2009 con nota n. 1228 l'Amministrazione Comunale di Foggia, laddove per quanto attiene il fabbisogno residenziale, si perviene a determinare detto fabbisogno per l'arco temporale 2005-2021 secondo il seguente prospetto:

1 Fabbisogno pregresso (D.P.P. + emergenza abitativa + miglioramento standard abitativi) :

n. 12.223

2 Fabbisogno sostitutivo (conferma dato D.P.P.)

n. 9.434

3 Fabbisogno aggiuntivo (dato D.P.P. + edilizia universitaria) n. 2.745

Totale fabbisogno abitativo: n. 24.402

Conseguentemente, il nuovo carico insediativo derivante dall'attuazione del Piano Integrato in parola risulta contenuto nel fabbisogno di edilizia residenziale all'anno 2021 come in precedenza riportato.

La proposta in parola 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) e dall'altro la realizzazione e cessione gratuita al Comune di Foggia, all'Amministrazione Provinciale di Foggia e all'Università degli Studi di Foggia delle opere in precedenza elencate.

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. parte a "Zona F" – Attrezzature pubbliche di interesse generale, parte su "Strada di previsione di P.R.G.", parte su "Zona SP" – Attrezzature pubbliche di quartiere/parco di quartiere, parte su "Zona SP" – Attrezzature pubbliche di quartiere/parcheggi e parte su "Zona E" – Area agricola tutelata in "Zona mista residenziale – direzionale - commerciale" e sostanziale riconferma delle aree "SP" destinate a parcheggi e parco di quartiere, 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, del rispetto dei canoni ordinari urbanistici, della coerenza con il D.P.P. approvato e della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, che sostanzialmente riconferma talune previsioni di P.R.G. (parco di quartiere e parcheggi pubblici) la cui realizzazione è posta in capo ai privati, unitamente ai vantaggi per le Amministrazioni coinvolte in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il contesto urbano interessato, si ritiene ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

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.

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 in data antecedente 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 non si applicano le disposizioni del suddetto D.lvo.

Per quanto attiene ai parcheggi previsti in progetto, per n. 355 stalli circa, si demandano all'Amm.ne Comunale gli adempimenti previsti dalla l.r. n. 11/2001 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, il Comune di Foggia, l'Amm.ne Provinciale di Foggia e l'Università degli Studi di Foggia, per la realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze su suoli ubicati in Foggia lungo Viale Pinto su area in continuità con gli Ospedali Riuniti, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla Società “TONTI Raffaele e Co.Er.”.

Quanto innanzi in relazione agli aspetti di natura urbanistica, restando nelle competenze delle Amministrazioni coinvolte 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 alla Qualità 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 alla Qualità del Territorio;

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'Amm.ne Provinciale di Foggia e l'Università degli Studi di Foggia, l' “Accordo di Programma”, ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un complesso polifunzionale di fabbricati per servizi e residenze su suoli ubicati in Foggia lungo Viale Pinto su area in continuità con gli Ospedali Riuniti, 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
Teresa Scaringi Dott. Nichi Vendola