



VIA PEC

Prot. n. 102664 del 02-10-2020

Alla Commissione Assetto del Territorio  
Sede

**OGGETTO:** proposta studio di fattibilità meta-progettuale Masterplan Leonida Taranto, preordinato alla approvazione del successivo PUE del sotto ambito di intervento interno alla sottozona 3.32 del vigente PRG.


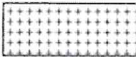



Prot. n. 90995 del 02/09/2020.

Proponente Dott. Gerardo Benedetto.

Premesso che:

- l'Area perimetrata come Sottozona 32 del PRG vigente ha trovato parziale attuazione per quanto riguarda il complesso commerciale "Auchan", che risulta realizzato mediante approvazione di un piano di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3/97 riguardante nei fatti un solo sotto ambito della stessa Sottozona di PRG a cui ha fatto seguito la Concessione edilizia n. 89 del 06.05.1997. Successivamente, per tale ambito di intervento, sono seguiti altri titoli autorizzativi per ampliamenti ed altri interventi, procrastinati nel tempo. Tale centro commerciale presenta due vie di accesso: una a Nord, direttamente collegata con la strada statale n.7-ter Taranto-San Giorgio Jonico; l'altra a Sud, che presenta il tratto prossimo alla struttura commerciale adeguatamente strutturato, mentre risulta decisamente non adeguato e carente, il tratto che dal Comprensorio 4 della legge 167/62 conduce nelle vicinanze della struttura commerciale;
- la Sottozona 32 del PRG vigente ha subito un'importante variante in occasione della realizzazione della direttrice viaria "Litoranea interna Taranto - Avetrana", come da delibera C.C. n. 89 del 05/08/2008. Tale variante ha comportato la modifica del perimetro della Sottozona in argomento, più esattamente:
- la Sottozona da Variante Generale al PRG interessava un'area pari 826.165 mq. Con le modifiche di cui alla variante stradale, la Sottozona, come da rilievo, interessa un'area pari a 883.392 mq.

Le destinazioni di PRG sono di seguito riportate in tabella.

TABELLA SUPERFICI SOTTOZONA 32				
DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G.	SUPERFICIE (MQ)			
	STATO DI FATTO	AMPLIAMENTO E/O RIDUZIONE	TOTALE	
A1.→E1. ZONA DI VERDE DI RISPETTO (per sedi stradali e cimiteri)		34.070	39.665	73.735
A10.→F1. ZONA PER PARCHI, GIOCHI E SPORTS (D. M. 2 Aprile 1968)		85.799	-1.872	83.927
A14.→F4. ZONE DI AREE DI PARCHEGGIO (D. M. 2 Aprile 1968)		29.836	—	29.836
C8.→C6. ZONA PER SEDI DI UFFICI DIREZIONALI DI RAPPRESENTANZA COMMERCIALE E PER GRANDI ATTREZZATURE COMMERCIALI		558.692	—	558.692
D5.→B3. ZONA EDILIZIA ESISTENTE DEL TIPO C		60.517	—	60.517
VIABILITÀ		57.251	19.434	76.685
TOTALE		826.165	57.227	883.392

- Tra i vari procedimenti che hanno interessato la Sottozona 32, la Direzione Edilità Urbanistica del Comune di Taranto, alla richiesta della Soc. DUE MARI s.r.l. (prot. n. 2529/2008 del 01.08.2008) diede riscontro, con nota del 29.10.2008 prot. n. 9299, comunicando che la Direzione stava procedendo allo studio e definizione del Piano delle Infrastrutture primarie (denominato P. IN. SE.) dell'area in cui ricade l'intervento proposto e di conseguenza sospendeva l'esame della proposta progettuale, fino all'approvazione del suddetto Piano;
- il suddetto Piano delle infrastrutture primarie e dei servizi (denominato P.IN.SE), tuttavia, fu ritenuto non conforme al dettato legislativo e normativo dall'Assessorato Regionale all'Urbanistica e del Dirigente del Servizio Urbanistico regionale, quindi non idoneo ad integrare/superare la fattispecie di Piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, previsti per legge.

In tale occasione gli organi regionali indicarono, quali percorsi alternativi possibili:

1. la suddivisione del comparto in due o tre sottozone, mediante variante urbanistica;
2. procedere alla redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato sull'intero comparto, individuando, da una parte le aree oggetto di Piani di recupero ed all'altra, le aree oggetto di indicazioni dettagliate per le nuove costruzioni.

Seguendo tale indicazione, tutti gli interessati concordarono in quella circostanza, di procedere alla progettazione di un Piano Particolareggiato esteso sull'intero comparto 32;



- ultimato lo studio preliminare condiviso del Piano Particolareggiato, anche a seguito di diffide stragiudiziali e ricorsi amministrativi, la Direzione competente lo sottopose al vaglio del Consiglio Comunale, per acquisire l'atto di indirizzo, necessario per procedere alla stesura definitiva del Piano Particolareggiato;
- con delibera del Consiglio Comunale del 12 dicembre 2012 deliberava di dare mandato al Dirigente della Direzione Urbanistica – Edilità di non procedere alla redazione del Piano Particolareggiato in località Cimino – Sottozona n. 3.32 della TAV 5/3 del vigente P.R.G., per tutte le motivazioni riportate nello stesso atto amministrativo;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 270/2018 del 18.10.2018, l'Amministrazione Comunale si è espressa in merito alla proposta di profilo regolatore ai sensi dell'art. 10 del R.E., impegnando un sotto ambito della Sottozona 32, per la realizzazione di una struttura a basso impatto urbanistico e di medie strutture di vendita ad alte prestazioni energetico - ambientali, da realizzare nel comparto 32 della Tav. 5/3 di PRG. Detta proposta, presentata dalla Soc. F.lli MARCHETTI COSTRUZIONI a r.l.s., riguardava un intervento ricadente nel comparto suddetto interessando un sotto ambito di intervento.
- Con la suddetta deliberazione di G.C. n. 270/2018 si stabiliva quanto segue:

al punto “4. *di ritenere la proposta coerente con la programmazione urbanistica e commerciale che l'amministrazione comunale intende perseguire*”;

al punto “5. *di ritenere che la proposta potrà eventualmente essere giudicata accoglibile, per tutte le motivazioni e con tutte le condizioni, modifiche ed integrazioni riportate nella relazione del Dirigente di cui al punto 1) e nella relazione urbanistica istruttoria redatta dal Servizio Istruttoria tecnico-amministrativa - P.R.G. - C.D.U. - E.R.P. - E.R.S., approvata al punto 2) e allegata al provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale, previa approvazione nei modi e nelle forme di legge, di apposito piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata ovvero, di piano di lottizzazione, esteso sull'intero comparto o sottozona 32 della Tav. 5/3 di PRG, o sue frazioni preventivamente approvate dal Comune, nei modi e nelle forme previste dalla legge*”;

al punto “6. *di dare indirizzo alla Direzione Pianificazione Urbanistica – Piano Mobilità, di verificare la fattibilità del frazionamento del comparto o sottozona 32 della Tav. 5/3 di P.R.G., nei modi e nelle forme previste dalla legge, previa analisi dello stato di fatto e di diritto relativo all'intero comparto o sottozona 32 della Tav.5/3 di PRG, anche sulla scorta dello studio preliminare del Piano Particolareggiato del comparto o sottozona 32, a suo tempo predisposto dalla Direzione Pianificazione Urbanistica*”;



- che la Direzione Urbanistica ha effettuato una proposta di Deliberazione di C.C. per la suddivisione in sub-comparti la Sottozona 32 e precisamente in sei comparti d'intervento:

### COMPARTO A – B – C – D – E – F

- le 6 sottozone o comparti di intervento mantengono le medesime destinazioni previste dal PRG vigente e non comportano incremento degli indici di fabbricabilità e/o la riduzione delle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico;
- la realizzazione degli interventi previsti nelle 6 comparti di intervento è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi ad almeno ciascuna delle suddette 6 comparti di intervento. Inoltre, per assicurare la coerenza complessiva dei singoli PUE, il proponente del primo PUE all'interno di una dei 6 comparti individuati con la presente deliberazione, dovrà correddare il suddetto piano esecutivo con il progetto di fattibilità tecnico-economica (ai sensi del D.Lgs. 50/2016) della viabilità (individuata nelle tavole in allegato a mero scopo esemplificativo e con carattere meramente indicativo) e delle urbanizzazioni primarie riferite all'intera sottozona 32 come individuata dalla Tavola 5/3 del PRG vigente, redatto a seguito di rilievo dello stato dei luoghi e dimostrando di non ledere gli interessi degli altri aventi titolo;

Considerato che:

- con istanza del 02/09/2020, registrata al prot. n. 90955, è pervenuta alla Direzione Pianificazione Urbanistica una proposta con cui si chiede all'Amministrazione Comunale di procedere alla suddivisione in sotto-ambiti il comparto 3.32, tenuto conto della proposta di Masterplan denominato LEONIDA presentato;
- la proposta *MASTERPLAN LEONIDA* ha come obiettivi:
  - ricucitura e riammagliamento con la *città consolidata* di una vasta area urbana, attualmente caratterizzata da un mix abitativo – sociale frammentato e disorganico (finanche non regolamentato), localizzata in contrada “*Cimino-Manganecchia*”;
  - la qualificazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti, con miglioramento del loro livello prestazionale;
  - realizzazione di nuove infrastrutture e di nuovi servizi e sotto-servizi, con oneri limitatissimi e completamente sostenibili da parte del Comune, attraverso l'incameramento delle risorse finanziarie rivenienti dalle somme che i privati dovranno versare, ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire, in ragione dei costi di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione;
  - la realizzazione delle dotazioni minime degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968;
  - la coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti e con gli altri Programmi/Piani di Area Vasta del Comune;
  - il soddisfacimento dello *jus edificandi* dei proprietari dei suoli, da concretizzarsi in termini di possibile immediata cantierizzazione, coerentemente con i più generali indirizzi di strategia urbanistica sanciti dall'Amministrazione Comunale.

Tre gli interventi previsti nella proposta ritroviamo:

- **Lapiattaforma – attracco:** ubicata a nord del Parco Cimino lungo la sponda meridionale del secondo seno del mar Piccolo, per l'attracco dell'idrovia consiste nella rettifica del piano di calpestio dell'area a terra (attualmente caratterizzato da dislivelli che, per la futura



destinazione d'uso con transito di passeggeri, sicuramente risulterebbe non sicuro) attraverso la formazione di una struttura sopraelevata appoggiata all'esistente;

- **La pista ciclopedonale:** un *itinerario ciclabile* (lungo circa 1.300 metri lineari) in sede riservata e ad uso promiscuo con i pedoni (percorso ciclabile e pedonale), con l'obiettivo di favorire il collegamento tra il molo del Parco Cimino ed il Parco tematico in progetto;
- **Il parcheggio pubblico ed il portale d'ingresso:** individuato lungo la Strada Statale 7Ter, dalla quale si accede mediante la rotatoria in realizzazione, occupa una superficie complessiva di 11.700mq. Con detto parcheggio (posizionato parallelamente alla fascia di rispetto stradale prevista dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG), opportunamente sistemata a verde con un filare di alberi di Leccio) si prevede: la sistemazione di posti auto ombreggiati, la realizzazione di marciapiedi di contorno alla strada a senso unico, collegamento al portale d'ingresso all'intera area interessata dalla proposta del presente *MASTERPLAN*.

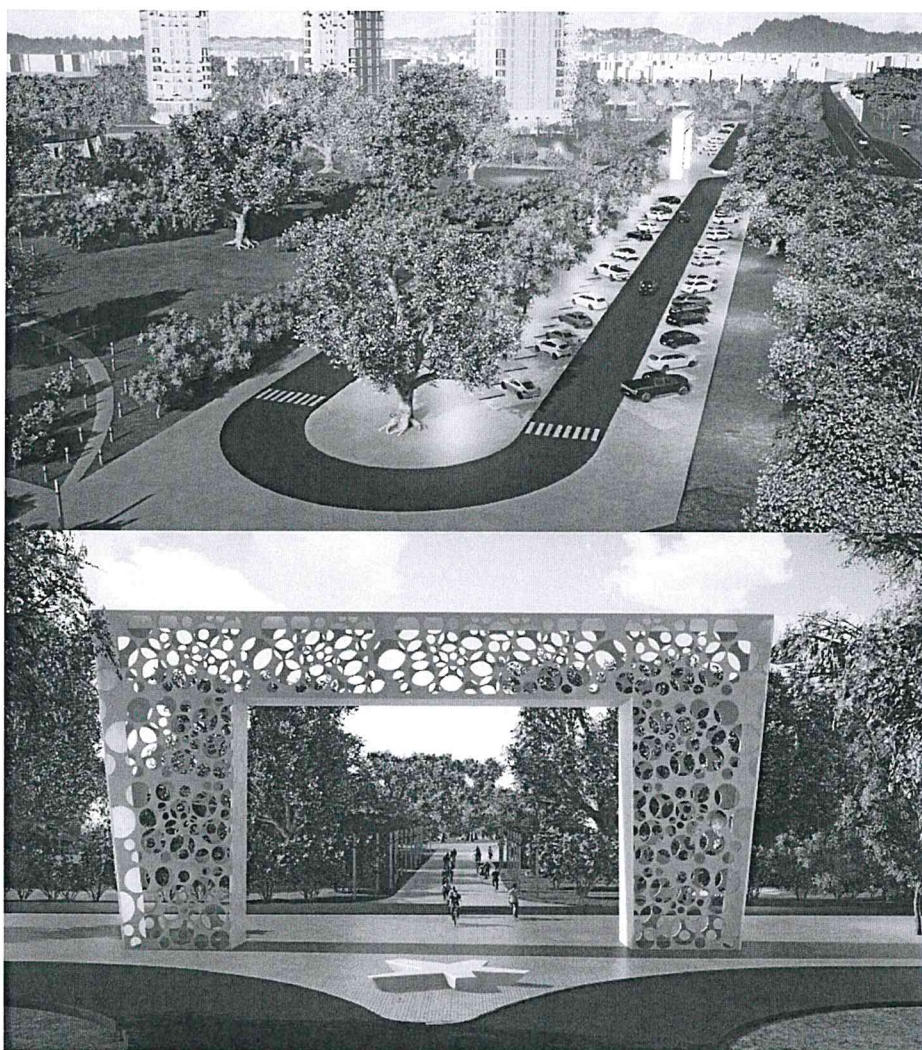
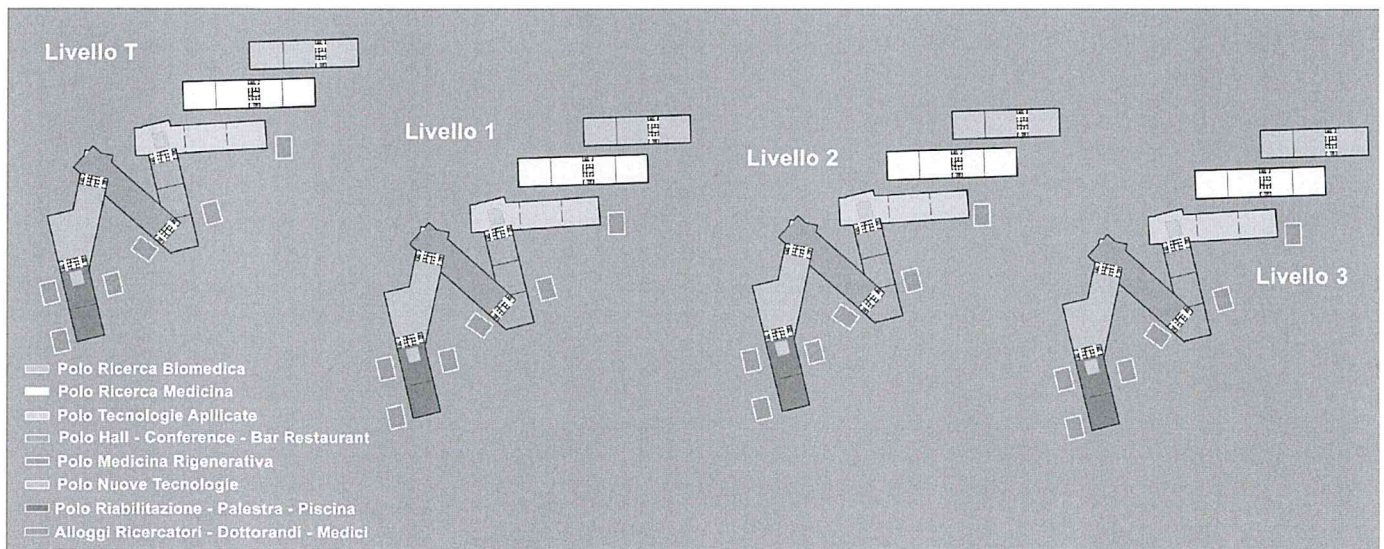


Fig. 112: Il parcheggio pubblico e la fascia di rispetto con filare di leccio, vista verso est (a sinistra) e portale di ingresso al parco, vista verso sud (a destra)

- **La ricettività:** avente una estensione complessiva di circa 32.680 mq, è ubicata lungo il lato ovest dell'intero intervento proposto dal presente *MASTERPLAN* ed è costituita da tre edifici destinati a struttura ricettiva, composta da n. 3 edifici con funzione alberghiera;
- **Il negozio:** uno spazio, a forma di settore circolare, posizionato nella parte centrale dell'intera proposta del *MASTERPLAN*, avente una estensione complessiva di circa 10.112 mq, rappresenta la struttura commerciale per vendita/assistenza auto;
- **Il Parco tematico:** il verde; il giardino botanico con il caffè letterario, la ludoteca e la cappella; la piazza con la fontana; il corso d'acqua con il laghetto;
- **La cittadella della Ricerca:** L'idea di progetto per la parte bassa dei lotti interessati all'intervento, (nello specifico al Foglio 249 la particella 34 del Catasto terreni di Taranto) è la realizzazione di una serie di edifici destinati a cittadella della ricerca. Gli edifici di progetto sono delle stecche longitudinali che si sovrappongono e intersecano creando un disegno riconoscitivo della visione di "ricucitura" dell'area oggetto di progettazione. Si avranno quindi dei padiglioni scientifici che intersecandosi e sovrapponendosi creano un interscambio di spazi e di locali significativo per la stretta relazione degli ambiti scientifici scelti.

Figura 141 : le tipologie edilizie



#### - Volumetrie

Il lotto oggetto d'intervento censito al Catasto Terreni del Comune di Taranto al Foglio 249 e Particella 34 ha una dimensione di 6 ha 97 are 9ca (pari a 69790 mq)

Di seguito le dimensioni degli edifici di progetto e calcoli di edificabilità:

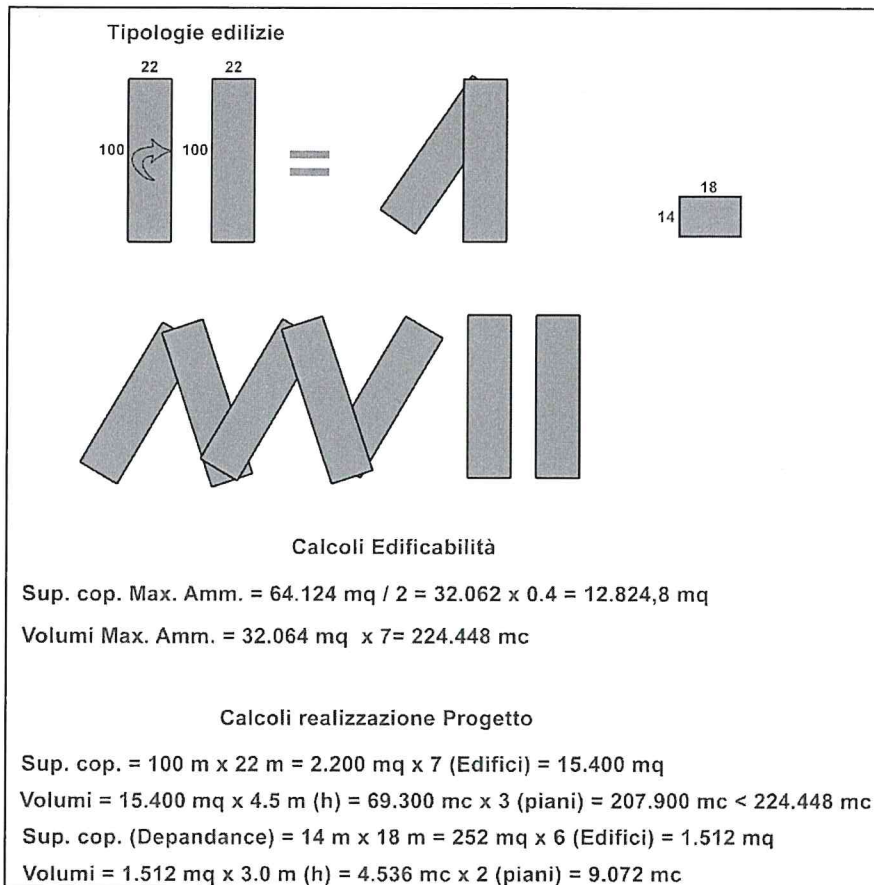
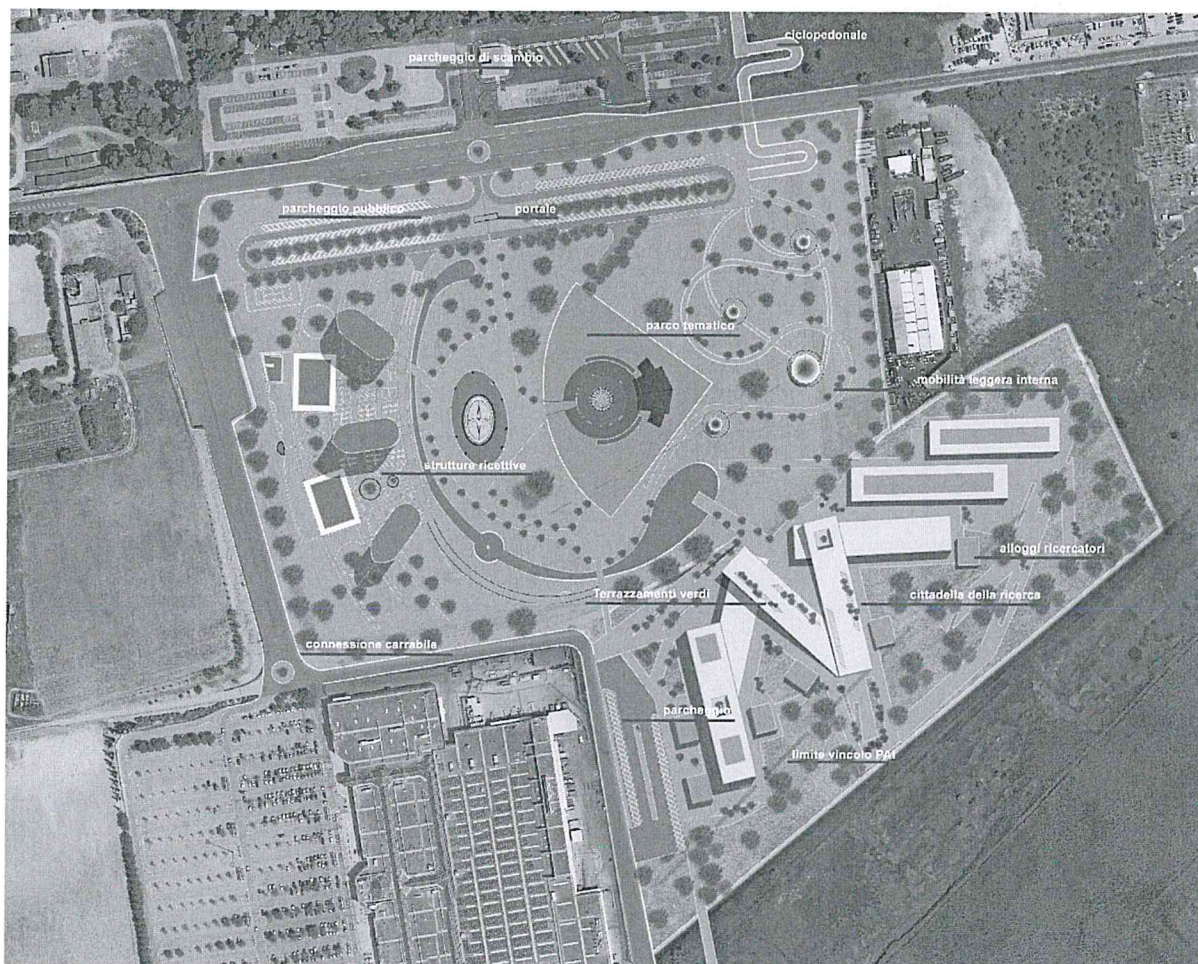


Figura 142 : i calcoli plano-volumetrici



Tutto premesso e considerato, la proposta di MASTERPLAN LEONIDA in relazione alla proposta di Deliberazione in fase di discussione da parte del Consiglio Comunale, avente ad oggetto **“Sottozona 32 del vigente PRG del Comune di Taranto - Tav. 5/3 di PRG: Suddivisione in sottozone o comparti di intervento – art. 12 co.3 lett. e-bis della legge Regionale n.20/2001. ADOZIONE ai sensi dell’art.16 della L.R. 56/80. E SS.MM. e II”**, si discosta dal punto “Prescrizioni” che recita:

- *“ limitatamente ai comparti di intervento con le lettere B e C, delle allegate Planimetrie, è prevista la sola destinazione d’uso indicata dall’art. 38 delle NTA, ovvero con esplicita esclusione di realizzazione della quota residenziale, pari al 50% della volumetria;*
- *per i comparti con le lettere E e F, è prevista la realizzazione degli interventi attraverso P.I.R.U. (programma di Rigenerazione Urbana) ai sensi della Legge Regionale 21 del 2008;*
- *per il comparto indicato con la lettera D, restano impregiudicati gli indirizzi disposti con delibera di C.C. 108/2019 del 6.6.2019 – Delibera di adozione del D.P.P., prodromica alla formazione del P.U.G., all’esito del quale si adotteranno i consequenziali provvedimenti. ”*

, nella parte in cui il sub-comparto, lettera “D”, viene rimandato alla fase approvativa del P.U.G. di Taranto, attualmente in fase di elaborazione.

IL DIRIGENTE  
Arch. Cosimo NETTI