

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 dicembre 2021, n. 2252

COMUNE DI VEGLIE – Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell’art 34 del D.lgs 267/00, finalizzato al recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali. Approvazione proposta di Accordo di Programma, variante al PRG e rilascio parere di comp. paesaggistica ex art 96.1.c NTA del PPTR

L’Assessora all’Urbanistica, sulla base dell’istruttoria espletata dal Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, riferisce quanto segue:

PREMESSO

Con Delibera di C. C. n. 51 del 13/11/2013, il Comune di Veglie ha approvato il DPP per la rigenerazione urbana (DPRU) in cui tra gli ambiti interessati vi è quello denominato Ambito urbano - AREA DI VIA BOSCO ex ALASKA posto lungo la via Bosco al cui interno ricade l’insediamento ex Alaska destinato alla produzione di gelati.

Con nota acquisita al prot. comunale con n. 3885 del 22.03.2017 le società proponenti hanno presentato la proposta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell’area industriale dismessa ex Alaska ed ex Sigea ricadente nel suddetto Ambito Urbano.

Con Delibera di CC n. 10 del 29.03.2019 il Comune ha adottato il progetto e la proposta in questione nonché ha autorizzato il Sindaco all’attivazione delle procedure ai sensi del comma 3 dell’articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

In data 20.12.2019 il Sindaco ha convocato la Conferenza di Servizi per il giorno 23.01.2020 in forma semplificata e asincrona, ai sensi dell’art. 14, c. 2 e 14-bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii. nella quale, come evidenziato nel relativo verbale, si è invitato il Comune a valutare l’opportunità di adottare il modulo procedimentale dell’Accordo di Programma di cui all’art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Con nota protocollo n. 2407 del 12.02.2020 il Comune di Veglie ha riconvocato la conferenza dei servizi per il giorno 27.02.2020 al fine di verificare la possibilità di concordare un accordo di programma con la Regione Puglia ai sensi dell’art. 34 del D. lgs 267/2000 alla luce degli esiti emersi nel corso della prima seduta.

Con pec pervenuta in data 21.05.2020 il Comune ha chiesto indicazioni in merito alla modalità da seguire per dar corso alla procedura in oggetto, attese le allora vigenti misure governative e regionali finalizzate al contrasto e al contenimento della diffusione del virus Covid 19.

Con nota protocollo n. 4520 del 28.05.2020 la Sezione Urbanistica ha comunicato la necessità che lo svolgimento della suddetta conferenza avvenisse mediante piattaforma telematica non essendo consentite le riunioni in presenza comunicando altresì la disponibilità di due date in cui svolgere la suddetta conferenza.

Con nota protocollo n. 10194 del 22.07.2020, in prosieguo alla conferenza dei servizi del 27.02.2020, il Comune ha indicato il 06.08.2020 quale termine perentorio entro cui le amministrazioni coinvolte potessero richiedere chiarimenti e/o integrazioni.

Con nota protocollo n. 6940 del 04.08.2020 la Sezione Urbanistica ha chiesto integrazioni in merito alla proposta progettuale, rappresentando che, in attesa degli atti richiesti, la Sezione Urbanistica non era nella condizione di esprimere il parere di competenza ed invitava il Comune di Veglie a trasmettere quanto richiesto

e conseguentemente differire i termini di conclusione della conferenza dei servizi al fine di consentire le opportune valutazioni.

Con nota protocollo n. 7156 del 10.08.2020 la Sezione Urbanistica ha ribadito l'impossibilità di prendere parte alla conferenza dei servizi in attesa di quanto richiesto con la citata nota n. 6940/2020.

Con nota protocollo n. 11110 del 12.08.2020 il Comune di Veglie ha differito i termini della conferenza dei servizi.

Con nota protocollo n. 12318 del 15.09.2020 acquisita al protocollo della scrivente n. 8257 del 16.09.2020, il Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio ha inviato chiarimenti in merito agli atti relativi alla proposta progettuale pubblicata sul sito del Comune, indicando l'elenco di quelli aggiornati e con pec del 16.09.2020 ha trasmesso la propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa relativa al progetto.

Con nota prot. n. 145/6697 del 17.09.2020 il Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha ritenuto di poter rilasciare, con prescrizioni e modifiche, per l'accordo di programma in esame il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

Con nota protocollo n. 8379 del 21.09.2020 la Sezione Urbanistica ha manifestato la necessità di trasmissione del verbale della seduta della conferenza dei servizi del 27.02.2020, invitando altresì il Comune a voler differire i termini della conferenza al fine di consentire le opportune valutazioni in tempi proporzionati alla complessità della procedura in corso.

Con nota protocollo n. 12665 del 23.09.2020 il Comune di Veglie ha differito ulteriormente i termini della conferenza dei servizi.

In data 16 ottobre 2020 si è svolta la terza seduta della conferenza dei servizi in cui la Sezione Urbanistica della Regione ha depositato la propria relazione istruttoria sulla documentazione prodotta dal Comune (giusto verbale agli atti).

Con nota protocollo n. 16251 del 27.11.2020 il Comune di Veglie ha indetto la conferenza dei servizi stabilendone nuovamente i termini.

Con nota protocollo n. 11660 del 03.12.2020 la Sezione Urbanistica regionale ha comunicato di non poter esprimere il proprio parere di competenza per carenza documentale, sollecitando il Comune a voler trasmettere le integrazioni richieste. Comunicazione ribadita con nota protocollo n. 12134 del 15.12.2020 e ulteriormente confermata con nota protocollo n. 12364 del 21.12.2020.

Con nota protocollo n. 17313 del 17/12/2020 il Comune di Veglie ha differito ulteriormente i termini della conferenza dei servizi.

Con pec del 19.12.2020 il Responsabile del Comune di Veglie ha trasmesso la propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa.

Con nota protocollo n. 17622 del 24.12.2020 il Comune di Veglie, nel differire i termini a data da destinarsi, ha trasmesso le integrazioni richieste.

Con nota prot. 1167 del 02.02.2021 la Sezione Urbanistica regionale ha comunicato la conclusione dell'esame istruttorio della documentazione trasmessa invitando il Comune di Veglie a voler fissare una nuova data per lo svolgimento della conferenza dei servizi.

Con nota protocollo 2257 dell'11.02.2021 il Sindaco del Comune di Veglie ha convocato la conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis, della L. 241/1990 e s.m.i..

Con nota prot. 2145 del 24.02.2021 la Sezione Urbanistica, Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata, ha trasmesso il proprio parere favorevole condizionato.

Con nota prot. 8633 del 10/06/2021 il Comune di Veglie ha trasmesso la determinazione n. 278 Reg. Generale del 07/06/2021 di conclusione positiva della conferenza dei servizi.

VISTI

- il parere tecnico della Sezione Urbanistica posto in allegato A al presente provvedimento;
- il parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio posto in allegato B al presente provvedimento
- la nomina della dirigente della Sezione Urbanistica e del dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio avvenute con DGR n. 1576 del 30/09/2021.

RITENUTO CHE, alla luce delle risultanze istruttorie di cui ai Pareri Tecnici allegati (Allegati A e B), per la variante al PRG del Comune di Veglie sottesa alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs 267/2000 finalizzato al recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per:

1. **APPROVARE**, per le motivazioni e nei termini di cui al parere tecnico del Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata della Sezione Urbanistica allegato al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato A) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa, la variante al PRG del Comune di Veglie sottesa alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs 267/00 finalizzato al recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali;
2. **RILASCIARE** il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini di cui alla nota prot. n. 145/6697 del 17.09.2020 del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio, allegata al presente provvedimento e parte integrante e sostanziale dello stesso (Allegato B) e con le conclusioni di cui alla stessa nota e riportate in narrativa.

GARANZIE DI RISERVATEZZA

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile.

Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 e s.m.i.

La presente deliberazione non comporta implicazioni di natura finanziaria sia di entrata che di spesa e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'art. 4 comma 4° - lettera "d)" della LR 7/97, propone alla Giunta:

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora con delega all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
2. **DI APPROVARE** la proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, *il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali*, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 - istanza del Sindaco di Veglie protocollo n. 2407 del 12.02.2020, secondo lo schema alla presente allegato, da stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Veglie, alle specifiche condizioni riportate nella Determinazione Dirigenziale n. 278 Reg. Generale del 07/06/2021 del Responsabile del 5° Settore - Pianificazione del territorio con la quale è stata dichiarata conclusa, ai sensi dell'art. 14-quater della Legge n. 241/1990 ss.mm.ii. con esito positivo unanime, con prescrizioni, la Conferenza dei Servizi.
3. **DI DARE MANDATO** per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nei pareri allegati, il Presidente della Giunta Regionale a sottoscrivere con il Comune di Veglie l'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per *il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali*, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 - istanza del Sindaco di Veglie protocollo n. 2407 del 12.02.2020, secondo lo schema alla presente allegato, da stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Veglie;
4. **DI RILASCIARE**, sulla Variante al PRG del Comune di Veglie in argomento, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
5. **DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - A. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
 - B. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B;
 - C. lo schema di Accordo di Programma.
6. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Veglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza;
7. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

P.O. Pianificazione Urbanistica 2
(arch. Valentina BATTAGLINI)

Il Responsabile PO Autorizzazioni Paesaggistiche e pareri
(Arch. Luigi GUASTAMACCHIA)

Il dirigente della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
(arch. Vincenzo LASORELLA)

la Dirigente della Sezione Urbanistica
(ing. Francesca PACE)

Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del DPGR 22/2021 e s.m.i., NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni sulla proposta di deliberazione.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggi e Qualità Urbana
(Ing. Paolo GAROFOLI)

L'Assessora proponente
(Avv. Anna Grazia Maraschio)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora con delega all'Urbanistica, nelle premesse riportata.
- 2. DI APPROVARE** la proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 - istanza del Sindaco di Veglie protocollo n. 2407 del 12.02.2020, secondo lo schema alla presente allegato, da stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Veglie, alle specifiche condizioni riportate nella Determinazione Dirigenziale n. 278 Reg. Generale del 07/06/2021 del Responsabile del 5° Settore - Pianificazione del territorio con la quale è stata dichiarata conclusa, ai sensi dell'art. 14-quater della Legge n. 241/1990 ss.mm.ii. con esito positivo unanime, con prescrizioni, la Conferenza dei Servizi.
- 3. DI DARE MANDATO**, per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nei pareri allegati, il Presidente della Giunta Regionale a sottoscrivere con il Comune di Veglie l'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000, per il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 56/1980 - istanza del Sindaco di Veglie protocollo n. 2407 del 12.02.2020, secondo lo schema alla presente allegato, da stipularsi tra la Regione Puglia e il Comune di Veglie.
- 4. DI RILASCIARE**, sulla Variante al PRG del Comune di Veglie in argomento, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, per le motivazioni e nei termini e con le prescrizioni e modifiche di cui al parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio.
- 5. DI ALLEGARE** al presente provvedimento, per farne parte integrante e sostanziale del presente atto:
 - D. parere tecnico della Sezione Urbanistica Allegato A;
 - E. parere tecnico della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio Allegato B;
 - F. lo schema di Accordo di Programma.

6. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Veglie, per gli ulteriori adempimenti di competenza.
7. **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione del presente atto sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia in forma integrale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2

ALLEGATO A
PARERE TECNICO

OGGETTO: COMUNE DI VEGLIE – Accordo di Programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.lgs 267/00, finalizzato al recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali.

Il Comune di Veglie è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Regione Puglia con DGR n. 12841 del 30/12/87.

La **legge Regionale n. 21/2008** ha introdotto i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU) quali strumenti privilegiati della riqualificazione edilizio-urbanistica di ambiti d'intervento urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale, ivi compresi i contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale; nonché i contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione; sono comprese le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

Ai sensi di tale norma il Comune di Veglie ha redatto e approvato, con **Delibera di C. C. n. 51 del 13/11/2013**, il DPP per la rigenerazione urbana (DPRU) la cui approvazione è stata preceduta da iniziative istituzionali volte a favorire la partecipazione degli abitanti e degli operatori economici privati. Tra gli ambiti interessati dal DPP vi è quello denominato **Ambito urbano - AREA DI VIA BOSCO ex ALASKA** posto lungo la via Bosco al cui interno ricade l'insediamento ex Alaska destinato alla produzione di gelati.

Con nota acquisita al prot. comunale con n. 3885 del 22.03.2017 le società B&G s.r.l. e ICS s.r.l. hanno presentato la proposta di **Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU)** in variante al vigente PRG per la rifunionalizzazione dell'area industriale dismessa ex Alaska ed ex Sigea ricadente nel suddetto Ambito Urbano.

La proposta **PIRU** è stata sottoposta al tavolo sociale-politico previsto dal DPRU nelle sedute del 18.09.2018 e 11.10.2018 come da relativi verbali nn. 1-2 agli atti del Comune.

Con determinazione del Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente n. 85 Reg. Gen. del 06/03/2019 il programma in argomento è stato escluso dalla assoggettabilità a V.A.S. con prescrizioni (a condizione che si adottino adeguate misure di mitigazione sia degli impatti visivi che sonori nonché un adeguato sistema di schermatura per la riduzione dell'inquinamento luminoso dovuto agli impianti di illuminazione presenti in progetto). Con **Delibera di CC n. 10 del 29.03.2019** è stato adottato il progetto e la proposta in questione nonché autorizzato il Sindaco del Comune di Veglie all'attivazione delle procedure ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

In data 20.12.2019 il Sindaco ha convocato la **Conferenza di Servizi per il giorno 23.01.2020** in forma semplificata e asincrona, ai sensi dell'art. 14, c. 2 e 14-bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii. presso la Regione Puglia – DIPARTIMENTO MOBILITA' QUALITA' URBANA OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO – SERVIZIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, in via Gentile a Bari. Nella **seduta della Conferenza di Servizi del 23.01.2020**, come evidenziato nel relativo verbale, si è invitato il Comune a valutare l'opportunità di adottare il modulo procedimentale **dell'Accordo di Programma** di cui all'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267. Agli esiti delle valutazioni in sede di conferenza di servizi è emerso, infatti, che la perimetrazione dell'area d'intervento risultava diversa rispetto a quella identificata come Ambito 4A del citato DPP, rendendo di fatto inattuabile la proposta di PIRU ai sensi della suddetta L.R. n. 21/08. Di qui l'ipotesi condivisa di passaggio al modulo procedimentale dell'Accordo di Programma.

Con **nota protocollo n. 2407 del 12.02.2020** il **Comune di Veglie** ha riconvocato la **conferenza dei servizi per il giorno 27.02.2020** (giusta verbale agli atti) al fine di verificare la possibilità di concordare un accordo di programma con la Regione Puglia ai sensi dell'art. 34 del D. lgs 267/2000 alla luce degli esiti emersi nel corso della prima seduta.

Con **pec pervenuta in data 21.05.2020** il **Comune** ha chiesto indicazioni in merito alla modalità da seguire per dar corso alla procedura in oggetto, attese le allora vigenti misure governative e regionali finalizzate al contrasto e al contenimento della diffusione del virus Covid 19.

Con **nota protocollo n. 4520 del 28.05.2020** la **scrivente Sezione** ha comunicato la necessità che lo svolgimento della suddetta conferenza avvenisse mediante piattaforma telematica non essendo consentite le riunioni in presenza comunicando la disponibilità a svolgere la suddetta conferenza o venerdì 5 giugno o giovedì 11 giugno 2020.

Con **nota protocollo n. 10194 del 22.07.2020**, in prosieguo alla conferenza dei servizi del 27.02.2020, il **Comune** ha indicato il **06.08.2020** quale termine perentorio entro cui le amministrazioni coinvolte potevano richiedere chiarimenti e/o integrazioni, il giorno 11.08.2020 il termine perentorio entro il quale le amministrazioni dovevano inviare le proprie determinazioni relative al progetto proposto, il 12.08.2020 la data dell'eventuale riunione in modalità sincrona.

Con **nota protocollo n. 6940 del 04.08.2020** la **scrivente Sezione** ha chiesto integrazioni in merito alla proposta progettuale come lì evidenziato, rappresentando che, in attesa degli atti richiesti, la Sezione Urbanistica non era nella condizione di esprimere il parere di competenza ed ha invitato il Comune di Veglie a trasmettere quanto richiesto e conseguentemente differire i termini di conclusione della conferenza dei servizi al fine di consentire le opportune valutazioni.

Con **nota protocollo n. 7156 del 10.08.2020** la **scrivente Sezione** ha **ribadito l'impossibilità di prendere parte alla conferenza dei servizi indetta per il giorno 12.08.2020** in attesa di quanto richiesto con la citata nota n. 6940/2020, mai inoltrato.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

Con **nota protocollo n. 11110 del 12.08.2020** il **Comune di Veglie** ha differito i termini della conferenza dei servizi indicando il giorno **23.09.2020** quale termine perentorio entro il quale le amministrazioni coinvolte dovessero inviare le proprie determinazioni relative al progetto proposto e il giorno **24.09.2020** la data dell'eventuale riunione in modalità sincrona.

Con **nota protocollo n. 12318 del 15.09.2020** acquisita al protocollo della scrivente n. 8257 del 16.09.2020, il **Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio Ing. Mauro Manca**, ha **trasmesso chiarimenti** in merito agli atti relativi alla proposta progettuale pubblicata sul sito del Comune, indicando l'elenco di quelli aggiornati secondo le richieste di cui alla nota della Sezione Urbanistica regionale del 04.08.2020 prot. 6940. Inoltre, con pec del 16.09.2020 (acquisita al protocollo n. 8266 del 17.09.2020) lo stesso Responsabile ha trasmesso la propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa relativa al progetto.

Con **nota protocollo n. 8379 del 21.09.2020** la **scrivente Sezione** ha manifestato la necessità di trasmissione del verbale della seduta della conferenza dei servizi del 27.02.2020 entro cui furono richieste specificazioni progettuali, a carattere urbanistico, essenziali ai fini del perfezionamento della procedura. Si è invitato altresì il Comune a voler differire i termini della conferenza al fine di consentire le opportune valutazioni in tempi proporzionati alla complessità della procedura in corso.

Con **nota protocollo n. 12665 del 23.09.2020** il **Comune di Veglie** ha comunicato che il termine del 23.09.2020 (termine perentorio entro il quale le amministrazioni dovevano inviare le proprie determinazioni relative al progetto proposto) deve intendersi differito al 15.10.2020 e il termine del 24.09.2020 (data dell'eventuale riunione in modalità sincrona) deve intendersi differito al 16.10.2020.

In data **16 ottobre 2020** si è svolta la **terza seduta** della conferenza dei servizi in cui la Sezione Urbanistica della Regione ha depositato e discusso la propria relazione istruttoria sulla documentazione prodotta dal Comune comprensiva della Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa. Della seduta è stato redatto verbale.

Con nota protocollo n. 16251 del 27.11.2020 il Comune di Veglie ha indetto la **conferenza dei servizi** stabilendo che il giorno **11.12.2020** fosse il termine entro cui le amministrazioni possono richiedere integrazioni, il giorno **16.12.2020** fosse il termine perentorio entro cui poter esprimere il proprio parere di competenza e il giorno **18.12.2020** fosse il giorno di svolgimento dell'eventuale seduta della conferenza dei servizi in modalità sincrona.

Con **nota protocollo n. 11660 del 03.12.2020** la **Sezione Urbanistica** regionale ha comunicato di non essere *"nella condizione di esprimere il parere di competenza per evidente carenza documentale. Pertanto, si invita il Comune di Veglie ad inoltrare al più presto le integrazioni/specificazioni richieste e conseguentemente differire ulteriormente i termini di conclusione della presente conferenza dei servizi al fine di consentire le opportune valutazioni in tempi proporzionati alla complessità della procedura in corso."*

**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2

Con **nota protocollo n. 12134 del 15.12.2020** la Sezione Urbanistica regionale ha comunicato, come preannunciato con la citata nota prot. n. 11660 del 03.12.2020, *“di non essere nella condizione di esprimere il parere di competenza alla proposta progettuale relativa all'Accordo di programma, presentato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D. Lgs 267/2000 e finalizzato alla realizzazione di recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali nel Comune di Veglie, per carenza documentale determinata dalla mancata trasmissione da parte del Settore comunale competente, delle integrazioni complete richieste.”*

Con **nota protocollo n. 17313 del 17/12/2020** il Comune di Veglie ha differito ulteriormente i termini della conferenza dei servizi, stabilendo la data del **28 dicembre 2020** quale giorno per la trasmissione del parere di competenza e la data del **29 dicembre 2020** quale giorno di svolgimento della eventuale seduta della conferenza dei servizi sincrona.

Con **pec del 19.12.2020** il Responsabile del Comune di Veglie ha trasmesso la propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa.

Con **nota protocollo n. 12364 del 21.12.2020** la Sezione Urbanistica ha comunicato quanto segue: *“Tutto ciò premesso, si evidenzia che il continuo differimento dei termini della conferenza dei servizi non dirime la problematica relativa alla mancata trasmissione, in tempo utile, delle integrazioni e chiarimenti completi (comprensivi dei verbali delle sedute svolte, doverosamente sottoscritti dai presenti) più volte richiesti così come in ultimo espresso con la citata nota regionale prot. n. 12134 del 15.12.2020. Si stigmatizza, inoltre, che la trasmissione della Relazione comunale (attraverso pec pervenuta in data 19.12.2020 (sabato) alle ore 12.29 acquisita al protocollo della Sezione Urbanistica regionale n. 12322 del 21.12.2020) non risolve la difficoltà di fondo della presente procedura. Si ribadisce –infatti- in via definitiva che la scrivente Sezione necessita preventivamente degli atti integrativi completi ancor prima della definizione delle date di chiusura della conferenza dei servizi. Solo dopo tale trasmissione si rimarrà disponibili a concordare con il Comune di Veglie i termini suddetti che saranno fissati in ragione di un tempo congruo per la definizione del parere di competenza della scrivente, attesa la complessità della procedura in essere. Conseguentemente, rimane del tutto evidente che le date fissate con la nota comunale protocollo n. 17313 del 17.12.2020 richiamata in premessa, non possano essere ritenute utili alla conclusione del procedimento, computando tra l'altro solo 4 giorni lavorativi anche per l'esame della relazione prodotta, non ancora esaminata e, comunque, ancora carente dei verbali sottoscritti da tutti i partecipanti alle CdiS. In via definitiva si rappresenta sin d'ora che qualora il Comune di Veglie ritenga di non dover tenere in conto quanto sopra evidenziato, la Sezione Urbanistica regionale farà pervenire, per il giorno 28.12.2020, il proprio parere non favorevole alla sottoscrizione dell'AdP per carenza documentale.”*

Con **nota protocollo n. 17622 del 24.12.2020** il Comune di Veglie ha trasmesso le seguenti integrazioni:

- Verbale della seduta della conferenza del 27.02.2020, in formato pdf e debitamente sottoscritto dai presenti;

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

- Elenco ei presenti alla seduta del 27.02.2020.
- Verbale della seduta della conferenza del 16.10.2020, in formato pdf e debitamente sottoscritto dai presenti.
- Ha comunicato altresì che *la convocazione del 28-28.12 doveva posticipata a data da concordarsi all'esito di positivo riscontro in ordine alla completezza della documentazione trasmessa.*
- con **nota prot. 1167 del 02/02/2021** la Sezione Urbanistica regionale ha comunicato "*che la presente Sezione ha concluso l'esame della documentazione integrativa richiesta, si invita il Comune di Veglie a voler fissare una nuova data per lo svolgimento della conferenza dei servizi in oggetto.*"
- con nota protocollo 2257 dell'11.02.2021 il Sindaco del Comune di Veglie ha convocato la conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis, della L. 241/1990 e s.m.i., notificata alle amministrazioni competenti ad esprimere parere;
- con nota prot. 2145 del 24.02.2021 la **Sezione Urbanistica, Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata**, ha trasmesso il proprio parere favorevole alle seguenti condizioni:
- *prima dell'approvazione della variante si verifichino ulteriormente i testi degli elaborati progettuali e il testo della Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa, correggendo alcuni residuali refusi di riferimento al PIRU non oggetto della presente procedura;*
 - *sia previsto, nella definizione della specifica convenzione, il permanere del beneficio della fruibilità pubblica del parco privato oltre i 10 anni prospettati negli elaborati progettuali;*
 - *ferma restando la manifestata volontà comunale di accettare la monetizzazione delle aree a verde (pur permanendone l'uso collettivo come attestato dal RUP), si ritiene che essa debba essere vincolata al reperimento delle stesse aree o nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento o dislocandole a servizio di ulteriori zone del centro urbano laddove risultano carenti le urbanizzazioni secondarie e che la Deliberazione CC di approvazione della variante ne prenda atto;*
 - *la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini stabiliti;*
 - *nella stessa delibera di approvazione sia previsto un tempo congruo di non frazionabilità e inalienabilità delle aree interessate dalla variante oggetto della presente conferenza di servizi;*
 - *con riferimento ai verbali delle sedute della presente conferenza dei servizi, dato atto del lungo tempo trascorso dalla loro trasmissione, essendo esaustiva la corrispondenza intercorsa, si ritiene più opportuno che detti verbali vengano firmati dal RUP quale soggetto redigente e del cui contenuto si prenderà atto nella delibera di giunta regionale relativa all'Accordo di Programma.*
- con nota prot. 8633 del 10/06/2021 il Comune di Veglie ha trasmesso la **determinazione** n. 278 Reg. Generale del 07/06/2021 di conclusione positiva della conferenza dei servizi.

I pareri acquisiti sono:

- Determina del Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente n. 12 Settoriale del 06.03.2019 n. 85 Reg. Gen. del 06.03.2019 di Verifica Assoggettabilità a VAS con cui si è ritenuto "il progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali i cui proponenti sono le ditte B&G s.r.l. con sede in Veglie alla via Bosco n. 227", non assoggettato alla procedura di VAS ai sensi degli articoli da 9 a 15 della L.R. n. 44 del 14.12.2012 e ss.mm.ii.

- Parere favorevole con condizioni espresso il 05.06.2019 con nota prot. n. 12098 dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi Lecce e Taranto;
- Parere favorevole espresso il 02/07/2019 prot. 9807 dall'Azienda Sanitaria Locale di Lecce-SISP;
- parere favorevole prot. 156299 del 27/12/2019 di 2i Rete Gas;
- parere favorevole prot. 829 del 16/01/2020 del Responsabile del Settore Ambiente e LL.PP. del Comune di Veglie;
- parere di conformità prot. 703 del 15/01/2020 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce;
- Parere favorevole espresso il 28/06/2019 prot. 0010588 della Sezione Lavori Pubblici Regione Puglia
- Servizio Autorità Idraulica -Ufficio Struttura Tecnica e Provinciale di Lecce;
- parere di compatibilità paesaggistica favorevole con prescrizioni della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio prot. 6697 del 17.09.2020;
- parere favorevole con prescrizioni dell'ARPA Puglia prot. n. 0017048 del 14/12/2020;
- parere della Regione Puglia - Sezione Attività Economiche Artigianali e Commerciali prot. 2364 del 21/07/2020;
- parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio reso in data 28/07/2020 prot. n. 14105, di conferma del parere precedentemente espresso il 05/06/2019 prot. n. 12098;
- parere con prescrizioni di ARPA Puglia DAP di Lecce espresso il 14/12/2020 prot. n. AOO - 0294/0059/0034.

La proposta di A. di P.

La proposta di Accordo di Programma interessa un'area di intervento estesa per circa 27.905,00 mq ricadente nelle p.lle nn. 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281 del foglio 27 nelle p.lle nn. 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595, 596 del foglio 35. Come emerge dalla Relazione di fattibilità tecnico - amministrativa del RUP, l'area in questione è caratterizzata da un "alto flusso veicolare che collega direttamente il Comune di Veglie alle marine limitrofe (Porto Cesareo e Torre Lapillo), ove negli anni 70 era stato realizzato in area tipizzata come D0 un complesso artigianale destinato alla produzione e vendita di gelato. Il complesso, di ingenti dimensioni, era completato da un'annessa area destinata a parco. Agli inizi degli anni 90 l'azienda è stata interessata da uno stato di fallimento che ha determinato, attraverso diverse vicissitudini giudiziarie, la cessazione dell'attività con conseguente dismissione di tutti i fabbricati. Attualmente solo la (minima) parte antistante dei fabbricati è utilizzata per lo svolgimento di attività commerciale di bar/pizzeria. Ciò ha dato origine ad una zona di degrado sia per la mancanza di omogeneità nel tessuto urbano, che per l'assenza di illuminazione oltre che per l'assenza di zone pedonali che possano congiungere il parco al centro cittadino. Il degrado della zona è amplificato sul tratto di strada antistante l'ex stabilimento Alaska in ragione dell'accumulo di acque che si viene a creare sul sito. Acque che defluiscono, per la naturale orografia dei terreni, dalle aree comunali circostanti che si accumulano, per un naturale compluvio, nel citato tratto di strada rendendola pericolosa ed impraticabile durante i giorni di pioggia. (...)"

Il progetto mira al risanamento e recupero del patrimonio edilizio esistente (edificio ICS srl) ed alla rifunionalizzazione di una buona parte dell'area Ex Alaska, (una parte è di altre proprietà non

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

compresa nella proposta) con una idea di riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'area di intervento. L'obiettivo è quello di recuperare la predetta area attraverso interventi destinati alla realizzazione di insediamenti commerciali, residenziali e la riorganizzazione di un parco, in un'area attualmente tipizzata dal PRG come zona D. In particolare, l'intervento commerciale prevede la realizzazione di due locali commerciali uno di tipo M2 di superficie di vendita di mq 1025,00 ed uno di mq 70 e la riconversione di parte dell'attuale edificio a destinazione artigianale in commerciale per una superficie complessiva di circa 460 mq, mentre l'intervento residenziale prevede la realizzazione di sei appartamenti alti 2 piani. Si prevede di dotare l'area di parcheggi pubblici, aree a verde pubblico, marciapiedi, arredo urbano, con la gestione/manutenzione del parco giochi in carico ai privati ma ad uso pubblico. La proposta stima di destinare quota parte di alloggi residenziali alla popolazione con difficoltà abitative (ragazze madri, sloggiati, ecc), da cedere direttamente all'amministrazione, circa il 10% della superficie residenziale, ossia un alloggio. Inoltre, sono previsti i seguenti interventi:

- mitigazione del fenomeno delle acque meteoriche sulla via Bosco, attraverso la realizzazione di un sistema di captazione e smaltimento con pozzi anidri da realizzare nell'area di intervento;
- sostituzione delle armature della pubblica illuminazione di via Bosco, a partire dall'area di intervento fino al termine della stessa via in direzione mare.

Per una migliore identificazione del programma costruttivo deve farsi riferimento agli elaborati grafici progettuali rivenienti dall'elenco di cui alla documentazione pubblicata sul sito web dell'A.C., così come elencata nella determinazione conclusiva della conferenza dei servizi, costituita dai seguenti atti:

- Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa a firma del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Veglie;
- TAV 1 - Inquadramento Urbanistico Stralci Aerofoto, Catastale PRG Ortofoto .pdf
- TAV 2 - Stato dei luoghi Rilievo celerimetrico individuazione delle proprietà.pdf
- TAV 3 - Individuazione degli interventi da realizzare Tabella calcolo volumi Planivolumetrico di progetto.pdf
- TAV 4 - Progetto degli interventi Verifica standard urbanistici.pdf
- TAV 5 - Progetto dell'intervento e particolare sezione stradale.pdf
- TAV 6 -Fabbricato commerciale M2 fabbricato residenziale e commerciale B-C piante prospetti e sezioni.pdf
- TAV 7 -Stralci strumenti pianificazione sovraordinati area vasta aree protette PAI vincoli esistenti.pdf
- TAV 9 -Rilievo architettonico quotato degli edifici esistenti.pdf
- TAV 10 -Planimetria delle reti e dei sottoservizi esistenti.pdf
- TAV 11 -Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie Tabella standard.pdf
- TAV 12 -Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_marciapiedi parcheggi.pdf
- TAV 13 -Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_impianti e sottoservizi.pdf

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

-
- TAV 14 -Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_pubblica illuminazione.pdf
 - TAV 15 -Progetto schematico opere di mitigazione acque pluviali e parco pubblico.pdf
 - All 01 Relazione tecnica descrittiva.pdf
 - All 02 Rapporto preliminare VAS Adip_.pdf
 - All 03 Relazione finanziaria.pdf
 - All 04 Relazione contributo straordinario.pdf
 - All 05 Schema accordo di programma.pdf
 - All 06 Relazione fotografica.pdf
 - All 07 Relazione geologica.pdf
 - All 08 bis_AO_archeologica.pdf
 - All 08 Relazione Archeologica.pdf
 - All 09 Relazione ambientale.pdf
 - All 10 Relazione impianti mitigazione e illuminazione.pdf
 - All 11 Rendering.pdf
 - All 12 Valutazione compatibilità paesaggistica.pdf
 - Elenco Tavole e Relazioni

Ciò premesso, entrando nel merito della valutazione della richiesta di formulazione della proposta di Accordo di Programma si rappresenta quanto segue.

Valutazioni di carattere procedimentale/documentale

Si è rilevato il perfezionamento della procedura che ha condotto alla formulazione della proposta di Accordo di Programma nonché l'avvenuta verifica sugli aggiornamenti della documentazione afferente.

Dotazione aree a standard di progetto

Nel merito di detto argomento il calcolo delle aree a standard è stato rimodulato includendo il dimensionamento riveniente dall'inclusione del Fabbricato 8 (vedi tabella). Inoltre, nella Relazione del RUP è precisato che *"con riferimento alla definizione e al dimensionamento degli standard pertinenziali delle attività commerciali da insediare, come previsto dall'art. 2 del R.R. n. 11/2018, il quale stabilisce che ad ogni tipologia commerciale corrisponde una specifica dotazione, si evidenzia che gli stessi sono stati dimensionati con la dotazione di 1mq/1mq a vantaggio della sicurezza, anche se necessiterebbero di dotazioni minore"*.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2

VERIFICA STANDARD PREVISTI DA PROGETTO		
Totale Standard a Parcheggi RICHIESTA ai sensi della L. n. 122/89 ee Reg. Reg. n. 11/2018 art 2 comma 2	mq	1546,40
<i>Parcheggi previsti di PROGETTO</i>		
<i>P1+P2 (1700 mq+85 mq)</i>	<i>mq</i>	<i>1785,00</i>
<i>P5+P6+P7+P8 - (200 mq)+140 mq)+65 mq)+65 mq))</i>	<i>mq</i>	<i>470,00</i>
TOTALE SUPERFICIE di PROGETTO	mq	2255,00
Standard a Parcheggi RICHIESTA ai sensi del DM 1444/68		
<i>Parcheggi previsti di PROGETTO</i>		
D <i>P3+P4 (1000 mq)+245 mq))</i>	<i>mq</i>	<i>1245,00</i>
Standard a Verde NECESSARIA ai sensi del DM 1444/68		
<i>Standard a Verde di PROGETTO</i>		
E <i>V1</i>	<i>mq</i>	<i>2050,00</i>
Totale superficie standard DI PROGETTO ai sensi del DM 1444/68 (D+E)		3295,00

Valutazioni di carattere economico

Nel merito di detto argomento con riferimento agli aspetti finanziari, il RUP nella propria Relazione di fattibilità Tecnico-Amministrativa integrativa ha precisato quanto segue:

"[...] Si tratta di un aumento del gettito erariale legato a diversi aspetti dell'attuazione del piano:

- *contributo straordinario previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 riportato nell'Allegato 4 del progetto è stato calcolato secondo quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. n.18/2019;*
- *Maggiori oneri legati al costo di costruzione e urbanizzazione per i fabbricati da realizzare e ristrutturare;*
- *Maggiori entrate legate alla tassazione delle unità immobiliare da realizzare, ed anche di quelle restanti che una volta ristrutturate non godranno delle esenzioni previste per immobili inagibili;*
- *La possibilità, vista la disponibilità dei proponenti, di monetizzare le superfici a parcheggio ed a verde, le cui somme dovranno essere impegnate per la realizzazione di opere di incremento di urbanizzazione. Dato l'incremento del carico urbanistico e veicolare si prevede di convenzionare ad uso pubblico le superfici a parcheggio e di monetizzare le aree a verde, le quali resteranno annesse al parco attrezzato per conservare l'unicum funzionale.*
- *Costi risparmiati in relazione alla riduzione dei consumi energetici della nuova pubblica illuminazione a led, (nel territorio comunale non è presente illuminazione pubblica con lampade a led), dei costi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria (lampane nuove e con vita utile di circa 100.000 ore.*
- *Costi di manutenzione risparmiati per la tenuta e la manutenzione del parco pubblico: la richiesta di lasciare privato il parco ma ad uso pubblico da regolamentare con apposita convenzione, scarica in*



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

**SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

pratica la comunità di qualsiasi responsabilità e costo di manutenzione, ma ne resta il beneficio della fruibilità pubblica.”

Valutazioni dell'interesse pubblico

Con riferimento alle valutazioni sull'interesse pubblico dell'intervento in questione, il RUP nella propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa ha argomentato e precisato quanto segue:

“[...] La natura dell'interesse pubblico nella realizzazione dell'intervento previsto dall'AdiP è evidente in quanto di per sé migliorativa dello stato di fatto in cui l'area versa, in particolare si evidenzia che:

- 1. L'intervento è di per sé una Riqualificazione Urbana di un ambito di territorio che si presenta degradato e in disuso. La demolizione di contenitori dismessi e fatiscenti comporterebbe l'eliminazione di detrattori ambientali legati ad aree industriali dismesse. Le criticità che tali detrattori presentano sono legate alla compromissione della visione totale del nucleo abitato e del contesto urbano e naturale, in cui sono inseriti ed i disordine urbano e paesaggistico. Inoltre, le aree abbandonate e degradate portano non se una pericolosità sia alle persone sia di natura sociale, in quanto recettori di degrado sociale.*
- 2. La proposta dell'AdiP promuove e realizza interventi di riqualificazione ambientale: rimozione e smaltimento degli elementi di amianto in copertura;*
- 3. Miglioramento della dotazione di servizi di cui l'area attualmente è priva o scarsa: parco ad uso pubblico da destinare a parco giochi e Jogging; dotazione di servizi ai residenti; aumento delle dotazioni urbanistiche legate alle superfici a parcheggio e a verde attrezzato.*
- 4. Miglioramento della qualità architettonica degli interventi edili e della trasformazione del territorio, alla luce di una progettazione rispettosa dei requisiti di 12 contenimento energetico e di consumo delle risorse naturali;*
- 5. Come riportato nei paragrafi precedenti, l'area di intervento è inserita in un ambito territoriale di vocazione residenziale e commerciale, la quale necessita di riqualificazione, e l'inserimento di un contenitore commerciale (fabbricato “M2”) aiuta e favorisce indubbiamente tale riqualificazione. Nel territorio comunale esiste una sola altra media struttura di vendita, ed è ubicata in via Leverano, in un altro contesto del centro abitato di Veglie: quindi l'insediamenti di tale struttura è auspicabile sia in termini di facilitazione nella riqualificazione dell'area sia in termini di servizi.*
- 6. Altro fattore di interesse pubblico è legato al rischio di allagamenti presente nell'area e che la proposta dell'AdiP prevede di attenuare con la realizzazione di un intervento di mitigazione del fenomeno delle raccolte delle acque meteoriche: l'intera contesto urbano che comprende il territorio urbanizzato tra via Pirandello e via Bosco (ossia i comparti C1-11, C1-12, C1-10 e tutta l'asse di sviluppo di via Bosco) è privo di fogna pluviale (acque bianche), ed in occasione dei fenomeni metereologici, via Bosco presenta un naturale impluvio delle stesse. L'accumulo lungo via Bosco ed in particolare nella parte prospiciente l'area di intervento provoca blocchi della circolazione con gravi conseguenze sulla sicurezza degli automobilisti, anche in occasione di fenomeni di pioggia non particolarmente insistenti.*
- 7. Non ultimo il fattore legato ad un disagio abitativo latente che interessa negli ultimi anni il territorio di Veglie: vedi le richieste pervenute e la graduatoria realizzata per l'assegnazione degli alloggi popolari di via Di Vittorio. La realizzazione del blocco di appartamenti di cui un alloggio da destinare ad edilizia convenzionata, contribuisce all'attenuazione di tale fenomeno sociale.”*



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA

**SEZIONE URBANISTICA
SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

Verifica del contributo straordinario urbanistico

Nel merito di detto argomento il Comune di Veglie ha ottemperato alla verifica dell'adeguatezza del beneficio pubblico di cui alla LR n. 18/2019, così come rilevabile sia negli atti progettuali sia nella Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa a firma del RUP.

Il contributo straordinario previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter) e comma 4-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riportato nell'Allegato 4 del progetto, è stato calcolato secondo quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. n. 18/2019. Considerato che il comma 11 della L.R. prevede che "La somma dovuta a titolo di contributo straordinario può essere corrisposta per equivalente attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, qualora sia previsto dagli strumenti urbanistici comunali, attraverso forme compensative diverse finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale ai sensi degli articoli 3 e 4 della presente legge", per quanto rappresentato nell'Allegato 4 il contributo straordinario derivante dagli interventi in opere pubbliche ed edilizia sociale che deriveranno dall'intervento e di cui beneficerà la collettività è superiore a quello previsto dalla legge regionale.

VERIFICA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO URBANISTICO	
Contributo Straordinario Urbanistico di cui alla L.R. n. 18/2019 art. 9 - CALCOLATO	€ 332.170,51
<i>OPERE E SERVIZI PREVISTI DALLA PARTE PROPONENTE E RICHIESTI DALL'AMMINISTRAZIONE DI VEGLIE nei vari tavoli tecnici-politici</i>	
Realizzazione area a verde attrezzato parco giochi (7820 mq x 10,00 €/mq)	€ 78.200,00
Sistemazione area a verde attrezzato parco giochi area a standard (1400 mq) - COMPUTO METRICO ALLEGATO	€ 25.508,00
Manutenzione del parco privato ad uso pubblico per anni 10 anni (9200 mq x 2,00 €/mq annue) – CONVENZIONE DA SOTTOSCRIVERE	€ 184.000,00
Riconversione pubblica illuminazione su via Bosco con illuminazione a LED: n. 23 armature stradali x 520 €/cad. (rimozione e smaltimento armatura stradale esistente, fornitura e posa in copra di armatura stradale a led)	€ 11.960,00
Recapito finale per smaltimento acque bianche - COMPUTO METRICO ALLEGATO	€ 31.209,67
Condotta completa di caditoie a sbarramento ed opere d'arte - COMPUTO METRICO ALLEGATO	€ 67.205,97
Unità immobiliare residenziale da cedere al Comune (600mqx750€/mq)	€ 45.000,00
TOTALE CONTRIBUTO PARTI PROPONENTI	€ 443 083,64

Valutazioni finali

In considerazione di quanto sopra, esaminata la proposta progettuale sotto il profilo procedurale/documentale, urbanistico, sociale, economico nonché dell'interesse e del beneficio pubblico (L.R. n. 18/2019), attese le finalità e gli obiettivi innanzi richiamati, insiti nel complessivo

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO, QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO Riqualificazione urbana e programmazione negoziata
PO Pianificazione Urbanistica 2**

programma costruttivo, si ritiene condivisibile il ricorso dell'Amministrazione Comunale all'istituto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000.

Con riferimento agli aspetti urbanistici la variante in questione, che prospetta volumi e funzioni integrabili con le preesistenze, area nel complesso adeguatamente infrastrutturata e predisposta nel rispetto dei canoni ordinari in urbanistica, si ritiene coerente con l'impostazione e le finalità generali del vigente PRG, (trattandosi di aree sostanzialmente riconfermate, in termini quantitativi, come aree produttive di tipo commerciale rispetto all'originaria e similare destinazione d'uso del P.R.G.), nonché condivisibile per il nuovo disegno urbanistico che contempera le esigenze di carattere privato con quelle di tipo pubblico, insite in una sufficiente dotazione di aree pubbliche e/o ad uso pubblico (con particolare riferimento alla dotazione di aree a verde che qualificano ulteriormente l'intervento).

Infine, atteso che l'intervento commerciale riqualifica in termini multifunzionali un'area di periferia restituendola all'uso collettivo, si ritiene che la proposta di variante sia coerente con le finalità urbanistiche di cui all'art. 2, lettere e), g), m) della L.R. n. 24/2015 nonché con le disposizioni di cui al Titolo I del R.R. n. 11/2018.

Pertanto, tenuto conto della complessiva riorganizzazione urbanistica delle aree interessate, come determinatasi negli elaborati in atti, unitamente ai vantaggi per l'Amministrazione Comunale in termini di opere ed infrastrutture pubbliche di cui si dota il contesto urbano interessato, realizzate a carico dei privati, si ritiene la variante in questione, nei termini sopra prospettati, ammissibile dal punto di vista tecnico urbanistico.

Sulla scorta delle finalità, specificazioni e motivazioni comunali, nonché alla luce delle risultanze istruttorie, si esprime parere favorevole all'approvazione della variante urbanistica al PRG "Recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed Ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali" finalizzata alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma così come proposto dall'Amministrazione Comunale di Veglie

La Responsabile della PO Pianificazione Urbanistica 2*(arch. Valentina Battaglini)*

Battaglini Valentina
20.09.2021
08:14:13
GMT+00:00

Il dirigente del Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata*(avv. Angela CISTULLI)*

Cistulli Angela
20.09.2021
08:30:32
GMT+00:00

ALLEGATO B

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO****SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO****SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Trasmissione a mezzo
posta elettronica certificata
ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs n. 82/2005

Comune di VEGLIE (LE)**Settore Pianificazione del Territorio**

protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it
urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it

e p.c.

Proponente B&G srlalaska@legpec.it**Sezione urbanistica**serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it**Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana,****Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio**dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it

OGGETTO: Conferenza di Servizi Decisoria, ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. 241/1990 e s.m.i., in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis, della L. 241/1990 e s.m.i. ACCORDO DI PROGRAMMA (art. 34 Dlgs 267/2000) "Recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed Ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali".

PROPOSTA DI PARERE ex art. 96.1.c NTA del PPTR

Con nota prot. n. 10194 del 22.07.2020, acquisita da questa Sezione al prot. n. 145/5585 del 23.07.2020, il Commissario Straordinario del comune di Veglie, vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 03.02.2020 "Atto di indirizzo di avvio del procedimento per la conclusione di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del d.lgs 267/2000, finalizzato al recupero urbano del complesso industriale ex alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali", ha indetto e convocato, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/2000, e in prosieguo della seduta della conferenza tenutasi il 27.02.2020, la Conferenza di Servizi Decisoria, ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. 241/1990 e s.m.i., in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis, della L. 241/1990 e s.m.i., per il giorno 12.08.2020, "al fine di verificare la possibilità di concordare un Accordo di programma con la Regione Puglia ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/2000."

Nella suddetta nota è stato indicato il link del sito web del comune di Veglie dove sono state pubblicate le determinazioni, le informazioni e i documenti inerenti in procedimento in oggetto.

Via Gentile, 52 - 70126 Bari – tel. 0805407761
pec: sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it

1



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Con nota prot. 145/5823 del 04.08.2020 questa Sezione ha chiesto al comune di Veglie *“di trasmettere in formato pdf gli elaborati, finalizzati a valutare la coerenza e la compatibilità paesaggistica dell’Accordo di Programma in oggetto al PPTR, che questa Sezione ha già richiesto e consultato in sede di prima seduta di Conferenza di Servizi e in sede di precedenti incontri tecnici.”*

Con successiva nota del 05.08.2020, acquisita da questa Sezione al prot. n. 145/5887 del 05.08.2020, il comune di Veglie ha comunicato che *“gli elaborati finalizzati a valutare la coerenza e la compatibilità paesaggistica dell’Accordo di Programma in oggetto al PPTR sono pubblicati sin dal 22/07/2020 come indicato nella convocazione della conferenza di servizi del 22/07/2020 prot. n. 10194 (....)”*

Con successiva nota prot. n. 11151 del 12.08.2020 acquisita da questa Sezione al prot. n. 145/6114 del 24.09.2020, il comune di Veglie ha comunicato il differimento della data di Conferenza di Servizi decisoria per il giorno 23.09.2020.

Con nota prot. n. 12318 del 15.09.2020 acquisita da questa Sezione al prot. n. 145/6667 del 16.09.2020, il comune di Veglie, considerata la nota prot. n. 079/6940 del 04.08.2020 del Servizio Urbanistica della Regione Puglia, ha comunicato che sono state pubblicate le tavole e gli allegati del progetto relativo all’Accordo di Programma in oggetto modificate e aggiornate rispetto a quelle pubblicate in data 16.07.2020 secondo le richieste della suddetta nota regionale. In particolare il Comune nella suddetta nota ha comunicato che:

- le tavole contenute all'interno della cartella *"Tavole progetto adeguato alla comunicazione prot. 6940 del 04 08 2020 del Servizio Urbanistica della Regione Puglia(.zip)"* sono:
 - TAV 1 - Inquadramento Urbanistico Stralci Aerofoto PIRU Catastale PRG Ortofoto .pdf
 - TAV 2 - Stato dei luoghi Rilievo celerimetrico individuazione delle proprietà.pdf
 - TAV 3 - Individuazione degli interventi da realizzare Tabella calcolo volumi Planivolumetrico di progetto.pdf
 - TAV 4 - Progetto degli interventi Verifica standard urbanistici.pdf
 - TAV 5 - Progetto dell'intervento e particolare sezione stradale.pdf
 - TAV 6 - Fabbricato commerciale M2 fabbricato residenziale e commerciale B-C piante prospetti e sezioni.pdf
 - TAV 7 - Stralci strumenti pianificazione sovraordinati area vasta aree protette PAI vincoli esistenti.pdf
 - TAV 9 - Rilievo architettonico quotato degli edifici esistenti.pdf
 - TAV 10 - Planimetria delle reti e dei sottoservizi esistenti.pdf
 - TAV 11 - Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie Tabella standard.pdf



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- TAV 12 - Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_marciapiedi parcheggi.pdf
 - TAV 13 - Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_impianti e sottoservizi.pdf
 - TAV 14 - Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_pubblica illuminazione.pdf
 - TAV 15 - Progetto schematico opere di mitigazione acque pluviali e parco pubblico.pdf 2.
- gli Allegati contenuti all'interno della cartella "*Allegati progetto adeguato alla comunicazione prot. 6940 del 04 08 2020 del Servizio Urbanistica della Regione Puglia (.zip)*" sono:
- ALL 01 RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA.pdf
 - ALL 02 RAPPORTO PRELIMINARE VAS AdIP_.pdf
 - ALL 03 RELAZIONE FINANZIARIA.pdf
 - ALL 05 SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA.pdf
 - ALL 07 RELAZIONE GEOLOGICA.pdf
 - ALL 08 bis _A0_ARCHEOLOGICA (1).pdf
 - ALL 08 bis _A0_ARCHEOLOGICA.pdf
 - ALL 09 RELAZIONE AMBIENTALE.pdf
 - ALL 10 RELAZIONE FOTOGRAFICA.pdf
 - ALL 12 RELAZIONE IMPIANTI MITIGAZIONE E ILLUMINAZIONE.pdf
 - ALL 13 RELAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO.pdf
- In data 22.07.2020 sono state inoltre pubblicate sempre sul sito istituzionale
- Istanza di Parere di Compatibilità Paesaggistica (.pdf)
 - Relazione di valutazione Compatibilità Paesaggistica (.pdf)
 - Valutazione Compatibilità Paesaggistica Allegato 01 (.pdf)

Con PEC del 16.09.2020 acquisita da questa Sezione al prot. n. 145/6662 del 16.09.2020, il comune di Veglie, ha inviato la "*RELAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO - AMMINISTRATIVA.*"

(DESCRIZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA)

Preliminarmente si rappresenta che nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 6 del 03.02.2020 "*Atto di indirizzo di avvio del procedimento per la conclusione di un accordo di programma, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del d.lgs 267/2000, finalizzato alla realizzazione di recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali*" viene evidenziato che:



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- con nota acquisita al prot. comunale con n. 3885 del 22.03.2017 le società B&G s.r.l. e ICS s.r.l. hanno presentato la proposta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ex Alaska ed ex Sigea ricadente nell'ambito Ambito urbano - "AREA DI VIA BOSCO ex ALASKA"- del documento programmatico preliminare (DPP) della rigenerazione urbana approvato con del. C.C. n. 51 del 13.11.2013;
- la proposta PIRU è stata sottoposta al tavolo sociale-politico previsto dal DPRU nelle sedute del 18.09.2018 e 11.10.2018 come da relativi verbali nn. 1-2 agli atti;
- con Delibera di CC n. 10 del 29.03.2019 è stato adottato il progetto e la proposta di cui all'oggetto;
- con Delibera di CC n. 10 del 29.03.2019 il Sindaco del Comune di Veglie è stato autorizzato all'attivazione delle procedure ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- in data 20.12.2019 il Sindaco ha convocato la Conferenza di Servizi per il giorno 23.01.2020 in forma semplificata e asincrona, ai sensi dell'art. 14, c. 2 e 14-bis della L. 241/1990 e s.m.i. presso la Regione Puglia – DIPARTIMENTO MOBILITÀ QUALITÀ URBANA OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO – SERVIZIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, in via Gentile a Bari;
- nella seduta della Conferenza di Servizi del 23.01.2020, come evidenziato da verbale della stessa seduta, si è invitato il Comune a valutare l'opportunità di adottare il modulo procedimentale dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 considerato che i contenuti della proposta progettuale non sono modificati rispetto a quanto adottato con delibera di CC n. 10 del 29.03.2019.
- Sono stati acquisiti i pareri dai diversi Enti tra cui:
 - Determina del Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente n. 12 Settoriale del 06.03.2019 n. 85 Reg. Gen. del 06.03.2019 di Verifica Assoggettabilità a VAS con cui si è ritenuto "il progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali i cui proponenti sono le ditte B&G s.r.l. con sede in Veglie alla via Bosco n. 227", non assoggettato alla procedura di VAS ai sensi degli articoli da 9 a 15 della Legge Regionale n. 44 del 14.12.2012 e ss.mm.ii.
 - Parere favorevole con condizioni espresso il 05.06.2019 con nota prot.n. 12098 dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi Lecce e Taranto.

Pertanto, con la suddetta Deliberazione n. 6 del 03.02.2020 la Giunta Comunale ha:

- preso atto e quindi approvato per quanto di competenza lo schema di Accordo Di Programma;
- demandato al Sindaco ai sensi del comma 3 dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 la convocazione della Conferenza dei Servizi per verificare la possibilità di concordare



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

l'accordo di programma tra la Regione Puglia e, il Comune di Veglie finalizzato alla riqualificazione dell'area industriale dismessa ex Alaska ed ex Sigea ricadente nell'ambito Ambito urbano - "AREA DI VIA BOSCO ex ALASKA"- come previsto nel progetto adottato con Delibera CC n. 10 del 29.03.2019;

- dato atto che l'Accordo di Programma comporta l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale vigente, e dovrà pertanto essere ratificato da parte del Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla sottoscrizione, così come previsto al 5° comma dall'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Premesso che il Comune di Veglie è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) approvato con DGR n. 12841 del 30.12.1987, entrando nel merito **dell'Accordo di programma in oggetto**, preliminarmente si rappresenta che l'area di intervento estesa per circa 27.905,00 mq è ricadente nelle p.lle nn. 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281 del foglio 27 e nelle p.lle nn. 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595, 596 del foglio 35. Detta area risulta tipizzata dal vigente PRG come zona a "D0" Insedimenti industriali ma non soggette a strumentazione urbanistica preventiva ed "in caso di cessazione dell'attuale attività industriale, potranno essere consentite solo attività artigianali compatibili con la residenza". In particolare, l'area d'intervento si colloca a ovest del centro abitato del Comune di Veglie e comprende aree periferiche a prevalente destinazione industriale e artigianale, come prevista dal PRG vigente.

Entrando nel merito dello **stato dei luoghi dalla consultazione degli elaborati di cui alla nota comunale prot. n. 0012318 del 15.09.2020** e in particolare nella **Relazione Tecnico Descrittiva – All 1** (cfr pagg. 6-7) viene riportato quanto segue:

"La situazione di fatto è descritta nell'elaborato grafico tav. 2, in cui è perimetrata l'area interessata e sono individuate le disponibilità degli edifici e delle aree, separate per titolo di appartenenza: ossia vengono individuate le aree nella disponibilità della ditta B&G srl e della ditta ICS srl. Sono inoltre individuati gli edifici che sono oggetto di ristrutturazione, quelli oggetto di demolizione ed è inquadrato l'intervento proposto. Alcuni fabbricati si presentano fatiscenti ed abbandonati, oltre ad avere una copertura di lastre in amianto, altri sono a rischio di crollo.

Nel dettaglio, nella disponibilità della società B&G srl sono gli edifici individuati con:

- *FABBRICATO 1: si tratta del vecchio locale commerciale destinato alla vendita dei gelati e della mensa aziendale con annesso locale cucina. La struttura portante è realizzata in muratura portante perimetrale e pilastri in c.a. centrali gettato in opera. Attualmente è insediata un'attività commerciale – bar e pizzeria;*
- *FABBRICATO 2: sono vecchi locali destinati a servizi e pertinenze. La struttura è in muratura portante e solaio in latero-cemento. Attualmente in disuso;*
- *FABBRICATI 3, 4 e 5: sono vecchi locali destinati a depositi e celle frigo. La struttura portante è realizzata in muratura portante. Attualmente è in disuso e presentano una copertura in amianto;*



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

società ICS srl sono gli edifici individuati con

- FABBRICATO 6: si tratta di un vecchio blocco di due locali spogliatoi di calcio, risalente al campo di calcio femminile esistente negli anni "70. Struttura in muratura portante di conci di tufo. Attualmente è in disuso;
- FABBRICATO 8: è il corpo fabbrica più recente e realizzato dalla ditta "Sigea" dopo la scissione della società "Alaska Gelati". È costituito da un corpo fabbrica in muratura portante posto sulla testata del fabbricato e destinato ad uffici, da un corpo fabbrica in prefabbricato cvp e cap che costituiva il locale lavorazione con annessi lateralmente dal lato sud, due blocchi spogliatoi per il personale operaio e dei locali depositi. Attualmente è sede della ditta proprietaria (ICS srl).
- FABBRICATO 7: si tratta della cella frigo a servizio del fabbricato 8 realizzata in elementi modulari di pannelli sandwich coibentati

Con riferimento alla proposta progettuale nella Relazione Tecnico Descrittiva – All 1 (cfr pagg. 9-15) viene riportato quanto segue:

"L'idea è quella di realizzare e concentrare gli interventi di nuova costruzione lungo l'asse viario di via Bosco, il quale già di suo ha una vocazione commerciale e di sviluppo residenziale, ed in contempo di realizzare un polmone di verde in corrispondenza del parco giochi privato e delle aree di sedime dei fabbricati da demolire (verde privato).

(...)

Gli interventi da realizzare e che la proposta progettuale-concordata contempla, consistono principalmente in:

1. *Realizzazione di un grosso polmone a verde attrezzato ad uso pubblico che grosso modo coincide con attuale parco giochi privato e che quindi non perderà la sua vocazione di spazio urbano ricreativo*
 - *Demolizione del fabbricato della ex cabina di trasformazione presente su via Bosco;*
 - *sistemazione dell'attuale recinzione che delimita il parco;*
 - *un marciapiede largo circa 1,20 di delimitazione del marciapiede dalla sede stradale che attualmente è inesistente.*
 - *Altro intervento da realizzare all'interno del parco è la rimozione di tutte le superfici cementate che lasciano spazi ad aree attrezzate a giochi e la realizzazione di un percorso jogging e della salute, con relative tappe sosta per lo stretching. Inoltre troverà ubicazione in fondo al parco 12 un'area da destinare a teatro all'aperto, su terreno erboso: si tratta di una delimitazione più fittizia, fatta di spazi di manovra ed influenza, senza alcuna pavimentazione oltre a quella erbosa.*

(...)

Tutte le opere di nuova realizzazione vengono "concentrate" lungo l'asse di via Bosco: si tratta di un fabbricato commerciale di tipo M2 e di un blocco di residenza con annesso locale commerciale. Di altra natura e genesi sono gli interventi mirati al recupero e ristrutturazione edilizia del fabbricato posto a sud – est dell'area di intervento il fabbricato 7-8 di proprietà della ICS srl, con trasformazione di circa 458 mq di superficie in commerciale. La società ICS è



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

una società che opera nel campo dell'impiantistica elettrica e della realizzazione degli impianti elettrici di varia tipologia. Gli interventi e le opere da realizzare consistono in: – demolizione di alcuni fabbricati presenti all'interno dell'area tra cui:

- *FABBRICATO 1: blocco vendita e mensa aziendale;*
- *FABBRICATO 2: locali servizi e pertinenze;*
- *FABBRICATO 3: locali deposito 1;*
- *FABBRICATO 4: locali deposito 2;*
- *FABBRICATO 5: locali cella frigo;*
- *FABBRICATO 6: spogliatoi e servizi igienici;*
- *FABBRICATO 7: capannone industriale; – Ristrutturazione edilizia del solo:*
- *FABBRICATO 8: capannone industriale, lavorazione, locali uffici, servizi igienici spogliatoi;*

In particolare nella RELAZIONE DI FATTIBILITÀ TECNICO – AMMINISTRATIVA (cfr pag. 3) con riferimento al progetto viene riportato quanto segue:

“Nel merito l'istanza in oggetto, che segue l'iter previsto dall'art. 34 del D.lgs 267/2000 in variante agli strumenti urbanistici comunali, è finalizzata alla “Rifunzionalizzazione di un'area industriale dismessa ex Alaska” e si sostanzia in un programma urbanistico complesso caratterizzato dalla demolizione di diversi edifici in stato di degrado e la realizzazione di nuovi edifici residenziali e commerciali. La proposta progettuale prevede la realizzazione di:

- *un fabbricato “A” commerciale tipo M2 di mq 1582 lungo la Bosco con relativi parcheggi e standard urbanistici da destinare a media struttura di vendita;*
- *un fabbricato commerciale “B” di mq 70 da realizzare lungo la via di nuova realizzazione ed in adiacenza un blocco residenziale da destinare ad attività di tipo ricreativo o ristorativo;*
- *fabbricato “C” di mq 372 circa su due piani, in adiacenza al fabbricato “B” da destinare a n. sette appartamenti;*
- *Riqualificazione e ristrutturazione edilizia del capannone industriale posto sul retro del lotto di intervento, con cambio di destinazione d'uso parziale di una porzione di circa 460 mq da destinare a due locali commerciali di circa 230 mq.*
- *La destinazione a parco ad uso pubblico di una vasta area*

La proposta progettuale consiste nella riqualificazione urbana dell'area attraverso un sistema di opere e di interventi che riorganizzano in parte l'assetto urbanistico della stessa area”.

La soluzione progettuale proposta si articola secondo i seguenti parametri urbanistico - edilizi più significativi:

SITUAZIONE STATO DI FATTO:

- Superficie del lotto di intervento = 27.905,00 m²;
- Superficie copertura esistente = 4151,82 mq



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- Volume esistente = 22345,11 mc
- Indice di fabbricabilità fondiaria è= 0.801 m³/m²;
- Rapporto di copertura = 0.149

SITUAZIONE PROPOSTA AdIP:

- Superficie del lotto di intervento = 27.905,00 m²;
- Superficie copertura di progetto = 4210,00 mq
- Volume di progetto = 23617,40 mc
- Indice di fabbricabilità fondiaria è= 0.846 m³/m²;
- Rapporto di copertura = 0.151

(VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA)

Preliminarmente si rappresenta che il PRG del comune di Veglie non risulta adeguato al vigente Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) ai sensi dell'art. 97 delle NTA e che per l'approvazione delle varianti degli strumenti urbanistici generali sottoposte a verifica di compatibilità regionale o ad approvazione regionale è necessario, ai sensi dell'art. 96, valutare la compatibilità al PPTR verificando in particolare la coerenza della variante con:

- a) il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV;
- b) la normativa d'uso e gli obiettivi di qualità di cui alla sezione C2 della scheda d'ambito di riferimento;
- c) gli indirizzi, le direttive, le prescrizioni, le misure di salvaguardia e utilizzazione e le linee guida di cui all'art. 6;
- d) i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV.

Entrando nel merito della valutazione paesaggistica dell'Accordo di Programma in oggetto in variante al PRG, dalla consultazione degli elaborati del PPTR, si rappresenta che l'area interessata dall'Accordo ricade nell'Ambito Territoriale "**Tavoliere Salentino**" ed in particolare nella Figura Territoriale (unità minima di paesaggio) denominata "**La Terra dell'Arneo**".

Con riferimento all'**area interessata dall'Accordo di Programma, dalla consultazione degli elaborati di cui alla nota comunale prot. n. 0012318 del 15.09.2020** si rappresenta che essa è collocata ad ovest del centro abitato del comune di Veglie e comprende aree periferiche a prevalente destinazione industriale e artigianale, in particolare essa ricade nel complesso industriale dell'ex Alaska lungo la strada via Bosco (SP110) che collega Veglie con Torre Lapillo.

Nel merito della **descrizione dell'area d'intervento e del suo contesto** nella "**Relazione di Valutazione Paesaggistica**" il proponente rappresenta che si "**tratta del sistema periurbano**



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

la cui area d'intervento è di circa 27.905 mq, caratterizzato dalla presenza di aree – come quella d'intervento – di degrado edilizio ed urbanistico dovuto alla presenza di contenitori dismessi (in particolare ex attività artigianali e industriali fabbriche di gelato ex Alaska) con al contorno una parte di campagna e soprattutto un'area urbanizzata con forte sviluppo commerciale e residenziale dato dal Comparto C1-12. Sono pressoché assenti i servizi agli abitanti: non vi sono, infatti, luoghi dedicati a funzioni collettive, come gli spazi pubblici qualificati siano in grado di esprimere qualità urbana, senso di sicurezza di appartenenza al quartiere ed alla città, l'unico riferimento di spazio attrezzato ma di natura privata è il parco giochi dell'ex Alaska" (cfr pag. 3).

Pertanto, nell'analisi della qualità ambientale del contesto paesaggistico – stato di fatto - di cui alla "Relazione di Valutazione Paesaggistica" il proponente rappresenta che tra i valori storico-culturali da considerare "ci sarebbe da tenere in considerazione, il sistema storico delle relazioni che "il parco giochi Alaska" e "L'Alaska gelati" ha mantenuto nella memoria dei cittadini" (cfr pag. 12) mentre con riferimento alle componenti botanico vegetazionali il proponente rappresenta che "nell'area d'intervento a ridosso della stessa lungo via Bosco sono presenti una serie spazi privati sistemati con vegetazioni arboree a media ed alto fusto" (cfr pag. 14).

Dalla consultazione del vigente PPTR, si rileva che l'area d'intervento non risulta essere direttamente interessata né da "Beni Paesaggistici" né da "Ulteriori Contesti Paesaggistici" così come definiti all'art. 38 delle NTA del PPTR. Tuttavia, si rappresenta che la strada SP110 (via Bosco) su cui si attesta l'area d'intervento è individuata dal PPTR quale UCP "Strade a Valenza Paesaggistica" sottoposta alla misure di salvaguardia e utilizzazione di cui all'art. 88 delle NTA del PPTR.

Si evidenzia, inoltre, che dalla consultazione della "Carta delle Morfotipologie Urbane" (elaborato 3.2.8 del PPTR) l'area interessata dalla Variante è ricompresa nella cosiddetta morfotipologia "Tessuto urbano a maglie larghe"; questa tipologia insediativa localizzata ai bordi del tessuto urbano consolidato è l'esito di progressive aggiunte e si riconosce per una minore densità edilizia ed una maggiore dilatazione dello spazio aperto che risulta spesso abbandonato ed è composta da edifici di differente tipologia e altezza e da un'alta percentuale di spazi aperti poco definiti da un punto di vista funzionale. Per detta morfotipologia le "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" (elaborato 4.4.3 del PPTR) raccomandano in particolare di realizzare interventi finalizzati a:

- Disimpermeabilizzare le superfici e progettare il suolo curando gli attacchi a terra degli edifici e la qualità del suolo urbano;
- Completare gli isolati aperti, dedicando particolare attenzione alle corti interne;
- Collocare sui margini ampie fasce alberate.



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

Nel merito della **Accordo di Programma e degli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera** nella Relazione di Valutazione Paesaggistica (cfr pagg. 18-19) viene rappresentato che:

“Gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento proposto, in particolare modo in riferimento ai Componenti dei valori percettivi dalla via Bosco a valenza paesaggistica, come individuato dal Piano Paesaggistico Territoriale della Puglia, sono riferiti essenzialmente dalla presenza di elementi arborei, pini, presenti nell'attuale parcheggio dell'Alaska.

Si tratta in partica di un parcheggio di 5000 mq circa, completamente asfaltato e bitumato che per proteggere dal sole le vetture furono piantumati 4 filari di n. 8 pini cadauno (Pinus halepensis e pinus pinea). Degli originali piante ne sono sopravvissute solo la metà circa, che consentono una buona schermatura nei confronti dei fabbricati fatiscenti posti sul retro. L'ipotesi di progetto prevede l'inserimento di un fabbricato di circa 1600 mq, longitudinalmente all'attuale parcheggio con la rimozione di almeno 7 pini esistenti, la parte restante sarà integrata nella nuova sistemazione dell'area a parcheggio.

A mitigazione dell'intervento si prevede:

- *Lungo il realizzando marciapiede di via Bosco, la piantumazione di un filare di lecci (Quercus Ilex), a mitigazione dia delle alberature da rimuovere sia dell'edificio da realizzare. La scelta ricade su lecci in quanto piante molto resistenti all'inquinamento veicolare da traffico cittadino;*
- *All'interno del parcheggio si prevede di recuperare le piante esistenti in relazione alla sistemazione del nuovo parcheggio e di inserire in modo alternati sia degli alberi di lecci che delle Jacarande, in modo da ripristinare il verde preesistente, sia di garantire un minimo di ombreggiamento ai veicoli parcheggiati. Naturalmente saranno messe in dimora all'interno di fasce di aiuole con terriccio, in cui le automobili non possano interferire, e sistemare un impianto di irrigazione alimentato dalle acque di raccolta dei piazzali, come prevede il d.lgs n. 152/2006;*
- *Una barriera visiva realizzata in cipressi (Cupressus sempervirens), da piantumare sul retro del locale commerciale, a mitigare l'impatto visivo dei fabbricati dismessi;*
- *Inoltre si intravede soltanto, ma non immediatamente visibile dalla via Bosco, la sistemazione a verde privato con piante della stessa tipologia riportate in precedenza, dell'area di sedime dei fabbricati da demolire, posti sul retro dell'area di intervento, a ridosso della proprietà ICS srl.*

Altro aspetto importante legata all'intervento ed aspetto percettivo dello stesso, si precisa che gli edifici ed il fabbricato esistente da demolire, posto su via Bosco, hanno un altezza di circa 4,00 m e scherma in un certo modo i fabbricati dismessi posti sul retro che hanno un altezza di m 9,00 circa: l'intervento prevede e la realizzazione del fabbricato residenziale commerciale di altezza m 5,00 circa. Quindi lo skyline dell'area e quello percepito da via Bosco non subisce variazioni percepibili.”



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

(CONCLUSIONI)

Tutto ciò premesso, fatti salvi gli esiti della Conferenza di Servizi, si ritiene di poter rilasciare per l'Accordo di Programma in oggetto il parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR, a condizione che, al fine di elevare la qualità degli interventi in termini di compatibilità ambientale e sostenibilità con particolare riferimento a quanto indicato nella LR 13/2008, nella LR 14/2008 e alle raccomandazioni della "Linee guida per il patto città campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane" del PPTR, siano rispettate le seguenti prescrizioni e modifiche:

1. in accordo con la condizione di cui al parere espresso con nota prot. n. 12098 del 05.06.2019 dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi Lecce e Taranto e riconfermata con nota prot. n. 14105 del 28.07.2020, la sezione stradale S-S sia realizzata per tutto il tratto stradale di via Bosco; in particolare sia introdotta la doppia fila di alberi ad alto fusto per tutto il tratto stradale in modo che questi costituiscono una barriera visiva e mitigano la presenza degli edifici di nuova costruzione;
2. siano inseriti nelle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – MARZO 2020 (ALL_06)** i seguenti due articoli:

Art. 13 bis "Prescrizioni-Paesaggio"

*Al fine di assicurare una qualità dell'insediamento in relazione al contesto paesaggistico di riferimento le eventuali **recinzioni** siano costituite da una parte opaca di altezza non superiore a 1,2 m, salvo che in corrispondenza di eventuali accessi dove potranno essere utilizzate altezze maggiori, e da una parte sovrastante in materiali metalli semplici con maglia idonea al passaggio di animali. E' fatto divieto di usare per i primi strutture in cls a vista e per le parti metalliche grigliati tipo "orsogril". In affiancamento alla recinzione sul lato interno dovrà essere prevista una siepe.*

*Al fine di ridurre la superficie impermeabile e incrementare la superficie permeabile dell'insediamento aumentare la capacità drenante delle stesse superfici nonché contrastare il consumo di suoli a fini infrastrutturali i **parcheggi privati** e **parcheggi pubblici** devono essere realizzati esclusivamente con masselli autobloccanti drenanti - grigliati erbosi, forati e pavimenti filtranti. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;*

Al fine di mitigare l'impatto visivo dell'insediamento nonché ridurre l'effetto isola di calore e migliorare il microclima locale siano opportunamente piantumate, nelle aree di pertinenza pubbliche e private, alberature avendo cura di scegliere essenze dalla chioma espansa e folta in grado di assicurare un opportuno ombreggiamento durante i mesi estivi, preferendo specie caducifoglie per consentire il soleggiamento nei mesi invernali. Tali alberature siano



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

realizzate con specie arboree autoctone o comunque il cui uso sia storicizzato, evitando comunque l'uso di specie esotiche e di conifere in genere. La scelta delle essenze sarà comunque rispettosa della normativa in materia vigente in materia di contrasto alla diffusione della Xylella Fastidiosa."

In ogni caso, l'interesse tra un esemplare e il successivo andrà adeguatamente individuato in relazione alle essenze scelte e alle specifiche condizioni del sito, ma comunque secondo i seguenti sestii orientativi:

- per gli alberi di prima grandezza: circa 10 m;
- per gli alberi di seconda grandezza: circa 6 m;
- per gli alberi di terza grandezza: circa 4 m;

*Siano inoltre assicurate al **piede degli esemplari arborei** un'adeguata superficie libera non pavimentata della larghezza non inferiore a m 1,50.*

*Inoltre, al momento della **loro messa a dimora** abbiano un fusto di circonferenza non inferiore a:*

- > cm 20 – 24 per esemplari di prima grandezza;
- > cm 18 – 20 per esemplari di seconda grandezza;
- > cm 16 – 18 per esemplari di terza grandezza.

I percorsi negli spazi aperti siano realizzati in forma di percorsi verdi con ghiaio o terra battuta escludendo ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli; le sezioni di tali percorsi potranno precedere aree attrezzate di sosta per la relativa fruizione. Sono escluse coperture asfaltate e/o sintetiche;"

*Al fine di assicurare il miglioramento della qualità architettonica degli edifici per quanto riguarda le **colorazioni esterne degli edifici** sia previsto l'impiego di finiture e di colorazioni tradizionali di colori tenui.*

Art. 13 ter "Indirizzi-Paesaggio"

In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;



**REGIONE
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**

**SEZIONE TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO**

**SERVIZIO OSSERVATORIO E PIANIFICAZIONE
PAESAGGISTICA**

- *l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;*
- *al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito."*

Si precisa che la presente nota, fermo restando gli esiti dei lavori della Conferenza di Servizi, è da intendersi quale proposta di parere di compatibilità paesaggistica ex art. 96 comma 1 lett.c delle NTA del PPTR, che verrà rilasciato dalla Giunta Regionale con propria Delibera.

Il Funzionario PO
Autorizzazioni Paesaggistiche e Pareri
(arch. Luigi Guastamacchia)

Firmato digitalmente da: Luigi Guastamacchia
Organizzazione: REGIONE PUGLIA/80017210727
Luogo: BARI
Data: 17/09/2020 11:09:52

Il Dirigente della Sezione
(Ing. Barbara Loconsole)

LOCONSOLE
BARBARA
17.09.2020
14:51:41
UTC



Allegato C

ACCORDO DI PROGRAMMA

tra

- La Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale dott. Michele EMILIANO;
- Il Comune di Veglie, rappresentato dal Sindaco dott. Claudio PALADINI;

per la sottoscrizione dell'Accordo di programma ex art. 34 del D.Lgs 267.2000 per il "*recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali*", in variante al P.R.G. vigente del Comune di Veglie (LE).

Premesso che:

- Con Delibera di CC n. 10 del 29.03.2019 è stato adottato il progetto e la proposta in questione nonché autorizzato il Sindaco del Comune di Veglie all'attivazione delle procedure ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- in data 20.12.2019 il Sindaco ha convocato la Conferenza di Servizi per il giorno 23.01.2020 in forma semplificata e asincrona, ai sensi dell'art. 14, c. 2 e 14-bis della L. 241/1990 e ss.mm.ii. presso la Regione Puglia – DIPARTIMENTO MOBILITA' QUALITA' URBANA OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO – SERVIZIO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA, in via Gentile a Bari. Nella seduta della Conferenza di Servizi del 23.01.2020, come evidenziato nel relativo verbale, si è invitato il Comune a valutare l'opportunità di adottare il modulo procedimentale dell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in luogo dell'attivato procedimento di PIRU exLR n.21/2008. Agli esiti delle valutazioni in sede di conferenza di servizi è emerso, infatti, che la perimetrazione dell'area d'intervento risultava diversa rispetto a quella identificata come Ambito 4A del citato DPP, rendendo di fatto inattuabile la proposta di PIRU ai sensi della suddetta L.R. n. 21/08. Di qui l'ipotesi condivisa di passaggio al modulo procedimentale dell'Accordo di Programma;
- con nota protocollo n. 2407 del 12.02.2020 il Comune di Veglie ha riconvocato la conferenza dei servizi per il giorno 27.02.2020 (giusta verbale agli atti) al fine di verificare la possibilità di concordare un accordo di programma con la Regione Puglia ai sensi dell'art. 34 del D. lgs 267/2000 alla luce degli esiti emersi nel corso della prima seduta;
- ne è seguita una complessa istruttoria connotata da note e conferenza dei servizi tutte enucleate nel parere tecnico e nella proposta di DGR che qui si hanno per integralmente richiamate;
- con pec del 19.12.2020 il Responsabile del Comune di Veglie ha trasmesso la propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa e con nota protocollo n. 17622 del 24.12.2020 ha trasmesso le seguenti integrazioni:
 - Verbale della seduta della conferenza del 27.02.2020, in formato pdf e debitamente sottoscritto dai presenti;
 - Elenco dei presenti alla seduta del 27.02.2020.
 - Verbale della seduta della conferenza del 16.10.2020, in formato pdf e debitamente sottoscritto dai presenti;
- con nota prot. 1167 del 02/02/2021 la Sezione Urbanistica regionale ha comunicato "*che la presente Sezione ha concluso l'esame della documentazione integrativa richiesta, si invita il Comune di Veglie a voler fissare una nuova data per lo svolgimento della conferenza dei servizi in oggetto.*";

- con nota protocollo 2257 dell'11.02.2021 il Sindaco del Comune di Veglie ha convocato la conferenza di servizi in forma semplificata e in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis, della L. 241/1990 e s.m.i., notificata alle amministrazioni competenti ad esprimere parere;
- con nota prot. 2145 del 24.02.2021 la Sezione Urbanistica regionale, Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata, ha trasmesso il proprio parere favorevole alle seguenti condizioni:
 - *prima dell'approvazione della variante si verifichino ulteriormente i testi degli elaborati progettuali e il testo della Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa, correggendo alcuni residuali refusi di riferimento al PIRU non oggetto della presente procedura;*
 - *sia previsto, nella definizione della specifica convenzione, il permanere del beneficio della fruibilità pubblica del parco privato oltre i 10 anni prospettati negli elaborati progettuali;*
 - *ferma restando la manifestata volontà comunale di accettare la monetizzazione delle aree a verde (pur permanendone l'uso collettivo come attestato dal RUP), si ritiene che essa debba essere vincolata al reperimento delle stesse aree o nelle immediate vicinanze dell'area d'intervento o dislocandole a servizio di ulteriori zone del centro urbano laddove risultano carenti le urbanizzazioni secondarie e che la Deliberazione CC di approvazione della variante ne prenda atto;*
 - *la delibera di approvazione della variante da parte del Consiglio comunale preveda obbligatoriamente un termine essenziale o una condizione risolutiva finalizzati a far venire meno gli effetti della variante in caso di mancato inizio dei lavori entro termini stabiliti;*
 - *nella stessa delibera di approvazione sia previsto un tempo congruo di non frazionabilità e inalienabilità delle aree interessate dalla variante oggetto della presente conferenza di servizi;*
 - *con riferimento ai verbali delle sedute della presente conferenza dei servizi, dato atto del lungo tempo trascorso dalla loro trasmissione, essendo esaustiva la corrispondenza intercorsa, si ritiene più opportuno che detti verbali vengano firmati dal RUP quale soggetto redigente e del cui contenuto si prenderà atto nella delibera di giunta regionale relativa all'Accordo di Programma.*
- con nota prot. 8633 del 10/06/2021 il Comune di Veglie ha trasmesso la determinazione n. 278 Reg. Generale del 07/06/2021 di conclusione positiva della conferenza dei servizi.
- Preso atto che i pareri acquisiti sono:
 - Determina del Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente n. 12 Settoriale del 06.03.2019 n. 85 Reg. Gen. del 06.03.2019 di Verifica Assoggettabilità a VAS con cui si è ritenuto "il progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali i cui proponenti sono le ditte B&G s.r.l. con sede in Veglie alla via Bosco n. 227", non assoggettato alla procedura di VAS ai sensi degli articoli da 9 a 15 della L.R. n. 44 del 14.12.2012 e ss.mm.ii.;
 - parere favorevole con condizioni espresso il 05.06.2019 con nota prot. n. 12098 dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brindisi Lecce e Taranto;
 - parere favorevole espresso il 02/07/2019 prot. 9807 dall'Azienda Sanitaria Locale di Lecce-SISP;
 - parere favorevole prot. 156299 del 27/12/2019 di 2i Rete Gas;
 - parere favorevole prot. 829 del 16/01/2020 del Responsabile del Settore Ambiente e LL.PP. del Comune di Veglie;
 - parere di conformità prot. 703 del 15/01/2020 del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecce;

- parere favorevole espresso il 28/06/2019 prot. 0010588 della Sezione Lavori Pubblici Regione Puglia - Servizio Autorità Idraulica -Ufficio Struttura Tecnica e Provinciale di Lecce;
- parere di compatibilità paesaggistica favorevole della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio prot. 6697 del 17.09.2020;
- parere favorevole con prescrizioni dell'ARPA Puglia prot. n. 0017048 del 14/12/2020;
- parere della Regione Puglia - Sezione Attività Economiche Artigianali e Commerciali prot. 2364 del 21/07/2020;
- parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio reso in data 28/07/2020 prot. n. 14105, di conferma del parere precedentemente espresso il 05/06/2019 prot. n. 12098;
- parere con prescrizioni di ARPA Puglia DAP di Lecce espresso il 14/12/2020 prot. n. AOO - 0294/0059/0034;
- con Deliberazione n. _____ del _____, la Giunta Regionale della Puglia nell'approvare lo schema di Accordo di Programma, in coerenza con le risultanze della Conferenza di Servizi, ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo richiesto dal Sindaco del Comune di Veglie ai sensi dell'art. 34 del TUEL;
- la Deliberazione di Giunta Regionale n. ____ del ____ è stata notificata al Comune di Veglie in data _____ al prot. n. _____ e pubblicata sul BURP Puglia n. ____ del _____;

Rilevato che l'Accordo di Programma in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente e in recepimento delle risultanze della conferenza dei servizi prevede, nella proposta formulata:

- il risanamento e recupero del patrimonio edilizio esistente (edificio ICS srl) e la rifunzionalizzazione di una buona parte dell'area Ex Alaska, (una parte è di altre proprietà non compresa nella proposta) con una idea di riorganizzazione dell'assetto urbanistico dell'area di intervento;
- il recupero della predetta area attraverso interventi destinati alla realizzazione di insediamenti commerciali, residenziali e la riorganizzazione di un parco, in un'area attualmente tipizzata dal PRG come zona D;
- la realizzazione di due locali commerciali uno di tipo M2 di superficie di vendita di mq 1025,00 e uno di mq 70, nonchè la riconversione di parte dell'attuale edificio a destinazione artigianale in commerciale per una superficie complessiva di circa 460 mq;
- la realizzazione residenziale di sei appartamenti alti 2 piani. La proposta stima di destinare quota parte di alloggi residenziali alla popolazione con difficoltà abitative (ragazze madri, sloggiati, ecc), da cedere direttamente all'amministrazione, circa il 10% della superficie residenziale, ossia un alloggio;
- dotare l'area di parcheggi pubblici, aree a verde pubblico, marciapiedi, arredo urbano, con la gestione/manutenzione del parco giochi in carico ai privati ma ad uso pubblico;
- la mitigazione del fenomeno delle acque meteoriche sulla via Bosco, attraverso la realizzazione di un sistema di captazione e smaltimento con pozzi anidri da realizzare nell'area di intervento;
- la sostituzione delle armature della pubblica illuminazione di via Bosco, a partire dall'area di intervento fino al termine della stessa via in direzione mare.

Dal **punto di vista paesaggistico**, con Deliberazione di Giunta regionale n del è stato rilasciato, con prescrizioni e modifiche, sull'AdiP in variante al PRG del Comune di Veglie, il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 96.1.c delle NTA del PPTR.

Dal punto di vista degli **aspetti ambientali** il Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente con proprio atto dirigenziale n. 12 Settoriale del 06.03.2019 n. 85 Reg. Gen. del 06.03.2019 di Verifica Assoggettabilità a VAS ha ritenuto "il progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali i

cui proponenti sono le ditte B&G s.r.l. con sede in Veglie alla via Bosco n. 227", non assoggettato alla procedura di VAS ai sensi degli articoli da 9 a 15 della L.R. n. 44 del 14.12.2012 e ss.mm.ii.

Dal punto di vista del **beneficio pubblico** l'AdiP prevede vantaggi per l'Amministrazione Comunale consistenti nel plusvalore complessivo pubblico e privato di € **332.170,51** al quale si aggiungono ulteriori benefici economici rivenienti *OPERE E SERVIZI PREVISTI DALLA PARTE PROPONENTE E RICHIESTI DALL'AMMINISTRAZIONE DI VEGLIE* (come ampiamente enucleate nel parere tecnico urbanistico che qui si intende integralmente richiamato) equivalenti a € 110.913,13 per un totale di contributo dalle parti proponenti pari a € **443 083,64**.

Considerato, inoltre, che:

- in un siffatto contesto, l'utilizzo del modulo dell'accordo di programma consente:
 - a. il conseguimento della variante urbanistica connessa alle opere ed interventi previsti nell'Accordo di Programma, previa ratifica da parte del Consiglio comunale nei 30 giorni successivi alla sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi del menzionato art. 34 del D.Lgs n. 267 del 2000;
 - b. il conseguimento - all'atto della sottoscrizione della successiva convenzione urbanistica tra il Comune di Veglie e il soggetto privato attuatore - degli effetti di immediata cessione - con ogni conseguente effetto di legge - al Comune di Veglie della proprietà delle aree di sedime, destinate alla realizzazione delle opere ed interventi pubblici previsti;
 - c. la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, dell'impegno a carico del soggetto attuatore alla progettazione ed alla esecuzione, sulle aree oggetto del presente Accordo di Programma, delle opere previste;
 - d. la previsione, sempre in esito alla sottoscrizione della predetta convenzione, della consegna materiale delle opere pubbliche, su semplice richiesta e nel rispetto delle medesime tempistiche previste dalla vigente normativa in materia di appalti pubblici di lavori;
- il presente "Accordo di Programma" risulta attivato ai sensi dell'art. 34 -V comma- del D. Lgs n.267.2000;
- ai sensi del IV e V comma dell'art. 34 del D.Lgs n. 267.2000, l'Accordo di Programma ratificato nei successivi trenta giorni dal Consiglio Comunale di Veglie ed oggetto di Decreto del Presidente della Giunta Regionale, costituisce variante allo strumento urbanistico generale e produce gli effetti delle intese di cui all'art. 81 del D.P.R. 616/77.

Visti:

- gli atti tecnici relativi costituenti il presente accordo;
- la deliberazione n. ____ del _____ con la quale la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente della stessa G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del decreto legislativo n.267.2000 e s.m.i.

Le parti: Regione Puglia e Comune di Veglie

CONVENGONO QUANTO SEGUE

1. La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente "Accordo di Programma".

2. Viene preso atto della proposta di accordo di programma per il *"recupero urbano del complesso industriale ex Alaska per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo m2, locali commerciali e fabbricati residenziali"*, brevemente riepilogata nell'iter procedurale fin qui posto in essere.
3. Per una completa identificazione della proposta progettuale e relativi contenuti si fa riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera di Giunta Regionale n. ___ del _____, come elaborati con gli esiti delle conferenze di servizio tenutesi e successive determinazioni connesse che si intendono integralmente recepite.
4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 IV comma del D.Lgs n. 267/2000, le determinazioni assunte con il presente "Accordo di Programma" comportano, con le condizioni di cui al precedente punto, variante allo strumento urbanistico generale vigente e sua attuazione.
5. Al fine di rendere esecutivo, il presente "Accordo di Programma", lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Bari entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione. L'"Accordo di Programma", inoltre, sarà approvato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art. 81 del DPR n.616/77.
6. Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
7. Il presente Accordo di Programma si intenderà caducato di diritto e conseguentemente posto nel nulla con retrocessione delle aree e degli immobili alla originaria destinazione prevista nel vigente strumento urbanistico generale, qualora i lavori costituenti il beneficio per la pubblica amministrazione non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di 180 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Presidente di Giunta Regionale, relativo all'accordo medesimo, ed ultimati entro il termine stabilito con la convenzione urbanistica a stipularsi con il soggetto proponente.
8. Ai sensi del VI comma dell'art. 34 del D.Lgs n. 267/2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Veglie, a nominarsi entro novanta giorni dalla sottoscrizione di questo atto e comunque improrogabilmente entro la data di sottoscrizione della convenzione integrativa a stipularsi con il soggetto proponente a seguito dell'approvazione del PUE.
9. In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:
 - un componente nominato dal Presidente della Regione;
 - un componente nominato dal Sindaco del Comune;
 - un componente nominato dal soggetto proponente;
 - un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

10. I collegi di cui ai precedenti punti 8) e 9) dovranno essere riportati nella convenzione urbanistica a stipularsi con il soggetto proponente a seguito dell'approvazione del PUE.

Bari, lì _____

Il Sindaco del Comune di Veglie

.....

Il Presidente della Regione Puglia

.....

ELENCO ELABORATI

- Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa a firma del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Veglie;
- TAV 1 - Inquadramento Urbanistico Stralci Aerofoto, Catastale PRG Ortofoto .pdf
- TAV 2 - Stato dei luoghi Rilievo celerimetrico individuazione delle proprietà.pdf
- TAV 3 - Individuazione degli interventi da realizzare Tabella calcolo volumi Planivolumetrico di progetto.pdf
- TAV 4 - Progetto degli interventi Verifica standard urbanistici.pdf
- TAV 5 - Progetto dell'intervento e particolare sezione stradale.pdf
- TAV 6 -Fabbricato commerciale M2 fabbricato residenziale e commerciale B-C piante prospetti e sezioni.pdf
- TAV 7 -Stralci strumenti pianificazione sovraordinati area vasta aree protette PAI vincoli esistenti.pdf
- TAV 9 - Rilievo architettonico quotato degli edifici esistenti.pdf
- TAV 10 -Planimetria delle reti e dei sottoservizi esistenti.pdf
- TAV 11 -Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie Tabella standard.pdf
- TAV 12 -Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_marciapiedi parcheggi.pdf
- TAV 13 -Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_impianti e sottoservizi.pdf
- TAV 14 -Progetti schematici opere di urbanizzazioni primarie e secondarie_pubblica illuminazione.pdf
- TAV 15 -Progetto schematico opere di mitigazione acque pluviali e parco pubblico.pdf
- All 01 Relazione tecnica descrittiva.pdf
- All 02 Rapporto preliminare VAS Adip_.pdf
- All 03 Relazione finanziaria.pdf
- All 04 Relazione contributo straordinario.pdf
- All 05 Schema accordo di programma.pdf
- All 06 Relazione fotografica.pdf
- All 07 Relazione geologica.pdf
- All 08 bis_A0_archeologica.pdf
- All 08 Relazione Archeologica.pdf
- All 09 Relazione ambientale.pdf
- All 10 Relazione impianti mitigazione e illuminazione.pdf
- All 11 Rendering.pdf
- All 12 Valutazione compatibilità paesaggistica.pdf
- Elenco Tavole e Relazioni



Pace Francesca
12.11.2021
12:25:10
GMT+00:00