



## COMUNE DI TARANTO

### URBANISTICA – DEMANIO MARITTIMO – GRANDI PROGETTI

**OGGETTO: COMUNE DI TARANTO – VENTESIMA EDIZIONE GIOCHI DEL MEDITERRANEO 2026 -** PROGETTAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E GESTIONE, IN REGIME DI CONCESSIONE MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, DELLO “STADIO ERASMO IACOVONE” NEL COMUNE DI TARANTO ai sensi degli articoli 180 (Partenariato Pubblico Privato) e 183 (Finanza di Progetto) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., come modificati ed integrati dal D.Lgs 28/02/2021 n. 38 – **PROPONENTE: COSTITUENDO R.T.I. RED SPORT S.r.l. (mandataria)** con sede in Taranto al Viale Magna Grecia n. 420/A – P.IVA: 03332850738 – **CONVOCAZIONE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI PRELIMINARE IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA** ai sensi degli artt. 14, comma 2, 14-bis, comma 7 e 14-ter della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii. e dell’art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021.

### ISTRUTTORIA URBANISTICA

#### Premesso:

- che l’espletamento dei “Giochi del Mediterraneo” rappresenta una manifestazione Olimpica di grande prestigio che si integra perfettamente con la visione di sviluppo della città di Taranto;
- che con delibera n. **128 del 11 febbraio 2020**, la Giunta regionale ha approvato l’Atto Costitutivo e Statuto del Comitato Organizzatore della XX Edizione dei Giochi del Mediterraneo “Taranto 2026”;
- che con atto notarile del **09 giugno 2020**, è stato costituito il Comitato Organizzatore della XX Edizione dei Giochi del Mediterraneo “Taranto 2026”, composto dai membri fondatori ordinari Regione Puglia e Comune di Taranto e al quale sono ammessi, in qualità di membri di diritto, il CONI (Comitato Olimpico Nazionale Italiano), il CIP (Comitato Italiano Paraolimpico), il Governo della Repubblica Italiana e la Provincia di Taranto, il cui schema di atto costitutivo è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. **336 dell’11 dicembre 2019**;
- che per lo svolgimento dei Giochi sono previsti una serie di interventi per la riqualificazione e/o nuova costruzione di impianti sportivi e non solo per la città capoluogo, ma anche per i comuni della Provincia di Taranto e per le città di Brindisi e Lecce;
- che nel Tavolo Istituzionale Permanente (TIP del CIS), tenuto in data **09 settembre 2022**, il Presidente ha dato comunicazione dell’assegnazione delle prime risorse appostate per l’intero programma di riqualificazione e/o nuova costruzione dell’impiantistica sportiva necessaria allo svolgimento dei Giochi;
- che in data **20 febbraio 2023** è stata acquisita al protocollo generale del Civico Ente, col n. **37408**, la proposta definitiva di partenariato pubblico privato, ai sensi dell’art. 180 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., presentata da parte del costituendo **R.T.I. RED SPORT S.r.l. (mandataria)**, con sede in Taranto al Viale Magna Grecia n. 420/A – P.IVA: 03332850738, per la realizzazione dell’intervento descritto in

URBANISTICA – U.O.4: PIANIFICAZIONE E PUG – UFFICIO DI PIANO – GRANDI PROGETTI

Piazza Pertini nr. 4 – Quartiere Paolo VI – 74123 Taranto - +39 099 4581608

EMAIL [ufficioprotocollourbanistica@comune.taranto.it](mailto:ufficioprotocollourbanistica@comune.taranto.it)

PEC [urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it](mailto:urbanistica.comunetaranto@pec.rupar.puglia.it)

[www.comune.taranto.it](http://www.comune.taranto.it)





oggetto, composta dagli elaborati tecnici amministrativi corrispondenti al livello di progettazione pari al Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica (P.F.T.E.), ai sensi dell'art. 23, comma 5 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., dell'importo complessivo pari a **€.46.826.287,18**;

- che in base all'art. 27 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii., l'approvazione dei progetti da parte delle amministrazioni viene effettuata in conformità alla legge 7 agosto 1990, n. 241, secondo le disposizioni in materia di conferenza di servizi dettate dagli artt. 14-bis e seguenti della citata legge n. 241 del 1990;
- che, in relazione alla complessità dell'intervento, tenuto conto, altresì dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. 28 febbraio 2021 n. 38, con nota prot. n. **41112** del **23 febbraio 2023** è stata convocata, dal rappresentante di questa Amministrazione precedente – nella persona del Sindaco Rinaldo Melucci, la conferenza di servizi preliminare, in forma simultanea, ed in modalità sincrona, ai sensi degli artt. 14, comma 2, 14-bis, comma 7 e 14-ter della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii., per il giorno **10 marzo 2023** in modalità videoconferenza, finalizzata all'espletamento dell'esame contestuale dei diversi interessi pubblici sottesi alla realizzazione dell'intervento proposto;
- che, ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs. n. 38/2021, l'espletamento della conferenza di servizi preliminare di che trattasi è prodromica alla dichiarazione dell'**INTERESSE PUBBLICO** della proposta, nonchè all'avvio della procedura di gara ad evidenza pubblica tesa all'individuazione del promotore nell'ambito del partenariato pubblico-privato;

**Tutto quanto sopra premesso**, lo scrivente Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica, relaziona quanto segue:

Il P.F.T.E. presentato, consta dei seguenti elaborati scritto-grafici:

- *001-A Inquadramento urbanistico;*
- *001-B Inquadramento urbanistico – Stralcio PAI – Livelli rischio idraulico ante e post opera;*
- *001-C Inquadramento urbanistico – Stralcio PAI – Livelli di pericolosità post opera;*
- *001-D Inquadramento programmatico;*
- *002 Inquadramento territoriale;*
- *003-A Planimetria generale – Viabilità e parcheggi match day;*
- *003-B Planimetria generale – Viabilità e parcheggi no match day;*
- *003-C Planimetria generale – Viabilità pedonale;*
- *003-D Planimetria generale di intervento;*
- *003-E Planimetria generale di intervento – Abaco specie arboree;*
- *004-A Sovrapposizione strumento urbanistico;*
- *004-B Peso urbanistico – Sovrapposizione catastale;*
- *005-A Pianta livello 0 quota 0,50 M;*
- *005-B Pianta livello 0 quota 0,50 M – zoom spogliatoi;*

Pag. 2 di 15



- 006 Pianta livello 1 – 2 – Quota + 3,00;
- 007-A Pianta livello 1 Quota + 6,00 m – Piastra di distribuzione;
- 007-B Pianta livello 1 – Quota + 6,00 zoom;
- 008 Pianta livello 2 – Quota + 10,50;
- 009 Pianta livello 3 – Quota + 14,00;
- 010 Pianta della capienza;
- 011-A Prospetti Ovest-Est di progetto;
- 011-B Prospetti Nord-Sud di progetto;
- 012 Demolizioni - Ricostruzioni;
- 013 Sezioni di progetto – Zoom sezione Ovest;
- Relazione illustrativa generale – Analisi ed indagini preliminari;
- Relazione tecnica;
- Studio di prefattibilità ambientale – Proposta metodologica;
- Stima preliminare dei costi di intervento;
- Valutazione di impatto sul sistema della mobilità – Proposta metodologica;
- Cronoprogramma;
- Documento di fattibilità delle alternative progettuali;
- Relazione conformità antincendio;
- Relazione geologica, geotecnica e modellazione sismica;
- Relazione idrologica e idraulica;
- Stato di fatto – Pianta livello 0;
- Stato di fatto – Catino e planimetria;
- Impianti elettrici speciali – Schema principio energia;
- Impianti elettrici speciali – Schema principio – BMs – A1;
- Impianti elettrici speciali – Schemi di principio – Impianti rivel. Incendi, diff. Sonora;
- Impianti elettrici speciali – Schema principio – Matrice servizi;
- Impianti elettrici speciali – Schema principio fotovoltaico – Fotovoltaico;
- Impianti elettrici speciali – Aree tipologiche – Locali tecnici - Cabina elettrica;
- Impianti elettrici speciali – Aree tipologiche – Spogliatoi + palestra;
- Impianti elettrici speciali – Aree tipologiche – Servizi;
- Impianti elettrici speciali – Aree tipologiche – Zona palchi;
- Relazione tecnica Impianti elettrici e speciali;
- Impianti meccanici – Pianta livello 0 – Quota + 0,00;
- Impianti meccanici – Pianta livello 1 – Quota + 6,00;
- Impianti meccanici – Pianta livello 2 – Quota + 10,50;
- Impianti meccanici – Pianta livello 3 – Quota + 14,50;
- Impianti meccanici – Pianta sotto copertura;
- Relazione descrittiva impianti meccanici;



- *Planimetria generale – Assi strutturali;*
- *Sezione Est-Ovest;*
- *Sezione Nord-Sud;*
- *Relazione metodologica.*

### **DESCRIZIONE AMBITO D'INTERVENTO**

I suoli interessati dalla presente ipotesi progettuale sono identificati nel Catasto terreni del Comune di Taranto al Fg. 255 P.lle 4, 33, 72, 73, 74, 207, 208, 235, 237, 238, 240, Fg. 254 P.lle 28, 1198, 1215, 1217, 1218, 1219, 1220, 1232, 1233, 1242, 1243, 1246, della consistenza catastale di circa mq 87.029,00, in gran parte di proprietà di questo C.E. e in parte nella disponibilità di ditte private, come evincibile dalle visure catastali.

Dall'analisi urbanistica dell'intervento proposto si rileva che esso ricade interamente nell'ambito della variante al P.R.G. delle aree contermini al C.E.P. Salinella, approvata con deliberazione di Giunta Regionale del 31 gennaio 2011, n. 128.

Come si ricava dalla sovrapposizione dell'area d'intervento alle previsioni riportate nelle tavole prescrittive V.5ter e V.6ter, della predetta variante approvata, il suolo interessato dalla presente proposta progettuale, compreso nella Tav. 5/3 di P.R.G., impegna aree tipizzate come:

- *“Zone per attrezzature d'interesse collettivo”, (D.M. 2 aprile 1968) disciplinato dall'art. 28 tab. (B1) delle N.T.A. di P.R.G., in parte;*
- *“Parchi, giochi e sport”, (D.M. 2 aprile 1968) disciplinato dall'art. 22 tab. (A10) delle N.T.A. di P.R.G., in parte;*
- *“Aree di parcheggio”, (D.M. 2 aprile 1968) disciplinato dall'art. 26 tab. (A14) delle N.T.A. di P.R.G., in parte;*
- *“Aree destinate alla viabilità”, disciplinato dall'art. 54 delle N.T.A. di P.R.G., per la restante porzione.*

Lo stesso suolo ricade all'interno del perimetro urbano, come definito dal C.E. con Delibera di G.C. n. 40 del 24 aprile 2012.

Negli elaborati del P.P.T.R., approvato dalla Regione Puglia con Delibera di Giunta Regionale del 16.02.2015, n. 176, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015, l'area non risulta assoggettata ad alcun regime vincolistico di tutela e non risulta tutelata per la presenza di Beni, su cui vigono le misure di salvaguardia, di cui agli artt. 136 e 142 del Codice ed Ulteriori Contesti ex art. 143 comma 1 lett. e del Codice.

L'area dell'intervento, nel Piano di Bacino Stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, risulta ricadere in zona qualificata ad alta, media e bassa pericolosità idraulica.



## PROPOSTA PROGETTUALE

L'ipotesi progettuale in esame, finalizzata al recupero e ristrutturazione, attraverso la demolizione ricostruzione, dello stadio Erasmo Iacovone, proiettato ad ospitare i "Giochi del Mediterraneo", si pone anche come intervento di rigenerazione urbana del quartiere, in quanto capace di generare, con i servizi e le attività proposte, **conformemente ai disposti dell'art. 4, comma 2 del D.Lgs. n. 38/2021**, un miglioramento sostanziale del contesto circostante.

La proposta presentata, concepita quale luogo di spettacolo ed intrattenimento esteso sull'intera settimana, presenta potenzialità tali da fungere quale centro di ritrovo e luogo di aggregazione sociale, per cui guarda al nuovo complesso edilizio, la cui natura intrinseca dell'opera è la marcata connotazione sportiva, presentando una versatilità e polivalenza delle attività, prevedendo al suo interno una notevole ventaglia di servizi, come ristoranti, aree commerciali, supermercato, McDonalds, sale multifunzionali, centro medico, snack e soft drink, sale giochi, aree relax, sale conferenze, eccetera.

Nel dettaglio, come si rileva dagli elaborati grafici presentati, la struttura si sviluppa su più livelli fuori terra, sui quali sono individuate le destinazioni d'uso di seguito riportate, relative al match day, collegate quindi all'evento sportivo, e quelle inerenti il no match day, afferenti ai servizi non legati alla partita di calcio:

- *Pianta livello 0 – Quota - 0,50 - n. 6 aree di vendita commerciale, uffici, centro congressi, palestra, centro medico, spogliatoi, cucina, depositi, ingressi, mixed zone, locali tecnici;*
- *Pianta livello 0 – Quota + 3,00 mezzanino – sala giornalisti, sala fotografi, sala conferenza stampa, sala regia, tunnel vip, servizi igienici;*
- *Pianta livello 1 – Quota + 6,00 Piastra di distribuzione – hospitality vip, hospitality corner, store, bar/ristorante, concourse, deposito, locale tecnico, servizi igienici, PS / SOS;*
- *Pianta livello 2 – Quota + 10,50 – hospitality palchi e meeting, concourse, terrazza, palchi, bar, servizi igienici;*
- *Pianta livello 3 Quota + 14,00 – concourse media, concourse gos, bar, servizi igienici.*

Il complesso edilizio, come riportato nella Relazione illustrativa generale, avrà una dotazione di aree a parcheggio dimensionate per poter rispondere anche alle attività extra calcistiche; in modo particolare per le attività commerciali si sono previsti parcheggi nel rispetto del Regolamento Regionale del 10.09.2018, n. 11, e della L.R. del 16.04.2015, n. 24, "Codice del Commercio", in luogo di quanto previsto dalla L. del 24.03.1989, n. 122, nella misura di mq. 2.528,00 per parcheggi pubblici e mq. 11.300,00 per parcheggi pertinenziali.

Relativamente ai parcheggi riguardanti le attività collaterali terziarie, come centro congressi, uffici, palestra, centro medico, questi ultimi sono stati modulati in riferimento alla menzionata Legge Tognoli n. 122/1989, nella misura di mq. 2.285,00, relativamente ai parcheggi pubblici, nella previsione degli standard previsti ai sensi del D.M. 02.04.1968, n. 1444, nella consistenza di mq. 1.828,00.

Si evidenzia, come riportato nella predetta Relazione illustrativa, che i predetti parcheggi sono individuati, in quota parte, su quelli previsti per lo stadio utilizzati per il match day durante l'evento sportivo.



La proposta d'intervento fonda le proprie previsioni su quanto disposto dal **Decreto Legislativo del 28 febbraio 2021, n. 38**, "Attuazione dell'art. 7 della legge 6 agosto 2019, n. 86, recante misure in materia di riordino e riforma delle norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi e della normativa in materia di ammodernamento o costruzione di impianti sportivi".

### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

La proposta di riqualificazione dello stadio è ubicata completamente all'interno della perimetrazione della variante al P.R.G. relativa alle aree contermini al CEP-Salinella, dalla quale viene stralciata una porzione di suolo, per le aree impegnate dal progetto in esame, intorno al complesso sportivo, per una consistenza che si attesta nella misura di circa mq. 87.029,00.

Come rappresentato precedentemente, la fattibilità dell'opera si fonda su quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 38/2021, che prevede l'ammodernamento degli impianti sportivi legando e riconducendo detti interventi al pubblico interesse.

In ordine a detto ultimo aspetto, si richiamano le norme di riferimento che sanciscono il pubblico interesse di un'opera:

- **D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327**, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".
- **Legge regionale 11 maggio 2001, n. 13**, "Norme regionali in materia di opere e lavori pubblici".
- **Legge Regione Puglia 22 febbraio 2005, n. 3**, Disposizioni regionali in materia di espropriazioni per pubblica utilità e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2005".

### **EVOLUZIONE URBANISTICA DELL'AREA**

L'iniziativa proposta riveste carattere di pubblico interesse in quanto perfettamente in linea con i disposti del D.Lgs. n. 38/2021.

Sotto il profilo urbanistico occorre precisare quanto segue:

Con **Delibera di C.C. del 25.06.1998, n. 63**, veniva adottato il Piano di Recupero del Quartiere C.E.P. Salinella, previsto per quelle realtà connotate dal diffuso degrado delle costruzioni e dall'ambiente urbano, da carenze di servizi, in un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo.

Con **Delibera di C.C. del 28.02.2002, n. 23**, sono state individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, comprendenti il CEP-Salinella e le aree contermini, ai sensi della L.R. n. 56/80 e dell'art. 27 della legge n. 457/78, la quale precisa che presupposto per l'approvazione di un piano di recupero è l'individuazione di "Zone ove per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono prevedere singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature".



Con **Delibera di C.C. del 24.01.2005, n. 7**, si adottava la variante al P.R.G. relativa alle aree contermini al CEP-Salinella. Come si legge nelle premesse della predetta Delibera, è stata approvata l'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, comprendenti oltre il CEP-Salinella anche le aree contermini al fine di superare l'isolamento del quartiere e ricercare la possibilità d'integrazione con gli abitanti delle aree contermini, di armonizzare con il territorio circostante gli interventi previsti dal "Contratto di quartiere", di riqualificare sotto il profilo urbanistico l'intera area.

In dette premesse si evince che gli obiettivi previsti dal piano di recupero sono:

- *recupero ambientale di vaste aree marginali, poste intorno al quartiere CEP-Salinella con salvaguardia dei valori naturalistici della "Salina piccola";*
- *miglioramento delle connessioni dei vari interventi in corso o programmati;*
- *realizzazione di infrastrutture stradali e di servizi a scala urbana.*

Tra gli aspetti caratterizzanti di tale variante emerge, anche, il ricorso all'applicazione degli artt. 2 e 14 della L.R. 27.07.2001, n. 20, che introducono il principio della perequazione urbanistica, in ragione della quale è stato attribuito un univoco indice di fabbricabilità territoriale; restando verificati gli standard previsti dal D.M. n. 1444/68, sia a livello di comparto urbanistico che nell'ambito della variante elaborata.

Con **Delibera di Giunta Regionale del 29.12.2007, n. 2244**, si approvava la variante al P.R.G. delle aree contermini al CEP-Salinella, con una serie di prescrizioni.

Dalla stessa Delibera risalta la relazione del S.U.R., n. 33 del 05.12.2007, dalla quale si evidenzia quanto segue.

In riferimento al P.R.G. la variante interessa n. 10 comparti, la superficie territoriale è pari a mq. 3.490.220 di cui mq. 1.993.525 interessata dalla perequazione urbanistica.

Il S.U.R. ha ritenuto di condividere quanto proposto dal Comune di Taranto, il tutto alle condizioni e prescrizioni di seguito riportate:

- il valore assoluto delle aree destinate a servizi, ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/68, pari a mq. 1.454.404, così come determinate dal P.R.G. vigente a soddisfacimento del carico pregresso della città consolidata, dovrà essere totalmente riconfermato;
- le aree da destinare a standard urbanistici rivenienti dal nuovo carico insediativo dovranno essere considerate quali aggiuntive a quelle sopra indicate.

Seguono le prescrizioni in ordine a quali aree sono interessate dalla perequazione e quali sono escluse.

Si rileva inoltre, che "le aree soggette a forte criticità per gli aspetti archeologici ed ecologici potranno essere oggetto di trasformazione solo successivamente all'esito negativo dei saggi stratigrafici archeologici e/o alla realizzazione della bonifica".



Gli atti sono stati rimessi al C.U.R., che si è espresso favorevolmente con parere n. 58/07, facendo propria la relazione istruttoria del S.U.R. n. 33/07, la quale prevedeva l'approvazione della variante con prescrizioni, condizioni e modifiche.

Con **Delibera di C.C. del 21.09.2009, n. 173**, si approvavano le controdeduzioni alle prescrizioni e condizioni riportate nel parere del C.U.R. n. 58/2007, come richieste dalla D.G.R. n. 2244 del 29.12.2007, al fine di completare l'iter della variante.

Con **Delibera di G.R. del 31.01.2011, n. 128**, si approvava la variante con prescrizioni, prevedendo un indice massimo di perequazione (IFT) di 0,703.

Con **Delibera di C.C. del 03.08.2011, n. 73**, si approvava definitivamente la variante, recependo le prescrizioni regionali di cui alla predetta Delibera.

#### **RISCHIO IDRAULICO**

Preliminarmente si rende opportuno far presente che tale contesto territoriale, non è stato interessato dalla redazione di piani e progetti che dessero attuazione alle previsioni della variante al P.R.G., essendo coinvolto da un deciso problema di rischio idraulico.

Come emerso dalla citata Delibera di G.R. n. 2244/2007, nella quale si riporta che l'Assessorato all'Ecologia – Settore Ecologia della Regione Puglia, con Determina Dirigenziale n. 485 del 15.10.2007, nell'esprimere il parere in ordine alla Verifica di Assoggettabilità alla procedura di V.I.A., ai sensi della L.R. n. 11/2001, richiesto dal Comune di Taranto, ha escluso da detta procedura quanto richiesto da questo Comune, con condizione e precisazioni relative a specifici aspetti ecologici ed ambientali, a specifiche indicazioni riferite agli ambiti di perequazione nn. 12 e 15, nonché alla prescrizione in merito all'acquisizione di uno specifico parere da parte dell'Autorità di Bacino in ordine alla pericolosità idraulica.

Sempre nella stessa Deliberazione si dispone che *"Le aree soggette a forte criticità per gli aspetti archeologici ed ecologici potranno essere oggetto di trasformazione solo successivamente all'esito negativo dei saggi stratigrafici ed archeologici e/o alla realizzazione della bonifica"*.

**In merito si rileva che questa P.A., al fine di dare impulso alla risoluzione del problema su esposto, si è adoperata ad intercettare fonti di finanziamento finalizzate alla realizzazione di opere funzionali a tale scopo; invero oltre alle realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico del quartiere CEP SALINELLA, dell'importo di €8.000.000,00, per le quali, ai fini della gestione e realizzazione questo Ente ha sottoscritto un protocollo di intesa, ex art. 15 della Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii., con il Commissario Straordinario per il Rischio Idrogeologico nella Regione Puglia.**

**L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, con nota del 31 gennaio 2023, prot. n. 452, per gli interventi di cui sopra, ha espresso parere favorevole di compatibilità al P.A.I. con prescrizioni.**

**Con Decreto n. 190 del 23 febbraio 2023, ha espresso la determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di Servizi, relativa all'intervento di messa in sicurezza idraulica del quartiere C.E.P. Salinella e delle aree contermini, all'uopo si precisa che all'attualità è in corso di redazione il progetto**

Pag. 8 di 15



**esecutivo delle predette opere di mitigazione del rischio idraulico con la previsione di imminente avvio dei lavori.**

#### **ANALISI URBANISTICA**

L'intervento, completamente individuato all'interno della Variante al P.R.G. delle aree contermini al C.E.P. Salinella, coinvolge le destinazioni urbanistiche su menzionate, che sono riconducibili rispettivamente alle destinazioni del D.M. n. 1444/68, nel seguente modo:

- **"Zona per attrezzature d'interesse collettivo", di cui all'art. 28 tab. (B1) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. b) del D.M. 1444/68;**
- **"Parchi, giochi e sport", di cui all'art. 22 tab. (A10) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. d) del D.M. 1444/68;**
- **"Aree di parcheggio", di cui all'art. 26 tab. (A14) delle N.T.A. di P.R.G., all'art. 3 lett. c) del D.M. 1444/68;**
- **"Aree destinate alla viabilità", disciplinato dall'art. 54 delle N.T.A. di P.R.G., per la restante porzione.**

Si puntualizza che per la predetta **"Zona per attrezzature d'interesse collettivo"**, che il P.R.G. aveva tipizzato come **"Aree di parcheggio"**, la variante alle aree contermini al C.E.P. Salinella ha impresso tale destinazione urbanistica, in ragione della concessione edilizia rilasciata, per la struttura che insiste su tale suolo, come evidenziato nella Relazione Generale (pag. 16) di cui alla Delibera di C.C. n. 7/2005 Tav. 7.

Dall'indagine esperita, dagli elementi tratti dalle analisi contenute negli atti della Variante al P.R.G. relativa alle aree contermini al C.E.P. Salinella, si è potuto desumere quanto segue.

Preliminarmente si precisa che alcune aree impegnate dal Project Financing sono nella disponibilità di ditte private, altre nella titolarità di questo C.E., tutte individuate nella perimetrazione della variante menzionata.

Con la variante al Piano Regolatore Generale elaborata, al fine di evitare il ricorso alle procedure di esproprio per la realizzazione delle infrastrutture previste e tenuto conto dell'impossibilità di utilizzare risorse pubbliche per effettuare detti espropri, si è ritenuto possibile applicare quanto sancito dagli artt. 2 e 14 della legge urbanistica regionale n. 20 del 27 luglio 2001 che introducono il principio della perequazione.

La perequazione consiste nel riconoscere a tutte le proprietà immobiliari comprese nell'ambito della variante al CEP SALINELLA un diritto edificatorio, la cui entità derivi dallo stato di fatto e di diritto in cui si trovano le proprietà al momento della formazione del piano urbanistico.

I diritti edificatori sono attribuiti in percentuale all'entità catastale di ciascuna proprietà.



Con la variante si intende applicare i principi predetti ad una parte del territorio in cui sono stati realizzati volumi edilizi residenziali consentiti, ma con carenza di servizi, benchè previsti dal P.R.G. nella zona individuata con Delibera di C.C. n. 23/2002.

Pertanto al fine dell'applicazione della norma di perequazione, per la variante in oggetto è stato attribuito per le aree ricadenti nel perimetro di intervento, definito perimetro di compensazione, un unico indice di fabbricabilità territoriale, per la realizzazione dell'edilizia residenziale, i cui concetti sono di seguito riportati:

- *individuazione delle aree destinate alla predetta edificazione, per soddisfare la condizione della perequazione urbanistica;*
- *individuazione delle aree che i singoli proprietari, dovranno cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi.*

Con l'approvazione della variante al vigente Piano Regolatore Generale restano rispettati gli standard previsti dal D.M. n. 1444/68, sia a livello di comparto urbanistico, tenuto conto che le previsioni della variante al P.R.G. prevedevano un numero di abitanti pari a 365.000, che nell'ambito della variante elaborata.

Dall'analisi dei dati urbanistici rilevati, nella Delibera di G.R. n. 129/2011, di approvazione definitiva della variante, sono emersi i dati evidenziati sotto riportati.

Preliminarmente si fa notare che il territorio della variante è distinto in due ambiti, definiti A e B.

**Nell'ambito A), caratterizzato per la quasi totalità da destinazioni di uso pubblico, opera da un lato il ricorso all'istituto della perequazione, per l'acquisizione delle aree a standard urbanistici, dall'altro una diversa tipizzazione delle aree.**

**Nell'ambito B), interessato da usi coerenti con il P.R.G. e con la strumentazione urbanistica esecutiva, sia d'iniziativa pubblica che privata, all'interno del quale non opera alcuna variante delle destinazioni d'uso, sono dunque confermate tutte le destinazioni ad uso pubblico, e non opera alcuna perequazione.**

Occorre preliminarmente evidenziare che il progetto, per i tipi di insediamenti previsti, implica dei cambi di destinazione urbanistica.

L'area sulla quale insiste lo stadio, tipizzata dallo strumento urbanistico generale come **"Parchi, giochi e sport", art. 22 tab. (A10) delle N.T.A.**, mantiene la medesima maglia urbanistica, vista la realizzazione del nuovo stadio, all'interno del quale sono previste strutture a servizi, come uffici, centro congressi, centro medico, sala conferenza stampa, eccetera, complementari all'impianto stesso, mentre una valutazione differente va operata per la previsione dei locali commerciali, inseriti nello stesso complesso sportivo, che



configurano la destinazione a **“Zone per attrezzature d’interesse collettivo”**, art. 28 tab. (B1) delle N.T.A., così da avere una promiscua duplice destinazione urbanistica, **conformemente ai disposti dell’art. 4, comma 2 del D.Lgs. n. 38/2021.**

Per alcune zone, coinvolte dalla proposta in esame, la previsione progettuale dei piazzali di sosta per le auto, implica una ritipizzazione della maglia urbanistica, nel dettaglio per una porzione di suolo prospiciente Via Lago di Como è previsto il cambio di destinazione urbanistica da **“Parchi, giochi e sport”**, art. 22 tab. (A10) delle N.T.A., ad **“Aree di parcheggio”**, art. 26 tab. (A14) delle N.T.A., mentre per un altro suolo, attiguo alla Via Ancona, si prevede il cambio di destinazione urbanistica da **“Zone per attrezzature d’interesse collettivo”**, art. art. 28 tab. (B1) delle N.T.A., ad **“Aree di parcheggio”**, art. 26 tab. (A14) delle N.T.A.

Si rileva che la ritipizzazione delle aree, sopra esposta, avviene tra standard differenti tra quelli di cui all’art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

É opportuno rammentare, in ogni caso, che il P.R.G., come emerge dalla relazione generale, è stato modulato considerando un implemento della popolazione sino ad un tetto massimo di 365.000 abitanti.

Il contesto della città di Taranto, attualmente, registra un vertiginoso calo della popolazione, 189.000 abitanti secondo l’indice ISTAT del 2022, per cui si assiste ad una situazione diametralmente opposta a quella di previsione del Piano Regolatore Generale.

Tale situazione si è generata tanto con la costituzione del neonato comune di Statte, che ha sottratto una quota di abitanti, quanto all’intervenuto calo demografico.

**La previsione in variante di una destinazione a “Aree di parcheggio” in sostituzione alla maglia destinata a “Parchi, giochi e sport”, e da “Zone per attrezzature d’interesse collettivo” ad “Aree di parcheggio”, che determina un decremento di percentuale delle destinazioni urbanistiche, genera quindi solo una riduzione, non anche una carenza, dello standard.**

A tal proposito con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 255 del 21 dicembre 2015 è stata approvata un’analisi ricognitiva di tipo quantitativo degli standards di P.R.G. nel rispetto della Legge n. 1150/1942 e dal D.M. n. 1444/1968; detta analisi conferma quanto sopra riportato.

**Ne rinviene, pertanto, la verifica di tenuta delle previsioni minime di legge del Piano Regolatore, dovuta tanto alla consistente dotazione di aree a standard, quanto al ridimensionamento dello strumento urbanistico a seguito della riduzione degli abitanti.**

Si precisa che i predetti cambi di destinazione urbanistica coinvolgono standard di P.R.G., confermati dalla Variante alle aree contermini al C.E.P. Salinella, non interessati dalla perequazione urbanistica;

Pag. 11 di 15



diversamente, la perequazione è stata adottata per altre aree, **sulle quali la proposta progettuale conferma la destinazione a parcheggio prevista dalla medesima Variante al P.R.G.**

Evidenziati i dati urbanistici, della Variante al P.R.G. delle aree contermini al C.E.P. Salinella, **si fa presente che con la proposizione della presente ipotesi progettuale, la quale comporta un cambio di destinazione urbanistica, come in precedenza esposto, non muta la quantità di aree dei 18,00 mq., deputate ad assolvere alle funzioni di standard di cui all'art. 3 del D.M. n. 1444/1968.**

L'ipotesi progettuale risponde a quanto disciplinato dall'art. 4 del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38, rivestendo carattere di pubblico interesse, la cui fattibilità si fonda sull'impiego di capitale pubblico e privato, coinvolgendo questo Civico Ente e la Soc. Red Sport a r.l.; il complesso edilizio si presenta come un impianto multifunzionale, presenta una serie di strutture che ospitano molteplici attività rivolte all'interesse generale della collettività, teso alla riqualificazione della più ampia zona circostante l'area di pertinenza dello stadio, oggetto d'intervento della proposta.

Come esposto in precedenza, la proposta di riqualificazione dello stadio Erasmo Iacovone, che interessa un'area completamente individuata nella variante al P.R.G., relativa alle aree contermini al C.E.P. Salinella, comporta dei cambi di destinazione urbanistica che coinvolgono standard previsti dalla predetta variante ed altri impressi in origine direttamente dallo strumento urbanistico generale.

In ordine ai primi citati, riguardanti due aree a parcheggio, essendo le stesse oggetto della perequazione urbanistica, per la quale in luogo della cessione di tali suoli sono stati previsti dei diritti volumetrici, per le ditte private aventi la titolarità delle aree, si procederà con l'esproprio degli stessi immobili, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm. e ii..

Riguardo agli standard urbanistici non generati dalla variante alle aree contermini al C.E.P. Salinella, previsti diversamente in origine dal Piano Regolatore Generale, si rileva, come riportato nella Delibera di G.R. del 29.12.2007, n. 2244, quanto disposto dal S.U.R., con relazione n. 33 del 05.12.2007, nella quale inequivocabilmente si evidenzia che *"il valore assoluto delle aree destinate a servizi, ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/68, .. omissis., così come determinato dal P.R.G. vigente a soddisfacimento del carico pregresso della città consolidata, dovrà essere totalmente riconfermato"*.

#### **ANALISI PAESAGGISTICA**

Con delibera n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.).

Il PPTR persegue le finalità di tutela e valorizzazione, nonché di recupero e riqualificazione dei paesaggi di Puglia, in attuazione dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica" e del "Codice dei beni culturali e del Paesaggio".



Il PPTR disciplina l'intero territorio regionale e concerne tutti i paesaggi di Puglia, non solo quelli che possono essere considerati eccezionali, ma altresì i paesaggi della vita quotidiana e quelli degradati.

Il Piano ha riordinato, in un unico sistema, i beni sottoposti a tutela e comprendenti i Beni Paesaggistici di cui all'art.134 c.1 lett c) del D.L.vo 2004/42 e gli ulteriori contesti paesaggistici tutelati ai sensi del piano in base ai disposti dell'art.143 c.1 lett. e) del detto D.lgs, attraverso la seguente classificazione (art.39 N.T.A. PPTR):

**6.1 Struttura Idro-Geo-Morfologica:**

6.1.1 Componenti geo-morfologiche;

6.1.2 Componenti idrogeologiche;

**6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale:**

6.2.1 Componenti botanico-vegetazionali;

6.2.2 Aree protette e siti naturalistici;

**6.3 Struttura Antropica e Storico Culturale:**

6.3.1 Componenti culturali e insediative;

6.3.2 Componenti dei valori percettivi.

Detto Piano articola il territorio regionale in 11 ambiti paesaggistici individuando il territorio di Taranto e della sua provincia nell'ambito 8 denominato "Arco Jonico Tarantino", suddiviso a sua volta in due figure territoriali e paesaggistiche che rappresentano le unità minime di paesaggio; esse sono "l'anfiteatro e la piana tarantina – 8.1" e il "paesaggio delle gravine – 8.2".

**La perimetrazione dell'intervento non interessa direttamente i Beni Paesaggistici BP e neanche gli Ulteriori Contesti Paesaggistici individuati dal PPTR, ma il progetto rientra negli interventi di rilevante trasformazione in quanto sottoposti a Verifica di assoggettabilità a V.I.A. e pertanto l'intervento sarà assoggettato ad Accertamento di compatibilità paesaggistica.**

Per quanto concerne gli **aspetti archeologici** non si ravvisano particolari emergenze, ma si segnala la necessità di procedere alla "*Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico*" prevista dall'art. 25 D.lgs 50/2016 il cui comma 1 prevede:

1. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del presente codice, le stazioni appaltanti trasmettono al soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto di fattibilità dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici, ivi compresi gli esiti delle indagini geologiche e archeologiche preliminari, con particolare attenzione ai dati di archivio e bibliografici reperibili, all'esito delle ricognizioni volte all'osservazione dei terreni, alla lettura della geomorfologia del territorio, nonché, per le opere a rete, alle fotointerpretazioni. Le stazioni appaltanti raccolgono ed elaborano tale documentazione mediante i dipartimenti archeologici delle

Pag. 13 di 15



università, ovvero mediante i soggetti in possesso di diploma di laurea e specializzazione in archeologia o di dottorato di ricerca in archeologia. La trasmissione della documentazione suindicata non è richiesta per gli interventi che non comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti.

### **Siti di Interesse Comunitario, Zone di Protezione Speciale, Zone Speciale di Conservazione - SIC ZPS ZSC**

La Regione Puglia, in ottemperanza a quanto disposto da norme comunitarie e nazionali, ha introdotto una serie di vincoli volti alla tutela ed alla protezione degli ecosistemi naturali presenti nel proprio territorio.

A tale scopo è nato il progetto "Natura 2000" che si prefigge di tutelare, dal punto di vista ambientale, gli ecosistemi maggiormente significativi.

La rete Natura 2000 è costituita dall'insieme dei siti denominati ZPS (Zone di Protezione Speciale per la fauna) e SIC (Siti di Importanza Comunitaria per la rilevanza dell'habitat in esso riscontrato), attualmente proposti alla Commissione Europea, e che al termine dell'iter istitutivo saranno designati come ZSC (Zone Speciali di Conservazione), i quali garantiranno la presenza, il mantenimento e/o il ripristino di habitat e di specie peculiari del continente europeo, particolarmente minacciati di frammentazione ed estinzione.

Dall'analisi cartografica (cfr. ALLEGATO 2) non si ravvisano interferenze con le perimetrazioni della rete NATURA 2000.

Non risulta necessario acquisire il parere su aree protette.

### **Procedure di valutazione ambientale**

Sulla scorta delle valutazioni urbanistico - edilizie, paesaggistiche e territoriali, si riporta la normativa in materia ambientale che regola l'intervento.

### **V.I.A.**

L'intero intervento sarà dotato, complessivamente, di aree a parcheggio per una superficie complessiva, pari a 11.300 mq per gli spazi commerciale e 43.235 mq per gli spazi complementari allo stadio.

Tra gli interventi che il PFTE individua, sotto il profilo delle autorizzazioni ambientali, la quantità di aree a parcheggio rientrano tra gli "INTERVENTI SOGGETTI A PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VIA" previsti dall'allegato B punto B.3 della L.R. 11/2001 (come integrata dalla L.R. 26 del 2022) di competenza Comunale: *B.3.c) progetti di riassetto urbano, compresa la costruzione di centri commerciali ed ipermercati, nonché la costruzione di parcheggi e aree attrezzate a parcheggio a carattere permanente con posti auto superiori a 350;*

Qualora le superfici commerciali configurino attività quali centri commerciali e/o ipermercati, sarà necessario inserire tali aspetti nella valutazione ambientale.

**All'interno della procedura di V.I.A sarà acquisito il parere paesaggistico ai sensi delle NTA del PPTR art. 89 lett. b e b.2** per effetto del quale *"sono considerati interventi di rilevante trasformazione ai fini*



*dell'applicazione della procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica, tutti gli interventi assoggettati dalla normativa nazionale e regionale vigente a procedura di VIA nonché a procedura di verifica di assoggettabilità”.*

## **CONCLUSIONI**

L'ipotesi progettuale presentata, di riqualificazione dello stadio Erasmo Iacovone, **risponde ai dettami del D.Lgs. 28 febbraio 2021, n. 38**, configurandosi quale opera di pubblico interesse, la quale procede anche ad una riqualificazione del territorio circostante.

Mentre per le destinazioni di specifico uso dei suoli, oggetto di perequazione urbanistica, si procederà, in mancanza di adesione da parte dei privati per l'ottenimento delle volumetrie in altro area con l'esproprio per la realizzazione dell'opera pubblica.

**Pertanto, ai fini della dichiarazione dell'interesse pubblico della proposta, si rende necessario approvare il progetto di che trattasi ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 e ss.mm. e ii., in disposto combinato con l'art. 12, comma 3 della L.R. n. 3/2005 e dell'art. 16, comma 3 della L.R. n. 13/2001.**

***Il Responsabile di P.O.***

***U.O.4: PIANIFICAZIONE E PUG***

***UFFICIO DI PIANO - GRANDI PROGETTI***

***Dott. Ing. Alessandro ZITO (\*)***

***IL DIRIGENTE***

***Dott. Arch. Cosimo NETTI (\*)***

(\*) Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.