



Amministrazione Comunale di Taranto

“PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE” (PIRP)

Deliberazione della Giunta Regionale 19 giugno 2006, n. 870
Art.11 legge regionale 30 dicembre 2005, n. 20 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1585 del 15/11/2005

CABINA DI REGIA

- Arch. Vincenzo La Gioia - Responsabile del procedimento PIRP
Arch. Rocco Cerino - Rappresentante Tecnico dell'IACP di Taranto
Arch. Vincenzo De Palma - Consulente
Arch. Gianmichele Panarelli Consulente
Arch. Giuseppe Trovato - Consulente
Dott. Claudio Fabrizio- Funzionario del Comune di Taranto



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

- Arch. Mario Francesco Romandini - coordinamento progettazione urbanistica e delle opere pubbliche del PIRP
Rocco Cerino - Rappresentante Tecnico dell'IACP di Taranto

NUCLEO INTERNO

- P.I. Gianfranco Sperti - collaboratore
Dr. Saverio Resta - Geologo
Geom. Rocco Motola collaboratore
Geom. Tiziano Montefusco collaboratore
Dott.ssa Rosa Albano collaboratore amministrativo

NUCLEO ESTERNO

- Arch. Vincenzo De Palma - Consulente
Arch. Gianmichele Panarelli - Consulente
Arch. Giuseppe Trovato- Consulente

Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie - P.I.R.P.
AMBITO 1 - QUARTIERE TALSANO - LAMA - S.VITO

Table with 3 columns: DATA, OGGETTO: PIANO DI RECUPERO IN VARIANTE AL P.R.G., DOCUMENTO Aggiuntivo 2010. Row 1: Gennaio 2010, NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA), f) ELABORATO Cbis

INTEGRAZIONE “elaborato C – NORME TECNICHE di ATTUAZIONE”

ADEGUAMENTI alle PRESCRIZIONI di natura URBANISTICA espresse dal competente ufficio regionale con parere allegata alla nota n.3172 del 21.10.2008.

Con il parere sopra indicato l'Ufficio regionale Strumentazione Urbanistica – Piani Integrati Recupero Periferie – ha espresso parere favorevole, di natura urbanistica, in merito al programma in argomento, «a condizioni che:

- i nuovi edifici dovranno avere una altezza massima corrispondente a n.5 piani fuori terra;
- le attività commerciali previste non dovranno superare, ciascuna, la superficie di mq.250,00, ovvero dovranno essere del tipo di “vicinato”»

Il rispetto di dette prescrizioni ha comportato la modifica di due delle tre proposte di intervento da parte dei privati, in particolare:

- Per la proposta individuata nelle tavole grafiche come “U.M.I. B” si è reso necessario ridefinire gli spazi destinati al “commerciale”. Il proponente inoltre ha presentato, nel rispetto delle volumetrie e delle estensioni già previste, una diversa organizzazione degli spazi privati e pubblici, come meglio precisato nell'allegata scheda e nel grafico d.2 bis.
- Per la proposta individuata nelle tavole grafiche come “U.M.I. C” si è reso necessario ridurre l'altezza degli edifici, con la conseguente costruzione di un maggior numero di edifici nel rispetto comunque della volumetria prevista in precedenza, come meglio precisato nell'allegata scheda e nel grafico d.2bis.

Il rispetto delle prescrizioni inerente gli spazi per il commerciale riguarda anche la proposta dell'I.A.C.P. di Taranto, individuata nelle tavole grafiche come “U.M.I. D”, come meglio precisato nell'allegata scheda e nel grafico d.2bis.

Nessun modifica è stata apportata alle U.M.I per opere pubbliche di competenza del Comune di Taranto, opere da realizzare nei limiti del finanziamento regionale “piano casa” e dell'utilizzazione sia dei contributi relativi ai permessi di costruire che dei “contributi integrativi” dovuti da parte dei privati (nel rispetto del “bando comunale” e delle Norme Tecniche di Attuazione del PIRP in argomento). Nelle allegare schede sono sintetizzati gli interventi da operare.

SCHEDA UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PRIVATO lettera A

Proponente: U. ANDRISANO S.p.A.

Proposta conforme a quella già approvata con delibera C.S. n.777 del 14.05.2007.

1. ESTENSIONE TOTALE DELL'AREA INTERESSATA

- mq.14.310, costituita da tre distinte aree:
 - area 1 di mq.6.899: foglio cat.302, part.lle 870,584,898,602
 - area 2 di mq.4.095: foglio cat.300, part.lle 26,61
 - area 3 di mq.3.316: foglio cat.300, part.lle 607,571

2. DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELLE AREE:

- mq.14.310: zona "A1 – zona di verde di rispetto"

3. DESTINAZIONE URBANISTICA PROPOSTA:

- area 2 di mq.4.095 (il 28,61% di mq.14.310) da destinare ad intervento privato secondo i parametri urbanistico edilizi indicati al successivo punto 4.
- aree 1 e 3 di complessivi mq.10.215 da cedere al Comune di Taranto, da destinare a sedi stradali e opere di urbanizzazione.

4. PARAMETRI EDILIZI dell'area 2 di mq.4.095 (proprietà privata):

Indice perequativo di fabbricabilità territoriale (punto 4.2 "bando"): mc/mq1,00, per un volume complessivo mc.14.310.

- volume complessivo proposto: mc.14.306, di cui
 - edilizia residenziale: mc. 11.445
 - edilizia non residenziale: mc. 2.861
- superficie copertura: mq 953,72
- altezza edifici: ml.15,00

Riferimento N.T.A. del vigente P.R.G.: art.44 "zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo B (D4)":

- indice fabbricabilità fondiaria proposto: mc/mq3,49 inferiore a mc/mq4,00 zona D4

5. DESCRIZIONE INTERVENTO:

Costruzione di 4 edifici di piano interrato e cinque piani fuori terra:

- parcheggi al piano interrato,
- 8 unità commerciali (ciascuna unità di estensione inferiore a mq. 250) al piano terra,
- 32 alloggi, di cui 4 da cedere al Comune di Taranto, ai quattro piani superiori.

SCHEDA UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PRIVATO lettera B

Proponente: PRO.GE.ST. s.r.l.

Proposta approvata con delibera C.S. n.777 del 14.05.2007 e modificata per quanto riguarda gli spazi commerciali secondo "parere urbanistico" (giusta nota ufficio regionale competente n.3172 del 21.10.2008), con proposta di modifiche plano-volumetriche.

1. ESTENSIONE TOTALE DELL'AREA INTERESSATA

mq.13.840: foglio cat.303, part.lla463

2. DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELLE AREE:

- mq.1.095: zona "A1 zona di verde di rispetto"
- mq.10.000: zona "B1.4 attrezzature d'interesse collettivo: sanitaria"
- mq.2.250: zona "A12 attrezzature d'interesse comune"
- mq.495: zona "A14 aree per parcheggi"

3. DESTINAZIONE URBANISTICA PROPOSTA:

- Parte dell'area per mq.4.613,33 (il 33,33% di mq.13.840) da destinare ad intervento privato secondo i parametri urbanistico edilizi indicati al successivo punto 4.
- Restante parte dell'area, per mq. 9226,66, da destinare a "zona per attrezzature d'interesse collettivo – altri servizi – zona B2.12- IP" da cedere al Comune di Taranto completamente sistemata da parte del proponente. L'opera proposta, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione (ma con l'impiego di ulteriore risorse private) comprende: a) la realizzazione di corpo di fabbricato su due livelli comprendente sala polifunzionale da cedere al Comune di Taranto (per un terzo della complessiva superficie utile da realizzare) e ludoteca - bar – ristorante; b) verde pubblico e parcheggi. Nella nota del proponente in data 28.01.2010 (acquisita al protocollo comunale ed allegata alla presente scheda) sono definiti i rapporti con il Comune di Taranto in merito alle opere di interesse collettivo in argomento.

4. PARAMETRI EDILIZI

Indice perequativo di fabbricabilità territoriale (punto 4.2 "bando"): mc/mq1,15, per un volume complessivo mc.15.916.

Volume complessivo da realizzare su area di mq.4.613,33 (proprietà privata): mc.15.916 di cui

- edilizia residenziale: mc. 12.732,50, di cui mc.1.273,25 da cedere al Comune di Taranto, oltre a mc.910,30 da cedere al Comune a fronte del "contributo integrativo", per un totale di mc.13.624,80 superficie coperta mq.910,30, altezza edifici ml.15,00
- edilizia non residenziale: mc. 3.183,50, superficie coperta mq.509,50

Pertanto: volume complessivo mc.16.826,30, superficie coperta mq.1.443,50

Riferimento N.T.A. del vigente P.R.G.: art.44 "zona di ricomposizione spaziale dell'edilizia esistente di tipo B (D4)":

- indice fabbricabilità fondiaria proposto: mc/mq3,65 inferiore a mc/mq.4,00 zona D4

Volume annesso a "parco attrezzato" da realizzare su area di mq.9.226,66 da cedere al Comune di Taranto: mc.3.415,00. Da cedere al Comune di Taranto 1/3 della superficie della costruzione da realizzare.

5. DESCRIZIONE INTERVENTO:

INTERVENTI SU AREE PRIVATE:

- quattro edifici di cinque piani fuori terra comprendenti 38 alloggi, di cui 6 alloggi da cedere al Comune di Taranto;
- un edificio di due piani fuori terra, comprendente due locali commerciali (ciascuno di superficie inferiore a mq.250) al piano terra ed uffici al primo piano;

INTERVENTI SU AREE DA CEDERE AL COMUNE DI TARANTO:

- un edificio di piano terra e parziale primo piano, da destinare a ludoteca - bar – ristorante e sala pluriuso da cedere al Comune di Taranto
- sistemazione degli spazi esterni con verde e parcheggi.

SCHEDA UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PRIVATO lettera C

Proponente: LUCCARELLI TULLIO, impresa edile

Proposta approvata con delibera C.S. n.777 del 14.05.2007 e modificata per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici secondo "parere urbanistico" (giusta nota ufficio regionale competente n.3172 del 21.10.2008), con proposta di modifiche plano-volumetriche.

1. ESTENSIONE TOTALE DELL'AREA INTERESSATA

- mq.22.914, costituita da tre distinte aree:
 - area A.1 di mq.10.073: foglio cat.302, part.lla 748, parte625
 - area A.2 di mq.11.450: foglio cat.303, part.lla 7,668,678
 - area A.3 di mq.1.391: foglio cat.303, part.lla 656

2. DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE DELLE AREE:

- Area A.1 di mq.10.073, di cui mq.2.744 da cedere al Comune di Taranto e mq.7.329 da utilizzare per l'intervento privato:
 - mq.3.598 zona "B2.11.B servizi di interesse pubblico: attrezzature per le reti dei servizi di trasporto pubblico"
 - mq.5.990 zona "A1 – zona di verde di rispetto"
 - mq.485 strada
- Area A.2 di mq.11.450, da cedere al Comune di Taranto:
 - mq.10.000 zona "BI.3 attrezzature di interesse collettivo: sociale"
 - mq.390 zona "A1 – zona di verde di rispetto"
 - mq.1.060 allargamento sede stradale
- Area A.3 di mq.1.391, da cedere al Comune di Taranto:
 - mq.1.291 zona "A1 – zona di verde di rispetto"
 - mq.100 strada

3. DESTINAZIONE URBANISTICA PROPOSTA:

- Parte area A.1 di mq.7.329 (il 31,98% di mq.22.914) da destinare ad intervento privato secondo i parametri urbanistico edilizi indicati al successivo punto 4.
- Parte area A.1 di mq.2.744 da cedere al Comune di Taranto interamente sistemata dal proponente, da destinare a "aree di parcheggio A14, in particolare:
 - mq.675 parcheggi pubblici
 - mq.1.410 strade, mq.574 marciapiedi, mq.85 verde stradale
- Area A.2 di mq.11.450 da cedere al Comune di Taranto, da destinare a "zone per attrezzature d'interesse collettivo B1 – art.28 NTA vigente
- Area A.3 di complessivi mq.1.391 da cedere al Comune di Taranto, da destinare a "A1 – zona di verde di rispetto"

4. PARAMETRI EDILIZI di parte dell'area A1 per mq.7.329 (proprietà privata):

Indice perequativo di fabbricabilità territoriale (punto 4.2 "bando"): mc/mq1,05, per un volume complessivo mc.24.060.

- volume complessivo proposto: mc.24.060, di cui
 - edilizia residenziale: mc.19.248
 - edilizia non residenziale: mc. 4.812
- superficie copertura: mq 1.860,00
- altezza edifici: ml.15,50

Riferimento N.T.A. del vigente P.R.G.:

- indice fabbricabilità fondiaria proposto: mc/mq 3,28 inferiore a mc/mq,4 zona D4

5. DESCRIZIONE INTERVENTO:

Costruzione di 7 edifici di 5 piani fuori terra, in parte con porticati:

- 8 unità commerciali (estensione inferiore a mq. 250) al piano terra,
- 4 uffici
- 2 alloggi per anziani
- 51 alloggi, di cui 8 da cedere al Comune di Taranto

SCHEDA UNITA' MINIMA D'INTERVENTO proposto dall'I.A.C.P. di Taranto -
lettera **D**

Lo I.A.C.P. intende, con lo strumento del progetto di finanza, incrementare le superfici utili da destinare ad attività commerciali e/o servizi, utilizzando parte dei porticati al piano terra di 6 edifici realizzati a suo tempo a cura dello stesso Istituto. La superficie coperta da utilizzare è di mq.982. Tra lo I.A.C.P. e il Comune di Taranto è stato stipulato apposito protocollo di intesa. I singoli spazi per attività commerciali non dovranno superare la superficie di mq.250 come prescritto dal“parere urbanistico” (giusta nota ufficio regionale competente n.3172 del 21.10.2008).

SCHEDE INTERVENTI PUBBLICI

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PUBBLICO numero 1

RIABILITAZIONE ALLOGGI COMUNALI ERP "CIPE" e riqualificazione aree funzionali alle residenze, secondo elaborati grafici d) U.M.I. 1

L'intervento è finalizzato alla riabilitazione generale del complesso degli alloggi CIPE, in Talsano, di proprietà del Comune di Taranto.

Il complesso è costituito da n° 340 alloggi ERP, localizzati nel comprensorio di Talsano – Lama "167", ripartiti nei termini di seguito elencati:

- n°286 alloggi di mq. 60
- n°54 da 95 mq.

Il progetto in sintesi prevede:

- l'ampliamento degli appartamenti al piano terra con realizzazione di disimpegni e servizi igienici attraverso tramezzature in laterizi, compresi gli infissi, gli apparecchi sanitari, gli impianti tecnologici e quanto altro occorre per rendere i locali funzionali e conformi alle vigenti normative in materia di igiene e sanità;
- il rifacimento degli ingressi di tutti e tredici i fabbricati esistenti, attraverso la demolizione di vecchi tompagni e la costruzione di tompagni in blocchi di termolaterizio. Inoltre gli ingressi verranno riqualificati attraverso la realizzazione di rampe per disabili;
- la conseguente riconfigurazione delle scale a P.T. e la chiusura di vani per attività condominiali;
- il ripristino di tutte le facciate prospettiche per adeguarle dal punto di vista cromatico agli interventi realizzati in corrispondenza dei terrazzini (quasi tutti chiusi con verande improprie);
- la integrale risistemazione delle aree giardinate (superficie pari a mq. 11.000 circa) e dedicate ad attività ludico-motorie all'aperto;
- l'utilizzazione di materiali e tecnologie finalizzati al risparmio energetico e alla salvaguardia ambientale.

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PUBBLICO numero 2

AREA A VERDE ATTREZZATO E CENTRO DI AGGREGAZIONE, secondo elaborati grafici d) U.M.I. 2

L'area di intervento è localizzata nel contesto del comprensorio 167 di Talsano – Lama, in un ambito caratterizzato prevalentemente da edilizia residenziale convenzionata/agevolata e dalla presenza di un plesso scolastico di proprietà comunale.

Il progetto è finalizzato essenzialmente alla realizzazione di una vasta area a verde attrezzato con annesso un piccolo Centro di Aggregazione per il soddisfacimento delle esigenze sociali e collettive degli anziani residenti nel quartiere.

Più specificatamente in sintesi il progetto prevede:

- n. 1 centro di aggregazione dotato dei servizi essenziali di circa 150 mq;
- n. 1 campo polivalente per attività ludico-motorie all'aperto;
- n. 2 campi di bocce;
- una serie di aiuole e spazi a verde attrezzati con essenze arboree ed arbustive compatibili con il contesto ambientale;
- una vasta area da sistemare a parcheggio alberato, localizzata lungo la strada "litoranea";
- una serie di percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili opportunamente pavimentati.

Il progetto, in ragione delle risorse finanziarie effettivamente disponibili, può essere realizzato in due distinti e successivi lotti funzionali.

Le aree da utilizzare sono in gran parte da espropriare.

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PUBBLICO numero 3

GIARDINO PUBBLICO "PEZZAVILLA", secondo elaborati grafici d) U.M.I. 3

L'area di intervento è interamente di proprietà comunale a seguito del trasferimento della stessa per la realizzazione del limitrofo piano di lottizzazione convenzionata "Pezzavilla".

L'area ha una particolare configurazione geometrica con una forma tendenzialmente simile ad un settore circolare, ovvero ad un triangolo.

Il progetto è finalizzato essenzialmente alla realizzazione di una vasta area a verde attrezzato con annesso un piccolo organismo architettonico.

Più specificatamente in sintesi il progetto prevede:

- n. 1 organismo architettonico costituito da un chiosco/bar connesso, attraverso uno spazio porticato, ad una edicola/rivendita di tabacchi;
- n. 1 campo polivalente per attività ludico-motorie all'aperto;
- ampi spazi di relazione all'aperto, attrezzati con punti di sosta;
- una serie di aiuole e spazi a verde attrezzati con essenze arboree ed arbustive compatibili con il contesto ambientale;
- una serie di percorsi pedonali ed eventualmente ciclabili opportunamente pavimentati;
- parcheggi alberati localizzati lungo le strade perimetrali.

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PUBBLICO numero 4

— CENTRO DI AGGREGAZIONE E VERDE ATTREZZATO, secondo elaborati grafici d) U.M.I. 4

L'intervento propone una diversa configurazione del sistema stradale esistente al fine di reperire maggiore spazio per attrezzature pubbliche (secondo ipotesi del P.diZ. non efficace), traslando verso sud l'attuale strada a scorrimento veloce e realizzando una

strada di quartiere verso nord, per rendere agevole e sicura l'accessibilità allo spazio pubblico che si intende realizzare. L'utilizzazione dello spazio stesso sarà definita mediante prosecuzione della procedura di "progettazione partecipata" (con la Circostrizione e con gli abitanti dei quartieri interessati), anche ai fini della verifica/conferma delle esigenze espresse in sede di proposta del PIRP in argomento.

L'area di intervento (escludendo il sistema stradale) ha estensione di circa mq.24.000, di cui circa mq.2.650 da destinare a marciapiedi alberati.

Le aree da utilizzare sono in gran parte da espropriare, ad integrazione di alcune aree cedute gratuitamente da parte dei proponenti di interventi privati.

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO PUBBLICO numero **5** – AREA VERDE "MASSERIA CAPOTIGNANO", secondo elaborati grafici d) U.M.I. 5.

L'area di intervento è posta tra l'U.M.I.4 e la masseria Capotignano, bene storico di proprietà privata da salvaguardare, come già previsto nel vigente PRG.

L'area d'intervento, da sistemare a verde, ha una estensione di mq.12.915 circa, di cui mq.2.500 circa da destinare a marciapiedi alberati.

Le aree da espropriare consentiranno anche la realizzazione di un sistema stradale in armonia con quello previsto per l'U.M.I.4, in particolare per collegare il sistema stesso con l'abitato a nord.