

Atto Delibere C.C. n. 73 del 03.08.2011



COMUNE DI TARANTO

DIREZIONE URBANISTICA EDILITA'

**DELIBERA C.C. 28/02/2002: INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE
DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
- art. 27 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 - COMPREDENTI
CEP-SALINELLA E AREE CONTERMINI**



IL DIRIGENTE
Arch. Silvio RUFOLO

Arch. Silvio RUFOLO	Responsabile Direzione Urbanistica Edilizia
Arch. Mario ROMANDINI	Coordinatore Generale Tecnico Progettazione

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

NUCLEO INTERNO		NUCLEO ESTERNO	
Arch. Mario Romandini	Progettista	Arch. Giuseppe Trovato	Consulenza e collaborazione Urbanistica
Per. Ind. Gianfranco Sperti	Collaboratore		Elaborazione grafica computerizzata

VARIANTE AL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE RELATIVA ALLE AREE CONTERMINI AL CEP-SALINELLA

DATA Agosto 2008	OGGETTO: Controdeduzioni Comunali Adempimenti Delibera di G.R. n. 128 del 31/01/2011 Compendio Normativo definitivo approvato con DCC n. 73 del 03.08.2011	ALLEGATO
Scala:	NORME DI ATTUAZIONE	Eter

INDICE

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	pag.	1
Articolo 1 – Oggetto della “variante” e confini	pag.	1
Articolo 2 – Elaborati costituenti la “variante”	pag.	1
Articolo 3 – Obiettivi della “variante”	pag.	1
Articolo 4 – Definizioni	pag.	1
Articolo 5 – La “variante al P.R.G.”	pag.	2
Articolo 6 – Perequazione urbanistica	pag.	2
Articolo 6bis – Leggi regionali n.6 e n.66 del 1979	pag.	3
	pag.	3
TITOLO 2 – LE AREE PER «SERVIZI»		
Articolo 7 – Le aree per «servizi prioritari»	pag.	3
Articolo 8 – Ulteriori indicazioni della “variante”	pag.	4
Articolo 9 – Espropriazioni	pag.	5
Articolo 10 – Realizzazione dei «servizi»	pag.	5
	pag.	6
TITOLO 3 – INTERVENTI DA PARTE DEI PRIVATI		
Articolo 11 – I parametri urbanistici della “perequazione” inerenti l’edilizia residenziale privata	pag.	6
Articolo 12 – Ambiti di compensazione	pag.	7
Articolo 13 – Attuazione dell’«ambito di compensazione» con l’assenso dei proprietari	pag.	9
Articolo 14 – Attuazione dell’«ambito di compensazione» in caso di assenza del consenso dei proprietari	pag.	10
Articolo 15 – Regime fiscale dei trasferimenti di immobili	pag.	10
Articolo 16 – Concertazione e partecipazione	pag.	11
Articolo 17 – Caratteristiche degli «interventi di bioedilizia»	pag.	11
Articolo 18 – Tipi edilizi: definizioni	pag.	11
Articolo 19 – Tipi edilizi: definizione di indici e parametri	pag.	12
Articolo 20 – Tipi edilizi: prescrizioni particolari	pag.	12
Articolo 21 – Masserie	pag.	13
Articolo 22 – SOPPRESSO	pag.	13
TITOLO 4 – VARIANTE AL «PIANO DI RECUPERO “CEP- SALINELLA”»	pag.	14
Articolo 23 – Variante al «Piano di Recupero “CEP-Salinella”»	pag.	14
TITOLO 5 – Requisiti e prestazioni territoriali ambientali	pag.	14
Articolo 24 – Requisiti e prestazioni territoriali ambientali	pag.	14
Articolo 25 – Parere degli Enti	pag.	15
Articolo 26 – Delocalizzazione della zona omogenea C8	pag.	19
Articolo 27 – Efficacia elaborati	pag.	20
Allegato “A” – Definizioni di indici e parametri stabiliti dalla delibera di Giunta Regionale n. 6320 del 13.11.1989 (art. 19 presenti “norme”)	pag.	21

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

Oggetto della “variante” e confini

1. Attuazione delle determinazioni assunte con delibera consiliare C.C. n. 23 in data 28 febbraio 2002, con la quale è stato definito il perimetro della zona da sottoporre a “variante” del vigente Piano Regolatore Generale.

Articolo 2

Elaborati costituenti la “variante”

1. Gli elaborati costituenti la “variante” sono indicati nell’allegato A alle presenti “norme”.

Articolo 3

Obiettivi della “variante”

1. In conformità a quanto stabilito con la citata delibera consiliare n.23/2002, gli obiettivi della “variante” sono:

- recupero ambientale di vaste “aree marginali” poste intorno al quartiere CEP-Salinella (interessato da “contratto di quartiere”) con salvaguardia dei valori naturalistici costituiti dalle parti superstiti della “salina piccola”;
- miglioramento delle connessioni tra i vari interventi in corso o programmati, secondo le problematiche individuate nella “relazione” allegata alla citata delibera C.C. n. 23/2002;
- realizzazione di infrastrutture stradali e di “servizi” a scala urbana, all’interno di vasta area quasi interamente destinata a “servizi” dal vigente P.R.G.

2. Tali obiettivi possono essere perseguiti mediante «acquisizione compensativa di aree per standard», cioè mediante «perequazione urbanistica», evitando per quanto possibile il ricorso alle procedure di «esproprio»,

- attribuendo un «unico indice di fabbricabilità territoriale» per la realizzazione di edilizia residenziale per tutte le aree comprese nel perimetro di intervento, definito «perimetro di compensazione»;
- individuando i «servizi prioritari», da realizzare anche mediante procedure di «esproprio» in caso di intempestiva applicazione delle procedure di «perequazione urbanistica».

Articolo 4

Definizioni

1. Definizioni valevoli ai soli fini dell’attuazione della “variante” in argomento:

- a) «Immobili»: terreni, edifici, costruzioni, aree edificate o non edificate.
- b) «Proprietario»: proprietario di “immobili” o altro soggetto avente titolo.
- c) «Proprietario originario»: proprietario di “immobili” all’epoca della adozione della delibera C.C. n. 23 del 28.02.2002.
- d) «Perimetro di compensazione»: l’insieme di “immobili” individuati dalla “variante” ai fini dell’applicazione della «perequazione urbanistica», mediante la definizione per ciascun “immobile” della quota edificatoria attribuita e degli obblighi nei riguardi del Comune e di altri soggetti pubblici e/o privati.
- e) «Ambito di compensazione»: definizione riportata all’art.12.
- f) «Quota edificatoria di compensazione»: “compensazione” che permette al “proprietario” di “immobili” compresi nel “perimetro di compensazione” di ottenere

“capacità edificatoria”, da utilizzare per la realizzazione di edilizia residenziale privata nell’ambito del “perimetro” stesso, a fronte della cessione volontaria al Comune delle aree da destinare a “servizi”. Detta quota può essere incrementata con eventuale “credito edilizio”, come definito al successivo punto g), nonché tenendo conto degli “indici” di natura ambientale, economica e procedurale indicati all’art.11, comma 3, ed all’art.9, comma 4.

- g) «Credito edilizio»: capacità edificatoria riconosciuta al singolo proprietario in riferimento ad interventi ritenuti indispensabili dal Comune per il miglioramento della qualità urbana, quali: demolizione di opere incongrue, eliminazione di elementi di degrado, rettifica di delimitazione di aree di pertinenza di suoli già edificati, ecc.; salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumento urbanistica di qualsiasi livello, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del “credito edilizio”.

Il credito edilizio può anche fare riferimento a “capacità edificatoria per edilizia abitativa» rinveniente da previsioni del vigente P.R.G. o da piani attuativi relativi.

- h) «Servizi»: opere di urbanizzazione primaria e secondaria, indicate nella L.R.12.02.1979 n.6 e ss.mm.ii.; spazi pubblici previsti dall’art.3 D.M. 2.04.1968 n.1444; spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zona F) previsti dall’art.4 del D.M. 2.04.1968 n.1444.

i) Isolato di utilizzazione: area destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata. I singoli “isolati di utilizzazione” sono indicati con la lettera “i” nelle tavole grafiche individuate con la lettera “U”. La «quota edificatoria di compensazione” di competenza di ciascun “proprietario” deve essere localizzata all’interno dell’isolato indicato nell’allegato F.ter.

Articolo 5

La “variante al P.R.G.”

1. La “variante” si configura come «area di trasformazione per “servizi”, mediante perequazione urbanistica», in variante alle previsioni del vigente piano urbanistico generale, ed è finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione indispensabili per la riqualificazione urbanistica ed ambientale di “aree marginali” poste intorno al quartiere CEP-Salinella, promuovendo collaborazione tra la pubblica amministrazione ed i privati interessati.

Articolo 6

Perequazione urbanistica

1. Ai sensi dell’art.14 della legge regionale 20/2001 la «perequazione urbanistica» ha il fine di «distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio», riconoscendo «la stessa suscettibilità edificatoria alle aree comprese in un PUE» (Piano Urbanistico Esecutivo).

Articolo 6 bis

Leggi regionali n.6 e n.66 del 1979

1. I comparti di “perequazione urbanistica” sono disciplinati ed attuati secondo le disposizioni di cui all’art.15 delle leggi regionali n.6 e n.66 del 1979.

TITOLO 2 LE AREE PER «SERVIZI»

Articolo 7

Le aree per «servizi prioritari»

1. La “variante” individua i “servizi” ritenuti prioritari, da realizzare anche mediante procedure di «esproprio» in caso di intempestiva applicazione delle procedure di «perequazione urbanistica».

2. In caso di inevitabile procedura di “esproprio” la «quota edificatoria di compensazione» attribuita all’«immobile» espropriato resta acquisita all’Amministrazione Comunale. Le modalità di utilizzazione di detta «quota» sono indicate all’art. 9.

3. I «servizi prioritari», indicati nelle tavole grafiche **V.5ter – V.6ter – V.7ter**, sono:

- La rete stradale principale di collegamento con le zone confinanti e con la strada provinciale Taranto-Avetrana
- I “servizi” già previsti e non realizzati all’interno del P.E.E.P. n.4, “servizi” diversamente localizzati dalla “variante”, ma nel rispetto delle superfici previste dal P.E.E.P. stesso.
- La zona «tutela ambientale delle parti superstiti della “salina piccola”».
- La zona delle aree annesse “salina piccola”.
- La zona di “recupero bosco”
- I “servizi” di cui all’art.3 del D.M.1444/68 connessi con l’edilizia esistente.

4. Norme di utilizzazione aree di tutela ambientale:

4.a- La zona «tutela ambientale delle parti superstiti della “salina piccola”»: Zona per la quale all’interno è vietato qualsiasi intervento costruttivo essendo riservata alla conservazione dell’ecosistema esistente e del profilo paesaggistico. Opportuni studi di carattere specialistico verranno promossi dall’Amministrazione Comunale nell’ambito della fase esecutiva di attuazione della Variante al fine di garantire la salvaguardia delle parti superstiti della “salina piccola” anche attraverso il riconoscimento del percorso ecologico di collegamento con la zona della Salina Grande. Il ruolo di rilevante importanza ambientale pone la necessità di procedere nella fase esecutiva della variante con speciali norme regolanti anche le attrezzature necessarie per eventuali culture sugli specchi acquei e per l’uso degli stessi.

4.b- La zona delle “aree annesse salina piccola”, attraversata da pista ciclabile: Sono costituite dalle aree libere o interessate da vegetazione bassa e alto fusto comprese all’interno della zona .Le stesse sono destinate a costituire un insieme organico di interesse ecologico, paesaggistico, naturale, ambientale all’interno del quale è vietato edificare ed è vietato a qualsiasi trasformazione dei luoghi e colture. Le strutture arboree ricadenti all’interno della zona se dovessero venir meno, per qualsiasi motivo saranno reintegrati a cura e spese del proprietario del fondo.

Nell’ambito della zona potranno essere costruite modeste attrezzature per piccoli chioschi di ristoro, servizi igienici e protezione delle persone in ragione di mc.25 per ettaro.

Queste attrezzature insieme agli interventi di rimboschimento, possibili previa autorizzazione dell’ispettorato Dipartimentale della Forestale, nonché i percorsi pedonali, le aree a parcheggio, gli interventi di ripopolamento animale previa

approvazione di norme specifiche da parte del Comune nell'ambito della fase esecutiva/attuativa della Variante.

Le zone di verde pubblico, verde attrezzato, e specchi acquei dovranno assicurare un'area di parco assimilabile a quella di parco territoriale di cui all'art. 20 delle NTA del PRG vigente.

4.c-La Zona di "recupero bosco": Entro i limiti di questa zona si vuole assicurare la conservazione, la valorizzazione e il godimento delle aree boscate. Sono vietate la costruzione e la trasformazione edilizia in genere; è vietato altresì accendere fuochi ed svolgere attività pregiudizievoli per la tutela e conservazione delle essenze arboree in genere. In questa zona è possibile realizzare modeste attrezzature precarie, piccoli chioschi, per vendita bevande, per servizi igienici e per protezione delle persone dalle intemperie al fine di facilitare il godimento e la vivibilità dei luoghi.

Dette attrezzature non potranno superare mt.3,50 di altezza .

Per la realizzazione delle necessarie attrezzature e dei percorsi pedonali dovrà essere, nella fase esecutiva/attuativa della Variante, predisposto progetto unitario, con norme di dettaglio, da approvare da parte del Comune.

La volumetria edificabile ,con i limiti di altezza e di uso predetti, non potrà superare mc.50 per ettaro.

L'eventuali opere di diradamento e di trasformazione saranno eseguite previa acquisizione del parere del Dipartimento Forestale competente.

Articolo 8

Ulteriori indicazioni della "variante"

1. La "variante" individua altresì i seguenti interventi ritenuti prioritari, indicati nelle tavole grafiche *V.5ter – V.6ter – V.7ter*:

A) Una diversa localizzazione di edificio previsto e non realizzato all'interno del P.E.E.P. n.4, al fine di assicurare collegamenti stradali più agevoli per l'accesso a parcheggio pubblico esistente.

La zona interessata è quella individuata nelle tavole grafiche *V.1ter – V.2ter – V.3ter – V.4ter* come "zona A", destinata anche ai "servizi" indicati nelle tavole grafiche *V.5ter – V.6ter – V.7ter*.

B) La realizzazione di collegamento stradale tra il quartiere CEP - Salinella e la «lottizzazione "Sestante"», individuando una nuova configurazione della zona destinata ad edilizia residenziale prevista dal vigente P.R.G..

La zona interessata è quella individuata nelle tavole grafiche *V.1ter – V.2ter – V.3ter – V.4ter – come "zona B" destinata anche ai "servizi" indicati nelle tavole grafiche V.5ter – V.6ter – V.7ter*.

Per la "zona B" Il volume edificabile è determinato:

- Mc. 4770 quale credito edilizio (art.4 delle presenti norme) rivenienti dalla originaria destinazione dell'area, prevista dal vigente PRG ad edilizia abitativa, nell'ambito del Fg. 258 part. 770, volume realizzabile dal proprietario sulla porzione di terreno edificabile, diversamente configurata, per consentire l'apertura della strada di collegamento suddetta;
- Inoltre, per le aree comprese nella "zona B", destinate dalla Variante a "servizi prioritari", si applica l'indice di perequazione pari allo 0,6327mc/mq nel caso di cessione gratuita di tutte le aree necessarie per la realizzazione delle strada e dei "servizi" indicati nelle predette tavola grafiche V.5ter-

V.6ter – V.7ter all'interno della stessa "zona B". L'indice suddetto può essere elevato allo 0,703mc/mq nel caso indicato all'art.9, comma 4.

L'edilizia residenziale privata potrà essere realizzata solo sulla base di apposita "convenzione" regolante i rapporti tra il Comune ed i "proprietari" interessati, fermo il rispetto del credito edilizio riconosciuto.

Articolo 9 Espropriazioni

1. Il Comune procede alla acquisizione con procedura di "esproprio" nei casi di mancata tempestiva acquisizione con procedura di "perequazione urbanistica" degli immobili necessari:

- per la realizzazione di "servizi" indicati agli articoli 7 e 8,
- per consentire la realizzazione di interventi da parte dei privati nelle circostanze indicate all'articolo 13.

2. Le "quote edificatorie di compensazione" di "immobili" espropriati mediante l'utilizzo di fondi comunali saranno destinate ad «edilizia residenziale pubblica e/o sociale» oppure ad altra opera pubblica o di interesse pubblico, secondo determinazioni da assumere da parte del Comune in fase di attuazione della "variante".

3. Ai fini di migliorare le accertate situazioni di tensione abitativa per le quali occorre prevedere una significativa dotazione di Edilizia residenziale pubblica e/o sociale, anche in linea con i recenti orientamenti in materia urbanistica e con le intervenute nuove Disposizioni Legislative nazionali e regionali, all'interno dei singoli "isolati di utilizzazione" dovrà essere riservato un indice di fabbricabilità territoriale pari a mc/mq 0,0703, da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale.

4. Detto indice di mc/mq 0,0703 è riferito alla superficie territoriale che concorre alla edificazione del singolo "isolato" e può essere utilizzato dai "proprietari" per la realizzazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito dell'intervento di propria competenza, sulla base di apposita "convenzione" regolante i criteri di utilizzazione dell'indice stesso e purché siano assicurate le caratteristiche dell'intervento indicate alla lettera a) del comma 3 dell'art.11.

5. In caso di parziale utilizzazione, da parte dei "proprietari", della volumetria riferita all'indice di cui al terzo comma precedente, il Comune determina in sede di definizione del P.U.E. del singolo "isolato", che l'utilizzo della volumetria residua, dovrà essere destinata ad edilizia residenziale pubblica e convenzionata, predisponendo apposito avviso pubblico, rivolto nell'ordine di priorità di seguito indicato: 1.Cooperative Edilizie; 2.Enti 3. Imprese. (1° emendamento DCC n.73 del 03.08.2011)

Articolo 10 Realizzazione dei "servizi"

1. Gli spazi per servizi, compreso strade, parcheggi a livello stradale e marciapiedi, devono avere un'estensione complessiva di almeno l'85 per cento degli immobili compresi nel perimetro di compensazione con una volumetria per complessiva pari ad un indice di fabbricabilità territoriale dello 0.436 mc/mq, riferito all'estensione complessiva del perimetro stesso. Ulteriori indicazioni sono riportate all'articolo 12.

2. I «servizi» sono realizzati dal Comune mediante procedure di evidenza pubblica.

3. E facoltà del Comune di consentire ai «proprietari», a scomputo degli oneri inerenti il permesso di costruire, la realizzazione di singole opere di urbanizzazione sulla base di apposita «convenzione» e nel rispetto delle normative vigenti.

4. Per le aree destinate a parcheggi a livello stradale secondo i grafici di variante non si applicano le norme di cui al comma 2 dell'art.26 delle NTA del vigente PRG.

5. In sede di redazione, ai sensi delle LL.RR.20/2001 e 22/2006, del singolo Piano Urbanistico Esecutivo inerente la edificazione, anche parziale, del singolo «isolato di utilizzazione», saranno individuate tutte le opere di urbanizzazione primaria ritenute dal Comune indispensabili ai fini del rilascio dei singoli permessi di costruire, nonché le correlate opere ritenute prioritarie per il perseguimento di interessi pubblici riguardanti l'intera area della «variante». Il PUE altresì potrà essere redatto solo dopo l'espletamento, per quanto riguarda l'«isolato» preso in considerazione, delle procedure indicate agli artt.13 e 14 delle presenti norme.

6. L'ammontare del «contributo di costruzione» sarà determinato tenendo conto del costo di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dell'area della «variante» e non in riferimento alle tabelle parametriche comunali. Il «contributo» sarà corrisposto dai «proprietari» in ragione dei metri cubi edilizi da realizzare ed a garanzia del relativo impegno economico sarà rilasciata dai «proprietari» apposita polizza assicurativa o fideiussione bancaria.

Alla «convenzione» regolante i rapporti pubblico/privato sarà allegato cronoprogramma dei tempi di realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che degli interventi privati; comunque i certificati di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati solo dopo la realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

TITOLO 3 INTERVENTI DA PARTE DEI PRIVATI

Articolo 11

I parametri urbanistici della «perequazione»
inerenti l'edilizia residenziale privata

1. La «variante» attribuisce a tutti gli «immobili» compresi nel «perimetro di compensazione» l'«indice di fabbricabilità territoriale», quale «stessa suscettibilità edificatoria» di cui all'art.14 della L.R.20/2001, pari a mc/mq 0,6327, in riferimento alla estensione catastale di ciascun immobile.

2. L'«indice di fabbricabilità territoriale» consente di definire la «quota edificatoria di compensazione» come definita all'art.4, punto f).

3. Detto «indice» è comprensivo degli «incrementi volumetrici» del 24 per cento massimo, per le seguenti circostanze:

- a) incremento dell'8 per cento per interventi di «bioedilizia» aventi le caratteristiche indicate all'art.17;
- b) incremento del 5 per cento in caso di destinazione di almeno il piano terra ad abitazioni per anziani e ad attività commerciali (servizi di vicinato);
- c) incremento del 5 per cento in caso di intervento caratterizzato da unità progettuale estesa ad un «isolato di utilizzazione», come definito al successivo art.12;
- d) incremento del 6 per cento in caso di cessione gratuita delle aree destinate a «servizi prioritari» (indicati nelle tavole grafiche *V.5ter* – *V.6ter* – *V.7ter*) su richiesta

dell'Amministrazione Comunale, comunque prima della sottoscrizione della "convenzione" (allegato G "variante") per l'attuazione degli interventi.

4. All'art.20 sono indicate le modalità di utilizzazione di detto "incremento" per i vari «tipi edilizi», come definiti all'art.18.

5. La "variante" individua due «immobili» (particelle catastali 167 e 168 del foglio 265), indicati come «orti urbani», per i quali la «quota edificatoria di compensazione» è pari a mc/mq 0,40, in riferimento alla estensione catastale di ciascun immobile, con l'obbligo per i "proprietari" di cedere gratuitamente al Comune gli spazi per la viabilità. La relativa "capacità edificatoria" è da utilizzare all'interno della proprietà, con l'obbligo di salvaguardia e miglioramento della vegetazione esistente.

6. All'interno del perimetro dell' «ambito di compensazione n.14» sono presenti "immobili" (particelle catastali 3 e 4 del foglio 265 e parte delle particelle 14, 179 e 181 del foglio 259) interessati da «uliveto». Per tali "immobili" la «quota edificatoria di compensazione» è pari a mc/mq 0,50, in riferimento alla estensione dell'«uliveto», con l'obbligo per i "proprietari" di mantenere l'attuale utilizzazione, garantendone la salvaguardia. In caso di deperimento dell' «uliveto» gli "immobili" in argomento diverranno di proprietà comunale qualora siano state utilizzate le relative "quote edificatorie". Comunque il piano urbanistico esecutivo dell'«ambito» può prevedere la cessione al Comune degli "immobili" stessi, riconoscendo una «quota edificatoria di compensazione» pari a mc/mq 0,6327.

7. L'«indice di fabbricabilità territoriale» indicato ai comma 1 e 6 possono essere elevati allo 0,703mc/mq nel caso indicato all'art.9, comma 4.

Articolo 12

Ambiti di compensazione

1. «L'ambito di compensazione» costituisce quota parte del «perimetro di compensazione» definito all'art. 4 – lettera d).

2. La individuazione di più ambiti di compensazione ha lo scopo di rendere più agevole la realizzazione dei "servizi prioritari", senza modificare i parametri edilizi ed urbanistici complessivi delle aree comprese nel «perimetro di compensazione».

3. Per il perseguimento dello scopo suddetto, in fase di attuazione della "variante" il Comune può modificare, motivandone le ragioni e le esigenze, i perimetri degli «ambiti di compensazione», all'interno del «perimetro di compensazione», con le procedure previste dalla L.R. 20/2001 per i "piani esecutivi".

4. Le tavole grafiche di "variante" *V.1ter - V.2ter - V.3ter - V.4.a/ter e V.4/ter* individuano gli «ambiti di compensazione». ***Gli "ambiti" n.2, n.4, n.9 e n. 12 sono interamente destinati a "servizi".***

5. Gli interventi dei privati all'interno di ciascun «ambito di compensazione» possono essere attuati soltanto dopo la sottoscrizione della «convenzione rapporti pubblico/privati» - allegato G - , con la contemporanea cessione a titolo gratuito al Comune degli immobili necessari per la realizzazione dei "servizi" e/o per la edificazione da parte di altri "proprietari".

6. Gli «immobili» destinati a «servizi» e per i quali la "variante" conferma le previsioni del vigente P.R.G., possono essere utilizzati direttamente dai «privati» nel rispetto delle relative "norme" del vigente P.R.G.. In tale caso per detti «immobili» non si applica il regime di "perequazione".

7. I "piani urbanistici esecutivi" inerenti gli "ambiti di compensazione" n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5 devono essere elaborati tenendo conto dei seguenti criteri:

- salvaguardia delle previsioni indicate nella tavola grafica **V.5ter** riguardanti i tracciati della viabilità principale e la localizzazione dei “servizi prioritari”;
- previsione di aree per ulteriori “servizi” indicati nella tavola grafica U.ter;
- tenendo conto che, anche ai fini della redazione della “scheda di controllo urbanistico” da redigere ai sensi dell’art.35 della L.R.56/80, l’estensione complessiva dei “servizi” indicati nelle citate tavole grafiche V.5ter ed U.ter deve essere garantita facendo riferimento all’insieme degli “ambiti” indicati nel presente comma.

8. I “piani urbanistici esecutivi” inerenti gli “ambiti di compensazione” n.6, n.7, n.8 e n.10 devono essere elaborati tenendo conto dei seguenti criteri:

- salvaguardia delle previsioni indicate nella tavola grafica **V.5ter** riguardante i tracciati della viabilità principale e la localizzazione dei “servizi prioritari”;
- previsione di aree per ulteriori “servizi” indicati nella tavola grafica U.ter;
- tenendo conto che, anche ai fini della redazione della “scheda di controllo urbanistico” da redigere ai sensi dell’art.35 della L.R.56/80, l’estensione complessiva dei “servizi” indicati nelle citate tavole grafiche V.5ter ed U.ter deve essere garantita facendo riferimento all’insieme degli “ambiti” indicati nel presente comma.

9. Il “piano urbanistico esecutivo” inerente l’ “ambito di compensazione” n.9 deve essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri:

- salvaguardia delle previsioni indicate nella tavola grafica V.5ter riguardante i tracciati della viabilità principale e la localizzazione dei “servizi prioritari”.

10. Il “piano urbanistico esecutivo” inerente l’ “ambito di compensazione” n.11 deve essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri:

- salvaguardia delle previsioni indicate nella tavola grafica V.5ter riguardanti i tracciati della viabilità principale, nonché salvaguardia del “bosco” esistente;
- previsione di aree per ulteriori “servizi” indicati nella tavola grafica U.ter;
- tenendo conto che, anche ai fini della redazione della “scheda di controllo urbanistico” da redigere ai sensi dell’art.35 della L.R.56/80, l’estensione complessiva dei “servizi” indicati nelle citate tavole grafiche V.5ter ed U.ter deve essere garantita facendo riferimento all’insieme costituito dall’ “ambito” indicato nel presente comma e dall’ “ambito” n.12, quest’ultimo interamente destinato a “servizi”.

11. Il “piano urbanistico esecutivo” inerente l’ “ambito di compensazione” n.13 deve essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri:

- salvaguardia delle previsioni indicate nella tavola grafica V.5ter riguardante i tracciati della viabilità principale e la localizzazione dei “servizi prioritari”;
- previsione di aree per ulteriori “servizi” indicati nella tavola grafica U.ter.

12. Il “piano urbanistico esecutivo” inerente l’ «ambito» n.14 deve essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri:

- salvaguardia delle previsioni indicate nella tavola grafica **V.5ter** riguardante i tracciati della viabilità principale, nonché salvaguardia del “percorsi storici”, delle “masserie” e degli “uliveti” esistenti;

- previsione delle aree per i seguenti servizi:

- «AA di variante»- area annessa alla “salina piccola” – per mq.50.000 minimo (corridoio ecologico);

- “A10 di PRG” – giochi e sport – per mq.256.000 minimo;

- “A11 di PRG” – istruzione – per mq.80.000 minimo;

- “A12 di PRG” – interesse comune – per mq.7.000 minimo;

- “A14 di PRG” – parcheggi – per mq.10.000 minimo;

- tenendo conto che all'interno dell'ambito stesso può essere autorizzato progetto per la realizzazione di "campo da golf".

13. Il "piano urbanistico esecutivo" inerente l' «ambito» n.15 deve essere elaborato tenendo conto dei seguenti criteri:

- previsione delle aree per i seguenti servizi:

- "A10 di PRG" – giochi e sport – per mq.90.000 minimo;
- "A11 di PRG" – istruzione – per mq.4.000 minimo;
- "A12 di PRG" – interesse comune – per mq.2.000 minimo;
- "A14 di PRG" – parcheggi – per mq.2.500 minimo;

- tenendo conto che all'interno dell'ambito stesso, unitamente all'ambito 14, può essere autorizzato progetto per la realizzazione di "campo da golf".

14. Può essere proposto da parte dei proprietari, con i criteri indicati all'art.13 delle presenti norme, "piano urbanistico esecutivo" unitario riguardante sia l'ambito 14 che l'ambito 15, garantendo l'estensione complessiva dei "servizi" indicati ai precedenti comma 12 e 13.

15. Nella tavola grafica U.ter sono indicati gli "isolati di utilizzazione" per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata. Nella tabella D.ter annessa all'allegato B.ter sono indicati i parametri edilizi riferiti a ciascun "isolato di utilizzazione". Gli "isolati" 4.schiera, 7.schiera e 11.schiera sono destinati ad interventi riservati a proprietari di immobili di limitata estensione, con le modalità indicate all'art.20 delle presenti norme e secondo le indicazioni riportate nella tavola grafica U2.ter. Per i restanti "isolati" le indicazioni riportate in detta tavola grafica U2.ter hanno solo valore indicativo, cioè non vincolante, tenendo conto dei possibili incrementi volumetrici indicati all'art.11 delle presenti norme e delle caratteristiche delle varie "tipologie edilizie" indicate all'art.20 delle norme stesse. Per gli "ambiti" n.14 e n.15 gli "isolati" saranno individuati in sede di redazione dei relativi "piani urbanistici esecutivi", con le indicazioni riportate ai commi 12, 13 e 14 precedenti.

Articolo 13

Attuazione dell' «ambito di compensazione»

con l'assenso dei proprietari

1. Il Comune, successivamente alla adozione della "variante", procede alla convocazione, mediante notifiche, di una riunione di tutti i «proprietari» compresi nel perimetro di singolo «ambito di compensazione» al fine di verbalizzare gli intendimenti di ciascun «proprietario» circa l'attuazione dell'«ambito» stesso.

2. Se nel corso della riunione di cui al comma precedente viene accertato e verbalizzato che i «proprietari» (o i loro legali rappresentanti) consenzienti al "piano" rappresentano, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli "immobili" compresi nel perimetro dell'«ambito», può procedersi alla attuazione dell'«ambito» secondo la procedura di cui dell'art.16 della legge regionale 20/2001.

3. In tale caso il Comune provvederà a notificare a tutti i «proprietari», anche a quelli eventualmente assenti alla riunione, copia del verbale della riunione stessa, assegnando un congruo termine, minimo di giorni quarantacinque, per la notifica al Comune delle decisioni in merito all'attuazione dell'«ambito». Trascorso inutilmente il suddetto termine, il silenzio da parte dei «proprietari» sarà ritenuto espressione di "non consenso".

4. Successivamente alla conclusione della procedura indicata al precedente comma 3 il Comune procede alla convocazione, mediante notifiche, dei "proprietari consenzienti" verbalizzando le dichiarazioni di ciascun intervenuto in merito:

- alla eventuale richiesta di acquisizione da parte del Comune degli “immobili” appartenenti ai «proprietari non consenzienti», immobili comunque dal Comune giudicati strategici, per la loro dislocazione, ai fini del perseguimento degli interessi pubblici;
- alla volontà di voler usufruire di alcuni, specificandoli, oppure di tutti gli “indici” indicati all’art.11, terzo comma;
- all’eventuale impegno a proporre, unitamente agli altri “proprietari” ed entro congruo termine, ipotesi planovolumetrica degli interventi da redigere sulla base dei criteri indicati all’art.56 delle N.T.A. del vigente P.R.G.;
- alla eventuale disponibilità a cedere gratuitamente al Comune gli “immobili” prima della sottoscrizione della “convenzione rapporti pubblico/privati” – allegato G “variante” – e comunque su richiesta del Comune.

5. In occasione della riunione di cui al precedente comma il Comune provvederà a convocare anche gli eventuali proprietari degli immobili per i quali la capacità edificatoria, secondo le indicazioni della tabella F.-ter., deve essere localizzata nell’isolato di utilizzazione in esame.

6. Il Comune provvede a notificare la convocazione indicata al precedente comma 4 anche ai “proprietari non consenzienti”, i quali possono comunque partecipare alla stesura del “verbale” suddetto. Copia del “verbale” stesso sarà notificato a tutti i “proprietari non consenzienti”.

Articolo 14

Attuazione dell’ «ambito di compensazione»
in caso di assenza del consenso dei proprietari

1. Se nel corso della riunione di cui al primo comma dell’articolo precedente viene accertato e verbalizzato il rifiuto alla attuazione di un «ambito» di parte di proprietari (o di loro legali rappresentanti) di immobili detentori, nel loro insieme, di una quota superiore al 49 per cento della superficie catastale complessiva dell’«ambito» stesso, il Comune provvederà a notificare a tutti i proprietari, anche a quelli eventualmente assenti alla riunione, copia del verbale della riunione stessa, assegnando un congruo termine, minimo di giorni sessanta, per la notifica al Comune delle decisioni in merito all’attuazione dell’«ambito».

2. Trascorso inutilmente tale termine il silenzio da parte dei proprietari sarà ritenuto espressione di “non consenso”. In questo caso il Comune provvederà ad esaminare la possibilità di individuare un intervento rivolto a soddisfare le esigenze inerenti le opere pubbliche, tenendo conto della localizzazione e della estensione degli «immobili» dei «proprietari» “consenzienti” e procedendo all’acquisizione mediante procedura di esproprio degli «immobili» necessari per la realizzazione di opere pubbliche.

3. Nel caso di nuova ipotesi di “piano esecutivo” il Comune provvederà agli adempimenti indicati al precedente articolo 13, commi quarto e quinto.

Articolo 15

Regime fiscale dei trasferimenti di immobili

1. Ai sensi dell’art.76 della legge 28.12.2001 n.448 il regime fiscale previsto dall’art.33,comma 3, della legge 23.12.2000 n.388 si applica al trasferimento di immobili all’interno del “perimetro di compensazione”, *«a condizione che l’utilizzazione edificatoria dell’area avvenga entro cinque anni dal trasferimento, anche nel caso in cui l’acquirente non disponesse in precedenza di altro immobile compreso nello stesso piano urbanistico»*.

Articolo 16

Concertazione e partecipazione

- 1. La redazione dei Piani Urbanistici Esecutivi dei singoli “isolati di utilizzazione” sarà effettuata mediante co-pianificazione pubblico/privati. Compete ai “proprietari” proporre le modalità di utilizzo delle aree da edificare, in relazione alle scelte progettuali di loro competenza, quali eventuali “incrementi volumetrici” indicati al comma 3 dell’art.11 ed al comma 4 dell’art.9, nonché eventuali modifiche dei “tipi edilizi” indicati all’art.20.
- 2. E’ di competenza del Comune la determinazione delle caratteristiche delle infrastrutture (“piano dei servizi”) necessarie a rendere usufruibili le aree da edificare, anche ai fini della determinazione del «contributo di costruzione», come indicato all’art.10.
- 3. I Piani esecutivi dovranno essere redatti tenendo conto delle prescrizioni formulate da vari Enti in merito alla tutela del territorio interessato, nonché delle altre indicazioni riportate nel “titolo 5” delle presenti “norme”.
- 4. Il Comune esaminerà eventuali proposte progettuali di soggetti pubblici e privati per l’utilizzo delle aree di interesse collettivo, sia per le procedure di esproprio, assicurando la più ampia pubblicità degli atti amministrativi consequenziali.
- 5. Il Comune nelle sue articolazioni (Assessorato All’Urbanistica, Direzione Urbanistica - Edilità e Commissione Assetto del Territorio) assicura, laddove necessario, la concertazione con le associazioni economiche, sociali e culturali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

Articolo 17

Caratteristiche degli «interventi di bioedilizia»

1. Sono considerati interventi di «bioedilizia» quelli aventi le seguenti caratteristiche:
- 1) nessun utilizzo di isolanti termici sintetici e/o contenenti fibre nocive;
 - 2) nessun utilizzo di pavimenti, finestre e porte in Pvc;
 - 3) nessun utilizzo in ambienti chiusi di impregnanti chimici per il legno, di colori e di vernici contenenti solventi;
 - 4) nessun utilizzo di legno tropicale;
 - 5) utilizzo dell’acqua piovana per usi non alimentari;
 - 6) orientamento dei fabbricati in progetto tenendo conto dei venti dominanti.
 - 7) accorgimenti atti a conseguire il «risparmio energetico», comunque ad integrazione degli accorgimenti consentiti dalla legge regionale 13.08.1998 n°23 *e ss.mm.* in materia.
2. In fase di attuazione della “variante” sarà approntata “scheda” per la verifica dei requisiti minimi indispensabili ai fini dell’applicazione degli incrementi volumetrici indicati all’art. 11, lettera a).

Articolo 18

Tipi edilizi: definizioni

1. Definizioni vevoli ai soli fini dell’attuazione della “variante” in argomento:
- «edificio in linea»: fabbricato (eccetto quello di testata) avente due pareti perimetrali cieche confinanti con pareti simili di altri edifici, dello stesso tipo edilizio o meno; plurifamiliare con scala in comune; di almeno tre piani fuori terra;

- «edificio isolato»: fabbricato avente tutte le pareti perimetrali isolate; monofamiliare o plurifamiliare.
- «casa a schiera»: fabbricato (eccetto quello di testata) avente due pareti perimetrali confinanti con pareti simili di altro fabbricato, dello stesso tipo edilizio o meno; monofamiliare di uno o più piani fuori terra, anche plurifamiliare.

Articolo 19

Tipi edilizi: definizione di indici e parametri

1. Ai soli fini dell'attuazione della "variante" in argomento le "definizioni di indici e parametri" sono quelle stabilite dalla delibera di Giunta Regionale n.6320 in data 13.11.1989, pagine 96 e 97 B.U.R.P. n.35 suppl. del 20.02.1990, trascritte nell'allegato A alle presenti norme.

Articolo 20

Tipi edilizi: prescrizioni particolari

1. Prescrizioni valesvoli ai soli fini dell'attuazione della "variante" in argomento:

A) Edifici in linea di **massimo sette** piani fuori terra, con una altezza massima di metri **22,00**.

In caso di riconosciuto incremento dell'«indice» di cui all'art.11 di almeno il 16 per cento, l'edificio in linea può essere realizzato con un piano aggiuntivo, con una altezza massima complessiva di metri 25,00.

In caso di intervento caratterizzato da unità progettuale estesa ad un "isolato utilizzazione", come previsto all'art.11, lettera c) del terzo comma, è consentita l'applicazione delle norme stabilite dall'art.56 "tipologia edilizia" delle N.T.A. del vigente PRG, con la precisazione che l'altezza massima è di metri 40,00.

La distanza tra gli edifici deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto, esistente o previsto.

B) Edificio isolato da realizzare all'interno del "piano 167 – comprensorio n.4", con ubicazione diversa da quella prevista dal "piano" stesso.

Sono confermate le caratteristiche plano-altimetriche dell'edificio previsto da detto "piano 167".

C) Case a schiera di tre piani fuori terra, con una altezza massima di metri 10,00.

Tipo edilizio realizzabile esclusivamente da «proprietario originario» di «immobili» di scambio della estensione inferiore a mq.2.600, per interventi da realizzare ad esclusivo interesse del «proprietario» stesso.

Ai fini della determinazione della suddetta "estensione" si tiene conto di tutti gli immobili posseduti dal «proprietario originario» nel «perimetro di compensazione».

La realizzazione di detto tipo edilizio non è consentita per «immobili» frazionati con atti notarili successivi alla data di adozione della delibera consiliare 23/2002, né in riferimento ad «immobili» di scambio della estensione maggiore di a mq.2.600, quale sommatoria di tutti gli immobili compresi nel «perimetro di compensazione».

Il bene da realizzare è commerciabile soltanto dopo dieci anni dalla "abitabilità".

In caso di vendita degli «immobili», da parte del «proprietario originario», la relativa «capacità edificatoria»:

- viene ridotta del 50% ai fini della realizzazione di «casa a schiera»;
- resta invariata per accorpamento ad altre volumetrie da realizzare con tipo edilizio diverso da quello a schiera.

Tipo edilizio realizzabile soltanto nell'interno dell'«isolato 4» - zona est- (ambito 3), dell'«isolato 7.schiera» (ambito 7) e dell'«isolato 11.schiera» (ambito 11).

In caso di riconosciuto incremento dell'«indice» di cui all'art.11 di almeno il 16 per cento, l'edificio in linea può essere realizzato con un piano aggiuntivo, con una altezza massima complessiva di metri 13,00.

Parametri edilizi: profondità area edificabile di ml.24,00; corpo di fabbrica di ml.12 con rapporto di copertura del 50% massimo.

D) Case a schiera di due piani fuori terra, con una altezza massima di metri 7,00.

Tipo edilizio realizzabile esclusivamente da «proprietario originario» di «immobili» di scambio della estensione inferiore a **mq.1.750**, per interventi da realizzare ad esclusivo interesse del «proprietario» stesso.

Ai fini della realizzazione e commercializzazione dell'immobile si applicano i criteri indicati al precedente punto C).

Tipo edilizio realizzabile soltanto nell'interno dell'«isolato 4» - zona est-(ambito 3), dell'«isolato 7.schiera» (ambito 7) e dell'«isolato 11.schiera» (ambito 11).

In caso di riconosciuto incremento dell'«indice» di cui all'art.11 di almeno il 16 per cento, l'edificio in linea può essere realizzato con un piano aggiuntivo, con una altezza massima complessiva di metri 10,00.

Parametri edilizi: profondità area edificabile di ml.24,00; corpo di fabbrica di ml.12 con rapporto di copertura del 50% massimo.

E) Case a schiera di un solo piano fuori terra, con una altezza massima di metri 4,00.

Tipo edilizio realizzabile esclusivamente da «proprietario originario» di «immobili» di scambio della estensione inferiore a mq.500, per interventi da realizzare ad esclusivo interesse del «proprietario» stesso.

Ai fini della realizzazione e commercializzazione dell'immobile si applicano i criteri indicati al precedente punto C).

Tipo edilizio realizzabile soltanto nell'interno dell'«isolato 4» - zona ovest-(ambito 3) e dell'«isolato 7.schiera» (ambito 7).

La volumetria relativa alla «quota edificatoria di compensazione» può essere incrementata nei casi indicati all'art.11 e soltanto nell'ambito del piano terra.

Parametri edilizi: profondità area edificabile di ml.20,00; corpo di fabbrica di ml.12,40 in caso di incremento volumetrico di cui all'art.11 citato e con rapporto di copertura del 62% massimo.

F) Casa isolata di un solo piano fuori terra, con una altezza massima di metri 4,00 – «orto urbano».

Tipo edilizio realizzabile esclusivamente da «proprietario originario» di «immobile» indicato all'art.11 come «orto urbano».

Ai fini della realizzazione e commercializzazione dell'immobile si applicano i criteri indicati al precedente punto C).

Articolo 21

Masserie

1. Per le «masserie» indicate nelle tavole grafiche V.5ter, V.6ter e V.7ter si applicano le norme dell'articolo 52 delle N.T.A del vigente P.R.G.

Articolo 22 (SOPPRESSO)

TITOLO 4
VARIANTE AL «PIANO DI RECUPERO «CEP-SALINELLA»»

Articolo 23

Variante al «Piano di Recupero «CEP-Salinella»»

1. Per le aree destinate a “parcheggi” ad est dello “stadio”, in riferimento a quanto stabilito dal secondo comma dell’art.26 delle N.T.A. del vigente P.R.G, in “variante” al P.R.G. stesso, il Comune potrà autorizzare su tali aree la costruzione di autorimesse di uso pubblico distribuite su piani entro e fuori terra; in ogni caso il volume fuori terra non potrà superare i 3 (tre) mc/mq.

2. La volumetria della «edilizia residenziale pubblica» esistente all’interno della sottozona “CEP-Salinella” può essere incrementata nella misura massima del 20 per cento, sulla base di “piano urbanistico esecutivo” di cui alla L.R.20/2001, in variante alle previsioni del “piano di recupero” approvato con delibera consiliare n.83 in data 25.06.2002.

3. Tale incremento volumetrico può essere utilizzato soltanto per l’adeguamento funzionale delle abitazioni esistenti, secondo le modalità in corso di definizione a seguito di quanto emerso nella fase di elaborazione del “piano di recupero” approvato ed a seguito degli ulteriori approfondimenti espletati nella fase di attuazione del “Contratto di quartiere”, in attuazione delle indicazioni contenute sia nella relazione annessa al “piano di recupero” stesso che nella convenzione stipulata in data 30.05.2000 tra il Ministero LL.PP., il Comune di Taranto e l’I.A.C.P. di Taranto in merito al predetto “contratto”.

4. In sede di redazione del “piano esecutivo” saranno definite le modalità di intervento.

TITOLO 5
REQUISITI E PRESTAZIONI TERRITORIALI AMBIENTALI

Articolo 24

Requisiti e prestazioni territoriali ambientali

1. Per le aree destinate alla edificazione (sia pubblica che privata), nonché alla realizzazione di infrastrutture in rete, e ricadenti nelle zone indicate nella tavola 09 “susceptibilità edificatorie” annessa all’allegato H. bis – verifiche L.R. 11/2001 aggiornata - come “aree da sottoporre ad accertamenti preventivi”, prima della edificazione devono essere eseguite le seguenti preventive indagini, tenendo conto delle specifiche tavole di dettaglio annesse allo stesso allegato H.bis:

- indagini di natura geo-morfologica – tavola 04
- indagini inerenti gli aspetti vegetazionali – tavola 03 - e faunistici (punto 6.3 – analisi faunistica – a pagina 34 dell’allegato H.bis)
- indagini archeologiche – tavola 05.

2. Qualsiasi intervento deve prevedere un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, sulla base di uno studio idraulico, idrogeologico e geologico esteso a scala di bacino – tavole 07 e 08.

3. Il sistema della mobilità dell’intero ambito della Variante dovrà essere progettato in modo da rispettare puntualmente la normativa vigente e in particolare il

DM 5 novembre 2001 “Norme per la progettazione delle strade” e il DM 30 novembre 1999, n. 557 “Norme per la progettazione di piste ciclabili”, rispettando la gerarchia funzionale della rete stradale individuata nell’elaborato H di Variante – tavola 06.

4. In relazione alla interferenza acustica prodotta dalle infrastrutture stradali, dovranno essere rispettati i criteri definiti alla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico” e i suoi regolamenti attuativi, stabiliti da DPR marzo 2004, n.142 “Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell’articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447.”. A tale scopo nell’ambito dell’area individuata con la sigla “S2” nella tavola “U” – utilizzazione della aree - dovranno essere individuati interventi di mitigazione acustica a protezione del complesso scolastico esistente a nord dell’area stessa.

Articolo 25

Prescrizioni degli Enti

Si riportano i pareri espressi dagli Enti competenti, con alcune prescrizioni riguardanti la fase esecutiva della “variante”:

a) Regione Puglia Assessorato Risorse Agroalimentari - Settore Forestale - Sez. di Taranto (giusta nota prot. n. 170/PF del 21.02.07) ha chiarito che la “variante” non riguarda aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.3267/1923 e suo Regolamento d’Attuazione.

Tuttavia il settore stesso ha precisato che «l’area residuale della 'Salina Piccola" è individuata dal PUTT/P come “area a macchia” compresa in Ambito Territoriale Esteso di valore distinguibile “C” e ancora oggi costituisce un abitat naturale di zona umida e paludosa, bacino di raccolta di acque piovane e risorgive, con presenza diffusa di tamerici e di formazioni alofite e di cannetta palustre, nonché punto di ritrovo di avifauna stanziale e di passo (tortore, Cavalieri d’Italia, Garzetti e limicoli). Pertanto, in considerazione dello stato di abbandono e incuria in cui versa tale area nonché al fine di mantenere l’aspetto geomorfologico e idrogeologico d’insieme e di tutelare gli elementi caratterizzanti il sistema botanico/vegetazionale, i lavori relativi al suo recupero dovranno essere oggetto di una apposita progettazione da presentare preventivamente a questo Settore; la stessa dovrà prevedere interventi tesi esclusivamente a favorirne la naturale ricostituzione vegetazionale, la bonifica da ogni specie di rifiuti, escludendo qualsiasi opera sia strutturale che infrastrutturale che ne possa alterare la morfologia e l’idrologia superficiale e profonda.»

Con l’occasione il Settore ha rammentato (già nota n.435 del 17.02.2006) la necessità di tutelare la pineta di via Lago di Levigo (fg. 255 p.la 26), «con soprassuolo boscato di 2,00 ha di origine artificiale, ormai naturalizzato e costituito da pino d’Aleppo, strettamente correlato dal punto di vista naturalistico alla avifauna della Saline Piccola distante pochi metri.»

b) Ministero Beni ed Attività Culturali - Soprintendenza per i BB.AA.PP. ha espresso parere favorevole (giusta nota prot. n.1528 del 23.02.07), rammentando tuttavia che «ai sensi del D.l.vo 42/2004, Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, art.142, lettera i), sono tutelate per legge, fino all’approvazione del Piano Paesaggistico, le Zone umide incluse nell’elenco previsto dal D.P.R.13.03.1976 n.448, e, ivi lettera m), le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del Codice

stesso.» ed auspicando che «per un migliore inserimento ambientale, lungo le nuove arterie viarie, sia prevista la contemporanea esecuzione di idonee alberature.».

c) Regione Puglia Assessorato OO.PP.-Genio Civile di Taranto ha espresso parere favorevole (giusta nota prot. n. 7312 del 02.08.07), con «la prescrizione che le procedure tecnico-amministrative, riguardanti i progetti di opere sia pubbliche che private da realizzare nell'area qui considerata, dovranno essere condotte, in particolare, nel rispetto delle prescrizioni del richiamato D.P.R. n°380/81 e del D.M.11.03.1988. Resta, inoltre, inteso che eventuali modifiche o interferenze riguardanti i canali del succitato sistema di bonifica, ivi comprese le determinazioni che saranno assunte da codesto Comune per la loro sdemanializzazione, dovranno essere comunicate allo scrivente Ufficio. Quanto sopra anche per effetto del R.D. n.523/1907.»

d) Ministero Beni ed Attività Culturali - Soprintendenza per i BB. Archeologici Puglia, ha espresso parere favorevole (nota n. 10614 del 06.09.07), integrando le aree archeologiche da tutelare, già indicate nella tavola 5 - carta archeologica - dell'allegato "H bis", con altra area ad "alto rischio archeologico" (individuata con il colore giallo nella planimetria allegata alla nota stessa) posta nella zona nord-ovest dell'area di "variante", prescrivendo che «Le indagini topografiche, i saggi stratigrafici preventivi e l'attività di sorveglianza archeologica per le opere che interferiscono con il sottosuolo dovranno essere effettuate a totale carico dell'Ente appaltante e affidate ad archeologi esterni a questo Ufficio forniti di specifico curriculum e a ditta specializzata in possesso di iscrizione alla categoria OS25, che dovranno operare secondo le direttive di questa Soprintendenza, cui compete la direzione tecnico-scientifica di tutte le operazioni connesse con l'ambito archeologico e la tutela dei resti antichi. Restano in tutti i casi validi i dispositivi del D.Lgs. 42/2004 in merito ai rinvenimenti fortuiti di interesse archeologico»

e) Il Settore Regionale Ecologia con Determina Dirigenziale n. 485 del 15.10.2007 ha escluso quanto proposto dal Comune di Taranto dalla procedura di VIA con condizioni e precisazioni relative a specifici aspetti ecologici ed ambientali; in particolare:

1) dovrà essere creata o mantenuta un'idonea connessione ecologica tra le due aree della Salina Piccola; in tal senso, la prevista pista ciclabile, da realizzarsi secondo quanto riportato dal "Regolamento per l'attuazione della rete escursionistica" pubblicato sul BURP n.132 24.09.2007, dovrà avere da entrambi i lati un 'adeguata zona a verde (larghezza minima zona a verde di 5 m);

2) il Piano di recupero della Salina dovrà avere come obiettivo principale il recupero e la conservazione degli habitat tutelati attualmente riconoscibili ed evidenziati nell'allegato H-bis (cap. 6); dovranno essere inoltre realizzate aree verdi e specchi d'acqua idonei alla eventuale sosta/nidificazione dell'avifauna, per le quali si richiede progettazione specifica a cura di esperto naturalista e/o faunista;

3) per il Parco Territoriale si prescrive l'uso esclusivo di essenze autoctone e la superficie massima impermeabilizzata non superiore al 3%;

4) l'ambito di perequazione n. 12 Tav. V.1/RIL(ora V.1ter) dovrà essere destinato ad ospitare attrezzature tecnologiche non particolarmente impattanti rispetto alla presenza di fauna nella vicina Salina ed essere delimitato completamente da zona di rispetto a verde piantumata con essenze autoctone del tipo già presente nell'area;



5) l'ambito di perequazione n. 15 Tav. V.1/RIL(ora V.1ter), destinato ad ospitare attrezzature tecnologiche, dovrà essere delimitato completamente da zona di rispetto a verde; in questa area e in quelle zone in cui è stata riscontrata la presenza di materiali pericolosi dovrà essere prevista idonea caratterizzazione ed eventuale bonifica;

6) considerata la posizione intermedia tra le due saline e lo specifico uso del suolo predominante in tale area, l'attuazione della variante nell'ambito di perequazione n. 14 Tav.V.1/RIL(ora V.1ter), dovrà prevedere un'impermeabilizzazione dell'area non superiore al 40% del totale e dovrà comunque prevedere un adeguato corridoio di connessione ecologica tra le due aree umide della Salina Piccola e Grande, per una superficie non inferiore al 10% del totale, compresa la realizzazione di idonei varchi nelle infrastrutture stradali perimetrali;

7) tutta la viabilità interna, compresi i parcheggi, dovrà essere realizzata, ove tecnicamente possibile, evitando l'uso di pavimentazioni impermeabilizzanti;

8) dovranno essere adottate, ai sensi del Regolamento regionale per la gestione dei materiali edili n. 6 del 12.06.2006, tutte le misure volte a favorire il reimpiego diretto del materiale di scavo prodotto, valutando la possibilità di riusare in loco parte del materiale riciclabile, garantendo economie nel trasporto e nella gestione generale delle problematiche di ripristino e salvaguardia ambientale;

9) dovranno essere adottate misure per il risparmio idrico di carattere impiantistico (reti duali, raccolta e riutilizzo acque meteoriche ecc.);

10) dovranno essere limitate le interferenze tra le specie faunistiche presenti e gli interventi previsti, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio;

11) si dovrà fare ricorso a specie vegetali autoctone per l'inserimento di specie arboree e arbustive nelle aree a verde;

12) gli impianti di illuminazione delle aree esterne dovranno essere realizzati in modo da contenere il consumo energetico e l'inquinamento luminoso;

13) per la gestione delle piante di ulivi eventualmente presenti nell'area si rimanda a quanto previsto dalla Legge regionale n. 14 del 4.6.2007, pubblicata sul BURP n. 83 del 7.6.2007, "Tutela e valorizzazione degli ulivi monumentali della Puglia";

14) il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione dell'Autorità di Bacino della Puglia per quanto attiene agli aspetti legati alla pericolosità idraulica.

f) Considerazione espressa dal C.U.R. con parere n.58/2007:

Una particolare attenzione sarà dedicata alla realizzazione di aree a verde attrezzato (spazio giochi, aree di sosta ecc.) a disposizione delle comunità insediate, da ubicarsi lungo le fasce di bordo a contatto con gli accessi, non alterando il valore ecologico del contesto.

g) L'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio con nota prot. n. 8991 del 23 dicembre 2010 ha espresso le valutazioni che attengono all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplicano effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P., prescrivendo quanto di seguito si trascrive:

«In relazione al parere paesaggistico previsto dall'art.5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P, per il Piano proposto, sulla scorta di quanto nel merito evidenziato si ritiene pertanto di poter esprimere parere favorevole fermo restando la successiva fase degli adempimenti comunali in sede di rilascio di autorizzazione paesaggistica secondo le

procedure di cui all'art. 5.01 delle NTA del PUTT/P. per quanto attiene agli interventi ricadenti nelle sole aree soggette a tutela paesaggistica del PUTT/P ovvero non ricadenti all'interno delle perimetrazioni dei territori costruiti.

Al fine di mitigare l'impatto delle opere a farsi si reputa necessario adottare le seguenti misure di mitigazione e/o compensazione finalizzate ad un migliore inserimento del programma costruttivo in progetto nel contesto paesaggistico-ambientale di riferimento:

1) L'attuazione dell'intervento avvenga secondo la soluzione progettuale configurata in recepimento delle prescrizioni formulate da parte degli Enti ancorché riportate nella deliberazione di G.R. n. 2244 del 29/12/2007.

1) In fase di progettazione esecutiva siano limitati al minimo indispensabile i movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento con particolare riferimento alla zona umida "Salina Piccola" e relativi canali di bonifica. In particolare il previsto recupero dell'area umida di "Salina piccola" dovrà avvenire mediante un progetto esecutivo che dovrà essere finalizzato oltre che al mantenimento delle caratteristiche morfologiche e dell'idrologia superficiale anche al recupero degli elementi caratterizzanti il sistema botanico-vegetazionale e degli habitat. Il predetto progetto esecutivo dovrà interessare, oltre che l'area di normale espansione dello specchio acqueo, anche le aree contigue che presentano caratteri geomorfologici omogenei. Nell'area annessa alla predetta zona umida (fascia costante di mt. 200 dall'area di pertinenza) dovranno essere consentiti interventi comunque compatibili, in termini ambientali, con la stessa conservazione del predetto "bene" anche con riferimento alle forme d'uso e di fruizione visiva.

2) Per quanto attiene agli interventi parzialmente ricadenti all'interno dell'area annessa al bene archeologico (vincolo archeologico - resti di epoca ellenistica - corso Annibale) si richiama quanto riportato in premessa, circa l'ammissibilità della trasformazione dell'attuale assetto paesaggistico dei luoghi previsto dal piano di cui trattasi atteso che gli stessi risultano già parzialmente inficiati da una diffusa edificazione, nel contempo si prescrive che in fase di esecuzione degli interventi venga comunque acquisito, preliminarmente, il parere della competente Soprintendenza Archeologica.

4) Nelle aree soggette a tutela paesaggistica interessate da previsioni insediative si prescrive:

- Gli eventuali materiali di risulta, rinvenienti dalle operazioni di scavo, siano riutilizzati in loco e, per la parte eccedente, siano allontanati e depositati a pubblica discarica.

- Dovranno essere opportunamente tutelate, nella sistemazione delle aree a verde, i lembi di terreno con presenza di roccia affiorante al fine di non modificare in maniera significativa l'attuale configurazione paesaggistica dei luoghi; i tracciati viari e/o pedonali, le aree a parcheggio dovranno seguire il più possibile le pendenze naturali del terreno limitando al minimo indispensabile gli scavi ed i riporti; le pavimentazioni carrabili o pedonali interne ai lotti, i marciapiedi e i parcheggi, siano realizzati con materiale drenante (es. pietra locale a giunto aperto, ghiaino, ecc.).

- Le eventuali alberature di pregio presenti sull'area oggetto d'intervento siano preservate (o comunque oggetto di estirpazione e successivo reimpianto nella stessa area d'intervento) ovvero implementate mediante la messa a dimora di soggetti arborei e/o arbustivi della flora locale (vegetazione forestale potenziale del luogo) sia al fine di

consentire lo sviluppo del patrimonio botanicovegetazionale autoctono e della relativa potenzialità faunistica del sito che al fine di mitigare l'impatto soprattutto visivo delle volumetrie in progetto.

- In sede di progettazione esecutiva, a seguito di una ricognizione di dettaglio dello stato dei luoghi siano identificati e salvaguardati i cosiddetti "beni diffusi nel paesaggio agrario" aventi notevole significato paesaggistico come definiti dall'art 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

- Per le sistemazioni esterne delle aree a verde e per le recinzioni sia utilizzata la pietra locale in analogia formale e materica con il contesto paesaggistico di riferimento.

- Ai fini del miglioramento delle condizioni di sostenibilità complessiva dell'intervento in progetto in applicazione delle disposizioni della L.R. n. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" si consigliano, in fase di progettazione esecutiva, le seguenti soluzioni progettuali: per la pubblica illuminazione impianti a basso consumo e/o ad energie rinnovabili; sistemi di raccolta delle acque meteoriche ed eventuale realizzazione di reti duali; la viabilità preveda possibilmente la realizzazione di percorsi pedonali e/o ciclabili in sede propria con opportune schermature arbustive/arboree; nella realizzazione degli edifici sia privilegiato l'uso di materiali che consentano di recuperare le tradizioni produttive e costruttive locali; che siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo o materie prime riciclabili; che siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati; che rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

Le valutazioni qui operate attengono all'aspetto meramente paesaggistico degli interventi previsti ovvero esplicano effetti esclusivamente in applicazione dell'art. 5.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P..

Vengono fatti salvi dal presente parere paesaggistico l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e/o assensi, qualora necessari, rivenienti dalle vigenti disposizioni in materia sanitaria e/o di tutela ambientale, nonché gli adempimenti di competenza comunale".»

Nella nota suddetta si dà atto di quanto si trascrive: «Si evidenzia altresì che il Comune di Taranto, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P, ha già proceduto alla predisposizione dei cosiddetti "Primi adempimenti" comunali per l'attuazione del PUTT/P ai sensi dell'art.5.05 delle NTA del PUTT/P. In ordine alle predette perimetrazioni comunali è stata rilasciata, da parte del Servizio Urbanistica, l'attestazione di coerenza al PUTT/P delle perimetrazioni effettuate, giusta nota n.5788/06 del 28/5/2009.»

Articolo 26

Delocalizzazione della zona omogenea C8

L'Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio con la già citata nota prot. n. 8991 del 23 dicembre 2010, al punto 2), ha prescritto:

« Al fine di meglio tutelare l'area umida di "Salina piccola" nonché le relative aree contigue si prescrive pertanto la delocalizzazione delle previsioni attinenti l'area destinata a "zona per uffici direzionali comunali C8 NTA di PRG" (TAV. Uter scala 1:5000) in aree che si presentano attualmente meno dotate di naturalità. »

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, mediante apposita "variante", di individuare altra area o altre aree in proprietà, ricadenti in qualunque parte del territorio, da destinare a "zona omogenea C8", recuperando le "volumetrie" edilizie riservate dal vigente P.R.G. alla "zona" soppressa di proprietà comunale.

Articolo 27

Efficacia elaborati

La Regione Puglia con deliberazione G.R. 126/2011 ha «*preso atto*» che «*le tavole intitolate con la lettera “V” sono quelle che determinano effettivamente il disegno urbanistico oggetto della “variante” di cui trattasi*» e che «*le tavole intitolate con la lettera “U” hanno carattere meramente indicativo e non prescrittivo, ovvero hanno valore meramente esemplificativo della possibile concreta utilizzazione delle superfici interessate*».

Analogamente hanno carattere “indicativo” i seguenti elaborati, che tengono conto di un indice di fabbricabilità territoriale diverso da quello indicato all’art.11 delle presenti “norme”:

- elaborato «F ter – Tabella acquisizione compensativa di aree per standard»
- tabelle «C ter “servizi”» e « D ter “isolati”» allegate all’elaborato «B ter – relazione aggiuntiva»

.....



1) *SUPERFICIE TERRITORIALE (S_t)*

La superficie territoriale è costituita da un'area di piano, omogenea per tipo di zona, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

2) *INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (I_t)*

L'indice di fabbricabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale, espressa in metri quadrati.

3) *DENSITÀ TERRITORIALE (D_t)*

La densità territoriale è data dal rapporto tra numero di abitanti e superficie territoriale.

4) *SUPERFICIE FONDIARIA (S_f)*

La superficie fondiaria è la superficie di un lotto edificabile al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

5) *INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (I_f)*

L'indice di fabbricabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume fabbricabile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria, espressa in metri quadrati.

6) *SUPERFICIE COPERTA (S_c)*

La superficie coperta è la proiezione orizzontale di tutte le parti entro terra e fuori terra dell'edificio, comprese quelle in aggetto.

7) *SUPERFICIE DI PIANO (S_p)*

La superficie di piano è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline con aggetto inferiore a m. 1,20. Rientrano nella superficie di piano i balconi

incassati rispetto al piano di facciata.

8) *ALTEZZA MASSIMA (Hm)*

L'altezza massima dell'edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio, esclusi i volumi tecnici, se la copertura è a terrazzo o a tetto con pendenza sino al 40%, ovvero fino al piano mediano fra l'estradosso dell'ultimo solaio e la quota di colmo della copertura a tetto, qualora le relative falde abbiano una pendenza media superiore al 40%.

9) *ALTEZZA DELLE FRONTI (Hf)*

L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è misurata dalla quota media del marciapiede o, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio in facciata esclusi i volumi tecnici.

10) *ALTEZZA LORDA DEI PIANI (Hp)*

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti o, in caso di copertura con inclinazione superiore al 40% dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

11) *VOLUME DEGLI EDIFICI (V)*

Il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (Sp) per la rispettiva altezza (Hp).

Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente. I volumi tecnici non sono computati.

12) *DISTANZA DAI CONFINI (Dc), DISTANZA TRA FABBRICATI (Df), DISTANZA DALLA STRADA (Ds)*

La distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi totalmente

aperti.

La distanza tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi totalmente aperti.

La distanza dalla strada e la minima distanza tra il più vicino ciglio stradale ed il fabbricato esclusi i balconi totalmente aperti.

13) *RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)*

Il rapporto di copertura è dato dalla percentuale di superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf).

14) *PARCHEGGI (P)*

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art. 18 della legge 6-8-1967 n. 765.

15) *AUTORIMESSE (A)*

Sono denominati autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinate ad un posto macchina è stabilita in 15 mq. comprensivi degli spazi di sosta e manovra.

16) *PARCHEGGI PUBBLICI (Pp)*

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera d, del D.I.M. n. 144/2-4-1968.

La definizione degli indici e dei parametri cui va riferita l'attività edilizia deve essere comunque conforme a quella contenuta nelle norme tecniche di esecuzione o attuazione del piano generale, dei piani esecutivi e del piano pluriennale di attuazione.