



RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA
INTEGRATIVA

Oggetto: **legge n. 203/91 – art. 18 e D.Lgs. 267/00 – Accordo di programma** per la realizzazione nel Comune di Taranto del **Programma Integrato – Prot. n. 825/98**, approvato con D.P.G.R. n. 273 del 18.03.2005 e successivo D.P.G.R. n. 215 del 31.03.2008. Soggetto proponente: Consorzio Jonico Salentino.
Rimodulazione del Piano Integrato per variante lotto n. 5.

Come richiesto dalla Regione Puglia nell'ultima Conferenza di Servizi sull'argomento in oggetto, tenutasi in data 29 ottobre 2015, con la presente si valuta quanto rappresentato dal soggetto attuatore nella relazione integrativa ivi depositata e agli atti dell'istruttoria; nonché quanto rappresentato nella ulteriore relazione integrativa presentata, dal Soggetto Attuatore, a questa Direzione in data 16 giugno 2016 e protocollata in pari data con prot. n. 97.415, riguardante alcune modifiche progettuali successive alla deliberazione di Consiglio Comunale del 2 marzo 2015, n. 26 e alla Conferenza di Servizi del 29 ottobre 2015.

I chiarimenti forniti dal soggetto attuatore nella relazione integrativa depositata in occasione della C.d.S. del 29 ottobre 2015, attengono specificatamente a due precise richieste formulate dalla Regione nel corso della precedente riunione della C.d.S. del 11 maggio 2015:

1. Chiarire ulteriormente la dotazione degli standard urbanistici in relazione alle rimodulazioni effettuate;
2. Produrre una relazione sui benefici che ne derivano al soggetto attuatore e all'amministrazione comunale, con la variante proposta.

Preliminarmente occorre precisare che le valutazioni in ordine a queste due specifiche questioni sono state già affrontate da questa Direzione e dall'amministrazione comunale, sia sotto il profilo urbanistico che sociale ed economico.

Al riguardo si richiamano:

1. **la deliberazione di Consiglio Comunale del 13 settembre 2010, n. 72** e la relazione tecnica istruttoria allegata al provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, dove al punto 5 del deliberato viene stabilito di demandare a successivo atto deliberativo l'espressione del parere sulla proposta formulata dal soggetto attuatore in data 22.01.2010 (prot. n. 10473) del cambio di destinazione d'uso della edilizia alberghiera prevista nel programma, in Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata ai sensi della legge 457/1978, con la cessione al Comune del 10% circa della volumetria, al fine di consentire i necessari approfondimenti di natura politica e programmatica, nonché di consentire agli Uffici preposti un approfondimento istruttorio sulle implicazioni di natura urbanistica, sociale ed economico della proposta presentata, peraltro ancora non suffragata dal soggetto attuatore con una analisi di supporto, alla dichiarata intervenuta non convenienza economico-imprenditoriale dell'intervento di edilizia *turistico-alberghiera* inserito nel programma approvato;

2. **la deliberazione di Consiglio Comunale del 21 febbraio 2012, n. 10** e la relazione tecnica istruttoria allegata al provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, dove al punto 1) del deliberato viene accolta la proposta formulata dal soggetto attuatore, consistente nella variazione da *“edilizia turistico-alberghiera a edilizia residenziale”*, con cessione gratuita (in open space) all'amministrazione comunale dei locali al piano terra del corpo di fabbrica, senza aumento di volume, secondo quanto riportato nella relazione tecnica istruttoria della Direzione Urbanistica Edilità e negli elaborati scritto – grafici presentati dal soggetto attuatore ed allegati allo stesso provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
3. **la deliberazione di Consiglio Comunale del 2 marzo 2015, n. 26** e la relazione tecnica istruttoria allegata al provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, dove:
 - a seguito delle considerazioni tenutesi in sede di C.d.S. del 12.11.2012 (*riportate nella parte preambolare del provvedimento stesso*) che andavano a configurare la necessità di un nuovo accordo tra Comune e soggetto attuatore;
 - a seguito di conseguenti ulteriori numerosi incontri tra l'amministrazione comunale e il soggetto attuatore;

veniva approvata al punto 3) del deliberato una nuova proposta di variante del lotto n. 5 del soggetto attuatore, perfezionata da quest'ultimo in data 3 ottobre 2014 (prot. n. 144521), consistente nella variazione della destinazione d'uso del previsto complesso edilizio del lotto n. 5 da *“edilizia turistico-alberghiera a edilizia residenziale convenzionata”*, già approvata con deliberazione di Consiglio Comunale del 21 febbraio 2010, n. 10, con le sole modifiche di seguito riportate:

- a. cessione gratuita all'amministrazione comunale di una scuola materna articolata su tre sezioni da localizzarsi sull'area destinata a parcheggio pubblico (P1) adiacente all'area del lotto 5, da realizzare a cura e spese a carico del soggetto attuatore;
- b. realizzazione al piano terra del fabbricato residenziale del lotto 5, rimanente nella disponibilità del soggetto attuatore, in luogo del locale in open space, di volumetrie destinate a androni di vani scala, locali tecnici, nonché a locali commerciali di vicinato di superficie \leq a mq 250;

il tutto secondo quanto riportato nella relazione istruttoria della Direzione Urbanistica-Edilità e negli elaborati scritto-grafici presentati dal soggetto attuatore, allegati al provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, per farne parte integrante e sostanziale.

Come si evince dalla lettura delle suddette relazioni istruttorie allegare alle deliberazioni di Consiglio Comunale del 21 febbraio 2012, n. 10 e del 2 marzo 2015, n. 26 l'amministrazione comunale nell'approvare le rimodulazioni del Programma Integrato in oggetto di variante del lotto n. 5:

1. ha esaminato e valutato l'analisi di supporto alla proposta di variante del previsto complesso edilizio da turistico-alberghiero a residenziale, presentate dal soggetto attuatore, dalle quali si ricava che sotto il profilo economico-finanziario, l'intervento di edilizia alberghiera prevista nel Programma Integrato in oggetto, non risulta più sostenibile;
2. ha esaminato e valutate di volta in volta, le proposte di variante al lotto n. 5 formulate, sotto i profili urbanistici e socio-economici, ritenendole:
 - a. migliorative sotto il profilo urbanistico, in quanto: lasciano inalterate le volumetrie di progetto già approvate; non producono incrementano significativo del carico urbanistico; diminuzione degli standard, in quanto propongono la realizzazione di

strutture ricomprese dalla legge tra quelle classificate standard secondario, di cui il Programma Integrato approvato risulta carente;

- b. migliorative e convenienti sotto il profilo socio-economico in quanto le strutture di volta in volta previste e offerte gratuitamente in contropartita all'amministrazione comunale: migliorano la vivibilità dell'area; prevedono servizi di cui il Programma Integrato approvato risulta carente; determinano un incremento del patrimonio edilizio dell'Ente, non previsto nel Programma Integrato approvato.

Pertanto quanto relazionato e presentato ad integrazione in C.d.s. del 29 ottobre 2015 dal soggetto attuatore, costituisce unicamente un ulteriore approfondimento di natura economica e finanziaria.

Tale relazione, unitamente ai dati e parametri in parte già ricompresi nelle relazioni in atti, approvati con i provvedimenti del Consiglio Comunale citati, riporta una analisi estimativa dell'utilità in termini economici rivenienti al soggetto attuatore e all'amministrazione comunale dall'approvazione della variante:

Essa risulta quindi utile per una migliore definizione e comprensione delle questioni poste dalla variante proposta sotto questo specifico, peculiare aspetto.

Tale approfondimento non inficia quindi le scelte già operate dall'amministrazione comunale, che in ultimo con la deliberazione di Consiglio Comunale del 2 marzo 2015, n. 26 ha accolto l'ultima proposta di variante del lotto 5, valutandola, per le motivazioni contenute nell'atto consiliare stesso e nella relazione istruttoria ivi allegata, conveniente sotto il profilo urbanistico e socio-economico.

Considerazioni e motivazioni che non vengono contraddette dai nuovi dati forniti dal soggetto attuatore nella relazione integrativa.

Tenuto anche conto che l'utilità economica derivante al soggetto attuatore dall'approvazione della variante proposta, che si ricava dalla lettura dell'ultima relazione integrativa, deve ritenersi compensativa del vantaggio economico su cui esso faceva affidamento in occasione della presentazione ed approvazione del Programma Integrato in argomento, peraltro mai espresso esplicitamente ed enucleato in termini economici nei provvedimenti approvativi del Programma Integrato e negli elaborati progettuali ad esso allegati per farne parte integrante e sostanziale.

Pertanto una eventuale maggiore utilità economica riveniente dall'approvazione della variante al lotto n. 5 proposta, derivante dal raffronto dell'utilità figurata e attesa a suo tempo dal soggetto attuatore per l'intervento di edilizia turistica-alberghiera contenuto nel Programma Integrato, con quella ricavata ed enunciata dal soggetto attuatore stesso nella relazione integrativa presentata, sarebbe in ogni caso inevitabilmente più contenuta in termini monetari ed economici, in ogni caso compensata e/o mitigata dalla contropartita offerta all'amministrazione comunale.

Contropartita che, giova ribadire, procura vantaggi all'amministrazione comunale non solo sotto il profilo economico-patrimoniale, sul cui valore monetario si concorda con quanto riportato in ultimo nell'analisi prodotta dal soggetto attuatore in data 29.10.2015 di € 811.455,46, ma soprattutto sotto il profilo urbanistico e sociale: quest'ultima valutazione non espressa in termini monetari, è assolutamente rilevante sotto il profilo economico e sociale per le ricadute che comporta.

Corretta risulta infine l'impostazione dell'analisi economica e finanziaria eseguita dal soggetto attuatore nella relazione integrativa presentata, ove si consideri che dalla lettura della relazione risulta che i costi di realizzazione dell'intervento sono stati ricavati dal consuntivo derivante dalla realizzazione e cessione dei 200 alloggi tra edilizia libera, agevolata e convenzionata




e dei locali commerciali, (Lotti 1, 2, e 3) già realizzati nell'ambito del Programma Integrato in oggetto, che tali costi comprendono unicamente: il costo delle aree, il costo di realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, le spese generali.

Dalla lettura della relazione si evince quindi che nell'analizzare i costi dell'intervento il soggetto attuatore ed i suoi tecnici, non hanno tenuto conto dell'utile d'impresa, che correttamente viene quindi posto a carico del soggetto attuatore stesso.

I parametri riportati nella relazione integrativa presentata appaiono congrui anche se, allo stato, non risulta possibile eseguire alcuna verifica diretta sui costi dichiaratamente sostenuti per la realizzazione del programma edilizio già realizzato.

A questo punto si esamina la relazione integrativa contenente modifiche progettuali successive alla deliberazione di Consiglio Comunale del 2 marzo 2015, n. 26 e alla Conferenza di Servizi del 29 ottobre 2015, presentata dal soggetto attuatore con nota protocollata in data 16 giugno 2016 prot. n. 97.415, al fine di recepire integralmente i dettami previsti dall'applicazione dell'art. 7 del R.R. n. 18/2013 nella procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ovvero, di mera registrazione sussistendone le condizioni, avviata da questa Direzione.

Dalla lettura della relazione prodotta si evince che essa nei punti n. 1-2-3-4 ricalca pedissequamente quanto riportato nella relazione integrativa prodotta in data 29.10.2015.

Se ne discosta ai punti nn. 5 e 6, laddove rettifica in diminuzione l'area destinata alla scuola materna, portandola da mq 3.588 a mq 2.530, il tutto a favore dell'area residua destinata al parcheggio pubblico P1; portando la superficie complessiva dei parcheggi pubblici del Programma Integrato da mq 11.032 a mq 12.090 (*superficie superiore ai mq 11.960 di parcheggi pubblici previsti dal Programma Integrato approvato e riportato in convenzione, in quanto viene incluso in tale conteggio la superficie di mq 2.660 di parcheggi a cassonetto, ricavati ai margini delle sedi stradali dell'intervento*).

Invariata rimane l'area complessiva a standard di mq 38.000 riportata nella relazione di variante del lotto 5 depositata il 29.10.2015 in C.d.S.

Invariata rimane anche l'analisi del rapporto tra benefici pubblici e privati.

Si ritiene che le modifiche progettuali apportate, non alterano le condizioni progettuali della proposta già approvata e che pertanto, possono essere valutate positivamente.

ESAME URBANISTICO AGGIORNATO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE del lotto n. 5

Aree destinate a standard, come riportate nel Programma Integrato approvato:

VERDE		PARCHEGGI	
VERDE 1	1.932	PARCHEGGIO 1	5.460
VERDE 2	5.097	PARCHEGGIO 2	3.600
VERDE 3	445	PARCHEGGIO 3	2.900
PIAZZA	11.418		
VERDE 4	3.208		
VERDE 5	685		
VERDE 6	595		
SOMMANO mq	23.380	SOMMANO mq	11.960

STANDARD TOTALI mq	35.340
--------------------	--------

Di seguito si portano a confronto i calcoli degli standard urbanistici relativi al Programma Integrato già approvato e quelli conseguenti al progetto di variante del lotto n. 5 proposto.

In ordine agli standard urbanistici del Piano Integrato, gli stessi vengono più correttamente così ricalcolati, rispetto a quelli presentati dal soggetto attuatore, sulla scorta della relazione del Servizio Urbanistico Regionale, di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 2149 del 11 dicembre 2007, di approvazione della variante all'Accordo di Programma approvata con D.P.G.R. n. 215 del 31.03.2008.

standard attuali (come da relazione S.U.R. allegata alla D.G.R. n.2149/2007):

Abitanti insediabili in ordine alla volumetria residenziale	(mc 102.257,70 :mc/Ab 100)	Ab 1.023
Standard urbanistici ex art. 3 D.M.1444/68	(Ab 1.023 x 18 mq/Ab)	mq 18.414
Volumetria non residenziale (Commerciale e Turistica)	(mc 11.000 + mc 25.000)	mc 36.000
Superficie lorda di pavimento	(mc 36.000 : h 3,30 m)	mq 10.909
Standard urbanistici ex art. 5.2 D.M. 1444/68	(mq 10.909 x 80/100)	mq 8.727
Dotazione minima complessiva di Standard D.M. 1444/68	(mq 18.414 + mq 8.727)	mq 27.141
Aree per standard indicate in progetto		mq 35.340

Del che risulta : **mq 35.340** (Standard di progetto) > **mq 27.141** (minimo di legge).

VARIANTE LOTTO 5

Volumetria alberghiera totale assentita nel lotto 5 dal Progetto Integrato mc 25.000
 Volumetria da cedere al comune per la realizzazione della scuola materna mc 2.500
 Residuo mc 22.500

1. Volumetria residuale del lotto 5 di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso da alberghiera a edilizia residenziale convenzionata **mc 18.806**
2. Volumetria residuale del lotto 5, sita al p.t., comprensiva dei vani scala, volumi locali tecnici e locali commerciali di vicinato, ciascuno della superficie ≤ a mq 250 mc 3.694

Sommano mc 22.500

AREE A STANDARD come da variante lotto 5 proposta

VERDE		PARCHEGGI		AREE PER L'ISTRUZIONE	
VERDE 1	1.932	PARCHEGGIO 1	2.930	SCUOLA MATERNA	2.530
VERDE 2	5.097	PARCHEGGIO 2	3.600		
VERDE 3	445	PARCHEGGIO 3	2.900		
PIAZZA	11.418	PARCHEGGI A CASS.	2.660		
VERDE 4	3.208				
VERDE 5	685				
VERDE 6	595				
SOMMANO mq	23.380	SOMMANO mq	12.090	SOMMANO mq	2.530

STANDARD TOTALI mq 38.000

RIEPILOGO DATI URBANISTICI DEL PROGRAMMA INTEGRATO:

SUPERFICI	PROGETTO VIGENTE	VARIANTE
Superficie Territoriale	<u>mq 84.263</u>	<u>mq 84.263</u>
di cui:		
Superficie Fondiaria	mq 37.004	mq 37.004
Area a Standard Residenziali	mq 35.340	mq 38.000
Area Standard Commerciali	mq 3.756 *	mq 3.756 *
Strade di Piano	<u>mq 11.919</u>	<u>mq 9.259</u>
TORNANO	<u>mq 84.263</u>	<u>mq 84.263</u>

* (superficie inclusa nel lotto fondiario)

VOLUMI	PROGETTO VIGENTE	VARIANTE
Edilizia Residenziale:		
Edilizia sovvenzionata	mc 34.962	mc 34.962
Edilizia agevolata	mc 16.378	mc 16.378
Edilizia convenzionata	mc 50.917	mc 69.723*
Loc. al P.T.(uso comm.) e loc.tec.	<u>mc -----</u>	<u>mc -----</u>
Sommano	mc 102.257	mc 121.063

(*) mc 50.917 + mc 18.806 = mc 69.723

Edilizia non residenziale:		
Edilizia commerciale	mc 11.000	mc 11.000
Locali di vicinato P.T. lotto 5	mc -----	mc 3.694*
Edilizia attività turistiche	mc 25.000	mc -----
Edilizia Scolastica	<u>mc -----</u>	<u>mc 2.500</u>
Sommano	mc 36.000	mc 17.194
TOTALI	<u>mc 138.257</u>	<u>mc 138.257</u>

(*) **N.B.:** Volumetria comprensiva per approssimazione dei volumi relativi ai corpi scala e locali tecnici dei condomini. Per i locali commerciali di vicinato, di superficie \leq a mq 250 devono essere previsti gli standard di cui al D.M. 1444/68 (art. 3 lett. d) e parcheggi pertinenziali secondo quanto previsto dalla legge 122/89.

INDICI	PROGETTO VIGENTE	VARIANTE
di Fabbricabilità Territoriale (ift) :	$(mc\ 138.257/mq\ 84.263) = mc/mq\ 1,64$	$(mc\ 138.257/mq\ 84.263) = mc/mq\ 1,64$
di Fabbricabilità Fondiaria (iff) :	$(mc\ 138.257/mq\ 37.004) = mc/mq\ 3,74$	$(mc\ 138.257/mq\ 37.004) = mc/mq\ 3,74$

standard di variante

Abitanti insediabili in ordine alla volumetria residenziale e locali commerciali di vicinato	$(mc\ 121.063 + mc\ 3.694) = mc\ 124.757 : mc/Ab\ 100$	Ab 1.248
Standard urbanistici ex art. 3 D.M.1444/68	$(Ab\ 1.248 \times 18\ mq/Ab)$	mq 22.464
Volumetria non residenziale (Commerciale)	mc 11.000	mc 11.000
Superficie lorda di pavimento	$(mc\ 11.000 : h\ 3,30\ m)$	mq 3.333
Standard urbanistici ex art. 5.2 D.M. 1444/68	$(mq\ 3.333 \times 80/100)$	mq 2.667
Dotazione minima complessiva di Standard D.M. 1444/68	$(mq\ 22.464 + mq\ 2.667)$	mq 25.131
Aree per standard indicate in progetto di variante	$mq\ 35.340 + mq\ 2.660$	mq 38.000

Dal che risulta :

- **Ab.n. 1.023** (*abitanti Programma approvato*) < **Ab.n. 1.248** (*abitanti variante*), con un incremento insediativo di abitanti pari a **n. 225**;
- **mq 38.000** (*Standard da progetto di variante*) > **mq 25.131** (*Standard minimo di legge*);

Per quanto esposto e riportato nella presente relazione, nonché negli atti amministrativi e tecnici prodotti dall'amministrazione comunale e dal soggetto attuatore, depositati in istruttoria della C.d.S., si conferma il parere favorevole sotto il profilo tecnico-urbanistico alla proposta di rimodulazione del Programma Integrato per variante del lotto n. 5.

Si allega alla presente:

1. relazione integrativa del soggetto attuatore presentata in data 16 giugno 2016 prot. n.97.415

Taranto, 30 agosto 2016

Il Capo-Servizio
Geom. Michele MORRONE

Il Dirigente
Arch. Cosimo NETTI

