



## **Bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 8 del 21/01/2014**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 dicembre 2013, n. 2560

Accordo di Programma, ex art. 34 del D.lvo n. 267/2000, tra Regione Puglia e Comune di Foggia per la realizzazione di un programma di riqualificazione di un'area industriale dismessa ubicata in via Manfredonia, in variante al P.R.G. vigente. Soggetto proponente: Società "DAUFIN REAL ESTATE s.r.l."

Il Vice Presidente, 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.

"Il Sindaco del Comune di Foggia con nota prot. n. 96648 in data 26.09.2011, indirizzata al Presidente della Regione Puglia ha convocato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. n° 267/2000, per il giorno 17/10/2011 una Conferenza di Servizi propedeutica alla stipula dell'Accordo di Programma con i soggetti pubblici coinvolti nel procedimento, richiesto dalla ditta DAUFIN REAL ESTATE s.r.l. per la realizzazione in Foggia di un "programma di riqualificazione di un'area industriale dismessa" ubicata in via Manfredonia a ridosso dell'area ferroviaria e di quella cimiteriale.

La suddetta richiesta sindacale si basa su quanto di seguito riportato (testualmente):

“PREMESSO CHE:

... omissis ...

il progetto, proposto ai fini dell'attivazione del procedimento di cui all'art.34 del D.Lgs. n.267/2000, si sostanzia in un programma urbanistico complesso caratterizzato da: demolizione di diversi edifici in stato di abbandono, ristrutturazione e riconversione di silos circolari in polo culturale, ristrutturazione e conversione della palazzina uffici in struttura alberghiera, la realizzazione di nuovi edifici residenziali e commerciali/direzionali.

Lo stesso ricade nell'ambito della perimetrazione di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 15/06/2011 con la quale questo Ente ha adottato documento programmatico della rigenerazione urbana di cui alla Legge Regionale n.21/2008, al fine di riqualificare quelle parti del territorio contraddistinte da carenze infrastrutturali e problematiche di disagio socio-economico, generalmente accompagnate da degrado fisico dei luoghi, in relazione al tempo stesso con il resto della città.

... omissis ...

CONSIDERATO che la disciplina della fattispecie può tradursi in una procedura così delineata:

- autorizzazione del Sindaco alla promozione dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale, ai fini della valutazione, da parte di quest'ultimo, della congruità delle scelte urbanistiche proposte rispetto agli obiettivi fondamentali di assetto del territorio, anche in virtù del processo di pianificazione generale attualmente in itinere;

- convocazione, all'esito, da parte del Sindaco, di una conferenza di servizi tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate, ai fini dell'esame e della verifica della proposta sotto tutti i profili amministrativi, urbanistici e tecnici rilevanti;
- nel caso di esito positivo dei lavori della conferenza, e cioè di consenso unanime di tutte le Amministrazioni interessate, sottoscrizione dell'Accordo, ratifica dello stesso da parte del Consiglio Comunale ed approvazione con Decreto del Presidente della Regione Puglia.

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 28 giugno 2011 che si allega in copia.”

In particolare, con atto n. 58 in data 28.06.2011 il Consiglio Comunale di Foggia ha deliberato testualmente quanto segue:

”1) di accogliere la richiesta di attivazione della procedura per Accordo di Programma presentata dalla ditta DAUFIN REAL ESTATE s.r.l, con sede in Somma Vesuviana (NA) alla via Aldo Moro n° 32 - cod. Fisc. n° 05689811213 legalmente rappresentata dal Sig. SCHIAVONE Michele, per la realizzazione di un “Programma di riqualificazione di un'area industriale dismessa” ubicata in via Manfredonia a ridosso dell'area ferroviaria e di quella cimiteriale, ai fini della procedura prevista all'art. 34 del D.L. n° 267/2000 in materia di Accordo di Programma;

2) di demandare al Sindaco, ai sensi della normativa richiamata, la convocazione della Conferenza di Servizi con la Regione Puglia e, se del caso, con altri soggetti eventualmente interessati, al fine di assicurare il coordinamento delle azioni, dei tempi, delle modalità e di ogni altro aspetto da definire ivi comprese l'armonizzazione della proposta al Piano di settore delle Attività Produttive in corso di componimento, Piano rappresentante risoluzione delle criticità e prescrizioni sollevate dalla Regione Puglia in sede di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale vigente, oltre che parte integrante e anticipazione del redigendo Piano Urbanistico Generale e, ivi compresa la implementazione di elementi migliorativi delle proposte da concordarsi in seno alla stessa conferenza di servizi, nonché autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione dell'Accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs. n.267 del 2000, per tutti i motivi illustrati in premessa;

3) di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è il Dirigente del Servizio Urbanistico e di demandare allo stesso le procedure connesse alla predisposizione dell'Accordo di Programma e di tutti i conseguenti adempimenti tecnici-procedurali, rivenienti dal presente provvedimento;

4) di prendere atto e far propri i suggerimenti che la commissione ha proposto con propria relazione che si allega al presente atto per costituirne parte integrale e sostanziale.

5) di dare atto che la documentazione allegata alla scheda tecnica istruttoria redatta dal servizio urbanistica- ufficio programmi complessi, è depositata c/o gli Uffici del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia.”

Quanto deliberato dal Consiglio Comunale di Foggia si basa sui considerati e rilevati di seguito riportati:

”CONSIDERATO che

- l'art. 34 del d.lgs. n.267 del 18/08/2000 recita, tra l'altro, quanto segue: “Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento”;
- il richiamato modulo procedurale è idoneo a concretare una ipotesi di programmazione urbanistica

negoziata (cfr. Consiglio Stato, sez. N, 29/07/2008, n. 3757; Consiglio Stato, sez. N 06/05/2008 n. 2062), trovando adeguato rilievo anche nell'ambito della legislazione regionale vigente (l.r. 27 luglio 2001 n. 20; l.r. 16 novembre 2001 n. 28);

- la valutazione dei programmi urbanistici complessi e della possibilità di un eventuale accordo, ai sensi dell'art. 34 del d.lg. n. 267 del 2000, è rimessa alla verifica di una conferenza di servizi, previo esame preliminare attinente alla conformità o meno dell'intervento rispetto agli strumenti urbanistici generali e alla sussistenza dei presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione del procedimento amministrativo;
- il programma proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, presenta i presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione dell'iter procedimentale di cui all'art.34 del d.lgs. n.34/2000, richiedendo l'azione integrata di più soggetti pubblici (in primis, la Regione, co-titolare del potere di pianificazione del territorio) ed evidenziando elementi di rilievo pubblicistico tesi alla valorizzazione del tessuto urbanistico comunale;

RILEVATE le seguenti risultanze della scheda tecnica redatta dal servizio urbanistica- ufficio programmi complessi, che si allega alla presente formandone parte integrante e sostanziale, i punti di forza e le criticità che potranno trovare condivisione e soluzione, in seno alla invocata conferenza di servizi con l'Ente Regione, di cui alla procedura prevista all'art. 34 del D.L. n°267/2000 in materia di Accordo di Programma:

- è prevista la riduzione della volumetria esistente, da mc 149.317,00 a mc. 113.635,00, prevedendo, rispetto all'indice di fabbricabilità di P.R.G. un incremento di 0,71 mc/mq.;
- è prevista la cessione gratuita al Comune di un polo culturale di circa mc. 24.345,00 e rispettiva area di pertinenza di mq. 2.837,00, previa ristrutturazione e riconversione degli attuali silos;
- l'intervento proposto è simile ad altro Accordo di Programma sottoscritto dall'Amministrazione Comunale, denominato "Ex Fornace", prevedendo la riqualificazione di un'area industriale dismessa;
- è prevista la monetizzazione dello standard relativo all'istruzione di circa mq. 1.950 per un valore di € 95.150,00;
- previsione e cessione gratuita di aree a standard di circa 10 mq/ab in più rispetto alle quantità minime previste dal D.I.M. 1444/68 per complessivi mq. 3.908,00;
- la proposta progettuale è stato oggetto di studio del DOSAP prevedendone interventi di recupero e riqualificazione dell'area che mantenga i caratteri architettonici dell'edificato e la destinazione produttiva, prendendo in esame anche la eventuale riconversione tipologica;
- necessita prevedere la bonifica dell'area;
- la trasformazione dell'area industriale in area mista (residenziale-terziaria) sottrarrebbe aree "D" al vigente P..R.G. pertanto necessita verificare l'ammissibilità e l'idoneità delle residenze previste all'interno della proposta progettuale."

In relazione a quanto innanzi e secondo il modulo procedimentale previsto dall'art. 34 del D.lvo n. 267/2000, si è tenuta apposita Conferenza di Servizi tenutasi, presso la sede dell'Assessorato Regionale alla Qualità del Territorio, in data 21.10.2011, come da verbale in atti, si è rilevato - tra l'altro testualmente quanto segue:

“”

... omissis ...

Alla Conferenza, che inizia i suoi lavori alle ore 15:00, sono presenti:

- Prof.ssa Angela BARBANENTE, Assessore alla Qualità del Territorio della Regione Puglia;
- Ing. Luigi FIORE, Assessore all'Urbanistica e alle Politiche abitative del Comune di Foggia;
- Ing. Nicola GIORDANO, Dirigente del Servizio Urbanistica della Regione Puglia;
- Ing. Francesco Paolo AFFATATO, Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia;
- Geom. Nicola LOSCHIAVO, Funzionario del Servizio Urbanistica della Regione Puglia;

- Dott. Michele SCHIAVONE, legale rappresentante della ditta DAUFIN REAL ESTATE s.r.l.;
- Ing. Massimo CARROZZINO, tecnico del progetto di cui alla proposta della ditta;

FIORE svolge una breve illustrazione del percorso politico- amministrativo che ha condotto alla D.C.C. n. 58 del 28.06.2011, evidenziando, in particolare, gli elementi di raccordo con il processo di pianificazione urbanistica generale sottolineati dalla volontà consiliare che si è espressa con l'indirizzo alla «armonizzazione della proposta al Piano di settore delle Attività Produttive in corso di componimento, Piano rappresentante risoluzione delle criticità e prescrizioni sollevate dalla Regione Puglia in sede di approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale vigente, oltre che parte integrante e anticipazione del redigendo Piano Urbanistico Generale».

Aggiunge che la proposta della ditta è stata acquisita al protocollo del Comune di Foggia in data 14.02.2010, anteriormente, quindi, alla Conferenza di copianificazione del Piano Urbanistico Generale di Foggia svoltasi il successivo 18 gennaio 2011 e che, con uno specifico Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 03.07.2011, la ditta si è impegnata «a condividere gli elementi formali con il Comune in modo da garantire l'integrazione con il complessivo Piano "Rigenerare lungo la memoria" (approvato con D.G.C. n. n.67 del 5 luglio 2011, n.f.t.) e a concorrere alle soluzioni progettuali affinate dal Comune riguardanti la viabilità sul cavalcavia di Via Manfredonia e il sistema degli accessi per l'area dell'ex Fornace, per l'area dei Silos e per l'area cimiteriale».

AFFATATO informa che, con lettera Prot. n. 100191 del 05.10.2011, gli atti progettuali sono stati trasmessi al Servizio Attività economiche - Consumatori e al Servizio Urbanistica della Regione Puglia, oltre che al Servizio Promozione e Sviluppo del Territorio della Provincia di Foggia.

Deposita agli atti della Conferenza la lettera trasmessa via fax, in data 14.10.2011, alle ore 14:13, dalla Provincia di Foggia, Settore Attività produttive Fonti energetiche, Prot. n. 2011 /0065028. GIORDANO deposita agli atti della Conferenza la lettera del Servizio Attività economiche Consumatori della Regione Puglia, Prot. AOO 160/0020580, in cui si evidenzia che, in forza dell'art. 2, comma 1, lettera b) della Legge regionale n. 11/2003, gli obiettivi di sviluppo delle grandi strutture di vendita sono «disciplinati da un regolamento specifico che, allo stato, è in fase di rielaborazione».

BARBANENTE rileva che la nota del Servizio Attività economiche Consumatori pone una questione pregiudiziale per il prosieguo dell'analisi urbanistica cui tende la Conferenza di Servizi. Sottolinea favorevolmente il fatto che l'intervento sia stato situato nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana e nel generale tema della pianificazione di settore sulle aree produttive che, concordemente con l'Amministrazione comunale e il coordinatore scientifico del PUG, prof. Francesco Karrer, nel corso di un incontro del 13 dicembre 2010 preparatorio della Conferenza di copianificazione del PUG, si è deciso di elaborare nella forma di una variante organica che anticipi i principi del PUG. A questo ultimo scopo, invita l'Amministrazione comunale a evidenziare come questo intervento si integri nella più complessiva azione di pianificazione delle aree produttive e delle aree produttive dismesse o in dismissione.

BARBANENTE chiude la conferenza di servizi, chiedendo al Comune di Foggia, per l'intervento di cui trattasi, la "Verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica" ai sensi del D.Lgs. n.4/2008 ed una ricognizione del carico urbanistico degli interventi complessi in variante sin qui autorizzati.

Tali richieste sono propedeutiche ai fini della prosecuzione dei lavori della Conferenza di Servizi convocata.

La Conferenza si chiude alle ore 15:30 con le seguenti determinazioni:

- Regione Puglia e Comune di Foggia converranno le modalità di un aggiornamento della Conferenza non appena sarà emanato il regolamento regionale specifico inerente le grandi strutture di vendita.""

Con successiva nota n. 74491 del 10.08.2012, a firma del Dirigente Ufficio Piani Complessi del Comune di Foggia, è stata convocata per il giorno 13/09/2012 la seconda seduta di conferenza di Servizi per l'esame della proposta di cui trattasi.

Dal verbale della seduta di Conferenza tenutasi in data 13.09.2012 - in sintesi - si evince testualmente

quanto segue:

“Il dirigente del servizio urbanistica della Amministrazione Comunale facendo una breve sintesi dell'iter cronologico della pratica, da lettura del precedente verbale del 17/10/2011 e deposita, per l'acquisizione agli atti della conferenza, propria relazione urbanistica, n° 82258 del 12/09/2012.

Lo stesso dirigente comunale precisa, altresì che è ancora in corso la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS da parte del Servizio Ecologia della Regione Puglia ed informa i presenti che alla data odierna è pervenuta richiesta di integrazioni da parte dell'ARPA, giusta nota n° 23253 del 03/05/2012, comunicata - per gli adempimenti di competenza alla società proponente con nota comunale n° 45774 del 14/05/2012; nonché i pareri del Servizio Tutela delle Acque della Regione Puglia, giusta nota n° AOO\_075/3133 del 04/07/2012 e della Soprintendenza per I Beni Archeologici della Puglia, giusta nota n° 7439 del 14/06/2012.

Precisa che i pareri sopra richiamati sono stati espressi nell'ambito dell'iter procedurale di verifica di assoggettabilità a VAS in corso.

Precisa, inoltre, con riferimento alla richiesta formulata dall'Assessore Barbanente nella precedente seduta del 17.10.2011, che i dati richiesti riguardanti la ricognizione del carico urbanistico degli interventi complessi in variante al PRG sin qui autorizzati sono già in possesso degli uffici della Regione Puglia e contenuti sia nella documentazione trasmessa formalmente nell'ambito delle procedure proprie dell'accordo di programma riferito al "Programma di iniziativa pubblica Housing Sociale" del Comune di Foggia (5 novembre 2010), sia negli atti della documentazione propria della nota aggiuntiva al DPP oggetto della seconda riunione della prima conferenza di copianificazione per la formazione del PUG (nr. prot. 55933 del 12 giugno 2012).

Da tali dati si rileva come nella stima del fabbisogno aggiuntivo al 2021 secondo il DPP approvato in Consiglio Comunale, fissata in 15.874 abitazioni, sono compresi tutti i programmi complessi (zone F, accordi di programma interventi puntuali, PIRP A, PIRP B, PRUSST e Social Housing) in itinere o già approvati, per un totale di 6.904 abitazioni.

La conferenza acquisisce agli atti la relazione urbanistica depositata dal Dirigente del Comune di Foggia e prosegue i lavori.

Il direttore di area della Regione Puglia arch. GIANNI' chiede di meglio esplicitare quale sia l'interesse pubblico che giustificherebbe la variazione Urbanistica secondo la procedura di Accordo di Programma. Su questo punto intervengono i progettisti del soggetto proponente ing. CARROZZINO ed arch. SCHIAVONE. I progettisti ribadiscono, richiamando la prima conferenza, che trattasi di richiesta di variante urbanistica di un area con destinazione d'uso industriale (D1) in area mista (residenziale, terziario, commerciale) con un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale da 3 mc/mq (come attualmente previsto per le zone D1 nel vigente PRG) a 3,71 mc/mq. e comunque con volumetria complessiva di progetto inferiore a quella esistente.

Illustrano il progetto entrando nei dettagli delle varie tipologie di interventi precisando gli interventi pubblici che costituiscono il pubblico interesse e gli interventi privati.

Sullo specifico punto di cui alla richiesta sintetizzano gli elementi di pubblica utilità che si sostanziano in:

- Realizzazione e cessione gratuita al Comune di una struttura polivalente che, per le vicinanze del museo civico e del conservatorio, propongono a destinarsi ad attività culturali di circa mc. 24,345,00 e rispettiva area di pertinenza di mq. 2.837,00, previa ristrutturazione e riconversione degli attuali silos;
  - cofinanziamento, in quota parte da determinarsi, per la realizzazione della rotatoria prevista nel piano di assestamento del sistema del traffico veicolare ingresso alla città di cui al Piano Urbano di Mobilità di Area Vasta;
  - Bonifica di presistenze post industriali, per le quali è in corso il piano di caratterizzazione per la determinazione dei successive interventi;
  - surplus di standards complessivi (di circa 10 mq/ab in più rispetto alle quantità minime previste dal D.I.M. 1444/68), pur chiedendo la monetizzazione delle superfici ad "istruzione" non reperibili nell'area.
- Sottolineano altresì la coerenza con il Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana così

come approvato dal Consiglio Comunale, nonché della previsione di una media struttura di vendita coerente con le linee di indirizzo per il commercio approvate dalla Amministrazione Comunale e base programmatica del PUG, depositate in uno alla attualizzazione del DPP in sede di prima conferenza di copianificazione con la Regione Puglia.

Sullo specifico punto relativo agli standards nonchè in riferimento alla previsione di struttura commerciale, interviene il funzionario del servizio urbanistica della Regione Puglia geom. Loschiavo, che rileva una non perfetta intellegibilità nei grafici delle quantità di standards, riferite sia al D.M. 1444 sia riferite alle varie tipologie di intervento previste (commercio, struttura per il terziario) e chiede quindi che venga graficizzata la dotazione degli standard per le singole tipologie d'intervento (residenze, commercio, direzionale e turistico/alberghiero) secondo le quantità riportate nelle tabelle presentate.

Chiede altresì di chiarire meglio, ai fini della procedura, di che tipologia commerciale si stia trattando nel progetto.

I progettisti della ditta, puntualizzano che trattasi di media struttura commerciale dalla superficie complessiva di vendita inferiore ai 2.500 mq.

Sulla questione inerente gli standards interviene altresì il Direttore Area Tecnica Arch. GIANNI' che rileva la necessità, al fine di una eventuale monetizzazione dello standards previsto per "Pubblica Istruzione" e quindi di non cessione degli stessi, di un bilancio complessivo qualitativo e quantitativo degli standards per l'intera città poiché solo essendo a conoscenza dell'entità esistente si può comprendere quanto incida tale operazione.

A chiusura dell'intervento dei propri progettisti, il soggetto proponente chiede di depositare progetto e relazione relativa alla Valutazione del clima acustico e allo studio preliminare ambientale ottemperando alla nota 45774 del 14/05/2012 inviata dal Servizio Urbanistica del Comune di Foggia.

Il Comune di Foggia acquisisce agli atti la documentazione depositata dal Progettista dell'intervento proposto, riservandosi di trasmettere tali integrazioni all'organo competente che ne ha fatto richiesto (ARPA).

La conferenza chiude i propri lavori aggiornandosi a data da destinarsi, successivamente all'acquisizione della determinazione di assoggettabilità a VAS da parte del preposto Servizio Regionale.""

In particolare dalla relazione urbanistica, a firma del Dirigente del Servizio Urbanistica Comunale prot. n. 82258 del 12.09.2012, depositata agli atti della Conferenza di Servizi, si rileva testualmente quanto segue:

#### “PREMESSA

la ditta DAUFIN REAL ESTATE s.r.l, con sede in Somma Vesuviana (NA) alla via Aldo Moro n° 32 cod. Fisc. n° 05689811213 legalmente rappresentata dal Sig. SCHIAVONE Michele, nato a Torremaggiore (FG) il 07/05/1951, ha presentato istanza, con allegati elaborati tecnici, per la realizzazione in Foggia, di un "Programma di riqualificazione di un'area industriale dismessa" ubicata in via Manfredonia a ridosso dell'area ferroviaria e di quella cimiteriale, acquisita agli atti di Ufficio con prot. gen.le n°135949 del 14/12/2010.

Il progetto, proposto ai fini dell'attivazione del procedimento di cui all'art.34 del d.lgs. n.267/2000, si sostanzia in un programma urbanistico complesso e riguarda:

“La demolizione di diversi edifici in stato di abbandono, la ristrutturazione e riconversione dei silos circolari in polo culturale, la ristrutturazione e conversione della palazzina uffici in struttura alberghiera, la realizzazione di nuovi edifici residenziali e commerciali/direzionali.”

L'art. 34 del d.lgs. n.267 del 18/08/2000 recita, tra l'altro, quanto segue: “Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o

sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento..”

Il richiamato modulo procedurale è idoneo quindi a concretare una ipotesi di programmazione urbanistica negoziata (cfr. Consiglio Stato, sez. IV, 29/07/2008, n. 3757; Consiglio Stato, sez. IV 06/05/2008 n. 2062), trovando adeguato rilievo anche nell'ambito della legislazione regionale vigente (l.r. 27 luglio 2001 n. 20; l.r. 16 novembre 2001 n. 28). La valutazione dei programmi urbanistici complessi e della possibilità di un eventuale accordo, ai sensi dell'art. 34 del d.lg. n. 267 del 2000, è rimessa alla verifica di una conferenza di servizi, previo esame preliminare attinente alla conformità o meno dell'intervento rispetto agli strumenti urbanistici generali e alla sussistenza dei presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione del procedimento amministrativo;

Il programma proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, presenta i presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione dell'iter procedimentale di cui all'art.34 del d.lgs. n.34/2000, richiedendo l'azione integrata di più soggetti pubblici (in primis, la Regione, co-titolare del potere di pianificazione del territorio) ed evidenziando elementi di rilievo pubblicistico tesi alla valorizzazione del tessuto urbanistico comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 28.06.2011, il Consiglio Comunale autorizzava il Sindaco alla richiesta di accordo di programma.

#### INQUADRAMENTO DEL PROGETTO

L'ambito territoriale interessato dalla proposta di Programma di recupero urbano riguarda un'area del comune di Foggia, ubicata nella zona a nord-est della città, a ridosso di via Manfredonia, compresa tra proprietà delle Ferrovie dello Stato, alcuni privati e l'area cimiteriale.

L'area, oramai in dismissione da diversi anni, ha ospitato un complesso industriale per lo stoccaggio e lavorazione del grano duro, ed attualmente risulta di proprietà della società DAUFIN REAL ESTATE S.r.l., a cui è pervenuta per gli effetti del fallimento della precedente proprietà ovvero la società ITAL-SEMOLE S.r.l.

Si tratta nel suo complesso di un'area che assolveva una funzione produttiva, invasiva nelle sue prerogative funzionali, all'ingresso della città, nella considerazione che essa si colloca in un contesto urbano semi-residenziale con caratteristiche semicentrali, rappresentato da viale Manfredi, via Manfredonia e via Sant'Alfonso dei Liguori sulle quale si sono sviluppate negli ultimi anni e si stanno tuttora sviluppando, in relazione alle recenti scelte di piano regolatore, funzioni di maggior prestigio e qualità urbana.

In particolare lungo via Manfredonia, esattamente di fronte l'area in oggetto, nell'ambito del perseguimento di una azione di “bonifica urbanistica”, bonifica funzionale e tipologica degli ingressi della città e dell' approvato piano di rigenerazione urbana, è stato recentemente approvato un Accordo di Programma per la riqualificazione dell'area ex Fornace ed insiste, con il già richiamato accordo di programma, in maniera specifica sulle azioni proprie del Piano Urbano della Mobilità di Area Vasta che prevede la programmazione di realizzazione, nelle immediate vicinanze (viale Fortore e viale Manfredi) di due grosse rotatorie per facilitare appunto l' ingresso alla città.

La proposta di P.R.U. oggetto della procedura affianca quindi gli interventi infrastrutturali avviati, trattando della riqualificazione di quest'area, mediante un intervento di riconversione residenziale e di riqualificazione degli spazi pubblici e dei servizi ed attrezzature a scala urbana, che deve rendersi tassello del progetto complessivo di rigenerazione ed eviti un utilizzo improprio o il permanere del degrado dell'area dismessa.

#### INQUADRAMENTO CATASTALE

L'intervento integrato proposto è inserito nell'ambito di un complesso industriale dismesso per la lavorazione del grano duro, di proprietà della società DAUFIN REAL ESTATE S.r.l., che dispone in

Foggia di un suolo con superficie catastale complessiva pari a mq 31.415 sito alla via Manfredonia. Detta proprietà è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al Fg. n. 77 dalle partt. nn. 66-74-75-76-84-86-209-210-211-214-358-414-415-416-417-418-419-420, oltre al possesso di altre particelle di cui ai n.ri 68-212-213. Il tutto meglio definito nella tabella allegata:

### I RIFERIMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, adottato con delibera di C.C. n. 64 del 06/11/1992 ed approvato con delibera di G.R. n. 1005 del 20/07/2001, classifica l'area di intervento all'interno della zona D ovvero aree produttive per le attrezzature produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico, attribuendole la tipizzazione di zona D1 aree per grandi industrie - all'interno della quale la disciplina edificatoria e le tipologie di intervento sono normate dall'art. 15.1 delle N.T.A., ovvero:

- indice densità fondiaria  $I_f = 3.00$  mc/mq
- rapporto di copertura  $I_c = 0.5$
- distanza minima dai confini 7.00 m.
- altezza massima 12.00 m.
- distanza minima dai cigli stradali 10.00 m.
- distanza minima tra fabbricati 14.00 m.

### LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA IN ATTO

Allo stato attuale il Comune di Foggia si sta dotando del nuovo Piano Urbanistico generale (PUG) che, al momento, vede approvato il Documento Programmatico Preliminare al PUG (DPP) ed è in sede di prima conferenza di copianificazione.

Lo stesso rientra nell'ambito della perimetrazione dell'area oggetto del Documento Programmatico per la Rigenerazione urbana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Nella considerazione che il progetto prevede una media struttura di vendita, si ritiene altresì doveroso sottolineare come la localizzazione di tali struttura commerciale, trovi elementi di coerenza ubicazionali con le linee guida per le attività commerciali approvate in Giunta comunale con deliberazione n. 34 del 30 aprile 2012 e costituenti indirizzo operativo per il predisponendo PUG.

Tale coerenza risiede nell'ubicazione dell'area all'interno del perimetro dell'area prevista quale idonea di collocazione di tali tipologie commerciali.

### LA VINCOLISTICA

Esaminato il sistema geografico informativo geo referenziato - vincolistica ne deriva che:

- l'area non è interessata dal vincolo PAI - Alta pericolosità;
- l'area non è interessata dal vincolo PAI - Rischio;
- parte dell'area risulta compresa in ex suolo tratturale oggi sdemanializzato ed alienato;
- in riferimento al PPTR risulta compresa in "aree edificate prima del 1945.

### ELEMENTI DI FORZA DEL PROGRAMMA

- Riduzione della volumetria esistente, da mc 149,317,00 a mc. 113,635,00, prevedendo, rispetto all'indice di fabbricabilità di P.R.G. un incremento di 0,71 mc/mq.
- Cessione gratuita al Comune di un polo culturale di circa mc. 24,345,00 e rispettiva area di pertinenza di mq. 2.837,00, previa ristrutturazione e riconversione degli attuali silos;
- L'intervento proposto interviene nell'ambito della Rigenerazione Urbana ingressi alla città
- L'intervento interviene sinergicamente, con compartecipazione alla realizzazione dell'assestamento del sistema del traffico veicolare previsto con il Piano Urbano di Mobilità di Area Vasta
- E' prevista la bonifica dell'area da vecchie preesistenze industriali, probabilmente anche in materiale nocivo (in attesa di studio di caratterizzazione)
- Miglioramento del bilancio degli standards di circa 10 mq/ab in più rispetto alle quantità minime previste dal D.I.M. 1444/68 per complessivi mq. 3,908,00 che incidono sul bilancio complessivo della

città

- La proposta progettuale è stata oggetto di studio del DOSAP prevedendone interventi di recupero e riqualificazione dell'area che mantenga i caratteri architettonici dell'edificato e la destinazione produttiva, prendendo in esame anche la eventuale riconversione tipologica

- La media struttura di vendita viene collocata in area coerente con quanto nelle linee di indirizzo per il commercio approvate dalla Amministrazione Comunale e base programmatica del PUG

Tanto viene reso per le competenze proprie del servizio ed in riferimento alla procedura di cui in oggetto. Con determina dirigenziale n° 282 del 26/11/2012, il Servizio Ecologia della Regione Puglia, ha escluso dalla procedura di Valutazione ambientale strategica il programma di cui in oggetto, prevedendo alcune prescrizioni da ottemperarsi sia da parte del soggetto proponente che da parte degli enti preposti.

Nello specifico le prescrizioni contenute nella suddetta determina dirigenziale n. 282/2012 risultano quelle di seguito riportate:

“In sintesi, si può ritenere che i possibili impatti ambientali dovuti alle scelte di pianificazione operate nel PUE siano riconducibili a condizioni di sostenibilità solo attraverso la previsione di adeguate misure di prevenzione, mitigazione e compensazione.

Alla luce delle motivazioni sopra esposte, sulla base degli elementi contenuti nella documentazione presentata e tenuto conto dei contributi resi dai soggetti competenti in materia ambientale, si ritiene che il “Programma di Riqualificazione Urbana dell'area industriale dismessa in via Manfredonia” non comporti impatti significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152) e debba pertanto essere escluso dalla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, fermo restando il rispetto della normativa ambientale pertinente e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, integrando gli elaborati scritto-grafici presentati, anteriormente alla data di approvazione del Programma di Riqualificazione.

Siano recepite nell'accordo di programma le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia con nota prot. n. 7439 del 14/06/2012, acquisita al prot. del Servizio Regionale Ecologia n. 5173 del 28/06/2012;

In merito alla rilevata presenza di manufatti in cemento nell'area di intervento, sia predisposto il programma di controllo e manutenzione previsto dall'art. 4 del Dm 6 Settembre 1994;

Sia predisposto il piano di lavoro per la bonifica del sito dalla presenza di amianto recependo le indicazioni temporali relative alla messa in sicurezza dei manufatti pi-esenti nell'area secondo quanto definito nel documento “Relazione Tecnica” trasmessa con nota prot. n. 84517 del 19/09/2012, acquisita al prot. del Servizio Regionale Ecologia n. 8498 del 23/10/2012 e lo stesso sia inviato allo SPESAL, organo di vigilanza territorialmente competente, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori così come previsto dal comma 5 dell'art. 256 del D.Lgs 81/2008

Si integrino, all'atto di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana del comune di Foggia le Norme Tecniche di Attuazione con tutte le misure di prevenzione, mitigazione e compensazione contenute nel Rapporto Ambientale Preliminare (All. 4), a condizione che risultino compatibili con quanto determinato nel presente e con le seguenti indicazioni:

- si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 “Norme Per l'abitare sostenibile” attraverso tutti gli accorgimenti e le tecniche che favoriscono il migliore utilizzo delle risorse naturali e il minor impatto sulle componenti ambientali, in particolare privilegiando l'adozione:

- di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti,

- di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime) favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti, riducendo altresì la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione

Puglia, di cui alla D.G.R. 1471/2009 e ss.mm.ii.),

- di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari, termici e fotovoltaici integrati per la produzione di energia termica ed elettrica),
- di misure di risparmio idrico (aeratori rompigitto, riduttori di flusso, impianti di recupero delle acque piovane per usi compatibili tramite la realizzazione di appositi sistemi di raccolta, filtraggio ed erogazione integrativi, ecc.);
- si assicuri il rispetto della disciplina statale e regionale in materia di scarichi in pubblica fognatura;
- si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi preferibilmente al di sotto dei parcheggi o delle aree verdi;
- si realizzino le aree a verde (ad uso privato e pubblico) in tempi immediatamente successivi o contemporanei all'ultimazione del lotto, utilizzando specie vegetali autoctone tipiche della macchia mediterranea (ai sensi del D.Lgs. 386/2003), e prevedendo il numero, le essenze e le dimensioni delle piante da porre a dimora;
- si privilegino per i parcheggi, pubblici e privati, l'uso di pavimentazioni drenanti, e si preveda un'adeguata sistemazione a verde;
- si caratterizzino le aree per la raccolta dei rifiuti all'interno del comparto al fine di renderle facilmente accessibili e dimensionate in funzione della produzione e della composizione media per frazione di rifiuti (parte organica, carta, plastica, vetro, parte indifferenziata);
- si garantisca un buon clima acustico negli ambienti esterni e negli ambienti con prolungata permanenza di persone al fine di tutelare dal inquinamento acustico prodotto dalle sorgenti lineari esistenti (ferrovia e strada) attraverso l'uso di opere di mitigazione acustica, privilegiando interventi di ingegneria naturalistica funzionali all'inserimento paesaggistico dell'area con fasce boscate, siepi, elementi vegetali, integrati con elementi artificiali (barriere, asfalti fonoassorbenti) realizzati con materiali biosostenibili, riducendo il traffico veicolare all'interno dell'area, utilizzando pannelli fono isolanti sulle facciate esistenti, per migliorare il comfort acustico interno;
- si adottino misure per il contenimento dell'inquinamento luminoso ai sensi della LR 15/2005 relativamente all'arredo urbano (ad esempio, corpi illuminanti, pavimentazioni dei percorsi pedonali, segnaletica, panchine, cestini) si utilizzino elementi di uniformità sia all'interno dell'area oggetto del piano sia tenendo conto delle tipologie inserite o previste nella restante parte dell'abitato.”

Ad esito della procedura di VAS, il Sindaco del Comune di Foggia con nota n. 13750 in data 11.02.2013 ha trasmesso copia delle integrazioni pervenute dalla Società Daufin Real Estate in uno alla relazione istruttoria integrativa dell'Ufficio Tecnico, indicando, per il giorno 21 febbraio 2013, la convocazione, presso la sede dell'Assessorato Regionale alla Qualità del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs. n° 267/2000, la Conferenza di Servizi conclusiva, propedeutica alla stipula dell'Accordo di Programma.

Dalla predetta relazione istruttoria integrativa datata 11.02.2013 si rileva testualmente:

”Ad integrazione della Scheda Tecnica Istruttoria, che si allega alla presente facendone parte integrante e sostanziale, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n° 58 del 28/06/2011 ed a seguito all'ultima Conferenza di Servizi del 13/09/2012, relativa alla ditta in oggetto, chiusasi a data da destinarsi in attesa dell'acquisizione della determinazione di assoggettabilità a VAS da parte del preposto Servizio Regionale, si riscontra quanto segue:

- Con determina dirigenziale n° 282 del 26/11/2012, del Servizio Ecologia della Regione Puglia,

trasmesse all'ente scrivente in data 08/01/2013 ed acquisita al prot. Gen. n° 4184 del 15/01/2012, veniva escluso dalla procedura di Valutazione ambientale strategica il programma di cui in oggetto;

- La stessa determinazione motiva tale esclusione, prevedendo alcune prescrizioni da ottemperarsi sia da parte del soggetto proponente che da parte degli enti preposti;
- Con nota del 30/01/2013, acquisita al prot. Gen. n° 9511, la Società Daufin Real Estate s.r.l. ha trasmesso le nuove Norme Tecniche di Attuazione, (Tav. E) integrate con gli articoli 19, 20 e 21, in merito alle prescrizioni riportate sul richiamato provvedimento n° 282 del 26/11/2012, nonché nuova tavola n° 16 Aggiornamento Zonizzazione di Progetto, riportante le quantità di standards, riferiti sia al D.M. 1444 che alle varie tipologie di intervento previste, ovvero per le residenze, per il commercio, per il direzionale e per il turistico / alberghiero, in ottemperanza alle richieste formulate dal Servizio Urbanistica della Regione Puglia in sede di conferenza di servizi del 13/09/2012;
- Visto l'atto unilaterale d'obbligo del 06/02/2013, autenticato dal Capo Ufficio Servizi Demografici del Comune di Torremaggiore in data 07/02/2013, obbligandosi ad attivare le procedure di bonifica come indicato tra le prescrizioni espresse nella Determina n° 282 del 26/11/2012 del Servizio Ecologia - Regione Puglia, prima della sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

Dal verbale della seduta di Conferenza di Servizi del 21.02.2013 si rileva testualmente quanto segue:

“I lavori si aprono con la comunicazione del progettista CARROZZINO circa la conclusione con esito negativo della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS da parte del Servizio Ecologia della Regione Puglia, giusta Determina Dirigenziale n° 282 del 26/11/2012, trasmessa agli Enti, Regione e Comune, con nota n. AOO\_089 08/01/2013-0000070.

Segue un confronto tra il Dirigente del Servizio Urbanistica della Regione Puglia, l'Istruttore direttivo del Comune e i progettisti intorno alle risultanze delle precedenti conferenze di servizi, in particolare sulla verifica degli standard di progetto.

Il dirigente del Servizio regionale all'Urbanistica rileva una carenza degli standard di 4.285 mq. I progettisti osservano che il polo culturale e l'area su cui insiste sono da cedersi al Comune e, quindi, da annoverare tra gli standard: la superficie pari a 2.837 mq può utilmente essere sottratta dal disavanzo che si ridurrebbe a 1.584 mq.

Alla richiesta in tal senso dei progettisti, il dirigente regionale esclude sia possibile una “monetizzazione” degli standard. I progettisti ipotizzano, dunque, una riduzione della superficie destinata a direzionale nel progetto adeguando la proposta progettuale, anche in funzione dell'impossibilità di monetizzazione dello standard a istruzione.

Si esaminano le interferenze con il Piano Comunale dei Tratturi e l'Istruttore direttivo del Comune precisa che, nell'istruttoria, è stata evidenziata l'assenza di vincoli essendo già alienata l'area dell'interferenza. In tale senso si dà atto del parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia (Prot. N. 7439 Cl. 34.19.04 del 14.06.2012) che rileva che alcune delle particelle interessate dall'intervento «ricadono all'interno della fascia pertinente al Tratturello n. 35 Foggia-Campoloto, oggetto però di sdemanializzazione in data antecedente il D.M. 23.12.1983 e non inserite nel relativo PCT».

L'Assessore regionale osserva che, nel parere della Soprintendenza, pur riconoscendosi assenza di vincolistica, si rileva un'assenza di attenzione alla valenza dell'area tratturale.

L'Assessore comunale osserva, a sua volta, che, il segno tratturale è ormai molto frammentato e difficilmente recuperabile come segno unitario.

L'esame dello stato di fatto dell'Assessore comunale rileva che l'asse tratturale:

- a) longitudinalmente è interrotto dalla presenza dei silos;
- b) è spaccato in due dal sovrappasso stradale di via Manfredonia che crea un dislivello tale da impedire una progettazione unitaria dell'area tratturale;
- c) perpendicolarmente è attraversato dai fasci ferroviari.

Dato lo stato dei luoghi gli approfondimenti progettuali non riuscirebbero a garantire in alcun modo la

valorizzazione del segno tratturale e, quindi, non si reputano necessari. La Conferenza condivide tale valutazione.

Per quanto riguarda i pareri ex art. 89 del DPR 380/2001 ss.mm.ii e quello dell'ASL in riferimento al vincolo di rispetto cimiteriale, la Conferenza ritiene che detti pareri debbano essere acquisiti preventivamente alla sottoscrizione dell'accordo di programma.

La Conferenza di Servizi si aggiorna alla data del 4 marzo 2013, alle ore 12:00, nella sede dell'Assessorato alla Qualità del Territorio della Regione Puglia.”“

Nella seduta conclusiva del 04.03.2013, la Conferenza di Servizi è pervenuta alle determinazioni conclusive di seguito testualmente riportate:

“I progettisti SCHIAVONE e CORDISCO illustrano le modifiche apportate in funzione degli elementi scaturiti nella precedente riunione del 21.02.2013 con riferimento alla verifica degli standard di progetto. A tal proposito evidenziano che sono state ridotte le volumetrie e, conseguentemente, le superfici lorde di pavimento della struttura commerciale e, nello stesso tempo, il polo culturale è stato ricompreso nell'ambito degli standard previsti dal DM 1444/1968 come attrezzatura di interesse comune - istruzione. Il funzionario comunale MUSCILLO illustra l'integrazione all'istruttoria svolta dal Servizio Urbanistica del Comune, che deposita agli atti della Conferenza unitamente a due copie delle tavole A, B, 16, 18, 19, 24, 25, 27-A, 28, 29 e 30 aggiornate a marzo 2013 che sostituiscono le corrispettive del progetto originario a seguito delle modifiche apportate dai progettisti e innanzi sinteticamente esposte.

Da detta istruttoria emerge che le superfici per standard urbanistici (art.5.2 del DM, art. 3 servizi per la residenza) e parcheggi pertinenziali alla struttura commerciale ex Regolamento regionale n.7/2009, risultano reperiti nelle quantità previste per legge. L'Assessore BARBANTE chiede chiarimenti sull'accessibilità all'area.

L'Assessore MARASCO sottolinea che, con protocolli d'intesa sottoscritti tra privato proponente e Comune c'è l'impegno alla compartecipazione per la realizzazione di un nuovo sistema di accessi con nuova rotatoria su via Manfredonia, secondo la previsione del Piano Urbano della Mobilità di Area Vasta, del Piano integrato di rigenerazione urbana "Rigenerare lungo la memoria" e del Piano integrato candidato al Piano Città nazionale.

Ancora l'Assessore MARASCO precisa che all'area di intervento è possibile accedere anche da una strada esistente posta al margine ovest dell'area di intervento stessa, che potrebbe essere ampliata nell'area di proprietà del proponente e raccordata con la viabilità di progetto, differenziando la viabilità di accesso da quella di uscita dal complesso edilizio proposto.

Nello stesso tempo, anche per migliorare la dotazione di aree per verde pubblico, l'Assessore MARASCO propone, in corrispondenza del parcheggio a raso posto tra la struttura commerciale e il polo culturale, la realizzazione di un'ulteriore superficie per parcheggi pubblici in interrato.

Questo comporterà la sostituzione dei parcheggi pubblici di superficie (standard commerciale p.p. mq. 761,00; standard residenziale p.p. mq. 307,45; standard ricettivo p.p. mq. 686,23 e 160,67) per complessivi mq. 1.915,35 con verde pubblico attrezzato, a beneficio della vivibilità dell'insediamento.

Lo standard urbanistico, pertanto, viene incrementato di circa mq. 2.600,00, corrispondenti al parcheggio pubblico interrato, e il verde pubblico complessivamente portato a circa mq. 8.800,00.

Il soggetto proponente, nel ribadire l'impegno sottoscritto nel protocollo d'intesa sopra richiamato, aderisce alla soluzione prospettata dall'Assessore MARASCO.

La Conferenza di Servizi concorda con quanto sopradetto e conclude con le seguenti determinazioni:

- il progetto è approvato con le rimodulazioni illustrate nelle Tavole A, B, 16, 18, 19, 24, 25, 27-A, 28, 29 e 30 aggiornate a marzo 2013 che sostituiscono le corrispettive del progetto originario e nella 2° Istruttoria integrativa del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia;
- le aree a parcheggio di cui al tav. 16 "Zonizzazione" di pertinenza del terziario saranno localizzate nell'interrato tra polo culturale e struttura commerciale e a carico del soggetto proponente è posta anche la realizzazione dell'ampliamento della viabilità esistente, se necessaria, ubicata ad ovest a margine dell'area di intervento.

Letto, confermato e sottoscritto.”“

A seguito delle risultanze conclusive della suddetta conferenza di Servizi del 04.03.2013, il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Foggia in data 13.06.2013 con nota prot. N. 54324 (testualmente) “facendo seguito all’ultima Conferenza di Servizi, con la presente si trasmettono due copie degli atti progettuali modificati relativi all’intervento programmato dalla Società Daufin Real Estate, comunicando nel contempo che con proprie note nn. 54241 e 54243 datate 13.03.2013 si era provveduto a richiedere i pareri dell’Ufficio sismico regionale ed alla ASL FG3, rispettivamente per i vincoli sismico e cimiteriale gravante sulle aree interessate”.

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 04.03.2013, e sulla scorta della Relazione tecnica - urbanistica all’uopo predisposta dall’U.T.C., si rappresenta quanto segue.

Giova preliminarmente evidenziare che l’intervento in questione proposto dalla Società “Daufin Real Estate s.r.l.” oggetto di richiesta di Accordo di Programma è localizzato su di un’area ubicata nella zona a nord-est della città, a ridosso di via Manfredonia, compresa tra proprietà delle Ferrovie dello Stato, alcuni privati e l’area cimiteriale su cui insiste un complesso industriale dismesso per la lavorazione del grano duro, individuata nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al Fg. n. 77 dalle partt. nn. 66-74-75-76-84-86-209-210-211-214-358-414-415-416-417-418-419-420, oltre al possesso di altre particelle di cui ai n.ri 68-212-213.

La relazione tecnica in atti rappresenta che l’attuale patrimonio edilizio si compone di alcuni edifici ormai in disuso per una volumetria complessiva di circa mc 149.317, con un indice di densità edilizia pari a mc/mq 4.88 e un indice di copertura pari a circa il 45%.

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

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

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

Il Piano Regolatore Generale (PRG) vigente, adottato con delibera di C.C. n. 64 del 06/11/1992 ed approvato con delibera di G.R. n. 1005 del 20/07/2001, classifica l’area di intervento all’interno della zona D ovvero aree produttive per le attrezzature produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale o turistico, attribuendole la tipizzazione di zona D1 - aree per grandi industrie.

Ancora, la predetta relazione evidenzia che allo stato attuale il Comune di Foggia si sta dotando del nuovo Piano Urbanistico generale (PUG) che, al momento, vede approvato il Documento Programmatico Preliminare al PUG (DPP).

Nello specifico il DPP al capitolo 6 individua la mancanza di prospettive per il sistema delle attuali aree destinate ad attività produttive ed in particolare al punto 6.6 prende in considerazione le aree industriali dismesse; si legge:

“la dismissione è avvenuta nel tempo e nei programmi delle imprese (..) in qualche caso le imprese industriali hanno già trasferito le proprietà degli immobili a società immobiliari dello stesso gruppo o ad altri soggetti”. In ogni caso è prevista la possibilità di un loro riconversione e/o riutilizzazione attraverso il cambio di destinazione d’uso.

Con il Programma di Riquilificazione proposto si prevede la realizzazione da parte del soggetto attuatore, su un’area avente una superficie territoriale complessiva di mq. 30.594, dei seguenti interventi di ristrutturazione urbanistica:

a) demolizione totale della maggior parte delle costruzioni e manufatti (compresi tettoie, volumi tecnici,

ecc.) che attualmente insistono sulle aree comprese nel programma; nello specifico le demolizioni riguardano il:

A) palazzina ex uffici;

A1) capannone ex magazzino ed officina;

B) capannone ex cartonaggi; B1) e B2) capannone ex pastificio;

B3) magazzino insacco prodotti.

B4) locale ex centrale termica;

B5) locale portineria e pesatura;

C2) manufatto ex silos rettangolari in c.a.;

C3) manufatto ex silos esagonali in c.a.;

C4) manufatto in aggiunta uffici;

D) manufatto ex silos circolari metallici;

b) demolizione parziale dei silos circolari in c.a. B6) e riconversione del manufatto in una struttura destinata a polo culturale da cedere al Comune, per mc 24.345 (pari al 21% della volumetria complessiva);

c) ristrutturazione del manufatto molini destinato originariamente ad uffici C1) e relativa trasformazione in una struttura ricettiva (albergo), per mc 17.000 (pari al 15% della volumetria complessiva);

d) nuova costruzione di edilizia con destinazione direzionale (uffici) per la vendita a libero mercato, per mc 10.000 (pari al 9° della volumetria complessiva);;

e) nuova costruzione di edilizia con destinazione residenziale per la vendita a libero mercato, per mc 42.300 (pari al 37% della volumetria complessiva);

f) nuova costruzione di edilizia con destinazione commerciale per la vendita a libero mercato, per mq. 1900;

g) realizzazione di locali di parcheggio privati e privati ad uso pubblico, in sede interrata o seminterrata, a servizio dell'insediamento residenziale, commerciale e ricettivo- direzionale.

Contestualmente il programma prevede l'obbligo da parte del soggetto proponente di cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale, oltre il polo culturale, tutte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria, previa realizzazione a propria cura e spese delle relative opere in esse previste; nello specifico:

a) realizzazione della nuova viabilità di distribuzione, per mq. 4.453 di superficie carrabile;

b) realizzazione di marciapiedi, spazi pedonali e percorsi alberati, comprese aree verdi, arredo ed illuminazione pubblica, per mq. 999;

c) realizzazione di parcheggi a raso per mq. 3.850; realizzazione di parcheggi interrati per mq. 2.626;

d) realizzazione di verde pubblico per mq. 8.065;

e) connessione alle reti principali esistenti delle nuove reti di sottoservizi e degli annessi impianti tecnologici a servizio degli insediamenti, comprendenti la rete fognaria di smaltimento acque nere, la rete fognaria di smaltimento acque meteoriche, la rete e le cabine elettriche, la rete di approvvigionamento idrico, la rete per il gas-metano, la rete telefonica, nonché la rete e gli apparecchi di illuminazione pubblica sull'intera area di programma.

## VALUTAZIONI REGIONALI

Di seguito si riporta la tabella specifica dell'intervento proposto dalla Società "Daufin Real Estate s.r.l." oggetto del presente provvedimento.

## DATI URBANISTICI

Superficie territoriale  $St = 30.594$  mq

Volumetria attuale  $Va = 149.317$  mc

Densità edilizia attuale  $Da = 4.88$  mc/mq

Volumetria da realizzare ex novo V1 = 60.850 mc

Volumetria in riuso V2 = 17.000 mc

Volumetria struttura pubblica V3 = 24.345 mc

Volumetria complessiva Vt = 102.195 mc

Indice territoriale It = 3.34 mc/mq

#### EDILIZIA RESIDENZIALE

Volumetria V = 42.300 mc

SUL S = 12.818 mq

Alloggi N = 110

Densità edilizia di riferimento 100 mc/ab

Numero abitanti da insediare

$42.300 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 423 \text{ ab}$

VERIFICA AREE A STANDARD (art. 3 del D.M. 2/04/1968 n. 1444)

Nel calcolo delle aree di progetto, a verifica del soddisfacimento dello standard richiesto dall'art. 3 del D. M. 1444/68, va precisato che a compensazione delle aree per attrezzature di interesse comune e delle aree per istruzione, si considera l'area del polo culturale come standard pubblico, perché oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale di Foggia.

AREA POLO CULTURALE (PROGETTO) 2.837 mq.

AREE INTERESSE COMUNE

(STANDARD RICHIESTO) 846 mq.

AREE ISTRUZIONE

(STANDARD RICHIESTO) 1.903 mq.

$2.837 \text{ MQ} > (846 + 1.093) = 2.749 \text{ MQ}$

AREE PER VERDE PUBBLICO

(STANDARD RICHIESTO) 3.807 mq.

AREE PER VERDE PUBBLICO

(PROGETTO) 4.786 mq.

$4.786 \text{ MQ} > 3.807$

AREE PER PARCHEGGI

(STANDARD RICHIESTO) 1.058 mq.

AREE PER PARCHEGGI (PROGETTO) 1.233,82 mq.

$1.224 \text{ MQ} > 1.058 \text{ MQ}$ .

SUPERFICI A STANDARD COMPLESSIVE RICHIESTE

$18 \text{ mq./ab.} = 7.614 \text{ mq}$ .

SUPERFICI A STANDARD COMPLESSIVE DI PROGETTO

$2.837 + 4.786 + 1.233,82 = 8.856,82 \text{ mq.} > 7.614 \text{ mq}$ .

Da quanto innanzi discende che la verifica degli standards è operata, in termini quantitativi, in conformità al D.M. n. 1444/68 ed al R.R. n. 7/2009, rilevandosi che le aree del polo culturale pari a mq. 2.837,00 assomano quelle previste, di norma, per lo standard per interesse comune e per lo standard per l'istruzione.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo e dell'area di intervento deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali di seguito riportati (trasmessi con nota prot. N. 54324 del 13.06.2013):

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

di previsione” poste a ridosso del tessuto urbano e prospetta un approccio nuovo per affrontare problematiche quali l'emergenza abitativa, il degrado fisico ed il disagio socio economico attraverso operazioni di riqualificazione urbana, contemperando da un lato le aspettative dei privati proponenti l'intervento e dall'altro le finalità di pubblico interesse insite nella individuazione di aree da destinare ad interventi e opere pubbliche.

La metodologia d'intervento prospetta da un lato la possibilità per il soggetto proponente di realizzare alloggi a mercato libero, tesi al soddisfacimento di un fabbisogno residenziale come acclarato dal Documento Programmatico Preliminare adottato (2005) dall'altro la cessione gratuita al Comune e connessa realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di infrastrutture e servizi di carattere urbano ceduti gratuitamente al Comune di Foggia.

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

Con riferimento agli aspetti urbanistici, la variante proposta riguarda la ritipizzazione di un'area destinata nel vigente P.R.G. a zona “D1 - area per grandi industrie esistenti e di previsione” in “Zona mista residenziale - direzionale commerciale”, con indici e parametri urbanistico - edilizi ed individuazione di aree a standards e per urbanizzazioni primarie nei termini innanzi esposti.

La variante in questione, alla luce delle prospettazioni e finalità rappresentate dall'Amm.ne Comunale e del rispetto dei canoni ordinari urbanistici, sia per quanto attiene alla sua coerenza con il D.P.P. approvato e sia - più in generale - con la politica urbanistica perseguita dal Comune di Foggia (bandi relativi all'housing sociale ed al riammagliamentamento), si ritiene ammissibile sotto il profilo tecnico urbanistico.

Tutto ciò premesso e tenuto conto della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, come determinatasi negli elaborati in atti ad esito delle determinazioni della Conferenza di Servizi, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il contesto urbano interessato, realizzate a totale carico dei privati, si ritiene la variante in questione, nei termini sopra prospettati, ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

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.

Con riferimento al PPTR adottato con delibere regionali n.1435/2013 e n.2022/2013, lo stesso individua l'area d'intervento come un ulteriore contesto paesaggistico della struttura Antropica e Storico - Culturale (nel dettaglio dall'area annessa alla “Testimonianza della Stratificazione Insediativa” coincidente con il Tratturo Foggia Campolato di cui all'art. 74 delle NTA del PPTR.), ai sensi dell' art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04, per il quale non vigono attualmente le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 105 delle NTA del PPTR.

Ancora, dalla consultazione della Tavola A.1.2 “PUTT/p - Ambiti Territoriali Distinti” del Piano Comunale dei Tratturi (LR 29/2003), come approvato con Delibera di CC. n.45/2011 si rileva che l'area interessata dall'intervento, è adiacente a Nord - Ovest, con il tratto ricadente in “Ambito Urbano” del Tratturo Foggia Campolato (aree “A1” armentizi in ambito urbano) per il quale lo stesso PTC non prevede alcuna area annessa.

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.

Per quanto riguarda i pareri ex art. 89 del DPR 380/2001 ss.mm.ii e quello della competente ASL in riferimento al vincolo di rispetto cimiteriale, detti pareri debbano essere acquisiti preventivamente alla sottoscrizione dell'accordo di programma.

Premesso quanto sopra, e sulla base delle valutazioni di carattere urbanistico innanzi riportate, si

propone alla Giunta la sottoscrizione dell' "Accordo di Programma", secondo lo schema alla presente allegato, da stipulare tra la Regione Puglia e lo stesso Comune di Foggia per la realizzazione di un programma di riqualificazione di un'area industriale dismessa ubicata in via Manfredonia, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla Società "Daufin Real Estate s.r.l."

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

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

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.

Il Vice presidente sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale.

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Vice Presidente Assessore alla Qualità del Territorio;

VISTA le sottoscrizioni posta in calce al presente provvedimento dal Responsabile della P.O. e dal Dirigente del Servizio;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

DI AUTORIZZARE, per le motivazioni e con le prescrizioni di cui alla relazione sopra riportata, il Presidente della G.R. a sottoscrivere con il Comune di Foggia l' "Accordo di Programma", ai sensi dell'art.34 del D.lvo n.267/2000, per la realizzazione di un programma di riqualificazione urbana, in variante al P.R.G. vigente su suoli ubicati in Foggia in via Manfredonia, in variante al P.R.G. vigente, proposta dalla Società "Daufin Real Estate s.r.l.", secondo lo schema allegato, parte integrante del presente provvedimento;

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

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Avv. Davide F. Pellegrino Dott. Nichi Vendola