



**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 srl

alaska@legpec.it

Sezione urbanistica

serviziurbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it

Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana,

Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio

dipartimento.mobilitaqualurboppubpaesaggio@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.



**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 - Fabbriato 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_impianiti 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 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 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" Insediamenti 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; 7*
- *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;*



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



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 “Rifunionalizzazione 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*"



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 urbane 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.



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 schermo 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.”



(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 "orsogrill". 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 **parking privati** e **parking 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



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)

Il Dirigente della Sezione
(Ing. Barbara Loconsole)