

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1

OGGETTO DELLA “VARIANTE”

Il presente “piano di recupero” prevede interventi che costituiscono “variante” al vigente Piano Regolatore Generale.

L’adozione preliminare della “variante” suddetta è strettamente connessa con la “**proposta di programma P.I.R.P. stralcio**” e pertanto il relativo iter di approvazione sarà completato solo in caso di finanziamento regionale della “proposta” in argomento.

Articolo 2

OBIETTIVI DEL PIRP QUARTIERE “PAOLO VI”

Accrescimento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica attraverso la cessione all’A. C. di quota parte delle volumetrie realizzabili negli interventi privati, nonché mediante la utilizzazione dei contributi straordinari dei privati.

- Interventi di Recupero di Edilizia Residenziale Pubblica e di Rigenerazione Urbana.
- Realizzazione, con l’apporto di privati, di opere pubbliche e/o interesse pubblico
- Acquisizione di alcune aree di proprietà privata ricadenti nella zona sud-est del perimetro di intervento indicato nell’allegato grafico.
- Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

TITOLO 2.

PROPOSTE DI INTERVENTI PRIVATI SU AREE DI PROPRIETA’ DELL’AMM./NE COMUNALE

Articolo 3

CRITERI DI UTILIZZAZIONE DELLE U.M.I.

indicate negli elaborati grafici con lettere da “A” a “E”.

Gli interventi di edilizia residenziale ed extra residenziale proposti da “privati” nell’abito delle “UNITA’ MINIME DI INTERVENTO” (U.M.I), individuate negli elaborati grafici con le lettere da “A” a “E”, potranno essere realizzati solo in

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TARANTO
“Programmi integrati di riqualificazione delle periferie”
(PIRP) Ambito 2_ stralcio-Quartiere PAOLO VI

caso di finanziamento regionale della proposta di Programma PIRP e secondo i criteri di seguito indicati, in conformità a quanto stabilito dal “bando regionale” e dal “bando comunale” indicati all’art.1 delle presenti “norme”.

I criteri di utilizzazione delle singole UNITA’ sono:

U.M.I. “A” della estensione di mq.20.660 circa, escludendo le aree di pertinenza degli edifici esistenti.

In caso di proposta di sistemazione unitaria in grado di coinvolgere le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti le stesse potranno essere sommate ai mq 20.660, ai fini della applicazione dell’indice di Fabbricabilità Territoriale.

Criteri utilizzazione area

Riorganizzazione dell’intero isolato, già interessato da interventi edilizi, mediante:

- Conferma e razionalizzazione dell’asse stradale esistente lungo il lato nord dell’area, con riorganizzazione e potenziamento, anche su più livelli, dei parcheggi pubblici.
- Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica disposto parallelamente all’edificio esistente verso sud.
- Creazione di spazi scoperti di pertinenza verso i quali disporre i locali “servizi” degli alloggi, evitandone la visione dagli spazi pubblici, anche per quanto riguarda gli edifici esistenti.
- Sistemazione dell’intera area (comprese le aree di pertinenza dell’edificio esistente realizzato dall’I.A.C.P. di Taranto) mediante sistemazioni stradali, creazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico attrezzato.
- Le singole superfici di vendita non dovranno eccedere la misura massima di mq.250.

INDICAZIONI MODIFICHE DA APPORTARE IN FASE ESECUTIVA DELL’INTERVENTO PROPOSTO, senza modifica degli “impegni economici” e conservando le “volumetrie” complessive già previste:

- potenziamento degli spazi per parcheggi, tenendo conto delle esigenze connesse alle funzioni recentemente attivate nella struttura pubblica confinante a nord (Corte di Appello), eventualmente decentrando il “volume servizi” , previsto nella zona ovest dell’area, su area limitrofa messa a disposizione dall’Amministrazione Comunale;

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TARANTO
“Programmi integrati di riqualificazione delle periferie”
(PIRP) Ambito 2_stralcio-Quartiere PAOLO VI

- delimitazione del cantiere, in sede di esecuzione dei lavori, escludendo la suddetta parte ovest dell'area di intervento, ora utilizzata come parcheggio;
- possibilità di realizzare, sulla suddetta parte ovest dell'area di intervento, un parcheggio su più livelli.

U.M.I. “B” della estensione di mq.35.962 circa

Criteri utilizzazione area

- utilizzazione ai fini edificatori della parte sud dell'area;
- localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica in modo da creare spazi scoperti di pertinenza verso i quali disporre i locali “servizi” degli alloggi, evitandone la visione dagli spazi pubblici, anche per quanto riguarda gli edifici esistenti lungo il confine nord dell'area.
- sistemazione dell'intera area mediante sistemazioni stradali, creazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico attrezzato.
- Le singole superfici di vendita non dovranno eccedere la misura massima di mq.250

INDICAZIONI MODIFICHE DA APPORTARE IN FASE ESECUTIVA DELL'INTERVENTO PROPOSTO, senza modifica degli “impegni economici” e conservando le “volumetrie” complessive già previste:

- riduzione del numero dei piani, aumentando la superficie coperta degli edifici e senza modificare l'estensione dell'area “fondiaria”; comunque conservando lo stesso allineamento dell'edificio IACP esistente ad ovest lungo il viale della Liberazione.

U.M.I. “C” di mq.16.243 circa.

Criteri utilizzazione area

- utilizzazione ai fini edificatori della parte nord-est dell'area;
- localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica in modo da creare spazi scoperti di pertinenza verso i quali disporre i locali “servizi” degli alloggi, evitandone la visione dagli spazi pubblici.
- sistemazione dell'intera area mediante sistemazioni stradali, creazione di parcheggi pubblici e di verde pubblico attrezzato.
- Le singole superfici di vendita non dovranno eccedere la misura massima di mq.250.

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TARANTO
“Programmi integrati di riqualificazione delle periferie”
(PIRP) Ambito 2_stralcio-Quartiere PAOLO VI

U.M.I. “D” di mq.16.685 circa.

Criteri utilizzazione area

- utilizzazione ai fini edificatori della parte nord-ovest dell’area;
- localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica in modo da creare spazi scoperti di pertinenza verso i quali disporre i locali “servizi” degli alloggi, evitandone la visione dagli spazi pubblici.
- sistemazione dell’intera area mediante salvaguardia e razionalizzazione dell’esistente sistema di smaltimento delle acque superficiali, con opportuni interventi di verde pubblico attrezzato.
- Le singole superfici di vendita non dovranno eccedere la misura massima di mq.250.

U.M.I. “E” di mq.10.303 circa.

Criteri utilizzazione area

- utilizzazione ai fini edificatori della parte ovest dell’area;
- ubicazione locali “servizi” degli alloggi lungo il fronte est.
- sistemazione dell’intera area mediante salvaguardia e razionalizzazione dell’esistente sistema di smaltimento delle acque superficiali, con opportuni interventi di verde pubblico attrezzato.
- Le singole superfici di vendita non dovranno eccedere la misura massima di mq.250.

Articolo 4

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI

Le proposte possono riguardare interventi di edilizia residenziale ed extra residenziale, servizi e urbanizzazioni di varia natura quali:

- edilizia residenziale ***Sovvenzionata***, da cedere agli Enti Gestori;
- edilizia residenziale ***Agevolata***;
- edilizia residenziale ***Convenzionata***;
- edilizia residenziale ***Privata***
- urbanizzazioni primarie e secondarie;
- interventi per accrescere la disponibilità di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e di alloggi offerti in affitto a canone concordato, con patti di futura vendita ecc. ;

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TARANTO
“Programmi integrati di riqualificazione delle periferie”
(PIRP) Ambito 2_stralcio-Quartiere PAOLO VI

- interventi destinati alla realizzazione di alloggi da destinare ad anziani, giovani coppie, edilizia sperimentale, alloggi per studenti.

Gli interventi di edilizia residenziale ed extra residenziale da realizzare da “privati” nell’ambito delle “UNITA’ MINIME DI INTERVENTO” (U.M.I), individuate negli elaborati grafici con le lettere da “A” a “E”, non potranno prevedere un indice (riferito all’intera area) di fabbricabilità territoriale superiore a **1,40 mc/mq**, con l’obbligo:

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

Gli interventi di edilizia residenziale e extra residenziali proposti per quanto riguarda le altezze dei fabbricati e le distanze da strade, fabbricati e confini, dovranno essere conformi ai “parametri edilizi tipo” deducibili, anche mediante interpolazioni, dalle “norme di attuazione” del vigente P.R.G. in riferimento all’indice di fabbricabilità fondiaria (IFF) utilizzabile nell’area di intervento. Potranno essere prese in considerazione, esclusivamente per giustificati motivi, proposte di altezze di fabbricati maggiori di quelle deducibili dai suddetti “parametri edilizi tipo”, comunque per una altezza massima di mt.40,50, fermo restando il rispetto dei restanti parametri di zona.

Sono consentiti eventuali **indici aggiuntivi** di fabbricabilità territoriale a titolo di premialità:

- a) Indice aggiuntivo 0,05 mc/mq in caso di impegno, da assumere in sede di sottoscrizione del “protocollo di intesa” indicato al punto 5.1- lett.g.4 del “bando regionale”, a realizzare opere di urbanizzazioni secondo le indicazioni che saranno determinate dall’A.C., anche per quanto riguarda i tempi di esecuzione. La esecuzione di dette opere, a scomputo totale o parziale del contributo previsto per il rilascio del permesso di costruire, dovrà essere effettuata nel rispetto delle norme stabilite dagli articoli 32- comma 1- lett. g) e 122 – comma 8 del D.lgs.12 aprile 2006 n°163. Detto valore è elevato a 0,10 mc/mq in caso di impegno anche a gestire (oltre che a realizzare) l’opera per un periodo non inferiore ad anni dieci. Detto valore è elevato al 0,15 mc/mq in caso di proposta da parte di soggetto privato per la realizzazione di opera pubblica o di interesse pubblico, da realizzare su area da cedere

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TARANTO
“Programmi integrati di riqualificazione delle periferie”
(PIRP) Ambito 2_stralcio-Quartiere PAOLO VI

all’A.C. e da riservare per almeno un terzo della superficie utile all’esclusivo uso dell’A.C..

- b) Indice aggiuntivo 0,10 mc/mq in caso di proposte di gruppi di “privati” per di realizzazione di interventi secondo una logica di progetto unitario riguardanti aree contigue, quali: aree “A” e “B”; aree “C”, “D”, e “E”.

I parametri urbanistico-edilizi da osservare per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico sono quelli stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del vigente PRG in riferimento alla tipologia di intervento.

Comunque il volume da destinare ad edilizia residenziale all’interno di tutte le aree non potrà essere superiore all’80 per cento di quello da realizzare.

Le caratteristiche architettoniche e qualitative degli interventi devono essere quelle indicate nel “bando PIRP” comunale e comunque quelle indicate dai privati nelle proposte progettuali già presentate.

Articolo 5

IMPEGNI ECONOMICI DA PARTE DEI PRIVATI

Gli impegni economici da assumere da parte dei privati al fine di incrementare il finanziamento degli interventi pubblici previsti negli obiettivi prioritari di intervento del **PIRP “PAOLO VI”** sono:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria inerenti il lotto d’intervento, comprese quelle eventualmente necessarie a collegare il nuovo intervento con le reti infrastrutturali esistenti;
- sistemazione delle aree per “servizi” pubblici come meglio indicato all’articolo precedente per ciascuna area di intervento;
- pagamento degli oneri inerenti il “permesso di costruire” (urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) comunque dovuti ai sensi di legge;
- riconoscimento in favore dell’A.C. di un “contributo straordinario” costituito da risorse finanziarie;
- “cessione gratuita” all’A.C. di alloggi, aventi le caratteristiche prescritte dalle vigenti legge in materia di edilizia residenziale pubblica, per una superficie non inferiore al dieci per cento di quella residenziale realizzabile su ciascuna area di intervento.

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TARANTO
“Programmi integrati di riqualificazione delle periferie”
(PIRP) Ambito 2_ stralcio-Quartiere PAOLO VI

Il suddetto “contributo straordinario”, comprensivo del valore della cessione dell’area, è commisurato all’entità delle superfici edilizie interessate dalla proposta di intervento e alla destinazione d’uso,

La superficie edilizia da computare, in riferimento ai parametri urbanistico-edilizi definiti al precedente articolo, sarà calcolata come segue:

$$Sc = Su + Snr + Sp$$

Sc (Superficie complessiva);

Su (Superficie utile)

Snr (Superficie non residenziale, escluso parcheggi);

così come da modello QTE (Quadro Tecnico Economico) utilizzato per l’ERP.

Sono escluse dal calcolo del contributo le superfici destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata da cedere all’A.C.

Il contributo straordinario minimo è fissato in € 130,00 al metro quadrato di “superficie complessiva”.

TITOLO 3.

ULTERIORI PROPOSTE DI INTERVENTI SU AREE DI PROPRIETA’ DELL’AMM./NE COMUNALE

Articolo 6

CRITERI DI UTILIZZAZIONE DELL’ U.M.I.

indicata negli elaborati grafici con lettera da “F” .

U.M.I. “F”.

Criteria utilizzazione area

- realizzazione di opere secondo l’ipotesi progettuale proposta dalla “Parrocchia San Giuseppe Moscati”.