

# COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

## ACCORDO DI PROGRAMMA

art. 34 D.lgs n. 267/2000

Intervento:

**“RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL’AREA EX ALASKA” VIA BOSCO—AMBITO URBANO 4a—  
RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE M2, LOCALI COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI**



Committenti:

B&G s.r.l.

ICS s.r.l.

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Oggetto:

RELAZIONE VALUTAZIONE DI COERENZA PIRU

Elaborato

All. 04

Revisione	Data	Descrizione
002	Mar. 2020	A.d.P e Modifiche del tavolo socio-politico

Ing. Claudio Franco – via Leverano, 7 – Veglie (LE) 0832 968826 cell. 3939584531 –  
email:clafranco@libero.it – P.I. 02197631209 – C.F. FRNCLD68H13L711G

# **COMUNE DI VEGLIE**

Provincia di Lecce

## **ACCORDO DI PROGRAMMA DI “RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL’AREA EX ALASKA VIA BOSCO**

### **AMBITO URBANO 4a -**

RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA:  
REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE tipo M2, LOCALI  
COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI

### ***VALUTAZIONE DI COERENZA DEL PIRU***

Proponenti:

**B&G s.r.l.**

Via Bosco 227, 73010 Veglie (LE)

**ICS s.r.l.**

Via Copernico 12, 73010 Veglie (LE)

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Via Leverano 7, 73010 Veglie (LE)

## **PREMESSA**

Secondo quanto indicato al paragrafo 11 del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (di seguito Documento Programmatico o DP) del Comune di Veglie, approvato con Delibera C.C n. 51 del 13.11.2013, prima di intraprendere il procedimento di approvazione “in variante agli strumenti urbanistici generali comunali” previsto dall’art. 6 della LR 21/2008, i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU) dovranno dotarsi di una apposita “valutazione di fattibilità”.

Pertanto il presente documento ha lo scopo di verificare la *coerenza* della proposta di PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale del Comune espressi nel Documento Programmatico.

La metodologia utilizzata è quella esposta nel paragrafo 1.1, che consente la valutazione del grado di perseguimento del complesso degli obiettivi di rigenerazione urbana dell’Amministrazione Comunale.

## **L’AMBITO DI INTERVENTO DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO “PROGETTARE IL FUTURO PER RECUPERARE IL PASSATO”**

Tra gli ambiti interessati dal DP vi è quello denominato Ambito Urbano – “Area di via Bosco ex Alaska Ambito 4a”, relativo al quartiere posto lungo la via Bosco, direzione Torre Lapillo, al cui interno ricade l’ex complesso produttivo Alaska gelati.

Il DP individua tra le politiche pubbliche che concorrono al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione quella dell’idea guida: Progettare il futuro per recuperare il passato”, la cui finalità è rappresentata dal cucire, raccordare e collegare gli ambiti periferici al centro attraverso soluzioni di vie verdi e percorsi pedonali ma anche inseriti in ambienti attraenti per la qualità ambientale, urbanistica ed architettonica, per la dotazione di servizi e soprattutto alla riqualificazione di ampi spazi urbani.

In questa chiave il Progetto privato propone ” *la riqualificazione dell’area con la realizzazione di una struttura di vendita del tipo “M2” food di circa 1600 mq coperti complessivamente, e la realizzazione di un blocco residenziale di 6 appartamenti e di un locale commerciale di vicinato di circa 70 mq. Nell’area retrostante dell’ambito si prevede senza demolizione la trasformazione d’uso di una superficie di circa 450 mq in commerciale di vicinato.*

*L’intervento è caratterizzato da una grande qualità urbanistico architettonica, intesa nella più recente chiave “ecosostenibile”, ossia adottando un approccio progettuale dove il risparmio energetico e il rispetto dell’ambiente si sposino con l’economicità di gestione e il risparmio dei costi nella vita utile dei fabbricati. In particolare si*

*ipotizza nella realizzazione dei manufatti e delle opere di urbanizzazione, (materiali, armature stradali a led, arredo urbano, ecc..) soluzioni mirati alla riduzione dei costi di gestione, proprio in virtù dell'adozione di tecniche proprie della progettazione bioclimatica, dell'uso di tecnologie e materiali già sperimentati per l'efficienza ed il risparmio dei consumi energetici, dell'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia. Ai fini del risparmio di suolo, nonché nei costi di costruzione.*

*L'intervento si articola intorno a spazi pubblici di particolare qualità urbanistico-architettonica, con la realizzazione di percorsi in sede protetta per pedoni e biciclette e di un parco pubblico, possibilmente integrato nella rete verde locale, quale conversione del parco privato circa 7800 mq oltre agli standard previsti, In sintesi, l'area riqualificata dovrà assicurare livelli di qualità della vita delle periferie in collegamento con l'ambito urbano del centro abitato”.*

Da ciò si determina la necessità di trasformare a fini commerciali e residenziali il complesso industriale dismesso, per garantire sia la fattibilità economico-finanziaria della proposta, sia comunque garantire i benefici pubblici quali la possibilità di aumento dei servizi pubblici, per la collettività.

## **GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE PREVISTI NEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO.**

Il DP propone i seguenti obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale o intercomunale. Gli obiettivi sono articolati in obiettivi generali e obiettivi specifici, secondo lo schema riportato.

<b>OBIETTIVI GENERALI</b>	<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>
a) riqualificazioni dell'ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);	1. <b>Promuovere la riqualificazione paesaggistica;</b>
b) riorganizzazione dell'assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);	2. <b>miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;</b>
c) contrasto all'esclusione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario, nel campo della formazione, dell'educazione, del lavoro e dello sviluppo);	3. <b>miglioramento della mobilità sostenibile</b>
d) rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).	4. <b>miglioramento dell'impiego di energie rinnovabili diffuse;</b>

## GLI OBIETTIVI E LE SCELTE DI PROGETTO DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA

Il Programma è finalizzato al recupero funzionale di un'area produttiva dismessa, prevede interventi di demolizione delle volumetrie esistenti a destinazione industriale.

L'impostazione planimetrica è condizionata soprattutto dalla necessità di posizionare i nuovi fabbricati lungo l'asse viario principale, e dalla necessità di preservare il parco a verde, in modo da non snaturare l'impostazione originaria e la sua vocazione paesaggistica.

L'obiettivo dell'intervento è quello di recuperare l'area occupata dall'insediamento siderurgico dismesso, attraverso interventi destinati alla realizzazione di servizi per la collettività, di interventi commerciali e residenziali privati e interventi di riqualificazione degli spazi pubblici a verde e della mobilità sostenibile (pedonale e ciclabile)

L'idea guida del progetto è stata quella di consentire che il nuovo insediamento potesse valorizzare al massimo la funzionalità e la destinazione d'uso a cui è demandata e al contempo garantisse la visuale libera e di impatto naturale sul parco giochi pubblico, che rappresenta la grande quinta urbana dell'intervento.

L'articolazione plani-volumetrica prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica (di cui due affiancati) posti lungo la via Bosco: al fabbricato commerciale "M2" si accede direttamente da via Bosco, mentre per gli altri è stata prevista una strada di accesso trasversalmente a via Bosco. Tra il blocco commerciale e le aree di verde pubblico (standard + parco), pensati come luoghi di aggregazione ed intrattenimento, sono state previste dei passaggi pedonali di accesso.

Tra il blocco commerciale e quello residenziale sono localizzati i parcheggi pubblici, e di pertinenza in modo da garantire il servizio sia per il parco sia per le attività di commercio sia per la residenza.

Gli edifici facenti parte della proprietà ICS srl, e posti sulla parte retrostante dell'area di intervento, hanno una loro autonomia e conservano l'accesso da via Copernico. In questa parte di area, come evidenziato dalla proposta progettuale, si prevede la demolizione di alcune tettoie fatiscenti, di un blocco spogliatoi facente parte della stecca di edifici da demolire, con la creazione di aree a verde a destinazione privata.

In aggiunta ai lavori di riqualificazione si prevede la trasformazione in cambio d'uso di una porzione del blocco di fabbricato industriale, in commerciale.

Particolare evidenza hanno invece i due blocchi di edifici affiancati posti a latere del parco pubblico. La disposizione dei volumi edilizi secondo linee parallele al

parco determina l'affaccio delle verande della zona giorno esposte ad est sul parco. Tutti gli alloggi sono "passanti" con doppio affaccio secondo l'orientamento est-ovest delle fronti finestrate, ciò determina notevoli benefici in termini di comfort ambientale e risparmio energetico grazie all'ottimizzazione dell'esposizione solare. I parcheggi di pertinenza delle abitazioni sono distribuiti "a raso" in prossimità di ciascun edificio senza interferire con la viabilità di progetto.

Il Programma persegue i seguenti obiettivi:

- una migliore e più ampia dotazione di infrastrutture e servizi locali che determini un miglioramento della qualità urbana ed ambientale del contesto;
- una nuova organizzazione morfologica dell'insediamento ed un diverso e più adeguato mix funzionale al fine di riequilibrare il rapporto tra l'insediamento residenziale ed i servizi a supporto dell'abitare, integrato con la vocazione commerciale che l'intera area di via bosco presenta;
- una migliore articolazione tra spazi privati e spazi aperti pubblici attraverso una concezione del verde pubblico come "verde attrezzato" volto a favorire l'appropriazione dello spazio da parte degli abitanti e la vita di relazione;
- l'attenzione nel perseguire soluzioni improntate ai principi della bioedilizia e della compatibilità ambientale nei confronti della configurazione planimetrica, della scelta dei materiali che costituiscono l'involucro edilizio (corretta diffusione del vapore, isolamento termico, protezione dal surriscaldamento estivo) e nell'impiego di tecnologie con fonti rinnovabili ad alta efficienza.

## **LA VALUTAZIONE DI COERENZA DEL PIRU – I QUATTRO PASSAGGI OPERATIVI**

### **Il primo passaggio: la definizione della matrice delle interrelazioni Obiettvi/Scelte progettuali**

La Valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale del Comune espressi nel Documento Programmatico, si sviluppa in quattro passaggi operativi :

Primo passaggio: Predisposizione della Matrice delle interrelazioni Obiettvi/Scelte progettuali da compilarsi per l'effettuazione della Valutazione di Coerenza

Secondo passaggio: Calcolo degli indicatori prestazionali

Terzo passaggio: Valutazione del criterio **etico** per le scelte progettuali riguardanti la fattibilità e la desiderabilità sociale dell'intervento (compensazione/negoziazione), giudizio in

merito ai costi e benefici sociali e sulla loro distribuzione;

Quarto passaggio: Predisposizione dei Dossier di valutazione per le Scelte progettuali, nei quali sono esplicitati le ragioni dei giudizi, con il supporto degli eventuali indicatori prestazionali selezionati nel primo passaggio e commento alla performance complessiva del PIRU in ordine al perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana.

Di seguito si rappresenta il risultato del primo passaggio operativo, la predisposizione della *Matrice* da compilarli per l'effettuazione della Valutazione di coerenza, ovvero nella messa a sistema del Sistema degli obiettivi così come individuati nel DP (righe della matrice) con le scelte progettuali quali si articola l'intervento proposto (colonne).

Gli obiettivi specifici che hanno interrelazioni con le scelte progettuali sono stati precedentemente individuati in rosso,

<b>OBIETTIVI GENERALI ED OBIETTIVI SPECIFICI DEL DPP PER LA VERIFICA DI COERENZA DELLA PROPOSTA DI PIRU</b>			
A. riqualificazioni dell'ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);	B. Riorganizzazione dell'assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);	C. contrasto all'esclusione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario, nel campo della formazione, dell'educazione, del lavoro e dello sviluppo);	D. rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).
A.1 Promuovere la riqualificazione paesaggistica;	B.1 Promuovere la riqualificazione paesaggistica;		D1. Promuovere la riqualificazione paesaggistica;
A.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	B.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	C.2 miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	
	B.3 miglioramento della mobilità sostenibile		D.3 miglioramento della mobilità sostenibile
A.4 miglioramento dell'impiego di energie rinnovabili diffuse;			
A.5 eliminazione delle barriere architettoniche			D.5 eliminazione delle barriere architettoniche

## MATRICE DELLA INTERRELAZIONI OBIETTIVI SPECIFICI/SCELTE PROGETTUALI

	OBIETTIVI SPECIFICI				
SCELTE PROGETTUALI	Promuovere la riqualificazione paesaggistica;	miglioramento dei luoghi di aggregazione con la realizzazione degli standard generali e di quartiere;	miglioramento della mobilità sostenibile	miglioramento dell'impiego di energie rinnovabili diffuse;	eliminazione delle barriere architettoniche
Riqualificazioni dell'ambiente costruito (interventi di risanamento e recupero di patrimonio edilizio e di spazi pubblici);					
Riorganizzazione dell'assetto urbanistico (interventi di recupero e realizzazione di opere di urbanizzazione-verde e servizi);					
Contrasto all'esclusione sociale (interventi nel campo abitativo e socio sanitario, nel campo della formazione, dell'educazione, del lavoro e dello sviluppo);					
Rigenerazione ecologica (ambiente urbano con infrastrutture ecologiche, con percorsi ciclo-pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità).					

### Il secondo passaggio: calcolo degli indicatori prestazionali

In questo secondo passaggio vengono attribuiti i punteggi degli indicatori prestazionali, secondo quanto previsto dal paragrafo 11.3 del DP.



**In assenza di altre indicazioni previste dal DP, di seguito è riportata una tabella tipo per il calcolo degli indicatori:**

**1° criterio di valutazione**

CRITERIO TECNICO	
Denominazione indicatori	Valore indicatore
1. Realizzabilità dell'intervento in termini di vincoli e impedimenti tecnici (%)	0-100%
2. Indice di risparmio di suolo e infrastrutture per nuovi insediamenti: nuove superfici da realizzare/ totale delle superfici esistenti (%)	0-100%
3. Indice di recupero edilizio: Volumi recuperati dal PIRU / volumi edifici esistenti (%)	0-100%
4. Indice di recupero urbanistico-ambientale: volumi degradati e/o dismessi demoliti /totale volumi da demolire (%)	0-100%
5. Dotazioni di servizi procapite: dotazione di PIRU/standard minimo di legge (%)	0-100%

Esprimiamo il valore dell'indicatore in termini percentuali, quando a 0% corrisponde il mancato perseguimento (non soddisfacente), a 50% corrisponde il perseguimento è nella media (soddisfacente) ed a 100% corrisponde il perseguimento totale (pienamente soddisfacente).

Vale la pena sottolineare che nel caso del PIRU in esame che per i punti:

1. Inesistenza di problematiche tecniche, giuridiche, e di regimi di vincolo alla realizzabilità del progetto;
2. Il risparmio del suolo viene riassunto nella tabella sottostante,

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI PERMEABILI E EDIFICATE	
STATO DI FATTO	
B&G s.r.l.	
	mq
<b>LOTTO INTERVENTO</b>	<b>17855,00</b>
FABBRICATO 1: blocco vendita e mensa aziendale	907,00
FABBRICATO 2: locali servizi e pertinenze - B&G s.r.l.	52,00
FABBRICATO 3: locali deposito 1 - B&G s.r.l.	320,00
FABBRICATO 4: locali deposito 2 - B&G s.r.l.	200,00
FABBRICATO 5: locali cella frigo - B&G s.r.l.	315,00
<b>totale superficie coperta edificata</b>	<b>1794,00</b>
area esterna a parcheggio bitumata	5530,00
pedane esterne in massetto di cls e area sedime di cabina elettrica (850+110+630+170)	1760,00
<b>totale superficie impermeabile</b>	<b>9084,00</b>
<b>superficie permeabile</b>	<b>8771,00</b>
ICS s.r.l.	
	mq
<b>LOTTO INTERVENTO</b>	<b>10050,00</b>
FABBRICATO 6: spogliatoi e servizi igienici - ICS s.r.l.	190,00
FABBRICATO 7: capannone industriale, ecc. - ICS s.r.l.	458,00

FABBRICATO 8: capannone industriale, lavorazione, locali uffici, servizi igienici spogliatoi, ecc. - ICS s.r.l.	1710,00
totale superficie coperta edificata	2358,00
superficie a verde esistente permeabile	430,00
<b>totale superficie impermeabile</b>	<b>9620,00</b>
<b>totale superficie coperta demolita</b>	<b>1984,00</b>
<b>AREA DI INTERVENTO - SUPERFICIE PERMEABILE ESISTENTE</b>	<b>9201,00</b>
<b>PROGETTO</b>	
AREA DI INTERVENTO - SUPERFICIE	27905,00
SUPERFICIE A VERDE DI PROGETTO PER STANDARDS	9354,00
SUPERFICIE A VERDE PRIVATO (1650+430)	2080,00
<b>AREA DI INTERVENTO - SUPERFICIE PERMEABILE A VERDE DI PROGETTO</b>	<b>11434,00</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COPERTA DI NUOVA REALIZZAZIONE DI PROGETTO</b>	<b>2042,00</b>

3. e 4 La tabella di seguito riporta quanto previsto dal piano di recupero:

RIPARTIZIONE DEI VOLUMI A REALIZZARSI NELLA PROPOSTA PIRU							
SOGGETTO PROPONENTE	fabbricato da ristrutturare senza modifica di destinazione d'uso	Volume esistente oggetto di trasformazione (mc)	Volume esistente (mc)	Volume esistente da demolire e recuperare (mc)	Volume da realizzare di progetto (mc)	Volume oggetto di intervento di trasformazione (mc)	Incidenza %
B&G s.r.l.		8539,71	8539,71	8539,71	9661,72	9661,72	79,077
ICS s.r.l.	11400,00	2405,40	13805,40	665,00	816,00	2556,40	20,923
sub TOTALI		10945,11	10945,11	9204,71	10477,72	12218,12	100,000
TOTALE			33290,22				

5. Valutazione sui servizi in esubero rispetto al minimo degli standard previsti dalla legge.

SUPERFICIE A STANDARD PREVISTA DA PROGETTO PER L'INTERVENTO DI CUI AL D.M. 1444/68 DA CEDERE AL COMUNE DI VEGLIE	MAGGIORE SUPERFICIE mq	
<i>superficie PROGETTO a verde DM 1444/68</i>	1467,00	211,25
<i>superficie PROGETTO a parcheggi DM 1444/68</i>	1245,00	507,25
<i>superficie PROGETTO standard (viabilità, marciapiedi e porticato) DM 1444/68</i>	1296,00	889,60
<b>TOTALE SUPERFICIE A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE</b>	<b>4008,00</b>	<b>1608,10</b>

Giudizio della capacità della scelta di PIRU di perseguire il criterio tecnico	Punteggio
0-50%	1-12
51%-75%	13-20
76%-100%	21-23
Esisto finale: $(p) = \sum_{k=1}^n \binom{5}{k} / n$	5-23

## 2° criterio di valutazione

CRITERIO FINANZIARIO	
Denominazione indicatori	Valore indicatore
Sostenibilità dell'intervento punti da 0 a 23	0-23

Questo criterio mette in relazione l'analisi finanziaria ed economica sviluppata nella relazione tecnico finanziaria, in riferimento ad eventuale presenze di soggetti economici interessati alla realizzazione del programma (eventuali preliminari di acquisto).

## 3° criterio di valutazione

**Terzo passaggio: Valutazione del criterio etico per le scelte progettuali riguardanti la fattibilità e la desiderabilità sociale dell'intervento (compensazione/negoziazione)**

Il terzo passaggio riguarda il giudizio della capacità di una scelta progettuale di perseguire il proprio obiettivo principale di riferimento in merito alla fattibilità in termini di costi e benefici sociali.

**ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI SECONDO I CRITERI DI GIUDIZIO DELLA CAPACITA' DELLA SCELTA DEL PIRU DI PERSEGUIRE L' OBIETTIVO AL QUALE E' INTERRELATA (criterio etico)**

### **Criteria di giudizio della capacità della scelta di PIRU di perseguire un dato obiettivo al quale è interrelata (criterio etico)**

Criteria di giudizio della capacità della scelta di PIRU di perseguire l'obiettivo	Punteggio
1 - La scelta di PIRU contribuisce decisamente al raggiungimento degli interessi pubblici ed è congrua con i costi e benefici sociali	Max 52
3 - La scelta di PIRU contribuisce al raggiungimento de gli interessi pubblici e risultata limitatamente congrua con i costi e benefici sociali	Max 35
5- La scelta di PIRU non presenta nessuna interazione rilevante con gli interessi pubblici e risultata scarsa con i costi e benefici sociali	Max 20
7 - La scelta di PIRU contrasta con il perseguimento dell'obiettivo	0

**Si precisa che quanto precedentemente proposto in merito ad una matrice di valutazione, riposnde alle esigenze del DP, anche se non esplicitamente riportate nello stesso.**

#### **Quarto passaggio: commento di sintesi alla performance complessiva del PIRU**

In questa fase valutiamo gli effetti cumulati del PIRU, inteso come somma delle scelte progettuali sul perseguimento di ciascuno degli obiettivi specifici di rigenerazione urbana

Analogamente alle valutazioni delle prestazioni delle singole scelte progettuali di cui al passaggio precedente, questa valutazione assume quale oggetto principale il livello di perseguimento assoluto dell'obiettivo di rigenerazione urbana, ossia l'esistenza o meno di *almeno una scelta di PIRU* che "*contribuisca decisamente al perseguimento dell'obiettivo*"(ovvero almeno al raggiungimento di un punteggio pari a 50 punti).

*In conclusione i quattro passaggi sono esposti determinano un esito positivo della valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale espressi nel Documento Programmatico del Comune di Veglie.*

Il progettista

Ing. Claudio FRANCO