

INDICE

A) PREMESSE

- A.1. "proposta programma" originaria anno 2007.
- A.2. nuove elaborazioni "proposta programma" anno 2010.
- A.3. elaborazione "proposta programma stralcio" anno 2011.

B) "PROPOSTA PROGRAMMA STRALCIO"

- B.1. descrizione interventi.
- B.2. considerazioni di natura urbanistica in merito agli interventi privati programmati, in riferimento al "parere" dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica – Piani Integrati Recupero Periferie – nota n.3178/2008.
- B.3 – "trascrizione" relazione "Progetto di zonizzazione e planivolumetrico di Taranto Nord compresa la ristrutturazione dei comprensori N°1 e 2 dei Piani di Zona legge 18.04.1962 n°167" redatto in data 31.01.1974

C – RELAZIONE AGGIUNTIVA, in conformità alla nota n.2928 del 28.03.2011 del Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia

- C.1. sostenibilità economica e sociale della proposta PIRP Ambito 2 Quartiere Paolo VI primo stralcio.

Elaborati allegati:

Scheda "A" , parametri urbanistici esplicitati nella relazione del « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» redatto nel 1974 e parametri attribuibili a ciascun comprensorio sulla base dell'esame delle copie eliografiche degli elaborati grafici del «progetto» stesso

Scheda "B" , dati urbanistici "compensorio 1 ": «stato di fatto al 2010» e «variante per interventi "programma 1°fase"»

Scheda "C" , interventi proposti da privati su aree di proprietà comunale: "varianti" destinazioni aree

Scheda "D" , destinazione aree comprese nel perimetro P.I.R.P. 1°fase

tabella "1" ,« Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "destinazioni aree" per ciascun comprensorio sulla base dell'esame degli elaborati redatti nel 1974

tabella "2" ,« Piano di zona 167 - comprensorio 1» del 1974: calcolo "volumi residenziali" esistenti al 1974 nel "compensorio 1"

tabella "3" ,« Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo nuovi "volumi residenziali" e numero alloggi previsti nel 1974 – tipologie edilizie

tabella "4" ,« Piano di zona 167 - comprensorio 1» del 1974: calcolo "volumi residenziali" e numero alloggi realizzati nel periodo 1974-2010 nel "compensorio 1"

tabella "5" ,« Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "volumi residenziali" e numero alloggi previsti nel 1974 e non ancora realizzati, distinti per ciascun comprensorio sulla base dello stato di fatto al 2010

tabella "6" ,« Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "destinazione aree" – situazione al 2010

A) PREMESSE

A.1. - "PROPOSTA PROGRAMMA" ORIGINARIA anno 2007

La Regione Puglia – Settore Edilizia Residenziale Pubblica, ha emanato il Bando di Gara inerente i "Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie" (PIRP), ai sensi della

deliberazione di G. R. n° 870/2006 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n° 81 del 29.06.2006), integrata con deliberazione di G. R. n° 1542/2006.

I PIRP rappresentano un cardine della nuova politica abitativa regionale nell'ambito del "Piano-Casa" incluso nella legge del Bilancio di Previsione 2006 ed hanno come obiettivo la promozione della riqualificazione partecipata ed eco-sostenibile di quartieri in condizioni di degrado fisico e disagio sociale.

Con delibera del Commissario Straordinario n° 94 del 04.08.2006, l'Amministrazione Comunale di Taranto ha manifestato la formale volontà di partecipare, con due proprie proposte di programma, al bando di gara inerente i PIRP in argomento.

La predisposizione della proposta di Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie (PIRP) rappresenta una utile occasione per i comuni di prefigurare, attraverso lo strumento del "piano di recupero", un disegno complessivo di riorganizzazione funzionale di ambiti periferici, nei quali l'edilizia residenziale pubblica appare spesso priva della necessaria qualità edilizia urbana e, inoltre, attraverso il piano di recupero l'Amministrazione Comunale può avviare le iniziative, finalizzate alla definizione di uno scenario di rifunzionalizzazione di ambiti urbani da riqualificare a livello edilizio ed urbanistico.

La localizzazione dei Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie sono definiti dall'art. 2 del Bando di gara ai sensi della deliberazione di G. R. n° 870/2006 pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regione Puglia del 29 giugno 2006, n. 81, che recita testualmente: "*I PIRP sono localizzati in ambiti urbani caratterizzati da: - marcato disagio abitativo dovuto anche a scarsità di offerta abitativa e diffuso degrado urbanistico (in particolare, carenza o degrado di servizi e urbanizzazioni, presenza di aree dimesse incompatibili con le attività residenziali insediate nell'intorno urbano); - diffuso degrado urbanistico (in particolare, carenza o degrado di servizi e urbanizzazioni); - scarsa coesione sociale e difficoltà economiche.*

Con proprio provvedimento in data 29 gennaio 2007, il Commissario Straordinario del Comune di Taranto ha adottato la deliberazione n. 519 avente per oggetto: "Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP) - Localizzazione Ambito di intervento n. 2 Quartiere Paolo VI e approvazione schema di Bando pubblico concorrenziale".

Con proprio provvedimento in data 9 febbraio 2007, il Commissario Straordinario del Comune di Taranto ha adottato la deliberazione n° 563 avente per oggetto: "Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP) – Ambito n. 2 quartiere Paolo VI. - Modifiche ed integrazioni al Bando pubblico concorrenziale approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 519 del 29 gennaio 2007", fissando al 7 marzo 2007 il termine di scadenza per la presentazione a questo Civico Ente, con le modalità indicate nel bando approvato con delibera n. 519 del 29.01.2007 e tenendo conto delle modifiche ed integrazioni allo stesso, approvate con la citata delibera n. 563 del 09.02.2007, delle proposte inerenti il PIRP localizzato nell'ambito di intervento n. 1 Quartiere Paolo VI.

Successivamente con deliberazione del Commissario Straordinario n. 660 del 2 aprile 2007 è stato definitivamente prorogato al 16 aprile 2007 il termine di presentazione delle proposte di PIRP inerenti l'Ambito n. 2 Quartiere Paolo VI.

Nel dare attuazione alla volontà dell'Amministrazione Comunale di partecipare al Bando di gara ai sensi della deliberazione di G. R. n° 870/2006 (pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n° 81 del 29.06.2006), integrata con deliberazione di G. R. n° 1542/2006, stante l'urgenza derivante dalla scadenza dei termini fissati dal Bando

regionale inerente i Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie già richiamato, l'Ufficio della Direzione Urbanistica Edilità ha proceduto alla perimetrazione delle zone di recupero ricomprese nell'Ambito n. 2 Quartiere Paolo VI.

Con deliberazioni del Commissario Straordinario n. 702 del 19.4.2007 e n. 707 del 26.4.2007 si procedeva alla nomina della Commissione esaminatrice per la valutazione delle proposte inerenti i PIRP rispettivamente ai due previsti Ambiti di intervento n. 1 e n. 2.

Successivamente, con deliberazioni del Commissario Straordinario n. 737 e n. 738 dell'8.5.2007 si procedeva all'approvazione delle risultanze dei lavori della Commissione suddetta rispettivamente ai due previsti Ambiti di intervento n. 1 e n. 2.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 778/2007 veniva approvata la proposta di Programma di Recupero delle Periferie riguardante l'Ambito 2 Quartiere Paolo VI da candidare a finanziamento, nell'ambito del piano casa, di cui richiamato Bando Regionale.

In seguito, con DGR n. 1510/2008 la Regione Puglia riteneva il Programma PIRP - Ambito 2 "Quartiere PAOLO VI" proposto dal Comune di Taranto, idoneo e ammissibile prevedendo il finanziamento, non nell'ambito del piano casa ma, in alternativa, nell'ambito del P.O. F.E.S.R. 2007/13 garantendo per la proposta di programma integrato suddetta, il finanziamento parziale, per la parte relativa ai costi delle sole infrastrutturazioni pubbliche pari €. 1.6000.000,00 (nello specifico il 40% del finanziamento totale pari a €. 4.000.000,00 PIRP previsto dal piano casa) con la prerogativa di dover rispettare le prescrizioni di ordine urbanistico Regionale espresse, sulla proposta di programma, con nota in data 21.10.2008, prot. n. 3178.

Le infrastrutture pubbliche finanziabili, per l'importo pari a €. 1.600.000,00, riguardano specificatamente il progetto preliminare presentato dal Comune e relativo, nello specifico, alla sistemazione "dei vuoti urbani" rappresentati dalle aree degradate esterne del comparto dell'abitato denominato *case bianche* del Quartiere Paolo VI.

I finanziamenti possono essere acquisiti solo a seguito dell'effettivo concretizzarsi di una proposta integrata (partenariato pubblico privato) con la sottoscrizione di impegni finanziari, anche a garanzia della proposta complessiva, nel rispetto di quanto stabilito già originariamente nell'ambito del programma.

La proposta del PIRP Ambito 2 prevede un programma edilizio privato complessivo, con la cessione del 10% degli alloggi da parte di ogni singolo promotore privato al Comune, oltre al versamento nelle casse Comunali del contributo straordinario, previsto specificatamente dal bando Comunale, e i costi di urbanizzazione connessi al permesso a costruire di cui al D.M. 380/2001, previsti dal Bando regionale, spendibili obbligatoriamente e individuati a monte su capitolo vincolato di bilancio, per urbanizzazioni/infra-strutturazioni nell'ambito della perimetrazione PIRP Ambito 2 "Quartiere Paolo V".

I partner privati individuati sono specificatamente richiamati negli atti tecnici scritto grafici allegati alla DCS n. 778/2007 di approvazione originaria della proposta di programma candidata a finanziamento e, successivamente, nella DCC. N. 11/2010 di conferma della approvazione della proposta di programma originaria, precedentemente approvata dal Commissario Straordinario, presentata in Regione in riscontro alla richiesta delle predette prescrizioni urbanistiche e ambientali regionali.

A.2. - NUOVE ELABORAZIONI "PROPOSTA PROGRAMMA" anno 2010

A seguito di incontri tra i tecnici del Comune e quelli degli Uffici Regionali competenti, si giungeva alla comprensione che la proposta di programma PIRP evidenziava punti di criticità per le proposte private su aree private come evidenziato dalle prescrizioni regionali in ordine urbanistico espresse con nota in data 21.10.2008, , prot. n. 3178.

La Giunta Comunale con Deliberazione n. 243 del 27.12.2010, al fine di evitare il definanziamento delle infrastrutture pubbliche dell'originario PIRP Ambito 2 Quartiere Paolo VI, approvava un preliminare indirizzo, in merito agli adeguamenti proposti dai privati partner del PIRP, per quanto sopra rappresentato, autorizzando la Direzione Urbanistica Edilità alla presentazione alla Regione del richiesto planivolumetrico generale, preordinato alla Variante Urbanistica al PRG, promuovendo la variazione della visione di piano urbanistico esecutivo adottato originariamente con la DCS n. 778/2007 e confermato con DCC n. 11/2010, stabilendo altresì di dare mandato agli Uffici di presentare agli Uffici Regionali la proposta di soluzione di programma (documento in progress) elaborata dall'Ufficio Urbanistica Edilità sulla scorta delle modifiche apportate dai privati proponenti, alla originaria proposta di PIRP Ambito 2 Quartiere Paolo VI, al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni Urbanistiche e Ambientali Regionali già riconosciute come necessarie con la DCC n. 11/2010.

La Giunta Comunale, inoltre, con successivo provvedimento n. 244 del 27.12.2010, nel rispetto del programma delle attività redatto dal Coordinatore tecnico arch. Mario Francesco Romandini approvato con la DGC 153/2009 e in attuazione di quanto stabilito dal Consiglio Comunale con la DCC n. 11/2010 sopra richiamata, individuava la necessaria organizzazione tecnica-amministrativa "Cabina di Regia" e procedeva alla nomina del nuovo Responsabile del Procedimento, quali provvedimenti necessari per l'espletamento di tutte le procedure prescritte per l'attuazione del programma integrato PIRP Ambito 2 in argomento.

Il suddetto indirizzo della Giunta Comunale, espresso con la DGC n.243/2010 prevede successive necessarie verifiche, volte al rispetto delle previsioni di legge in materia di valorizzazione e alienazione delle aree pubbliche da assegnare con procedura di evidenza pubblica ai privati proponenti.

Conseguentemente la Direzione Urbanistica Edilità con nota n.205489 del 28.12.2010 procedeva all'inoltro di copia del suddetto atto deliberativo di indirizzo, DGC. N.243/2010, unitamente all'elaborato tecnico suddetto, quale documento in progress nella fase di pianificazione, che prevede alla conferma delle proposte private su aree pubbliche (adesione di massima con sottoscrizione impegni), proponendo, in alternativa, per le proposte del partner privato su aree private, la realizzazione di interventi aree di proprietà Comunali, già ricomprese comunque nella perimetrazione PIRP approvata con Delibera di C.S. n. 759 dell'11.05.2007.

A.3. - ELABORAZIONE "PROPOSTA PROGRAMMA STRALCIO" anno 2011

Si giungeva, in ultima analisi, alla condivisione di dover promuovere, per gli interventi originari del PIRP interessanti le proposte di privati su aree private, ai sensi del bando Regionale e Comunale, una nuova e necessaria loro localizzazione su aree pubbliche Comunali interne alla perimetrazione PIRP, al fine di interessare al meglio, sul piano prettamente urbanistico, le aree già ricomprese nel piano di zona ex 167 evitando interventi privati in ambiti distaccati dall'abitato esistente, valorizzando le aree pubbliche comunali, attualmente vuoti urbani, di gradi estensioni, sia pure prevedendo la necessaria promulgazione di nuovo integrativo Bando Pubblico, nel rispetto delle norme di legge

riguardanti la valorizzazione e l'alienazione delle aree pubbliche aperto anche ad altri possibili promotori.

Tali determinazioni venivano sancite dagli Uffici Regionali con specifica nota n. AOO145 del 05.01.2011 a seguito della presentazione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 243/2010 richiedendo al Comune il puntuale rispetto delle tempistiche di cui al cronoprogramma della attività a farsi, individuate con la suddetta nota Regionale pena il non finanziamento del PIRP.

In attuazione di quanto sopra l'Amministrazione Comunale propone la redazione e pubblicazione di un nuovo Bando di Pubblico Concorrenziale integrativo, che tiene conto delle prescrizioni urbanistiche e osservazioni Regionali.

Il Bando Concorsuale aggiuntivo è relativo al quadrante urbanistico oggetto di riqualificazione, sulla base di uno specifico Master Plan, come richiesto dalla Regione, rivolto alla valorizzazione del patrimonio di proprietà pubblica che definisce gli ambiti assoggettabili alla trasformazione e individuano/confermano gli obiettivi pubblici da perseguire, assicurando agli uffici Regionali con nota n.18612 del 3.02.2011 il sostanziale rispetto dei termini assoluti previsti dal cronoprogramma Regionale, sulla base del documento "Linee Guida per il Bando Pubblico Concorrenziale integrativo e Master Plan - PIRP Ambito 2" allegato al presente atto per la preliminare approvazione del Consiglio Comunale.

Il Bando Concorrenziale potrà interessare, oltre ad altri possibili proponenti, tutti i proponenti originari che hanno proposto interventi su aree di proprietà private sulla base del citato Bando Comunale promulgato nel 2007, tenendo conto che la realizzazione di interventi di edilizia residenziale potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree pubbliche Comunali, poste a bando ed indicate nell'allegato Master Plan secondo i nuovi criteri;

Di contro, le proposte di interventi di edilizia residenziale su aree pubbliche Comunali, già ricomprese nell'originario programma PIRP, nel rispetto del Bando Pubblico concorrenziale Comunale già espletato, avendo confermato, formalmente, il medesimo interesse alle proposte originarie approvate, saranno chiamati, prima della promulgazione del bando aggiuntivo, a riconfermare il loro impegno già assunto con protocollo sottoscritto e a rinnovare la fideiussione/assicurazione a garanzia sulla base degli indicatori di cui alla proposta originaria, rispettando le prescrizioni urbanistiche Regionali e le indicazioni Comunali in merito alla esatta localizzazione dell'intervento. In tal caso, solo dopo aver assunto e rinnovato gli impegni suddetti, le aree interessate dagli interventi dei suddetti promotori privati, in quanto già su aree pubbliche, a seguito di bando pubblico concorrenziale, saranno escluse dal presente bando pubblico aggiuntivo.

Pertanto, fermo restando l'acquisizione degli ulteriori impegni suddetti, questi ultimi interventi privati riguardanti gli originari interventi privati su aree pubbliche, come già verificabile dagli atti allegati alla DCC n.11 del 2010, potranno costituire unitamente alla proposta originaria pubblica riguardante la riqualificazione ambientale del Contesto delle aree delle "Case Bianche", **il programma integrato PIRP Ambito 2 Quartiere Paolo VI "stralcio"**, beneficiario del promesso finanziamento, per cui si chiede alla Regione Puglia di procedere conseguentemente con il previsto Accordo di Programma.

Dopo la redazione del Bando Pubblico Concorrenziale integrativo e dell'unito Master Plan si potrà procedere, previa dovuta preliminare approvazione del Consiglio Comunale, alla promulgazione e eventuale predisposizione degli atti di pianificazione urbanistica e di

approvazione del programma ad una successiva fase di Accordo di Programma (seconda fase).

B) "PROPOSTA PROGRAMMA PRIMO STRALCIO"

B.1. - DESCRIZIONE INTERVENTI

Come evidenziato in precedenza, la "proposta programma integrato PIRP Ambito 2 Quartiere Paolo VI – stralcio", prevede interventi privati su aree pubbliche, già inseriti nel "programma" proposto con deliberazione del Commissario Straordinario n. 778/2007 e ritenuto dalla Regione Puglia, con DGR n. 1510/2008, idoneo e ammissibile prevedendo il finanziamento di €1.600.000,00 per "infrastrutture" nell'ambito del P.O. F.E.S.R. 2007/13.

Si evidenzia prioritariamente che al punto 4.2 "caratteristiche delle proposte" del "bando comunale" è stabilito che per gli interventi di edilizia residenziale ed extra residenziale da realizzare da "privati" nell'ambito delle U.M.I., individuate negli elaborati grafici con le lettere da "A" a "E", è obbligatorio:

- utilizzare ai fini edificatori al massimo 1/3 dell'intera area;
- provvedere alla sistemazione, ai fini pubblici, di almeno i 2/3 dell'intera area stessa.»

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettera A di mq.20.660

PROPONENTE: EDIL G.Re.M.s. R.r.l

Aree utilizzate dal proponente:6.886,67 (1/3 dell'area)

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,55 mc/mq

- Intervento edilizio proposto, con edifici dell'altezza massima di mt.40,50:
 - n.97 alloggi e n.8 alloggi per anziani e studenti, libero mercato
 - n.12 alloggi da cedere al Comune di Taranto

Aree pubbliche da sistemare dal proponente:13.773,33

- sistemazione di strade, piste ciclabili, parcheggi e piazza con spazi di verde, nonché costruzione di un Centro Polifunzionale con superficie coperta di circa mq.1600, di cui mq.544,71 da cedere al Comune di Taranto.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettera B di mq.36.225

PROPONENTE: U. ANDRISANO S.p.a.

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,40 mc/mq

Aree utilizzate dal proponente:11.567 (inferiore ad 1/3 dell'area)

- Intervento edilizio proposto, con edifici di massimo undici piani fuori terra:
 - n.84 alloggi "edilizia convenzionata con particolare riferimento alle giovani coppie"
 - n.10 alloggi da cedere al Comune di Taranto

Aree pubbliche da sistemare dal proponente:24.658

- sistemazione di strade, parcheggi e verde pubblico attrezzato.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettera C di mq.16.243

-D di mq.16.685 -E di mq.10.303 per complessivi mq.43.231

PROPONENTE: Ing. MAGGI COSTRUZIONI DE SARLO INSTALLAZIONI S.r.l.

Indice di fabbricabilità territoriale: 1,55 mc/mq

Aree utilizzate dal proponente:14.222,16 (inferiore ad 1/3 dell'area)

- Intervento edilizio proposto, con edifici di altezza decrescente da nord, con undici piani fuori terra, verso sud, con cinque piani.

- n.131 alloggi "edilizia convenzionata"
- n.12 alloggi per anziani e n.22 alloggi per studenti
- n.22 locali per attività commerciali al piano terra
- n.14 alloggi da cedere al Comune di Taranto

Aree pubbliche da sistemare dal proponente:29.008,84

- sistemazione di strade, parcheggi e verde pubblico.

ULTERIORI INTERVENTI PREVISTI

APPORTO PRIVATO SU AREE DA CEDERE DA PARTE DEL COMUNE DI TARANTO

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettera "F"

PROPONENTE: CHIESA SAN GIUSEPPE MOSCATI

E' prevista la costruzione di una chiesa e di spazi connessi.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO PUBBLICO numero 1

L'obiettivo principale della proposta di PIRP in argomento è costituito dagli interventi da operare nell'ambito dell'UMI 1, costituito da insediamento di E.R.P., comunemente individuato come "case bianche", emarginato rispetto al quartiere Paolo VI e che abbisogna di riqualificazione ambientale, come illustrato nelle tavole grafiche d3) tav.1 e d3) tav.2. In particolare è prevista la sistemazione di ampi (eccessivamente ampi) spazi scoperti da mettere in relazione con i porticati di gran parte degli edifici esistenti.

Lo I.A.C.P. deve intervenire, con altri finanziamenti, direttamente sugli edifici E.R.P. c.d. "case bianche": cfr quadro economico.

B.2. – CONSIDERAZIONI DI NATURA URBANISTICA IN MERITO AGLI INTERVENTI PRIVATI PROGRAMMATI, in riferimento al "parere" dell'Ufficio Strumentazione Urbanistica – Piani Integrati Recupero Periferie – nota n.3178/2008.

In sede di esame della proposta del programma P.I.R.P. in argomento l'Ufficio Strumentazione Urbanistica – Piani Integrati Recupero Periferie, con relazione allegata alla nota n.3178 in data 21.10.2008 dell'Ufficio competente, ha espresso parere favorevole in merito al programma stesso *«a condizione che in sede esecutiva le soluzioni progettuali siano rivisitate per gli aspetti planovolumetrici. In particolare, al fine di determinare una diversa utilizzazione della risorsa suolo e di determinare una effettiva riqualificazione di una gran quantità di "aree libere", le stesse dovranno essere interamente utilizzate quali superfici fondiarie della nuova edificazione mediante la realizzazione di una minore altezza per tutti gli edifici, fermo restando la volumetria complessiva già prevista e fatto salvo, in ogni caso, il reperimento di una superficie da destinare a standard urbanistici pari alla misura minima di 18,00 mq/ab (riferita sia agli abitanti già insediati che a quelli da insediare). Le superfici da destinare ad esercizi commerciali dovranno essere coerenti con la pianificazione comunale di settore, ovvero nel caso in cui il Comune di Taranto non sia dotato di Piano Commerciale ex L.R.n.11/03, le singole superfici di vendita non dovranno eccedere la misura massima di mq.250.»*

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettera A

L'area in argomento è posta al centro di "isolato" delimitato a sud da fabbricati con un numero variabile di piani, da un minimo di 10 piani ad un massimo di 13 piani fuori terra, ed a nord da struttura pubblica (Corte d'Appello) con corpi di fabbrica di diversa consistenza, con un numero massimo di 7 piani fuori terra, come indicato nel documento f) tavola 8 _ stralcio. Tale situazione è rilevabile dall'esame della documentazione fotografica allegata.

La prevista realizzazione di corpo di fabbrica in parallelo al fabbricato esistente sul lato sud ha lo scopo di creare una nuova "quinta architettonica" verso la suddetta struttura pubblica, impedendo la visione dagli spazi pubblici dei locali "servizi" degli alloggi, come richiesto dal "bando comunale del 2007".

L'altezza massima di mt.40,50 dell'edificio proposto risulta funzionale all'obiettivo pubblico sopra descritto e tiene conto delle previsioni del "Progetto di zonizzazione e planivolumetrico di Taranto Nord compresa la ristrutturazione dei comprensori N°1 e 2 dei Piani di Zona legge 18.04.1962 n°167" redatto in data 31.01.1974 e sintetizzato nel citato documento f) tavola 8 _ stralcio. Detto "progetto" prevede edifici dell'altezza di mt.40,50 anche per l'area in argomento, previsione che ha consentito la realizzazione degli edifici esistenti di tredici piani fuori terra; in particolare l'altezza di mt.40,50 è prevista all'art.8, lettera d) delle relative "norme urbanistiche edilizie" .

Si allega sintesi dell'intervento proposto.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettera B

L'intervento edilizio proposto, con edifici di massimo undici piani fuori terra, ricade in area che il richiamato "Progetto di zonizzazione e planivolumetrico di Taranto Nord compresa la ristrutturazione dei comprensori N°1 e 2 dei Piani di Zona legge 18.04.1962 n°167" prevede la realizzazione di edifici dell'altezza di mt.40,50, previsione che ha consentito la realizzazione degli edifici esistenti, al confine nord dell'area di intervento, di dodici piani fuori terra. In alternativa le "norme tecniche di attuazione" della variante in argomento prevedono la *"possibilità di riduzione del numero dei piani, aumentando la superficie coperta degli edifici e senza modificare l'estensione dell'area "fondiaria"*

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO lettere C – D - E

L'intervento edilizio proposto è caratterizzato da edifici di altezza decrescente da nord, con undici piani fuori terra, verso sud, con cinque piani, come può dedursi dalla sintesi allegata.

B.3 – TRASCRIZIONE relazione “Progetto di zonizzazione e planivolumetrico di Taranto Nord compresa la ristrutturazione dei comprensori N°1 e 2 dei Piani di Zona legge 18.04.1962 n°167” redatto in data 31.01.1974

Gli interventi proposti con il programma PIRP primo stralcio sono localizzati su aree di proprietà comunale acquisite a suo tempo nell’ambito del comprensorio 1 del piano di zona 167 – Taranto Nord, in esecuzione del “Progetto di zonizzazione e planivolumetrico di Taranto Nord compresa la ristrutturazione dei comprensori N°1 e 2 dei Piani di Zona legge 18.04.1962 n°167” redatto in data 31.01.1974.

I contenuti della relazione di detto “progetto” sono state illustrate nella relazione documento f) – elaborato B – allegato alla originaria “proposta di programma” redatta nel maggio 2007, che di seguito si trascrive per i dati salienti in ordine urbanistico:

a) L’area vincolata (relativa ai Comprensori n.1 e 2) è pari a ha 261 così ripartita:

strade	Mq.	392,855	15,05 %	
parcheggi	Mq.	106,670	4,8%	
totale			19,13%	Mq 499,525

scuole				
Asili nido e scuole materne	Mq.	61,125	2,35%	
Scuole elementari	Mq.	47,160	1,80%	
Scuole medie	Mq.	44,490	1,70%	
totale			5,85%	Mq.152,775

Pubblici servizi	Mq.	241,180	9,24%	
Verde attrezzato e parco	Mq.	1.117.210	42,8%	
Residenze	Mq.	599.310	22,96%	
Totale			100%	Mq.2.610.00

b) La ristrutturazione dei due comprensori n.1 e n.2 lascia impregiudicati prevede gli insediamenti già realizzati in via di realizzazione per l’intervento ITALSIDER pari a 7.700 abitanti , nell’ intervento IACP paria 2.800 abitanti e della GESCAL per 840 abitanti in definitiva per un complessivo intervento insediativo realizzato o in via di realizzazione per complessivi 11.340 alloggi.

Prevede in aggiunta , lasciando impregiudicati i suddetti insediamenti,una cubatura pari a 847.000 mc. v.p.p. così ripartiti:

Case in linea	mc.	572.996	67,7%	
Case a torre	mc.	126.384	14,9%	
Case a schiera	mc.	92.722	10,9%	
Case unifamiliari	mc.	11.500	1,3%	
sommano	mc.	803.604	94,8%	

Case albergo per lavoratori	mc.	43.396	5,2%	
totale	mc.	847.000	100%	

Attribuendo come dispone l'art.3 ultimo comma del D.M.2/4/1968 n.1444 mc.100 per abitante, la suddetta cubatura lorda abitabile corrisponde a 8470 abitanti insediabili.

In conseguenza gli abitanti che complessivamente verranno insediati nei comprensori n.1 e n.2 sono:

interventi ITALSIDER già eseguiti o in programma	Abitanti	7.700
interventi IACP in corso	Abitanti	2.800
Interventi GESCAL in corso	Abitanti	640
Sommano abitanti insediati o in via di insediamento	Abitanti	11.340

Nuovi insediamenti previsti con la ristrutturazione Comprensori 1 e 2	abitanti	8.470
	11.340+8470	19.810

La densità media territoriale, dei due Comprensori, risulta pertanto di 76 abitanti per ettaro.

C) il confronto con i minimi standard previsti dal D.M. 2/4/1968 risulta dalla seguente tabella:

Art.3 D.M. 2/4/1968 n.1444	Previsto in progetto %	Minimo di legge %
Istruzione (asili nido, scuola materna, scuola elementare e scuola media)	7,7	4,5
Attrezzatura di interesse comune	12,2	2,0
Spazi pubblici e attrezzati (parco giochi e sport escluse le fasce verdi lungo le strade e verde alberato)	53,0	9,0
parcheggi	5,4	2,5
totale	78,3	18,0

**C – RELAZIONE AGGIUNTIVA, in conformità
alla nota n.2928 del 28.03.2011
del Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia**

Con nota n.2928 del 28.03.2011 il Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia ha comunicato quanto di seguito si trascrive:

«In riferimento ... alla Delibera di giunta Comunale n.3 del 24 febbraio 2011 e agli elaborati con essa approvati, si chiarisce, così come già indicato nel Verbale dell'incontro del 10 febbraio 2011, trasmesso al Comune di Taranto con prot. n.1932 del 24 febbraio 2011, che l'Accordo di Programma da sottoscrivere dovrà riguardare l'intera area PIRP, così come perimetrata nella proposta che aveva partecipato al Bando 2006, pur prevedendone l'attuazione in due fasi successive.

E' dunque necessario integrare la documentazione già trasmessa, fornendo i seguenti elaborati:

- *un elaborato grafico in cui siano individuate e messe a confronto tra di loro le destinazioni di PRG vigenti e quelle di progetto relative a tutte le aree incluse nell'ambito PIRP;*
- *una relazione che contenga la descrizione della variante al PRG proposta con il PIRP e una tabella che riporti i dati del bilancio urbanistico degli standard prima e dopo la variante.»*

E' da evidenziare prioritariamente:

- 1) La "variante urbanistica" inerenti gli interventi previsti con "PROPOSTA PROGRAMMA prima FASE", ora in esame, riguarda essenzialmente aree a suo tempo acquisite dal Comune in quanto ricadenti nel perimetro del "piano di zona 167 – comprensorio 1", del quale, ai sensi dell'art.37 della L.R.56/1980, *«rimane efficace, per la parte non attuata, l'obbligo di osservare le prescrizioni dello strumento esecutivo»*.
- 2) Il "piano di zona 167 – comprensorio 1" da prendere in considerazione è parte integrante del "Progetto di zonizzazione e planivolumetrico di Taranto Nord compresa la ristrutturazione dei comprensori N°1 e 2 dei Piani di Zona legge 18.04.1962 n°167" redatto in data 31.01.1974", "piano" che riporta soltanto i parametri edilizi ed urbanistici complessivi dei due comprensori, senza distinguerli per singolo comprensorio.
- 3) Nella relazione di detto "piano" redatto nel 1974, di "ristrutturare" del precedente "piano di zona 167" approvato con Decreto del Ministero per i LL.PP. n.5012 del 18.02.1965 (prima dell'emanazione del D.M. 2.04.1968 n.1444), era precisato quanto si trascrive: *« Il Consiglio Comunale ha ravvisato l'opportunità di provvedere alla progettazione dell'intero quartiere di Taranto Nord, (di cui i comprensori 1-2 fanno parte) al fine di superare l'attuale stato di isolamento dei nuclei sorti o in corso di costruzione al Paolo Sesto, la cui caratteristica monoclasse è stata largamente criticata, e di pervenire alla più larga integrazione tra edilizia abitativa pubblica e privata in una visione il più possibile unitaria dell'intero quartiere»*.
- 4) Le «norme urbanistiche edilizie» di detto «piano» non individuano parametri edilizi per singole "aree fondiariarie per edilizia abitativa", di contro nei grafici "planivolumetrico" sono riportati: tipologie edilizie (con numero alloggi a piano), altezza degli edifici, numero dei piani abitabili (piano terra normalmente con porticato parziale).
- 5) Le tavole grafiche di detto "piano" individuano le costruzioni esistenti al 1974 e le costruzioni proposte; solo di queste ultime risulta possibile individuare i criteri utilizzati a suo tempo per determinare le relative volumetrie, mentre non risulta agevole

individuare i criteri utilizzati per determinare le volumetrie esistenti al 1974. Non risulta altresì agevole individuare i criteri utilizzati per determinare l'estensione delle "destinazioni delle aree".

- 6) "Il comprensorio 1" in esame è stato nel tempo, in fase di attuazione, oggetto di "varianti" per "singoli interventi", sia per quanto riguarda la destinazione delle aree che per le "volumetrie" realizzabili, senza comportare comunque aumento dei "volumi" complessivi previsti nel "piano" redatto nel 1974.
- 7) Il perimetro delle aree prese in considerazione nel "piano" del 1974 non corrisponde a quello indicato dal PRG come aree individuate come zona "D6- zona residenziale – in applicazione della legge 18/4/1962 N°167 già oggetto di decreto".
- 8) Il Comprensorio n.2 ha trovato parziale attuazione nel tempo, pur essendo necessaria una puntuale rilettura dello stato di fatto ad oggi, rispetto alla previsioni, rilettura in corso ai fini della "redazione del programma PIRP seconda fase" che possa ridefinire una norma di riferimento per l'intero ambito interessato dalla perimetrazione PIRP originaria che rimane comunque l'area obiettivo, come è evidenziato nel documento "linee guida" per il bando pubblico integrativo, approvato dal Comune con la dCC n.03 del 28.02.2011.

Ai fini di illustrare le circostanze sopra descritte sono state redatti i seguenti elaborati:

Tavola "A", scala 1:5.000: «"trasposizione", su aerofotogrammetria, di «piano di zona 167 comprensori 1-2 redatto nel 1974» ed «analisi stato di fatto» al 2010

E' riportata "trasposizione" su aerofotogrammetria (redatta negli anni 1998-1999 ed aggiornata graficamente al 2010) delle tavole grafiche del "piano" 1974 (copie eliografiche scala 1:1.000, riprodotte fotostaticamente nelle tavole f.7 allegate alla proposta redatta nel 2007). Detta "trasposizione" ha richiesto l'«adattamento» di indicazioni grafiche del 1974 (redatte su base catastale riprodotta su "carta lucida") allo stato di fatto rappresentato nell'aerofotogrammetria suddetta, tenendo conto che anche attualmente l'aerofotogrammetria stessa non risulta "compatibile" con le planimetrie catastali. Sono altresì indicati gli edifici esistenti al 1974 e gli edifici previsti, con il relativo numero di piani fuori terra.

Nella stessa tavola si è provveduto a rappresentare, a confronto con le previsioni al 1974, lo "stato attuale" delle previsioni del "comparto 1", tenendo conto delle "varianti puntuali" operate nel tempo, con l'indicazione degli edifici esistenti al 2010 e degli edifici previsti nel 1974 ma non realizzati. E' anche indicato il numero di piani fuori terra di ogni singolo edificio.

I dati urbanistici sono riportati nella "scheda A" per quanto riguarda i "comprensori 1-2" e "nella scheda B" per il solo "comprensorio 1"

Dall'esame di detta tavola si evince la consistenza delle aree per "edilizia residenziale" previste nel 1974 e non utilizzate.

Tavola "B", scala 1:5.000: destinazione aree incluse nel "perimetro" PIRP programma 1° fase: «VARIANTE" destinazioni di PRG vigenti inerenti le sole aree U.M.I. di iniziativa privata su aree di proprietà comunale, ricadenti nel "piano di zona 167 – comprensorio 1"

E' da evidenziare che, come può rilevarsi dall'esame di detta "tavola B", sono presenti sostanziali discordanze tra i "perimetri" dei "piani di zona 167 _ comprensori 1-2"

ed i "perimetri" delle "zone D6 – residenziale in applicazione della legge 167" riportate nel P.R.G.

I dati urbanistici sono riportati nella "scheda D".

Tavola "C", scale 1:5.000 e 1:2.000: «VARIANTE" destinazioni di PRG vigenti inerenti le sole aree U.M.I. di iniziativa privata su aree di proprietà comunale, incluse nel "programma 1° fase PIRP»: confronto tra attuali destinazioni delle aree e quelle "in variante".

Tavola "D", scala 1:2.000: «stato di fatto del "piano di zona comprensorio 1" a confronto con gli interventi previsti nel "programma PIRP 1° fase».

Scheda "A", parametri urbanistici esplicitati nella relazione del « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» redatto nel 1974 e parametri attribuibili a ciascun comprensorio sulla base dell'esame delle copie eliografiche degli elaborati grafici del «progetto 175 stesso

Scheda "B", dati urbanistici "comprensorio 1": «stato di fatto al 2010» e «variante per interventi "programma 1° fase"»

Dall'esame di detta tabella si evince, per quanto riguarda i "volumi di edilizia residenziali", che:

- la volumetria complessiva prevista nel 1974 nell'ambito del "comprensorio 1" è pari a mc.876.127,
- la volumetria esistente al 2010 è pari a mc.705.683, con un "volumetria residua pari a mc.170.444,
- la volumetria inerente le proposte private su aree di proprietà comunale, nell'ambito del "comprensorio 1", è pari a mc.124.692, inferiore a quella "residua" suddetta.

Nella stessa scheda sono riportati i dati inerenti gli "standard urbanistici D.M.1444/68 previsti al 2010, a confronto con quelli conseguenti agli interventi in "variante" proposti dai privati.

Scheda "C", interventi proposti da privati su aree di proprietà comunale: "varianti" destinazioni aree

Scheda "D", destinazione aree comprese nel perimetro P.I.R.P. 1° fase

tabella "1", « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "destinazioni aree" per ciascun comprensorio sulla base dell'esame degli elaborati redatti nel 1974

tabella "2", « Piano di zona 167 - comprensorio 1» del 1974: calcolo "volumi residenziali" esistenti al 1974 nel "comprensorio 1"

tabella "3", « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo nuovi "volumi residenziali" e numero alloggi previsti nel 1974 – tipologie edilizie

tabella "4", « Piano di zona 167 - comprensorio 1» del 1974: calcolo "volumi residenziali" e numero alloggi realizzati nel periodo 1974-2010 nel "comprensorio 1"

tabella "5", « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "volumi residenziali" e numero alloggi previsti nel 1974 e non ancora realizzati, distinti per ciascun comprensorio sulla base dello stato di fatto al 2010

tabella "6", « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "destinazione aree" – situazione al 2010

In sintesi la proposta PIRP "stralcio" pertanto vede confermati gli interventi privati inseriti nella proposta originaria e ricadenti nel ex Comprensorio n.1, esclude invece dalla fase di approvazione, gli interventi privati da realizzarsi su aree private, su aree agricole o su aree destinate a servizi dal Vigente PRG a nord del PIRP, prevedendo con successiva analisi mirata, la promulgazione di un bando integrativo, per impegnare le ampie aree del Comprensorio n.1, di proprietà Comunali, in alternativa delle aree private originariamente prevista dal PIRP, garantendo la forestazione nelle vicinanze delle "case bianche", una riqualificazione, ambientale dell' originaria Sotto Zona GB del progetto SPRINT, anche attraverso preliminari analisi ambientali di caratterizzazione, analisi di rischio sito specifica e ed eventuale bonifica. La massima conservazione del verde agricolo, con la previsione di un parco a tema e la connessione con un parco urbano attrezzato da che da sud a nord possa interessare e inglobare la Zona delle Cave (Zona GB del progetto SPRINT), a nord sino a collegarsi a Est con il "Parco del Mirto" attualmente in fase di recupero.

Quanto sopra è necessario al fine di garantire la prerogativa di dover rispettare le prescrizioni di ordine urbanistico Regionale espresse, sulla proposta di programma, con nota in data 21.10.2008, prot. n. 3178.

Il previsto bando pubblico integrativo, attualmente in fase di redazione, da parte degli Uffici Comunali, dovrà prendere in considerazione le linee guida approvate dal Consiglio Comunale con dCC n.03 del 24.02.2011 (avendo ottenuto il consenso unanime delle Cooperative Edilizie, dell'Ance, del Sunia e del Consiglio Circoscrizionale) prevedendo altresì in giusta considerazione le istanze dei cittadini, di conferma degli obiettivi pubblici prioritari del PIRP originario.

C.1. SOSTENIBILITÀ ECONOMICA E SOCIALE DELLA PROPOSTA PIRP Ambito 2 Quartiere Paolo VI primo stralcio

Le iniziative proposte dai privati, ricadono nell'ambito delle aree destinate a residenze e servizi, secondo le previsioni del piano di zona Comprensorio 1, interessanti, quasi totalmente, aree già di proprietà Comunale come rappresentato nella tav. f) 10.

Si ricorda che le iniziative edilizie, proposte al fine di realizzare alloggi a libero mercato, sono in linea con i dettami del Bando Pubblico Regionale PIRP e di quello, ulteriore di dettaglio Comunale.

Le singole proposte private, pubbliche e di interesse pubblico, su aree Comunali costituenti la proposta di programma PIRP stralcio, sono descritte puntualmente nella relazione elaborato f) B stralcio e nelle NTA elaborato f) C_ stralcio.

Ogni intervento privato prevede la realizzazione di alloggi per libero mercato, anche di edilizia convenzionata.

La superficie di intervento, di riferimento per ciascuna Unità Minima di Intervento (UMI) privata, dovrà essere, per due terzi sistemata a servizi e riconsegnata al Comune, ugualmente un decimo degli alloggi realizzati, dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune, che procederà alla assegnazione secondo norma e logiche di integrazione sociale.

Oltre agli oneri di concessione, dovuti per legge, (costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primari e secondari) è previsto, nel rispetto del Bando Pubblico Comunale,

un contributo straordinario aggiuntivo (pari a 130 € a mq di costruito comprensivo del costo del suolo) come previsto/fissato dagli impegni sottoscritti con apposito protocollo d'intesa PIRP Ambito 2.

Per quanto sopra oltre alla quota PIRP prevista dal possibile finanziamento PO FESR 2007-13 pari a €1.600.000 è integralmente destinata all'iniziativa pubblica Comunale, di recupero ambientale delle compendio costituito dalle aree marginali esterne agli alloggi dello IACP di Taranto denominati "Case Bianche" secondo il progetto preliminare presentato e condiviso dagli abitanti.

Dall'intervento di interesse sociale, della Chiesa San Giuseppe Moscato, che realizzerà, il fabbricato della sede Parrocchiale, secondo un progetto preliminare presentato, con propri fondi, nel rispetto dell'impegno sottoscritto pari a €2.500.000,00.

Le incidenze rivenienti dal contributo dei privati verranno destinate, nel rispetto del Bando Regionale e del recepimento di cui alla dCC n.11/2011 alla realizzazione unicamente di urbanizzazioni/servizi prioritari nell'ambito del PIRP Ambito 2 quanto sopra è altresì in linea con le indicazioni della dGR n.2753 del 14.12.2010 per l'attuazione dei piani/programmi urbanistici esecutivi.

Le implementazioni al finanziamento pubblico PIRP stralcio, da parte dei privati, sono rappresentate puntualmente nell'elaborato e) piano finanziario PIRP stralcio.

In sintesi sono previsti impegni finanziari privati aggiuntivi (sommatoria dei presuntivi oneri di costruzione, contributo straordinario a mq di costruito, valore degli alloggi ceduti al Comune, e alle aree sistemate a servizi) pari a €. 12.497.631,26

In oltre è da considerare in aggiunta il valore di implementazione della azione economica della Chiesa San Giuseppe Moscati pari a €2.500.000,00 oltre al previsto finanziamento PO FESR 2007-13 di €1.600.000,00 e gli interventi finanziati agli IACP per miglioramenti agli edifici "case Bianche" pari a €4.373.780,56.

La realizzazione di n. 390 alloggi, da parte dei privati promotori, prevede, come detto (10%) la cessione al Comune di alloggi da destinare unicamente al fabbisogno abitativo su base provinciale ERP e ERS. pari a 35.

Taranto li, 26.04.2011

Il coordinatore della progettazione
Arch. Mario Francesco ROMANDINI

Il RUP
Dirigente Urbanistica Edilità
Arch. Silvio RUFOLLO

ELENCO ELABORATI redatti nell'aprile 2011 in riferimento alla nota n.2928
del 28.03.2011 del Servizio Assetto del Territorio
della Regione Puglia

- **Relazione integrativa**, con allegate:

Scheda "A" , parametri urbanistici esplicitati nella relazione del « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» redatto nel 1974 e parametri attribuibili a ciascun comprensorio sulla base dell'esame delle copie eliografiche degli elaborati grafici del «progetto» stesso;

Scheda "B" , dati urbanistici "compensorio 1": «stato di fatto al 2010» e «variante per interventi "programma 1°fase"»;

Scheda "C" , interventi proposti da privati su aree di proprietà comunale: "varianti" destinazioni aree;

Scheda "D" , destinazione aree comprese nel perimetro P.I.R.P. 1°fase;

tabella "1" , « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "destinazioni aree" per ciascun comprensorio sulla base dell'esame degli elaborati redatti nel 1974;

tabella "2" , « Piano di zona 167 - comprensorio 1» del 1974: calcolo "volumi residenziali" esistenti al 1974 nel "compensorio 1" ;

tabella "3" , « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo nuovi "volumi residenziali" e numero alloggi previsti nel 1974 – tipologie edilizie;

tabella "4" , « Piano di zona 167 - comprensorio 1» del 1974: calcolo "volumi residenziali" e numero alloggi realizzati nel periodo 1974-2010 nel "compensorio 1";

tabella "5" , « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "volumi residenziali" e numero alloggi previsti nel 1974 e non ancora realizzati, distinti per ciascun comprensorio sulla base dello stato di fatto al 2010;

tabella "6" , « Piano di zona 167 - comprensori 1-2» del 1974: calcolo "destinazione aree" – situazione al 2010.

- **GRAFICI:**

Tavola "A" , scala 1:5.000: «"trasposizione", su aerofotogrammetria, di «piano di zona 167 comprensori 1-2 redatto nel 1974» ed «analisi stato di fatto» al 2010;

Tavola "B" , scala 1:5.000: destinazione aree incluse nel "perimetro" PIRP programma 1° fase: «VARIANTE" destinazioni di PRG vigenti inerenti le sole aree U.M.I. di iniziativa privata su aree di proprietà comunale, ricadenti nel "piano di zona 167 – comprensorio 1";

Tavola "C" , scale 1:5.000 e 1:2.000: «VARIANTE" destinazioni di PRG vigenti inerenti le sole aree U.M.I. di iniziativa privata su aree di proprietà comunale, incluse nel "programma 1°fase PIRP»: confronto tra attuali destinazioni delle aree e quelle "in variante";

Tavola "D" , scala 1:2.000: «stato di fatto del "piano di zona comprensorio 1" a confronto con gli interventi previsti nel "programma PIRP 1° fase».