



## COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

Settore Pianificazione del Territorio  
SEDE VIA SALICE - tel 0832969597

### CONFERENZA DI SERVIZI del giorno 04.03.2021

**OGGETTO:** 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.

Addì, giovedì 04 marzo 2021 si è tenuta la **quarta seduta** della Conferenza di Servizi Decisoria, ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. 241/1990 e ss.mm.ii., in forma semplificata e in modalità asincrona, come disposto dall'art. 14-ter, legge n. 241/1990, giusta convocazione del Sindaco del Comune di Veglie in data 11/02/2021 prot. 0002257 per l'acquisizione dei necessari pareri propedeutici alla sottoscrizione dell'Accordo di cui all'oggetto.

#### **PREMESSO CHE**

- 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 rifunzionalizzazione 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 Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/03/2019 è stato adottato ai sensi dell'art. 6 comma 1 della L.R. n. 21/2008 il Programma Integrato di

Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) in variante al vigente PRG per la rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ricadente nell'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 e contestualmente autorizzato il Sindaco del Comune di Veglie a, convocare la conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma finalizzato alla rifunzionalizzazione dell'area industriale dismessa ricadente nell'Ambito urbano - "AREA DI VIA BOSCO ex ALASKA"

- 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 **prima seduta** della Conferenza di Servizi del 23.01.2020, come evidenziato dal 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 Di qui l'ipotesi condivisa di passaggio al modulo procedimentale dell'Accordo di Programma;
- con della delibera di Giunta del Comune di Veglie n. 06 del 03/02/2020 si demandava 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 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 C.C. n. 10 del 29/03/2019.
- - con nota protocollo n. 2407 del 12.02.2020 il Sindaco del 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;
- che il 27/02/2020 si è tenuta presso presso la Regione Puglia-DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO - SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA Via Gentile - 70126 Bari, **la seconda seduta** della Conferenza di Servizi in cui come da verbale:
- *"Si passa quindi all'esame dell'istanza presentata dalle SOCIETA' B&G s.r.l. e I.C.S. s.r.l e visti gli elaborati progettuali si decide quanto segue:*
  - *Vista la delibera di Giunta del Comune di Veglie n. 06 del 03/02/2020 con cui il Sindaco di Veglie attiva tale procedura si dà atto che l'iter amministrativo con cui la conferenza di servizi, è da considerarsi in prosieguo rispetto alla seduta del 23/01/2020, è quello previsto dall'Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti*

dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e non più quello della L.R. Programma Integrato di Rigenerazione urbana;

- Pertanto fermo restando il contenuto dell'intervento si chiede la modifica delle testate degli elaborati grafici in cui si evidenzia la "Rifunionalizzazione dell'area" eliminando il richiamo al come Programma Integrato di Rigenerazione urbana attualmente riportato;
- Si prende atto, dopo l'analisi della situazione Urbanistica dell'area oggetto di intervento, delle NTA del PRG vigente del Comune di Veglie, e delle aree limitrofe che interagiscono con l'area oggetto della procedura, che l'intervento urbanistico si caratterizza come rifunionalizzazione dell'area urbana e non come intervento di P.I.R.U.;
- Si chiede di relazionare e verificare che nelle aree attualmente inquadrare nella zona D0 le quali non partecipano all'Accordo di Programma l'indice volumetrico non intacca l'eventuale edificazione residua o disponibile: in pratica non venga limitato il diritto di edificare;
- Nella variante urbanistica si dovrà procedere alla ridefinizione del limite della zona di intervento includendo le coperture della ditta ICS e quindi spostando il limite verso la zona agricola e far rientrare la proprietà ICS per intero;
- Prevedere la perimetrazione del parco nell'area del cambio di destinazione, la cui superficie concorre alla definizione dell'indice di Lotto/Volume;
- Definire e Indicare l'indice: Volumetria esistente/sup. dell'intervento ANTE
- Definire e Indicare l'indice: Volumetria esistente/sup. dell'intervento POST
- Definire il calcolo del beneficio pubblico secondo i parametri previsti dalla L.R. n. 18/2019
- Esplicitare con apposita relazione il beneficio pubblico in relazione alla legge n. 18/2019

Si prende inoltre atto che, pur il procedimento continuato in questa sede come Accordo di Programma e non come P.I.R.U., e prendendo atto che di fatto il contenuto della proposta progettuale salvo la variazione delle testate degli elaborati grafici coincide con l'intervento oggetto della precedentemente seduta, per l'intervento sono pervenuti i seguenti pareri:

- parere favorevole della **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio** espresso il 05/06/2019 prot 12098, acquisito al prot. n° n. 8952 del 02/07/2019;
- parere favorevole dell'**Azienda Sanitaria Locale di Lecce-SISP** espresso il 02/07/2019, PROT 9807, acquisito al prot. n°8988 del 02/07/2019 confermato con nota pervenuta al prot. il 27/02/2020 prot. 3303;
- parere favorevole dell'**Ufficio Struttura Tecnica e Provinciale (Genio Civile) di Lecce** espresso il 28/06/2019 prot 0010588 acquisito al prot. n 8824 del 28/06/2019;
- parere di conformità del **Comando dei Vigili del Fuoco di Lecce**, espresso il 15/01/2020 prot 703 acquisito al prot. n 777 del 16/01/2020;
- parere favorevole del **Responsabile del Settore Ambiente-LL.PP.** del Comune di Veglie e espresso il 16/01/2020 acquisito al prot. n 829 del 16/01/2020;
- lettera U-2019-0156299 del 27-12-2019 del **Dipartimento Sud Est Area territoriale Lecce – Brindisi di 2iRetegas** (invitata senza diritto di voto)
- Determinazione del Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente n. 85 Reg Gen del 06/03/2019 con la quale il progetto in argomento è stato escluso dalla assoggettabilità a V.A.S. con prescrizioni (pubblicata sul BURP n. 29 del 14/03/2019)."

- 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 della Regione Puglia 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;
- Il 22/07/2020 il Commissario Straordinario del Comune 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 Sezione Urbanistica della Regione Puglia 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 Sezione Urbanistica della Regione Puglia 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;
- 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 il Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio, 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 lo stesso Responsabile ha trasmesso la Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa relativa al progetto;
- con nota protocollo n. 8379 del 21.09.2020 la Sezione Urbanistica della Regione Puglia 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;

- Il 16 ottobre 2020 in video conferenza sulla piattaforma JITSY MEET accessibile da pc o da app per smartphone al link:

- <https://meet.jit.si/ConferenzadiServizicomplessoindustrialeexAlaskaedExSIGEA>

si è tenuta la terza seduta della 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 sincrona, come disposto dall'art. 14-ter, legge n. 241/1990, giusta convocazione del Commissario straordinario del Comune di Veglie in data 22/07/2020 prot. 10194 per l'acquisizione dei necessari pareri propedeutici alla sottoscrizione dell'Accordo di cui all'oggetto. Della seduta è stato redatto verbale

Alla Conferenza hanno partecipato l'arch. V. Battaglini e l'Avv. A. Cistulli del **Servizio Urbanistica, Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata della Regione Puglia**, la Sig.ra Sara Brancasi, l'Ing. Claudio Franco e l'Avv. Gianluigi Manelli.

In via preliminare si è dato atto che a seguito della convocazione della conferenza sono pervenuti i seguenti pareri:

parere della **Regione Puglia - Sezione Attività Economiche Artigianali e Commerciali** espresso il 21/07/2020 prot. n. AOO\_160 /2364 acquisito al prot. n. 0010749 del 04/08/2020;

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, acquisito al prot. n. 8952 del 02/07/2019;

proposta di parere della **Regione Puglia - Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica** di compatibilità paesaggistica ex art. 96 comma 1 lett. c delle NTA del PPTR acquisito al prot. n. 0012447 del 17/09/2020;

parere di valutazione della **Regione Puglia - Servizio Urbanistica, Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata**, espresso in ordine agli aspetti di carattere procedurale/documentale, di carattere urbanistico, di carattere sociale, di carattere economico, dell'interesse pubblico e del beneficio pubblico, acquisito al prot. n. 13627 del 14.10.2020;

In prosieguo

*"Preso atto delle modifiche apportato dalle ditte proponenti sulla base delle indicazioni precedentemente rese dalla Regione Puglia e delle integrazioni richieste, appare opportuno che nel corpo della relazione accompagnatoria vengano meglio evidenziati i seguenti aspetti:*

*l'interesse pubblico sotteso all'approvazione del progetto;*

*la valutazione economica dell'immobile da cedere al Comune rispetto a quello degli immobili di proprietà privata;*

*l'indicazione della superficie di vendita con riferimento alla tipologia dell'attività commerciale che andrà ad insediarsi e contestuale verifica della superficie, ai sensi dell'art. 2 LR n. 11/18;*

*la misura della monetizzazione delle aree a verde con vincolo di destinazione;*

*la misura degli standard con riferimento al fabbricato n. 8."*

- 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."*;
- con lettera Protocollo AOO - 0294/0059/0034 - Protocollo 0086956 - 294 acquisita al Prot. n. 0017048 del 14/12/2020 **ARPA Puglia DAP di Lecce** ha trasmesso il parere con prescrizioni.
- con nota protocollo n. 12134 del 15.12.2020 la Sezione Urbanistica regionale comunicava, 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 un recupero urbanistico 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, acquisita al protocollo Prot. n. 17408/2020 del 21/12/2020 di questo Comune, 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 Prot. n. 0017622 del 24/12/2020 in riscontro alla nota del 21/12/2020 del Servizio Urbanistica si trasmetteva, "ai fini di consentire una completa istruttoria della pratica ed una proficua conclusione del relativo procedimento, rimetto:

*Verbale della seduta della conferenza del 27.02.2020, in formato pdf e debitamente sottoscritto dai presenti, su cui dovranno essere acquisite le sottoscrizioni da parte dei funzionari di Codesta Regione*

*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, su cui dovranno essere acquisite le sottoscrizioni da parte dei funzionari di Codesta Regione.*

*Tutti gli altri documenti ed elaborati scritto-grafici, compresa la relazione aggiornata con riferimento alla più esplicita rappresentazione del pubblico interesse, richiesti da Codesto Servizio ai fini integrativi, sono stati opportunamente trasmessi attraverso la pubblicazione sul sito del Comune, cui sono a disposizione per la visione all'indirizzo:*

- <https://www.comune.veglie.le.it/sezione-informazioni/utilita/elenco-banner/item/recupero-urbano-delcomplesso-industriale-ex-alaska-per-la-realizzazione-di-un-fabbricato-commerciale-tipo-m2-localicommerciali-e-fabbricati-residenziali>,

*Ove la documentazione già pubblicata e che lo scrivente Settore ritiene completa ed esaustiva ai fini richiesti, non dovesse essere ritenuta tale da Codesto Servizio, si prega di darne comunicazione.*

*Ciò in quanto, lo scrivente intende scongiurare anche solo l'eventualità che il procedimento possa concludersi con esito negativo a causa di una carenza documentale.*

*Chiaramente, la convocazione del 28-28.12 p.v. è da intendersi 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, acquisita al prot. del Comune n. 1641/2021 del 02/02/2021, il Servizio Urbanistica della Regione Puglia comunicava "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."
- Il 11/02/2021 prot. 00002257 a firma del Sindaco del Comune di Veglie è stata convocata della 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 acquisita aprot. del Comune n. 0002979 del 24/02/2021 è stato trasmesso dal **Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio – Sezione Urbanistica, Servizio Riqualficazione Urbana e Programmazione Negoziata**, espresso favorevolmente alle seguenti condizioni:
  - - prima dell'approvazione della variante si verificano 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.*

Tutto ciò premesso e richiamato

l'Ing. Mauro Manca, Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Veglie:

#### **DICHIARA**

- che alle ore 10:04 sulla piattaforma sulla piattaforma JITSY MEET accessibile da pc o da app per smartphone al link:

<https://meet.jit.si/ConferenzadiServizicomplexindustrialeexAlaskaedExSIGEA>

si è proceduto ad aprire la video conferenza

#### **RILEVATO**

il mancato intervento alla video Conferenza da parte delle amministrazioni ritualmente invitate

Preso atto della intervenuta acquisizione di tutti i necessari pareri presupposti pervenuti da parte delle amministrazioni ritualmente invitate e sopra richiamati

Sicchè, alle ore 10:24

#### **DICHIARA**

chiusa la conferenza di servizi, dando atto che il Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio si riserva, di emettere la formale determina di conclusione, con esito positivo della conferenza di servizi in oggetto da notificare alle parti.

Ing. Mauro Manca





MIBAC|SABAP-LE|27/06/2019|0013217-P

34.28.10/143/2019

Ministero

per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BRINDISI LECCE E TARANTO

- LECCE -

Comune di Veglie

Lavori Pubblici – Pianificazione Territorio

via Salice

73010 Veglie (LE)

urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it

E.p.c.

Risp. al Foglio Prot. n. 7266 del 29/05/2019

Ref. prot. n. 12098 del 05/06/2019

Class 34.28.10/143

Commissione Regionale del MiBACT per la Puglia  
c/o Segretariato Regionale

mbac-sr-pug@mailcert.beniculturali.it

Funzionario Archeologo

Dott.sa Daniela Tansella

daniela.tansella@beniculturali.it

OGGETTO: Comune: Veglie (LE)

Località: Area di via Bosco ex Alaska (fg. 27 p.lle 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281, e fg. 35 p.lle 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595, 596)

Progetto: Programma integrato di Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) in variante al P.R.G. ricadente nell'Ambito urbano 4° via Bosco ex Alaska del D.P.R.U. approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 13/11/2013 per il recupero urbano del complesso industriale di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali.

Ditta: Amministrazione Comunale per B&amp;G s.r.l. e ICS s.r.l.

Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14bis della Legge 241/1990

Parere di competenza

Con riferimento alla questione indicata in oggetto,

- vista la Proposta n. 98 del 04/03/2019 - Determinazione del dirigente n.85 del 06/03/2019 inviata dal Settore Sviluppo e Ambiente del Comune di Veglie, acquisita agli atti con prot. n. 7500 del 08/04/2019, con la quale codesto Comune determinava come non assoggettato alla procedura di V.A.S. il progetto in argomento;
- esaminata la documentazione pubblicata sul sito web del Comune di Veglie nella sezione *Avvisi*;
- considerato che l'area oggetto dell'intervento prospetta la strada SP110LE individuata dal PPTR Puglia come *Strada a valenza paesaggistica*;
- considerato che il progetto proposto interviene sull'area periurbana del Comune di Veglie e che il lotto in questione è attualmente occupata da manufatti destinati ad attività produttive e da spazi di verde attrezzato;
- considerato che il progetto di rigenerazione urbana proposto prevede: la demolizione di parte dei manufatti esistenti (*Fabbricati 1, 2 3, 4, 5, 6, e 7*) con recupero della volumetria e sostituzione di questi con un'area a verde; ristrutturazione e recupero dell'edificio denominato *Fabbricato 8*; la costruzione a ridosso della SP110LE, reimpiegando la volumetria di demolizione, di tre edifici (*Fabbricati A, B e C*) destinati a residenza e attività commerciali; la messa a dimora nell'area destinato a parcheggio di alberature ad alto fusto; la riqualificazione della sezione stradale di via Bosco; la riduzione della superficie impermeabile per mezzo della rimozione delle *superfici cementate*;
- considerato che gli edifici di nuova costruzione hanno un rapporto diretto con la *Strada a valenza paesaggistica*, con particolare riferimento ai *Fabbricati B e C*;
- considerato che l'intervento prevede il recupero e il potenziamento dello "attuale parco giochi";
- ritenuto che, oltre alla dichiarata *riduzione* di superfici coperta (da 2564 mq a 2012 mq), è previsto un incremento delle aree a parcheggio a ridosso della via Bosco, di cui, negli elaborati progettuali, non è specificata la natura della pavimentazione;
- considerato che la Carta del rischio archeologico, elaborata dal dott. Marco Leo Imperiale, non riporta alcuna segnalazione d'interesse archeologico né risultano emessi specifici provvedimenti ministeriali di tutela archeologica in tale area;
- tenuto conto, tuttavia, della segnalata scarsa visibilità del suolo (in gran parte pavimentato o ricoperto da manto bituminoso e da vegetazione);



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BRINDISI LECCE E TARANTO

via A. Galateo, 2 - 73100 LECCE - tel. 0832 248311 - fax 0832 248340 - C.F. 93075250758

PEC: mbac-sabap-le@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-le@beniculturali.it - SITO WEB: www.sabap-le.beniculturali.it



Ministero

per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BRINDISI LECCE E TARANTO  
- LECCE -

- *considerata* la valenza storico-archeologica del territorio che ha restituito, nel corso degli anni, numerose attestazioni riconducibili alla frequentazione antropica in un arco cronologico compreso dall'età neolitica ad epoca medievale;

questa Soprintendenza per le motivazioni riportate in premessa esprime **parere favorevole** alla realizzazione del P.I.R.U. purché, al fine della mitigazione dell'intervento e della tutela del contesto paesaggistico, siano rispettate la seguenti condizioni:

1. la pavimentazione dei parcheggi sia realizzata mediante tecniche di posa in opera che garantiscano la permeabilità del suolo;
2. 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 mitigino la presenza degli edifici di nuova costruzione;
3. dovrà essere predisposta, al fine di evitare possibili interferenze con resti antichi celati nel sottosuolo, la sorveglianza archeologica per tutti gli interventi di scavo previsti in progetto. Dovrà quindi essere conferito il relativo incarico, da codesto Comune, ad un archeologo professionista che avrà cura di elaborare e trasmettere a questa Soprintendenza la documentazione scientifica degli scavi condotti, in supporto cartaceo e informatico. Resta inteso che, qualora dovessero venire alla luce resti di interesse storico-archeologico, il progetto di cui trattasi potrebbe subire variazioni in corso d'opera. Inoltre, dovrà pervenire a questo Ufficio, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione relativa al nominativo dell'archeologo individuato, con il relativo curriculum.

Restano demandati a codesta Amministrazione Comunale, cui compete la responsabilità della verifica circa l'osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, l'eventuale rilascio del permesso per la realizzazione di quanto previsto.

La presente nota viene trasmessa al servizio regionale in indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 155 co. 2, del D. Lgs. 42/2004. Ai sensi dell'art. 47 del Codice dell'Amministrazione digitale (D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.) non si restituisce copia degli elaborati trasmessi.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Maria PICCARRETA

Il Funzionario Architetto  
Arch. Vincenzo CORRADO

Il Funzionario Archeologo  
Dott.ssa Daniela TANSELLA





Ministero

per i beni e le attività culturali  
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI BRINDISI LECCE E TARANTO  
- LECCE -

Il

Comune di Veglie  
Lavori Pubblici – Pianificazione Territorio  
via Salice  
73010 Veglie (LE)  
urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it

Resp. al foglio Prot. n. 10194 del 22/07/2020

Ref. prot. n. 14105 del 28/07/2020

Class. 34.28.10/143

Il/pe

Commissione Regionale del MiBACT per la Puglia  
c/o Segretariato Regionale  
mbac-sr-pug@mailcert.beniculturali.it

19178265

**Oggetto:** Comune: Veglie (LE)

Località: Area di via Bosco ex Alaska (fg. 27 p.lle 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281, e fg. 35 p.lle 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595, 596)

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."Recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed Ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali"

Amministrazione procedente: Comune di Veglie

**Comunicazioni e conferma di parere**

Con riferimento alla questione indicata in oggetto,

- **vista** la nota 7266 del 29/05/2019 (acquisita agli atti con prot. 12098 del 05/06/2019) con la quale codesta Amministrazione Comunale convocava la Conferenza di Servizi inerente il "Programma integrato di Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) in variante al P.R.G. ricadente nell'Ambito urbano 4° via Bosco ex Alaska del D.P.R.U. approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 13/11/2013 per il recupero urbano del complesso industriale di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali";
- **vista** la nota 12098 del 05/06/2019, qui richiamata integralmente, con la quale questa Soprintendenza, in merito al procedimento di cui al punto precedente, ha espresso il proprio parere favorevole di competenza, indicando delle prescrizioni da osservare;
- **vista** la nota indicata a margine con la quale codesto Comune ha convocato la Conferenza di Servizi in merito al progetto indicato in oggetto;
- **esaminata** la documentazione progettuale pubblicata sul sito web del Comune di Veglie all'indirizzo <https://www.comune.veglie.le.it/sezione-informazioni/utilita/elenco-banner/item/recupero-urbano-del-complesso-industriale-ex-alaska-per-la-realizzazione-di-un-fabbricato-commerciale-tipo-m2-locali-commerciali-e-fabbricati-residenziali>;
- **rilevato** che è parte integrante della documentazione di cui al punto precedente, la Deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Veglie n. 6 del 03/02/2020 e che in tale atto si rileva che "i contenuti della proposta progettuale non viene modificata rispetto a quanto adottato con delibera di C.C. n. 10 del 29/03/2019" a cui è riferibile il procedimento precedente richiamato;
- **preso atto**, dunque, che il progetto in esame risulta invariato rispetto al procedimento precedente;

questa Soprintendenza comunica e conferma il **parere favorevole** già espresso con la nota 12098 del 05/06/2019 purché siano rispettate le condizioni riportate nello stesso parere.



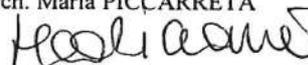
PM

Restano demandati a codesta Amministrazione Comunale, cui compete la responsabilità della verifica circa l'osservanza delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti, l'eventuale rilascio del permesso per la realizzazione di quanto previsto.

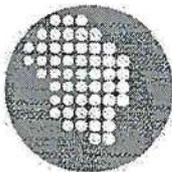
La presente nota viene trasmessa al servizio regionale in indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'art. 155 co. 2, del D. Lgs. 42/2004. E ss.mm.ii..

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Vincenzo CORRADO

IL SOPRINTENDENTE  
Arch. Maria PICCARRETA



Ministero  
per i Beni e le  
attività culturali  
e per il turismo



**ASL LECCE**

SERVIZIO SANITARIO DELLA PUGLIA

Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
Viale Don Minzoni 8 - 73100 Lecce  
tel. e fax 0832.215578  
e-mail: sisp@ausl.le.it

Prot. P800f  
DEL 2/07/19

Lecce 02.07.2019

Al Sig. SINDACO  
Comune di Veglie

**Oggetto: Programma Integrato di Rigenerazione Urbana ( P.I.R.U.) in variante al PRG ricadente nell'ambito urbano 4<sup>a</sup> Via Bosco ex Alaska del DPRU approvato con D. di C.C. n. 51 del 13.11.2013 per il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska e la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali.**

In riferimento all'oggetto, questo Servizio ha proceduto a visionare la documentazione relativa al recupero urbano del complesso industriale ex Alaska, così come pubblicata sul sito del Comune di Veglie.

Obiettivo delle opere proposte è il recupero dell'area attraverso la realizzazione di insediamenti commerciali, di residenze private e di un parco in un'area attualmente tipizzata dal PRG come zona D.

Per quanto di esclusiva competenza, all'esito delle valutazioni della documentazione prodotta ed in particolare del Rapporto preliminare ambientale e del Rapporto Ambientale, non si ravvisano elementi che possano costituire nocuo per la popolazione delle aree viciniori; al contrario, quanto proposto, rappresenta un miglioramento urbano.

Questo Servizio esprime quindi parere favorevole alle seguenti condizioni:

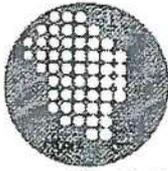
- si adottino tutte le misure necessarie alla mitigazione degli impatti relativi alle emissioni in atmosfera in fase di cantiere;
- si adottino misure di mitigazione degli impatti acustici e luminosi in fase di esercizio;
- si proceda alla bonifica delle coperture in amianto.

Sono fatti salvi pareri e/o autorizzazioni di altri Enti, Servizi, Uffici ecc per effetto di disposizioni legislative e/o regolamenti in vigore.



DIRETTORE SISP Area Nord  
Dott. A. FEDELE

Città di Veglie - Cod. Amm. c\_1711 - Prot. n. 0008988 del 02/07/2019 13:01 - ARRIVO



**ASL LECCE**  
SERVIZIO SANITARIO DELLA PUGLIA

Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
Viale Don Minzoni 8 - 73100 Lecce  
tel. e fax 0832.215578  
e-mail: sisp@ausl.le.it

as1 LE.ASL LECCE.REGISTRO  
UFFICIALE.U.0029487.27-02-2020

Lecce 26.02.2020

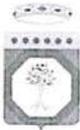
Al Sig. SINDACO  
Comune di Veglie

**Oggetto: Conferenza decisoria, in forma semplificata e in modalità asincrona, per il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed ex Sigea per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali.**

In riferimento all'oggetto ed alla Conferenza dei Servizi convocata per il giorno 27 c.m., questo Servizio, conferma il parere già rilasciato con prot. n. 98007 in data 02/07/2019. Sono fatti salvi pareri e/o autorizzazioni di altri Enti, Servizi, Uffici ecc per effetto di disposizioni legislative e/o regolamenti in vigore.



Il DIRETTORE SISP Area Nord  
Dott. A. FEDELE



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO

**SEZIONE LAVORI PUBBLICI**  
Servizio Autorità Idraulica

Regione Puglia  
Lavori Pubblici

AOO\_064/PROT  
28/06/2019 - 0010588  
Prot. Usola - Registro Protocollo Generale

Comune di Veglie (LE)

PEC: [protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)

**Oggetto: Comune di Veglie – Parere ex art. 89 D.P.R. 380/01. Programma Integrato di Rigenerazione Urbana PIRU - Ambito 4a via Bosco ex Alaska.**

Esaminata la documentazione trasmessa via PEC da codesta Amministrazione con nota prot n.7266 del 29.05.2019 acquisita al prot.regionale n. AOO\_64\_0009198 del 04.06.2019 e nota pec del 18.06.2019, acquisita in atti al prot. regionale n. AOO\_0640010267 del 21.06.2019, per l'ottenimento del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01:

- preso atto che il Comune di Veglie (Le) ricade in zona con pericolosità sismica 4 (ag < 0,05g);

- vista: la Relazione Geologica, Idrogeomorfologica, geotecnica e Sismica dell'area interessata dall'intervento, a firma del dott. De Donatis iscritto all'Ordine Regionale dei Geologi della Puglia al n° 350, nonché l'indagine Sismica con tecnica Re.Mi., nella quale si dichiara che a seguito di prove eseguite in sito è stato rilevato che la  $V_{Seq} = 674$  m/s ed il sottosuolo dell'area in esame è riferibile alla categoria B (  $360$  m/s <  $V_{Seq}$  <  $800$  m/s) di cui alla tabella n. 3.2.II del D.M. 17 gennaio 2018;

- vista la carta di pericolosità idrogeomorfologica dell'AdB Puglia, aggiornata alle nuove perimetrazioni, di conformità del P.A.I. da cui si rileva che l'area interessata non ricade tra quelle perimetrate a rischio idraulico e geomorfologico;

- presa visione della Carta Idrogeomorfologica della Regione Puglia;

vista l'attestazione di versamento degli oneri istruttori previsti dalla D.G.R. 26 gennaio 2011 n.88;

si esprime parere FAVOREVOLE esclusivamente in ordine alla compatibilità delle previsioni dell'intervento proposto con le condizioni geomorfologiche dell'area interessata e a quanto riportato nella caratterizzazione geotecnica contenuta nella relazione del professionista incaricato.

Sono fatti salvi eventuali diritti di terzi nonché l'acquisizione di tutte le ulteriori autorizzazioni e /o assensi, qualora necessari, rinvenienti dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

Il Responsabile della P.O.  
(Ing. Michele Postiglione)

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Sezione Lavori Pubblici

Via Gentile, 52- 70126 (BA) - Tel: 080 5407789 – 080 5407776

Istruttore Tecn. Ind.le Donato Loperfido – 080 5407729

mail: [servizio.lavoripubblici@regione.puglia.it](mailto:servizio.lavoripubblici@regione.puglia.it) pec: [servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it)



MINISTERO DELL'INTERNO  
Dipartimento dei Vigili del Fuoco  
del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile  
**Comando Provinciale Vigili del Fuoco Lecce**

Ufficio Prevenzione

COM-LE.Comando Prov. VVF LECCE.U.0000703.15-  
01-2020.h.15:09

Protocollo n°

/PRAT. 36036

Al Responsabile dello Sportello Unico  
del Comune di Veglie  
73010 – VEGLIE (LE)

e, p.c. Sig.ra BRANCASI Sara  
Amministratore della Società B & G S.r.l.  
Via Bosco. 227  
73010 VEGLIE (LE)

**OGGETTO:** Pratica .... - Progetto di adeguamento alle norme di prevenzione incendi di un edificio di nuova costruzione da destinare a Supermercato alimentari e non, (FABBRICATO A Tav. 2\_vvf) ubicato in Via Bosco, 227 nel Comune di Veglie.  
- **Richiedente:** B & G S.r.l. (Amministratore: Brancasi Sara);  
- **Tipo richiesta:** Valutazione del progetto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 151 del 1/8/2011  
- Attività rientrante al punto 69.3.C dell'elenco allegato al D.P.R. 151 del 1 agosto 2011

Con riferimento all'istanza della S.V. pervenuta al protocollo 12903 in data 05/07/2019, inerente l'oggetto, questo Comando Provinciale, visto il parere espresso al riguardo dal Funzionario Istruttore, D.C.S. Salvatore CONTE comunica che il progetto relativo all'attività sopra indicata è, ai soli fini antincendio,

**CONFORME**

alla normativa ed ai criteri tecnici di prevenzione incendi vigenti a condizione che vengano osservate le seguenti prescrizioni:

1. Le aree adibite alla vendita e deposito merci siano provviste di un sistema di controllo dei fumi finalizzato a garantire un'altezza libera dal fumo pari ad almeno 2,00 metri. Tale obiettivo potrà essere raggiunto con aperture di aerazione naturale ricavate lungo il perimetro e/o in copertura aventi superficie non inferiore ad 1/40 della superficie in pianta del compartimento. Le aperture devono essere distribuite il più possibile uniformemente privilegiando la realizzazione di aperture sia nella parte bassa che nella parte alta delle pareti o in copertura, nel rispetto del punto 4.9 del D.M. 27/07/2010;
2. L'attivazione manuale, del sistema di controllo dei fumi, sia centralizzata e indicata nel piano di emergenza;
3. Il gruppo pompe sia realizzato nel rispetto delle norme UNI 12845;
4. L'impianto di rilevazione automatica degli incendi sia realizzato nel rispetto delle norme UNI 9795;
5. I materiali installati, eccettuati gli espositori per la merce in vendita, devono essere conformi a quanto indicato al punto 3.2 del D.M. 27/07/2010;
6. Gli impianti di climatizzazione siano realizzati nel rispetto del punto 5.4 del D.M. 27/07/2010;
7. L'impianto idrico antincendio sia realizzato in conformità al punto 7.3 del D.M. 27/10/2010 e norme UNI 10779 e 12845;



# COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

**SETTORE LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE**

STRUTTURA PER SERVIZI VARI

Spett.le Ing. Mauro Manca  
In qualità di Responsabile del Procedimento  
e Presidente della Conferenza dei Servizi  
pec: [protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)

e per conoscenza

ditta B&G srl  
pec: [alaska@legpec.it](mailto:alaska@legpec.it)

I.C.S. srl  
Pec: [icslecce@pec.it](mailto:icslecce@pec.it)

**Oggetto:** Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) in variante al P.R.G. ricadente nell'ambito urbano 4° via Bosco ex Alaska del D.P.R.U. approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 13/11/2013 per il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska e la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali. **Parere di competenza**

**PREMESSO** che:

- Il Comune di Veglie ha redatto ed approvato, con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13/11/2013 il Documento Programmatico Preliminare per la rigenerazione urbana la cui approvazione è stata preceduta da iniziative istituzionali volte a favorire la partecipazione degli abitanti e degli operatori economici privati.
- Le ditte B&G s.r.l. con sede in Veglie alla via Bosco n. 227, in persona del suo amministratore unico sig.ra Brancasi Sara e I.C.S. s.r.l. con sede in Veglie alla via Copernico n. 12, in persona del suo amministratore unico sig. De Benedittis Carlo hanno presentato, con nota prot. 3885 del 22/03/2017, istanza di "Recupero Urbano del complesso industriale ex ALASKA: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali";
- Il procedimento invocato necessita di variante urbanistica al P.R.G. vigente e, quindi, verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii;
- Con nota della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e paesaggio, contrassegnata con prot. AOO\_089/11/12/2018/0013107 è stata comunicata l'esclusione del progetto dalle "verifiche di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione dalle procedure di VAS";
- Con Determinazione del Responsabile del Settore Sviluppo – Ambiente n. 85 R.G. del 06/03/2019 il programma di rigenerazione urbana in oggetto è stato escluso dalla assoggettabilità a V.A.S. con prescrizioni;

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/03/2019 è stato adottato il Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) in variante al P.R.G. ricadente nell'ambito urbano 4A via Bosco ex Alaska del D.P.R.U. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 13/11/2013 per il recupero urbano del complesso industriale ex Alaska e la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali autorizzando il Sindaco di Veglie a convocare la conferenza di servizi, ai sensi del comma 3 dell'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali)

Vista la convocazione della Conferenza dei servizi pervenuta con nota prot. 17049 del 20/12/2019 mediante la quale è richiesto di trasmettere pareri, autorizzazioni, nulla-osta, intese ed altri atti di assenso comunque denominati, richiesti dalle leggi statali e regionali, in sede di Conferenza di servizi convocata per il giorno 23 gennaio 2020 presso la Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paseaggio – Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata;

Visti gli elaborati grafico-progettuali predisposti dal professionista incaricato Ing. Claudio Franco, dalla quale emerge che:

- L'area oggetto di intervento occupa una superficie di mq. 27.905,00, in catasto contraddistinta dal foglio 35 p.lle 137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281 e foglio 27 p.la 280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595 e 596;
- oggetto del presente parere è il Recupero Urbano del complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali, mediante il recupero dell'area sopra indicata attraverso interventi destinati alla realizzazione di insediamenti residenziali e commerciali, nonché di riqualificazione urbana, ambientale e paesaggistica. L'intervento prevede la realizzazione di due locali commerciali, di cui uno di tipo M2 di superficie di vendita di mq. 1025,00 e l'altro di mq. 70,00, nonché la realizzazione di n. 6 appartamenti strutturati su due livelli fuori terra;

Visto il Rapporto preliminare di verifica, facente parte la mole documentale allegata al progetto, dal quale si evince che, in merito ai possibili impatti generabili dall'intervento proposto:

- Il PPTR classifica via Bosco come strada a valenza paesaggistica in quanto tracciato carrabile da cui è possibile cogliere la diversità, peculiarità e complessità dei paesaggi che attraversano paesaggi naturali o antropici di alta rilevanza paesaggistica, che costeggiano o attraversano elementi morfologici caratteristici (serre, costoni, lame, canali, coste di falesie o dune ecc.) o dai quali è possibile percepire panorami e scorci ravvicinati di elevato valore paesaggistico. A questo scopo il programma oggetto del presente Rapporto Ambientale Preliminare, dovrà salvaguardare la struttura estetico-percettiva del paesaggio attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili, mediante l'utilizzo di recinzioni permeabili, tramite l'arretramento dei corpi di fabbrica ed egli accessi stradali;

Ritenuto che il progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.). Pur tuttavia si ritiene che debbano essere adottate 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;

Tutto ciò premesso, con la presente si **esprime parere favorevole per quanto di competenza**, ribadendo le ulteriori **prescrizioni** a cui, in fase di predisposizione del progetto esecutivo e in fase di esecuzione dovrà adeguarsi:

1. *dovrà essere salvaguardata la struttura estetico-percettiva del paesaggio attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili, mediante l'utilizzo di recinzioni permeabili, tramite l'arretramento dei corpi di fabbrica ed egli accessi stradali;*

2. dovranno essere adottate 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;
3. in fase progettuale siano studiati interventi relativi alla raccolta e riutilizzo ai fini irrigui delle acque pluviali, appositamente disoleate;
4. siano previste lungo l'aiuola parallela a via Bosco una tipologia di vegetazione con apparato radicale contenuto al fine di evitare futuri danni al manto stradale.

Veglie, li 16 gennaio 2020

Il tecnico Istruttore

Geom. Cosimo Saponaro



Il Responsabile del Settore

Arch. Antonio Angiano



DIPARTIMENTO SUD EST  
AREA TERRITORIALE LECCE - BRINDISI

F + 39 02-93473328

Pec: 2iretegas@pec.2iretegas.it

PEC : protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it

Spettabile

**Comune di Veglie**  
Settore pianificazione del territorio  
Parco delle Rimembranze  
73010 Veglie (Le)

2iRG/DTSE/LB

**Oggetto: Programma integrato di rigenerazione Urbana (P.I.R.U.) in variante al P.R.G. ricadente nell'ambito urbano 4° Via Bosco ex Alaska del D.P.R.U. approvato con deliberazione di C.C. n. 51 del 13/11/2013 per il recupero urbano del complesso industriale ex ALASKA e la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali. - Convocazione conferenza servizi -**

Si fa riferimento alla Vostra nota del 20/12/2019, acquisita in pari data al protocollo societario E-2019-0150662, relativa alla conferenza di servizi indetta ai sensi della normativa citata in oggetto per precisare che la sottoscritta 2i Rete Gas S.p.A., in qualità di concessionaria del pubblico servizio di distribuzione del gas naturale a mezzo rete urbana nel comune di Veglie (Le), avendo esaminato gli allegati di progetto, come da indicazioni riportate nella Vostra lettera, ha riscontrato che le opere previste potrebbero costituire interferenza con le proprie infrastrutture.

Pertanto si esprime parere favorevole, condizionato all'esecuzione di incontri di coordinamento e cooperazione, da espletare preventivamente all'inizio dei lavori, con un preavviso di almeno 15 giorni, al fine di definire le eventuali modalità tecniche ed operative da adottare.

Il responsabile della suddetta attività è il geom. Riccardo Dell'Abate, rintracciabile al numero cellulare 335 10 20 374.

Distinti saluti

**Nicola Panico**  
IL RESPONSABILE

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da 2i Rete Gas e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente*



COMUNE DI VEGLIE

(Provincia di Lecce)

**ORIGINALE**

DETERMINAZIONE DEL RESPONSABILE

DEL

5. SETTORE SVILUPPO E AMBIENTE

SERVIZIO

**Numero 12 Settoriale del 06/03/2019**

**Numero 85 Reg. Generale del 06/03/2019**

**OGGETTO: PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS . RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA: REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE TIPO M2, LOCALI COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI. DETERMINAZIONI**

L'anno 2019 il giorno 6 del mese di MARZO, nel proprio Ufficio presso la Sede Municipale, il sottoscritto **ANGLANO Antonio**, Responsabile del 5. SETTORE SVILUPPO E AMBIENTE - Servizio :

**Visti:**

- il D.Lgs 18.08.2000 n. 267;
- il vigente Statuto comunale;
- il vigente Regolamento per l'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il decreto sindacale di attribuzione della responsabilità del Settore;
- l'adempimento ex art. 48 bis del DPR 602/73 introdotto dal L. 286/2006;

Dato atto, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui agli artt.49 e 147 – bis del D.Lgs. n. 267/2000 e di quanto previsto dal vigente regolamento dei controlli interni, che nella fase preventiva di formazione del presente atto si è eseguito idoneo controllo di regolarità amministrativa e che, con la firma apposta in calce all'originale del presente atto, se ne attesta, anche, la legittimità, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

**PREMESSO che:**

- Le ditte B&G s.r.l. con sede in Veglie alla via Bosco n. 227, in persona del suo amministratore unico sig.ra Brancasi Sara e I.C.S. s.r.l. con sede in Veglie alla via Copernico n. 12, in persona del suo amministratore unico sig. De Benedittis Carlo hanno presentato istanza di "Recupero Urbano del complesso industriale ex ALASKA: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali";
- Il procedimento invocato necessita di variante urbanistica al P.R.G. vigente e, quindi, verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii;
- con nota prot. 17105 del 13/12/2019, il Comune di Veglie Settore Ambiente e sviluppo, in qualità di Autorità Competente, trasmetteva istanza di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi della legge regionale n. 44/2012, per la variante in oggetto, allegando la seguente documentazione su supporto digitale:
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale Preliminare;
  - Relazione Ambientale;
  - Relazione tecnica descrittiva;
  - Relazione finanziaria – indicazione sommaria degli oneri da ripartire;
  - Relazione fotografica;
  - Valutazione di coerenza del P.I.R.U.;
  - Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico;
  - Tav. 2 – Ambito Urbano 4° - Area via Bosco ex ALASKA – stato di fatto dei luoghi: rilievo celerimetrico – individuazione delle proprietà;
  - Tav. 3 – Individuazione degli interventi da realizzare – Tabella calcolo volumi da recuperare - Planovolumetrico;
  - Tav. 4 – Progetto degli interventi – Verifica standard urbanistici;
  - Tav. 5 – Progetto dell'intervento – particolare sezione;
  - Tav. 6 – Fabbricato commerciale media struttura di vendita – Fabbricato commerciale e residenziale "B" e "C" – Piante, prospetti e sezioni;
  - Tav. 7 – Stralci strumenti di pianificazione sovraordinati;
  - Tav. 8 – Rilievo degli aspetti ambientali, insediativi e infrastrutturali;

- Tav. 9 – Rilievo architettonico edifici esistenti;
- Tav. 10 – Planimetria delle reti e dei sottoservizi esistenti;
- Tav. 11 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primarie e secondarie – tabella standard;
- Tav. 12 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primaria e secondaria: marciapiedi, pista ciclopedonale, parcheggi e superfici pavimentate;
- Tav. 13 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primaria e secondaria – impianti e sottoservizi;

con tale nota, inoltre, raccomandava ai Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA), così come di seguito elencati, interessati a rilasciare pareri e/o osservazioni, di provvedere all'istruttoria nei successivi 30 giorni; e di provvedere all'invio di eventuali contributi in merito all'assoggettabilità a VAS entro il termine di 30 giorni, invitando altresì l'Autorità Procedente a trasmettere le proprie eventuali osservazioni o controdeduzioni, al fine di fornire ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. Tale nota, poi, ha valenza di comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/90 ai seguenti soggetti:

**Regione Puglia** - Servizio Assetto del Territorio – Ufficio Attuazione Pianificazione Paesaggistica;

**Regione Puglia** – Servizio Tutela delle Acque;

**Regione Puglia** – Servizio reti ed infrastrutture per la mobilità;

**Regione Puglia** – Servizio ciclo dei rifiuti e bonifiche;

**Regione Puglia** – Servizio Urbanistica;

**Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente (ARPA Puglia);**

**Autorità Idrica Pugliese;**

**AQP – Direzione Generale;**

**Regione Puglia - Ufficio Struttura Tecnica Provinciale (Genio Civile);**

**Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia;**

**Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Lecce, Brindisi e Taranto;**

**Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia;**

**Azienda Sanitaria Locale di Lecce;**

**Provincia di Lecce** – Servizio Pianificazione territoriale di Area Vasta;

**Provincia di Lecce** – Servizio Pianificazione Territoriale;

**Provincia di Lecce** – Servizio Tutela Ambientale;

**Autorità di Bacino della Puglia;**

In data 07/12/2018 il Responsabile del Settore Ambiente pubblicava sul portale del Settore Ecologia della Regione Puglia la documentazione inerente il procedimento in essere;

Con nota della Regione Puglia – Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e paesaggio, contrassegnata con prot. AOO\_089/11/12/2018/0013107, è stata comunicata l'esclusione del progetto dalle "verifiche di sussistenza delle pertinenti condizioni di esclusione dalle procedure di VAS;

**Considerato che:**

nonostante la pubblicazione dei documenti progettuali sul portale del Settore Ecologia della Regione Puglia, che come detto è stata eseguita in data 07/12/2018, e nonostante la trasmissione degli stessi sia correttamente avvenuta a mezzo pec ai singoli SCMA interessati con nota prot. 17105 del 13/12/2018, alla data odierna non sono pervenuti pareri o osservazioni in merito all'intervento;

sul BURP n. 21 del 17.02.2014 è stata pubblicata la L.R. n. 4/2014 "Semplificazioni del procedimento amministrativo. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 12 aprile 2001, n. 11 (Norme sulla valutazione dell'impatto ambientale), alla legge regionale 14 dicembre 2012, n. 44 (Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica) e alla legge regionale 19 luglio 2013, n. 19 (Norme in materia di riordino degli organismi collegiali operanti a livello tecnico-amministrativo e consultivo e di semplificazione dei procedimenti amministrativi)";

ai sensi dell'art. 4 della legge Regionale n. 44/2012 come modificata dalla Legge Regionale n. 04/2014 - "Attribuzione ed esercizio della competenza per la VAS": "Ai comuni è delegato l'esercizio, anche nelle forme associative disciplinate dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, emanato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, delle competenze per l'espletamento dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 8 per i piani o programmi approvati in via definitiva dai comuni, nonché per l'espletamento dei procedimenti di VAS di cui agli articoli 9 e seguenti rivvenienti da provvedimenti di assoggettamento di piani o programmi di cui sopra";

ai sensi dell'art. 3 comma 14, "La VAS costituisce, per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni della presente legge, parte integrante del procedimento di adozione e approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa VAS, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.";

ai sensi dell'art. 8 comma 3: "L'autorità procedente può trasmettere all'autorità competente, entro i trenta giorni successivi al termine di cui al comma 2, le proprie osservazioni o controdeduzioni relativamente a quanto rappresentato dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati nell'ambito della consultazione, in modo da fornire ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.";

ai sensi dell'art. 8 comma 4: "Salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, l'autorità competente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I alla Parte Seconda del d.lgs. 152/2006 e tenuto conto dei contributi pervenuti dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, verifica se il piano o programma possa avere impatti significativi sull'ambiente e, entro novanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza di cui al comma 1, sentita l'autorità procedente, adotta il provvedimento di verifica assoggettando o escludendo il piano o programma dalla VAS di cui agli articoli da 9 a 15 e, nel caso, definendo le necessarie prescrizioni. La tutela avverso il silenzio dell'Amministrazione è disciplinata dalle disposizioni generali del processo amministrativo.

ai sensi dell'art. 9 comma 1 della citata Legge Regionale n. 44/2012 e ss.mm.ii.: "Nel caso di piani e programmi per i quali, ai sensi dell'articolo 3 oppure in seguito a un provvedimento di assoggettamento di cui all'articolo 8, è necessario effettuare la VAS, il proponente o l'autorità procedente predispongono un rapporto preliminare di orientamento, volto alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale e comprendente: a) i principali contenuti (obiettivi, articolazione, misure e interventi), l'ambito territoriale di influenza del piano o programma e un quadro sintetico della pianificazione e programmazione ambientale, territoriale e socio-economica vigente nel predetto ambito; b) l'esplicitazione di come la VAS si integra con lo schema logico-procedurale di formazione e approvazione del piano o programma, tenendo conto delle forme di coordinamento delle procedure, con particolare riferimento alle attività di deposito, pubblicazione e consultazione; c) una descrizione preliminare dei principali fattori ambientali nel contesto territoriale interessato dall'attuazione del piano o programma; d) l'impostazione del rapporto ambientale e della metodologia di valutazione; e) una preliminare individuazione dei possibili impatti ambientali significativi derivanti dall'attuazione del piano o programma; f) l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati da consultare e le modalità di consultazione e di partecipazione pubblica previste.";

ai sensi dell'art. 9 comma 2: "L'autorità procedente avvia la procedura di VAS presentando all'autorità competente un'istanza corredata della seguente documentazione su supporto informatico: a) il

*rapporto preliminare di orientamento di cui al comma 1; b) copia dell'atto amministrativo di formalizzazione della proposta di piano o programma, comprensiva del rapporto preliminare di orientamento; c) elenco dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territoriali interessati da consultare; d) eventuali elaborati del piano o programma utili alla valutazione; e) i contributi, i pareri e le osservazioni pertinenti al piano o programma, eventualmente già espressi dai soggetti competenti in materia ambientale e dagli enti territoriali interessati, nonché gli esiti di qualsiasi altra forma di consultazione e partecipazione pubblica già effettuata.”;*

*ai sensi dell'art. 9 comma 3: “Contestualmente alla presentazione dell'istanza di cui al comma 2, l'autorità procedente avvia la fase di consultazione preliminare con i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territoriali interessati, pubblicando la documentazione relativa al piano o programma sul proprio sito web e comunicando agli stessi soggetti, nonché all'autorità competente, l'avvenuta pubblicazione e le modalità di trasmissione dei contributi.”;*

**Espletate le procedure di rito e valutati gli atti tecnico – amministrativi, si riportano in modo sintetico le risultanze dell'analisi della documentazione fornita.**

- oggetto del presente provvedimento è il Recupero Urbano del complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali;
- la proposta Variante urbanistica al PRG, funzionale alla realizzazione del progetto in parola è stata presentata ai sensi della Legge n. 21/2008 “Norme per la Rigenerazione Urbana”, Legge Regionale n. 21/2011 “Modifiche alla Legge n. 14/2008 Piano casa e della Rigenerazione urbana” nonché Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 13/11/2013;
- ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS il Settore Lavori Pubblici – Pianificazione del Territorio, quale autorità procedente, ha trasmesso alla scrivente autorità competente la seguente documentazione su supporto magnetico, in atti:
  - Norme Tecniche di Attuazione;
  - Valutazione Ambientale Strategica – Rapporto Ambientale Preliminare;
  - Relazione Ambientale;
  - Relazione tecnica descrittiva;
  - Relazione finanziaria – indicazione sommaria degli oneri da ripartire;
  - Relazione fotografica;
  - Valutazione di coerenza del P.I.R.U.;
  - Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico;
  - Tav. 2 – Ambito Urbano 4° - Area via Bosco ex ALASKA – stato di fatto dei luoghi: rilievo celerimetrico – individuazione delle proprietà;
  - Tav. 3 – Individuazione degli interventi da realizzare – Tabella calcolo volumi da recuperare - Planovolumetrico;
  - Tav. 4 – Progetto degli interventi – Verifica standard urbanistici;
  - Tav. 5 – Progetto dell'intervento – particolare sezione;
  - Tav. 6 – Fabbricato commerciale media struttura di vendita – Fabbricato commerciale e residenziale “B” e “C” – Piante, prospetti e sezioni;
  - Tav. 7 – Stralci strumenti di pianificazione sovraordinati;
  - Tav. 8 – Rilievo degli aspetti ambientali, insediativi e infrastrutturali;
  - Tav. 9 – Rilievo architettonico edifici esistenti;
  - Tav. 10 – Planimetria delle reti e dei sottoservizi esistenti;
  - Tav. 11 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primarie e secondarie – tabella standard;

- Tav. 12 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primaria e secondaria: marciapiedi, pista ciclopedonale, parcheggi e superfici pavimentate;
  - Tav. 13 – Progetto schematico opere di urbanizzazione primaria e secondaria – impianti e sottoservizi;
- L'area interessata dall'intervento è caratterizzata dalla concentrazione di ulteriori fabbricati - presenti per la maggior parte con tipologie isolate;
  - Dati riepilogativi del progetto:

1.	area di intervento:	mq.	27.905,00
2.	volume del progetto:	m <sup>3</sup>	10.585,42
3.	numero di piani fuori terra:	n	1
4.	altezza massima di progetto:	mt	6,00
5.	superficie coperta:	m <sup>2</sup>	2.385,00

**Per quanto attiene più specificatamente gli aspetti della valutazione ambientale strategica, risulta quanto di seguito riportato.**

- Il rapporto preliminare di verifica è costituito dai seguenti elementi:
  - Caratteristiche del piano o del programma;
  - Caratteristiche degli impianti e delle aree che possono essere interessate;

In merito ai possibili impatti generabili dall'intervento proposto:

- **Componenti geo-morfo-idrogeologiche e rischio sismico** - L'area indagata è situata a sud dell'abitato di Veglie e ricade nel foglio 214 Tavoletta di Gallipoli con quote topografiche di 42 metri s.l.m. Morfologicamente il territorio presenta due ripiani sub-pianeggianti posti a quote differenti, raccordati da un gradino di origine tettonico. Il paesaggio fisico è costituito da una depressione alluvionale tabulare; tettonicamente è collocata all'interno di un esteso graben che si allunga in direzione NW-SE ed è delimitata ai lati da due horst, denominati localmente "Serre" dove affiorano le rocce carbonatiche. L'attuale configurazione geologica è frutto dello tettonico-distensiva che ha interessato il basamento calcareo durante il Terziario e ha dato vita ad una serie di depressioni in cui si sono deposte in trasgressione le sequenze sedimentarie pleistoceniche. Il rilievo geologico ha evidenziato la presenza delle seguenti formazioni dal basso verso l'alta: Calcari di Altamura (Cenorniano-Turoniano); - Calcareni di Gravina (Pleistocene inf.); - Argille grigioazzurre (Pleistocene medio); - Sabbie (Pleistocene medio-sup); - Terre rosse (Olocene) Calcari di Altamura (Cenorniano-Turoniano)
- **Idrogeologia** - la circolazione idrica si esplica attraverso due livelli, il più consistente dei quali è localizzato in corrispondenza dei calcarei cretacei ed è denominato "acquifero di base" in quanto la falda in esso contenuta è sostenuta dall'acqua marina di intrusione continentale. La falda superficiale è presente a -4.00 metri dal p.c., è contenuta nei depositi sabbiosi di età pleistocenica. Il livello di base è costituito da livelli limosi che ne condizionano anche l'estensione areale, mentre l'andamento della superficie piezometrica è all'incirca parallelo alla superficie topografica. Il gradiente idraulico varia tra lo 0.4 e 11.2 %, le portate sono basse (0.5 l/sec), mentre le portate specifiche oscillano tra 10 e 30 l/sec\*m. Il contenuto salino oscilla tra 0.3-0.5 gr/l.
- **Rischio sismico** - Il territorio di riferimento ricade, come tutta la porzione meridionale della regione Puglia, nella zona 4 ovvero con scarse probabilità di terremoti.
- **Componenti botanico-vegetazionali** - Il PPTR classifica via Bosco come strada a **valenza paesaggistica** in quanto tracciato carrabile da cui è possibile cogliere la diversità, peculiarità e complessità dei paesaggi che attraversano paesaggi naturali o antropici di alta rilevanza paesaggistica, che costeggiano o attraversano elementi morfologici caratteristici (serre, costoni, lame, canali, coste di falesie o dune ecc.) o dai quali è possibile percepire panorami e

scorci ravvicinati di elevato valore paesaggistico. A questo scopo il programma oggetto del presente Rapporto Ambientale Preliminare, intende salvaguardare la struttura estetico-percettiva del paesaggio attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili, mediante l'utilizzo di recinzioni permeabili, tramite l'arretramento dei corpi di fabbrica ed egli accessi stradali;

- **Acqua** – L'aumento dei prelievi da corpi idrici sotterranei con la riattivazione e utilizzazione di pozzi per uso integrativo-potabile, determina situazioni di criticità riscontrate principalmente nella penisola salentina: infatti già ad una profondità di 50 m sotto il livello del mare il livello di salinità è superiore ad un g/l. L'intervento non prevede l'alterazione o la modifica dell'assetto idrologico, né un aumento della salinità poiché non sono previsti prelievi da corpi idrici
- **Aree sensibili alla desertificazione** - l'intervento si colloca in un posizione di neutralità poiché non prevede azioni o interventi che rendano maggiormente vulnerabile la vegetazione presente, né attività di impermeabilizzazione di aree che allo stato attuale risultano già asfaltate. Non sono inoltre previsti scarichi nel suolo, né inserimento di agenti di propagazione del fuoco se non all'interno dei nuovi locali e secondo le direttive di settore e previo parere dei VVF
- **Clima temperatura e precipitazioni** - Il presente Programma non prevede interventi o alterazioni tali da compromettere o modificare in alcun modo la presente tematica
- **Venti** - Il presente PP non prevede interventi o alterazioni tali da compromettere o modificare in alcun modo la presente tematica
- **Biodiversità** - Gli elementi di criticità per la biodiversità sono: Attività di ceduazione non regolamentata - Incendi dolosi - Frequentazione antropica concentrata e non regolamentata - Abbandono di rifiuti - Attività venatoria - Presenza specie aliene - Attività agricola nel contesto - Eutrofizzazione dei corpi d'acqua - Mancanza di una adeguata manutenzione dei corpi d'acqua da parte degli organi competenti - Presenza di strutture turistico-ricettive nei territori ad essi contermini - Pressione turistica sulla fascia litoranea - Spietramento del territorio e messa a coltura delle aree - Attività di pascolo intensivo - Edificazione abusiva . Il presente PP non prevede interventi o alterazioni tali da compromettere o modificare in alcun modo la presente tematica.
- **Superficie forestale** - Il presente Programma non prevede interventi o alterazioni tali da compromettere o modificare in alcun modo la presente tematica
- **Rifiuti** - Il presente Programma non prevede interventi o alterazioni tali da compromettere o modificare in alcun modo la presente tematica
- **Consumo di suolo** - Sulla scorta dell'analisi trattata, si rende presente che il PP non prevede interventi o alterazioni tali da compromettere la presente tematica. Sono previsti scavi e nuove fondazioni di fabbricati di tipo produttivo-artigianale. Tuttavia i nuovi corpi di fabbrica sorgeranno su terreni già impermeabilizzati in asfalto tali da consentire il passaggio dei mezzi pesanti. I cambiamenti introdotti dal PP sono di conseguenza trascurabili e di lieve entità. Saranno inoltre introdotte misure compensative e di mitigazione ambientale come l'introduzione di ampi spazi a verde.
- **Reflui** - Tutti i rifiuti prodotti dal ciclo di lavorazione e produzione, sono classificati come "speciali", per cui vengono condotti presso discariche specializzate e smaltiti secondo la normativa di settore. Gli unici scarichi presenti in sito sono quelli relativi ai servizi igienici dei dipendenti e del personale che vengono smaltiti mediante sub-irrigazione grazie ai processi naturali di auto depurazione, biologica e chimica. Gli scarichi che avvengono nel terreno sono caratterizzati da dispositivo che garantisce lo scarico nei corpi idrici ricettori in conformità alla normativa vigente. Le nuove lavorazioni introdotte dal progetto non modificheranno in alcun

modo le caratteristiche dell'impianto di smaltimento poiché non comporteranno un incremento dei reflui relativi ai servizi igienici.

- **Ecosistemi** - L'area di piano risulta strettamente connessa al reticolo viario extraurbano della città ed è in parte compromessa con nuclei insediativi di carattere produttivo-artigianale. La realizzazione dell'ampliamento delle superfici artigianali oggetto del presente rapporto ambientale preliminare, non incide sul perimetro dell'ambito urbano né costituisce rischio per l'ecosistema consolidato, in quanto interessa aree già compromesse e gravate da funzioni commerciali e artigianali, in parte già impermeabilizzate e gravate dal passaggio di strada provinciale che limita la presenza di sacche di naturalità e biodiversità.
- **Inquinamento elettromagnetico** Non esistono specifiche criticità ai sensi del DPCM 199/2003.
- **Clima acustico e qualità dell'aria** - Nell'intorno non sono presenti particolari fonti di rumore se non per quanto attiene alle realtà artigianali già insediate che comunque risultano distanti dal centro abitato e non costituiscono pericolo per la qualità dell'aria o per il superamento dei valori acustici limite imposti dalla normativa di settore. La via Bosco, pur essendo classificata come strada a valenza paesaggistica per le sue qualità visuali e percettive, è una strada a forte scorrimento e a media rumorosità. Le nuove lavorazioni introdotte all'interno dell'azienda non prevedono un cambiamento dell'assetto attuale della qualità acustica e dell'aria.
- **Inquinamento luminoso** - Non sono presenti fonti di inquinamento luminoso, né recettori sensibili al disturbo le modifiche agli impianti di pubblica illuminazione previsti saranno del tipo conforme alla Legge Regionale Regione Puglia n. 15, del 23 Novembre 2005 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico", e del DECRETO 27 settembre 2017 e Decreto ministeriale del 28 marzo 2018 del MINISTRO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE ;

Visti tutti gli elaborati progettuali e le relazioni prodotte dalla Ditta richiedente;

**Verificato:**

- la regolarità dell'istruttoria svolta dall'ufficio;
- l'idoneità del presente atto a perseguire gli interessi generali dell'azione amministrativa;
- la conformità a leggi, statuto e regolamenti vigenti in materia.

**Considerato** che la pubblicazione dell'atto all'albo, salve le garanzie previste dalla L. 241/90 e ss.mm.ii. in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini, tenuto conto di quanto disposto dal D.Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal vigente Regolamento comunale per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari.

**Considerato** che, ai fini della pubblicazione legale, l'atto destinato alla pubblicazione è redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari, ovvero il riferimento a dati sensibili. Qualora tali dati fossero indispensabili per l'adozione dell'atto, essi sono trasferiti in documenti separati esplicitamente richiamati.

**Ritenuto** che il progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali non comporti impatti ambientali significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, architettonici, culturali, agricoli ed economici (art. 5, comma 1, lettera c D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.) e non debba pertanto essere assoggettato alla procedura di valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 9 a 15 della l.r. 44/2012 e ss.mm.ii. Pur tuttavia si ritiene che debbano essere adottate 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;

**Ritenuto:**

di dover procedere in merito all'adozione del provvedimento anche in assenza di pareri da parte dei

Soggetti Competenti in Materia Ambientale (SCMA), essendo abbondantemente trascorso il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta, per la presentazione di eventuali pareri e/o osservazioni;

il presente provvedimento relativo alla sola verifica di assoggettabilità a VAS del progetto per il Recupero Urbano del Complesso industriale ex Alaska: realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali;

- il presente provvedimento non esonerante l'Autorità procedente dall'acquisizione di ogni altro parere e/o autorizzazione per norma previsti, ivi compresi i pareri di cui alla l.r. 11/2001 e ss.mm.ii. e al D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, qualora ne ricorrano le condizioni per l'applicazione;
- il presente provvedimento è altresì subordinato alla verifica della legittimità delle procedure amministrative messe in atto.

**Vista** la Legge Regionale 12/04/2001 n. 11 e ss.mm.ii.;

**Vista** la D.G.R. n. 2614 del 28/12/2009 (*circolare esplicativa delle procedure di VIA e VAS ai fini dell'attuazione della parte II del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.*)

**Visto** il D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.;

**Visto** il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

**Visto** il D.M. 10 agosto 2012 n. 161,

**Vista** la legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 così come modificata dalla Legge Regionale n. 04 del 12/02/2014;

**Visto** il Regolamento Regionale n. 18 del 09/10/2013.

si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e per l'effetto

#### **D E T E R M I N A**

Per le motivazioni indicate in premessa che qui si intendono interamente riportate:

1. **di ritenere** 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, in persona del suo amministratore unico sig.ra Brancasi Sara e I.C.S. s.r.l. con sede in Veglie alla via Copernico n. 12, in persona del suo amministratore unico sig. De Benedittis Carlo ed Autorità procedente è il Comune di VEGLIE – Settore Lavori Pubblici – Pianificazione del Territorio, **non assoggettato alla procedura di V.A.S.** ai sensi degli articoli da 9 a 15 della Legge Regionale n. 44 del 14/12/2012 e ss.mm.ii. per tutte le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono integralmente riportate e a condizione che si adottino adeguate misure di mitigazione sia degli impatti visivi che sonori;
2. **di trasmettere** il presente provvedimento:
  - agli Enti Interessati (S.C.M.A.);
  - all'Albo pretorio comunale;
  - all'Autorità procedente per l'attivazione delle procedure previste dagli articoli da 9 a 15 della Legge Regionale n. 44/2012 e ss.mm.ii.;
  - ai proponenti l'intervento;
  - alla Regione Puglia Ufficio Programmazione politiche Energetiche VIA e VAS;
  - all'Ufficio del Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, per la sua pubblicazione integrale sul BURP all'indirizzo, [burp@pec.rupar.puglia.it](mailto:burp@pec.rupar.puglia.it);
- 3 **di dare atto** che dall'adozione del presente provvedimento non derivano oneri per l'amministrazione comunale;

**4 di dare atto** che avverso la presente determinazione l'interessato o chiunque ne avesse diritto, ai sensi dell'art. 3 comma 4° della L. 241/90 e ss.mm.ii., può proporre nei termini di legge dalla notifica dell'atto ricorso giurisdizionale amministrativo o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica (ex D.P.R. 1199/1971).

*"Il sottoscritto attesta di aver regolarmente effettuato l'istruttoria del procedimento amministrativo sotteso al presente provvedimento nel rispetto della normativa vigente in materia. Attesta altresì che la presente proposta di determinazione è conforme alle risultanze dell'istruttoria condotta".*

Istruttore Tecnico                      *Geom. Cosimo Saponaro*

Il presente documento approvato viene sottoscritto.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
ANGLANO Antonio

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Reg. N. 216

Certifico che la presente determinazione viene pubblicata dal 06/03/2019 al 21/03/2019 all'Albo Pretorio del Comune.

Veglie, lì

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Domenico CACCIATORE

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO,  
INNOVAZIONE, ISTRUZIONE, FORMAZIONE E  
LAVORO**

**SEZIONE ATTIVITÀ ECONOMICHE  
ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

**AOO\_160 /2364 del 31.07.2020  
PROTOCOLLO USCITA**

Trasmissione a mezzo posta elettronica  
certificata ai sensi dell'art.47 del D. Lgs n.  
82/2005

Ai destinatari indicati in allegato

**OGGETTO: Recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed Ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali.**

Con riferimento alla nota pec del 22.07.2020, acquisita agli atti con prot.160/2241 del 23.07.2020 di convocazione della conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14, c. 2, della L. 241/1990 e s.m.i., inerente l'oggetto, limitatamente agli aspetti di competenza di questa Sezione si specifica quanto segue.

Ai sensi dell'art.17 co.6 della L.R.24/2015 e s.m.i., il Comune adotta le norme sul procedimento concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita e l'art.9 del r.r.11/2018 fornisce ai comuni alcune indicazioni per la previsione degli insediamenti commerciali sul territorio.

La domanda di autorizzazione per grandi strutture di vendita, invece, è esaminata da una conferenza di servizi indetta dalla Regione con le modalità di cui all'art.17 commi da 7 a 12 della Legge. A tal riguardo, si specifica che le grandi strutture di vendita, indipendentemente dalla modalità insediativa di cui al comma 6 dell'art.16 della l.r.24/2015, ovvero struttura isolata, centro commerciale, parco permanente attrezzato, area commerciale integrata (collocabile esclusivamente in ambito extraurbano), consistono in strutture con superficie di vendita superiore ai 2.500 mq. ai sensi del comma 5 lett.c) e co.11 del medesimo articolo.

Poiché dalla lettura della nota si evince che il progetto interessa l'area urbana e che *"l'intervento commerciale prevede la realizzazione di due locali commerciali uno di tipo M2 di superficie di vendita di mq 1.025,00 ed uno di mq 70... (omissis)"*, sembra potersi escludere la fattispecie di grande struttura, fatte salve le eventuali differenti valutazioni comunali a riguardo in considerazione della specifica conoscenza delle caratteristiche anche commerciali dell'area d'interesse.

La P.O. Reti Distributive

(A.R. Petronella)

La Dirigente di Sezione  
(Francesca Zampano)

---

**www.regione.puglia.it**

**Sezione Attività economiche Artigianali e Commerciali** C.so Sonnino, 177 - Bari - 080 540 3363 (6936)  
pec:servizio.attivitaeconomiche@pec.rupar.puglia.it mail:servizio.attivitaeconomiche@regione.puglia.it



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO SVILUPPO ECONOMICO,  
INNOVAZIONE, ISTRUZIONE, FORMAZIONE E  
LAVORO**

**SEZIONE ATTIVITÀ ECONOMICHE  
ARTIGIANALI E COMMERCIALI**

Destinatari della nota prot. n.

AOO/160 /2364 del 31.07.2020

Comune di Veglie

Al Commissario Straordinario  
Dr. ssa Paola Mauro  
[protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)  
Al Responsabile Sezione Urbanistica  
[urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)  
Al Responsabile Settore Ambiente e LL.PP  
[protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)  
Al Responsabile del Suap  
[protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)

E p.c.

Al Presidente della Giunta Regionale  
per il tramite dell'Assessore Prof. A. Picchio  
[assessore.assettoterritorio.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:assessore.assettoterritorio.regione@pec.rupar.puglia.it)

Regione Puglia  
Al Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana,  
Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio  
Sezione Urbanistica  
[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

Servizio Riqualificazione urbana e  
Programmazione negoziata  
[dipartimento.mobilitaqualurboppubppaesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:dipartimento.mobilitaqualurboppubppaesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio  
[sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it)

Sezione Lavori Pubblici  
Servizio Autorità Idraulica  
[servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it](mailto:servizio.lavoripubblici@pec.rupar.puglia.it)

ARPA Puglia - DAP Lecce  
[dap.le.arpapuglia@pec.rupar.puglia.it](mailto:dap.le.arpapuglia@pec.rupar.puglia.it)

Alla Soprintendenza Archeologica  
Belle Arti e Paesaggio  
[mbac-sabap-le@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-le@mailcert.beniculturali.it)

All'Azienda Sanitaria Locale - ASL di Lecce  
[protocollo.asl.lecce@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.asl.lecce@pec.rupar.puglia.it)

Alla Provincia di Lecce  
Settore Ambiente ed Energia  
[ambiente@cert.provincia.le.it](mailto:ambiente@cert.provincia.le.it)

Al Comando dei Vigili del Fuoco di Lecce  
[com.lecce@cert.vigilfuoco.it](mailto:com.lecce@cert.vigilfuoco.it)

I.C.S. Srl  
[ics.srlu@pec.it](mailto:ics.srlu@pec.it)

B&G Srl  
[alaska@legpec.it](mailto:alaska@legpec.it)

---

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

Sezione Attività economiche Artigianali e Commerciali C.so Sonnino, 177 - Bari - 080 540 3363 (6936)  
[pec:servizio.attivitaeconomiche@pec.rupar.puglia.it](mailto:pec:servizio.attivitaeconomiche@pec.rupar.puglia.it) mail:servizio.attivitaeconomiche@regione.puglia.it



**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](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)  
[urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:urbanistica.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)

e p.c.

**Proponente B&G srl**

[alaska@legpec.it](mailto:alaska@legpec.it)

**Sezione urbanistica**

[serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

**Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana,  
Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio**

[dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto: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.



**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 FATTIBILITA' 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;*



**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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Rapporto di copertura = 0.149

**SITUAZIONE PROPOSTA AdIP:**

- Superficie del lotto di intervento = 27.905,00 m<sup>2</sup>;
- Superficie copertura di progetto = 4210,00 mq
- Volume di progetto = 23617,40 mc
- Indice di fabbricabilità fondiaria è= 0.846 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- 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 alle 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.



**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 pratica 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 sestri 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 **pie**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





**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

**-Comune di VEGLIE**

Settore Pianificazione del Territorio

RUP Ing. Mauro Manca

[protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)

**p.c. Dipartimento mobilità, qualità urbana,  
opere pubbliche, ecologia e paesaggio**

[dipartimento.mobilitaqualurboppubppaesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:dipartimento.mobilitaqualurboppubppaesaggio@pec.rupar.puglia.it)

**Oggetto:** Comune di **VEGLIE** – 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. Recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed Ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali.

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

Pertanto, per quanto di competenza, gli elaborati esaminati e oggetto della presente conferenza dei servizi sono:

1. le tavole contenute all'interno della cartella compressa "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

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

Città di Veglie - Cod. Amm. c\_1711 - Prot. n. 0013627 del 14/10/2020 09:17 - ARRIVO



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

- 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 compressa "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

#### **PREMESSA**

Il progetto, proposto ai fini dell'attivazione del procedimento di cui all'art. 34 del DLgs. n. 267/2000, si sostanzia in un programma urbanistico complesso finalizzato alla "Rifunzionalizzazione di un'area industriale dismessa ex Alaska" caratterizzato dalla demolizione di diversi edifici in stato di degrado e la realizzazione di nuovi volumi residenziali e commerciali.

L'art. 34 del DLgs n. 267/2000 recita, tra l'altro, quanto segue: *"Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento..."*

La valutazione dei programmi urbanistici complessi e della possibilità di un eventuale accordo, ai sensi dell'art. 34 del DLgs n. 267/2000 è rimessa alla verifica di una conferenza di servizi, previo esame preliminare attinente alla conformità o meno dell'intervento rispetto agli strumenti urbanistici generali e alla sussistenza

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

dei presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione del procedimento amministrativo.

Il programma progettuale in esame è proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, come ammissibile ai fini dell'attivazione dell'iter procedimentale di cui al citato art. 34 del DLgs n. 267/2000, richiedendo l'azione integrata di più soggetti pubblici (in primis, la Regione, contitolare del potere di pianificazione del territorio) ed evidenziando elementi di rilievo tesi alla valorizzazione del tessuto urbanistico comunale.

A tal fine con **DGC n. 6 del 03.02.2020**, la Giunta Comunale di Veglie 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 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 comma 5 dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii..

**Preliminarmente, secondo quanto emerge dagli atti pervenuti, si possono ripercorrere i passaggi fondamentali della procedura attivata:**

- 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 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 rifunzionalizzazione

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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;

- 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 dal 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 emergeva, 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 alla procedura 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 mai pervenuto alla scrivente Sezione)** 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;

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

- 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;
- 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.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

**Ad oggi sono stati acquisiti i seguenti pareri:**

- 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. 98007 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.

**INQUADRAMENTO DEL PROGETTO**

L'area di intervento estesa per circa 27.905,00 mq ricade 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 DO un complesso artigianale destinato alla produzione e vendita di gelato. Il complesso, di ingenti dimensioni, era completato da un'annessa rea 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

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

*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 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. 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, sloggerati, 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 quanto attiene alla possibilità di sottoscrizione dell'accordo di programma, occorre preliminarmente chiarire **alcuni aspetti** a seguito di valutazioni di carattere **procedurale/documentale, urbanistico, sociale, economico** e sotto il **profilo dell'interesse e del beneficio pubblico** (L.R. n. 18/2019), come di seguito riportato.

#### **Valutazioni di carattere procedimentale/documentale**

Con riferimento agli atti esaminati si rileva che ad oggi non risultano completamente aggiornati gli elaborati indicati nella nota protocollo n. 12318 del 15.09.2020. Solo a titolo di esempio si richiama la *Tavola n. 1 Inquadramento urbanistico - stralci aerofotogrammetrico - catastale - PRG - stralcio ortofoto - P.I.R.U* con l'inquadramento non solo in legenda ma anche graficamente dell'Ambito Urbano 4a Area industriale ex Alaska.

Con riferimento alla Relazione di fattibilità tecnico – amministrativa, redatta dal RUP di accompagnamento della “nuova” proposta progettuale, occorre che siano

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

finalizzati all'AdP alcuni passaggi testuali che si riferiscono tuttora al PIRU (es. nelle premesse, pag. 9, pag. 11, ecc).

**Pertanto, è opportuna una rilettura complessiva e accurata di tutti gli elaborati a che siano aggiornati quali atti afferenti all'Accordo di Programma previsto.**

#### **Valutazioni di carattere urbanistico**

L'ambito di intervento si colloca a ovest del centro abitato di Veglie e comprende aree periferiche a prevalente destinazione industriale e artigianale. Come emerge dalla Relazione di valutazione compatibilità paesaggistica (art. 96.1 lett. D NTA PPTR), *"si tratta del sistema periurbano di espansione (...) caratterizzato dalla presenza di aree - come quella d'intervento - di degrado edilizio e urbanistico dovuto alla presenza di contenitori dismessi (...) con al contorno una parte di campagna e soprattutto un'area urbanizzata con sviluppo commerciale e residenziale del Comparto C1-12. Sono pressoché assenti i servizi agli abitanti: non vi sono, infatti, luoghi dedicati a funzioni collettive, dove gli spazi pubblici qualificati siano in grado di esprimere qualità urbana, senso di sicurezza di appartenenza al quartiere e alla città, l'unico riferimento di spazio attrezzato ma di natura privata è il parco giochi dell'ex Alaska."* Questo rappresenta un punto di riferimento nella memoria storica dei cittadini tanto che la via Bosco è storicamente la via dell'Alaska e in particolare del parco giochi.

La variante al PRG necessaria per la realizzazione dell'intervento poco si discosta dalle previsioni generali del Piano Regolatore per la zona, poiché sostanzialmente prevede l'insediamento di attività produttive sia pure a prevalente carattere commerciale. Infatti, l'area, nel PRG vigente del Comune di Veglie è tipizzata "D0 - Insediamenti industriali ma non soggette a strumentazione urbanistica preventiva" e prevede che *"in caso di cessazione dell'attuale attività industriale, potranno essere consentite solo attività artigianali compatibili con la residenza"*. Cessata l'attività esistente, tale vincolo urbanistico, ha comportato un lento abbandono degli edifici industriali e dell'intera area urbana. Allo stato attuale, come emerge dalla Relazione Tecnica Descrittiva *"Alcuni fabbricati si presentano fatiscenti ed abbandonati, oltre ad avere una copertura di lastre in amianto, altri sono a rischio di crollo. (...)"*. Nel dettaglio, come identificati nella Tavola 2, nella disponibilità della società B&G srl sono gli edifici individuati come:

- FABBRICATO 1: si tratta del vecchio locale commerciale destinato alla vendita dei gelati e della mensa aziendale con annesso locale cucina. (...) Attualmente è insediata un'attività commerciale – bar e pizzeria;
  - FABBRICATO 2: sono vecchi locali destinati a servizi e pertinenze (...) Attualmente in disuso;
  - FABBRICATI 3, 4 e 5: sono vecchi locali destinati a depositi e celle frigo. (...) Attualmente è in disuso e presentano una copertura in amianto;
- Appartengono alla società ICS srl i seguenti edifici:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

- FABBRICATO 6: si tratta di un vecchio blocco di due locali spogliatoi di calcio, risalente al campo di calcio femminile esistente negli anni "70. (...) Attualmente è in disuso;

- FABBRICATO 8: è il corpo fabbrica più recente e realizzato dalla ditta "Sigea" dopo la scissione della società "Alaska Gelati". (...) Attualmente è sede della ditta proprietaria (ICS srl).

- FABBRICATO 7: si tratta della cella frigo a servizio del fabbricato 8.

La superficie coperta edificata esistente è pari a 4151,82 mq mentre il volume totale edificato esistente è pari a 22345,11 mc.

Per quanto concerne l'assetto generale del quartiere, si osserva che alla luce dell'attuale degrado, l'intervento recupera l'area dismessa e consente una riqualificazione generale della zona, oggi significativamente degradata, nello spirito peraltro delle direttive contenute nel DLgs n. 114/98 art. 6 ss.mm.ii. e nella L.R. n. 24/2015 (Codice del Commercio) art. 2, comma 1 lettera m) ss.mm.ii. che favoriscono iniziative commerciali che presentino una particolare valenza di riqualificazione del territorio, di recupero di aree dismesse o degradate, di valorizzazione della funzione commerciale nella riqualificazione di zone periferiche delle città.

La proposta progettuale prevede la demolizione di alcuni fabbricati dismessi all'interno dell'area di intervento e la realizzazione ex novo, lungo via Bosco, di una struttura media di vendita (M2) con una superficie coperta di circa 1600 mq e annessi parcheggi, un blocco di n. 7 appartamenti (372 mq) con annesso un locale commerciale di mq 70 circa, e la rifunzionalizzazione e ristrutturazione del fabbricato industriale di proprietà della ICS srl, (ex Sigea) con la trasformazione di una parte di superficie, circa 460 mq coperti in due locali commerciali di 230 mq ciascuno.

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

Nello specifico le opere previste sono:

1. realizzazione di un'area a verde attrezzato ad uso pubblico all'interno del quale si prevede:

- la demolizione del fabbricato della ex cabina di trasformazione presente su via Bosco;
- la sistemazione dell'attuale recinzione;
- la realizzazione di un marciapiede largo circa 1,20 di delimitazione;
- la rimozione di tutte le superfici cementate per realizzare aree attrezzate a giochi, un percorso jogging e della salute, con relative tappe sosta per lo stretching, un'area da destinare a teatro all'aperto, su terreno erboso;

2. demolizione di alcuni fabbricati presenti all'interno dell'area tra cui:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

- 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;

3. attuazione delle seguenti nuove opere:

- un fabbricato "A" commerciale tipo M2 di mq 1600 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. 7 appartamenti (28 abitanti insediabili);
- Il solo fabbricato "D" esistente viene ristrutturato rimanendo per la maggior parte della sua consistenza attività artigianale, ad eccezione del blocco laterale versante sud, di cui si prevede la conversione in due attività commerciali di mq 460 totali (230+230 mq);
- realizzazione di un tratto viario di 70 m circa a servizio delle previste residenze;
- realizzazione di parcheggi sia a servizio delle attività commerciali sia per le altre funzioni previste con il recupero parziale delle piantumazioni esistenti e nuove piantumazioni finalizzate all'ombreggiamento dell'area complessiva.

Il lotto complessivo è pari a 27.905 mq, la superficie coperta complessiva di progetto (comprensiva delle nuove realizzazioni, dell'edificio artigianale esistente - fabbricato 8 - 1710 mq e del fabbricato 7 esistente di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso a commerciale - 458 mq) è pari a 4210 mq. Il volume complessivo (comprensivo delle nuove realizzazioni, dell'edificio artigianale esistente - fabbricato 8 - 11400 mc e del fabbricato 7 esistente di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso a commerciale - 1740 mc) è pari a 23617,40 mc.

Le superfici destinate a standard sono state calcolate per ogni fabbricato rispetto alla propria destinazione d'uso.

Così per il fabbricato "A - commerciale" (pur avendo fatto riferimento all'abrogato RR n. 7/2009 art. 4, sostituito dal R.R. n. 11/2018 e dal R.R. n. 11/2020) risulta una superficie a standard pari a 2305 mq (di cui 640 mq destinati a verde pubblico e 1665 mq destinati a parcheggio pubblico di cui al DM n. 1444/68 e a parcheggio di pertinenza di cui all'art. 2 comma 2 del R.R. n. 11/2018); per il fabbricato "B - commerciale" (pur avendo fatto riferimento all'abrogato RR n. 7/2009 art. 4,

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

sostituito dal R.R. n. 11/2018 e dal R.R. n. 11/2020) risulta una superficie a standard pari a 126 mq (di cui 28 mq destinati a verde pubblico e 98 mq destinati a parcheggio pubblico di cui al DM n. 1444/68 e a parcheggio di pertinenza di cui all'art. 2 comma 2 del R.R. n. 11/2018); per il fabbricato "C - residenziale" risulta una superficie a standard pari a 697,5 mq (di cui 404,55 mq destinati a verde pubblico e 292,95 mq destinati a parcheggio pubblico di cui al DM n. 1444/68 e alla Legge n. 122/89); per il fabbricato "D - commerciale" (pur avendo fatto riferimento all'abrogato RR n. 7/2009 art. 4, sostituito dal R.R. n. 11/2018 e dal R.R. n. 11/2020) risulta una superficie a standard pari a 824,4 mq (di cui 183,20 mq destinati a verde pubblico e 641,20 mq destinati a parcheggio pubblico di cui al DM n. 1444/68 e a parcheggio di pertinenza di cui all'art. 2 comma 2 del R.R. n. 11/2018).

In definitiva gli indici e i parametri della proposta progettuale rispetto a quelli previsti dal vigente PRG sono:

STATO DI FATTO:

- Superficie del lotto di intervento = 27.905,00 mq;
- Superficie copertura esistente = 4151,82 mq
- Volume esistente = 22345,11 mc
- Indice di fabbricabilità fondiaria = 0.801 mc/mq;
- Rapporto di copertura = 0.149

PROPOSTA AdP:

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

La **dotazione totale di aree a standard** di progetto (che appare superiore rispetto ai minimi calcolati ai sensi della normativa vigente come riportati a pag. 18 della Relazione Tecnica Descrittiva), risulta essere così distribuita:

- 1400 mq (a fronte di 1255,75 mq ai sensi di legge) per aree a verde pubblico di cui al DM 1444/68;
- 1245 mq (a fronte di 920,95 mq ai sensi di legge) per aree a parcheggi di cui al DM 1444/68;
- 2255 mq (a fronte di 1776,20 mq ai sensi di legge) per aree a parcheggi di cui al R.R. n. 7/2009 come sostituito dai RR.RR. n. 11/2018 e n. 11/2020.

La superficie destinata a standard appare di fatto sufficiente nella verifica generale della dotazione di aree pubbliche, con particolare riferimento alle aree a verde che oltre a quelle dovute per legge si avvalgono, di fatto, anche di un parco giochi sia pure privato ma ad uso pubblico.

**Tuttavia, si ritiene che nel computo delle aree a standard debba essere incluso anche il dimensionamento riveniente dal FABBRICATO 8 esistente incluso nel progetto per il quale permane la destinazione artigianale. Occorre altresì**

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

specificare la tipologia di attività commerciale che si intende insediare nei fabbricati A, B e D, poiché, come prescritto nell'art. 2 del R.R. n. 18/2018, ad ogni tipologia commerciale (alimentare e misto, beni persona, altri beni e beni a basso impatto) corrisponde una specifica dotazione di standard pertinenziali. Si ritiene, infatti, che il ricorso indifferenziato a 1 mq/1 mq per tutti e tre fabbricati non corrisponda alle citate disposizioni normative.

#### **Valutazioni di carattere sociale**

La realizzazione dell'intervento e l'esercizio delle attività commerciali previste comporta l'assunzione di nuovi addetti che, nell'attuale contingenza economica risulta rappresentare un contributo al rilancio occupazionale della città. Come rappresentato dal RUP nella propria Relazione di fattibilità Tecnico - Amministrativa, *"non meno importanti sono da tenere in evidenza gli aspetti occupazionali che l'intervento comporta per l'economia della cittadina. Si tratta sia di economia indotta, legata all'esecuzione dei lavori e delle opere, (...) ma soprattutto in termini occupazionali di posti lavori.*

*Una attività commerciale tipo M2 comporta un livello occupazionale di almeno 10 unità operative per turno. Questi operatori commerciali sviluppano sempre due turni al giorno, per cui la ricaduta è di circa 20 unità lavorative. A questa si aggiungono le altre tre attività commerciali previste da insediare, con livello occupazionale di circa 2 unità per l'attività di 70 mq presente su via Bosco e circa 3 unità ciascuna per le attività commerciali poste nel fabbricato con accesso da via Copernico. Quindi si prevede un livello occupazionale complessivo di circa 28 unità lavorative."*

#### **Valutazioni di carattere economico**

Con riferimento agli aspetti finanziari, il RUP nella propria Relazione di fattibilità Tecnico-Amministrativa, ha evidenziato che l'intervento comporta un aumento del gettito erariale legato a diversi aspetti:

- "- 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;*
- 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 (lampade 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*

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

*regolamentare con apposita convenzione, scarica in pratica la comunità di qualsiasi responsabilità e costo di manutenzione, ma ne resta il beneficio della fruibilità."*

Nello specifico l'intervento prevede che ai proponenti del AdP compete l'esecuzione diretta delle seguenti opere, mediante impegno da assumere in convenzione:

- demolizione e relativo smaltimento con conferimento, dei fabbricati oggetto di recupero volumetrico;
- sistemazioni stradali, comprensive di spazi per parcheggio, pista ciclopedonale e marciapiedi da eseguire;
- rete di adduzione idrica;
- impianto di pubblica illuminazione;
- rete fognante;
- rete gas.

La rete di alimentazione energia elettrica per usi privati, sarà eseguita dall'ENEL, previo versamento da parte dei lottizzanti della "quota distanza", per allacciamento a cabina preesistente a distanza compresa nei m 250.

La monetizzazione delle seguenti opere la cui esecuzione è riservata alla pubblica Amministrazione:

- rete di fognatura bianca ed eventuale impianto terminale;
- impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Si precisa che la zona non è asservita da rete di fognatura bianca e perciò la pubblica Amministrazione può decidere sulla sua eventuale monetizzazione.

Pertanto, il costo delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei proponenti è pari a 236.000 euro, mentre il costo delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti è pari a 229.750 euro.

**Tuttavia, occorre chiarire la finalità ipotizzata della eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio e a verde, evidenziando conseguentemente cosa comporta in termini di dotazione complessiva di aree pubbliche nell'area oggetto di intervento nella quale, qualora questo fosse realizzato, sarà interessata da un notevole incremento di carico urbanistico e veicolare. Tale precisazione risulta necessaria anche rispetto alla necessità di assicurare una agevole fruizione ed uso pubblico degli spazi in questione attesa la pluralità delle funzioni di interesse collettivo che si intendono insediare.**

#### **Valutazioni dell'interesse pubblico**

Alcuni aspetti connessi all'interesse pubblico si traggono dalla Relazione di fattibilità Tecnico Amministrativa del RUP che lega l'interesse pubblico e la pubblica utilità principalmente all'aspetto strettamente finanziario a favore del Comune come sopra evidenziato. Inoltre, il RUP rappresenta che l'intervento comporta la realizzazione di una serie di opere pubbliche a servizio dell'area che verranno cedute all'Amministrazione Comunale oppure messe direttamente a servizio della cittadinanza di Veglie.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

Tra tali opere il RUP segnala la particolare importanza che assumerebbe, per l'area in questione e quindi per la transitabilità di via Bosco, durante e successivamente al verificarsi anche di piogge di lieve entità, il sistema di deflusso delle acque piovane con la realizzazione di vasche di raccolta di cui attualmente è priva oltre alla realizzazione di nuova di pubblica illuminazione e la sistemazione del parco. E ancora, una maggiore dotazione di standard urbanistici legati sia al verde pubblico e attrezzato, sia alla viabilità, ma soprattutto ad una maggiore disponibilità di aree a parcheggio che l'intervento prevede da destinare alla comunità, secondo quanto previsto dal DM 1444/68.

**Si invita il Comune di Veglie a voler stigmatizzare l'interesse pubblico perseguito quale "utilità" ulteriore e differente dal "beneficio pubblico" di cui alla L.R. n. 18/2019.**

#### **Valutazione del beneficio pubblico (L.R. n. 18/2019)**

Nella Relazione di fattibilità Tecnico Amministrativa del RUP l'ultimo paragrafo è dedicato alla "Verifica dell'adeguatezza del beneficio pubblico di cui alla LR n. 18/2019" che si riporta di seguito:

*"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 13 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 13 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."*

Come emerge nell'Allegato 13 "Relazione contributo straordinario urbanizzazione" dal complessivo valore dell'intervento prospettato e pari a **664.341,01 euro**, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 18/2019, la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione risulta essere pari a 332.170,51 euro. In applicazione del comma 6 dell'art. 9 al costo del CSU così determinato viene applicato un coefficiente pari a "1,20 per gli interventi che determinano incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati" (punto b). Pertanto, il valore totale del CSU è  $[CSU = 50\% (VT1-VT0)] \times 1,20 = 398.604,61$  euro.

In definitiva, come rappresentato nella suddetta Relazione, emerge che:

#### **VERIFICA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO URBANISTICO**

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

Contributo Straordinario Urbanistico di cui alla L.R. n. 18/2019 art. 9 - CALCOLATO	€ 398.604,61
<b>OPERE E SERVIZI PREVISTI DALLA PARTE PROPONENTE</b>	
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
<b>TOTALE CONTRIBUTO PARTI PROPONENTI</b>	<b>€ 443 083,64</b>

**La responsabile della PO Pianificazione Urbanistica 2**

(arch. Valentina Battaglini)



BATTAGLINI  
VALENTINA  
13.10.2020  
12:48:30 UTC

**La dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

(dott.ssa Angela Cistulli)

 CISTULLI ANGELA  
13.10.2020 12:56:29 UTC

**Il dirigente della Sezione Urbanistica**

(dott. Giuseppe Maestri)

Firmato digitalmente da: Giuseppe Maestri  
Organizzazione: REGIONE PUGLIA/80017210727  
Luogo: bari  
Data: 13/10/2020 15:07:45

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)

Città di Veglie - Cod. Amm. c\_1711 - Prot. n. 0013627 del 14/10/2020 09:17 - ARRIVO



*trasmissione a mezzo PEC*

Al Comune di Veglie  
Settore Affari Generali  
protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it

**Oggetto:** Conferenza dei Servizi Decisoria ai sensi dell'art. 14, co.2 della L. 241/90 e s.m.i. in forma semplificata e modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/90 e s.m.i., recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali-  
- Trasmissione parere -

Facendo seguito alla vostra nota di convocazione della Conferenza dei Servizi decisoria asincrona Prot. n. 16251 del 27.11.2020, assunta agli atti di ARPA Puglia con prot. n. 82368 del 30.11.2020, esaminata la documentazione depositata sul vs sito, con la presente si trasmette il parere espresso da ARPA Puglia.

Distinti Saluti.

Il Direttore del DAP di Lecce  
Ing. Roberto Bucci  
*Firma autografa sostituita a mezzo  
stampa ai sensi dell'art.3, c.2 D.L.39/93*

1

Città di Veglie - Cod. Amm. c\_1711 - Prot. n. 0017048 del 14/12/2020 16:35 - ARRIVO

**Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente**  
Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
www.arpa.puglia.it  
C.F. e P. IVA. 05830420724

**DAP Lecce**  
**Servizio Territoriale**  
Via Miglietta, 2 73100 Lecce  
Tel. 0832/1810018 Fax 0832/342579  
PEC: dap.le.arpapuglia@pec.rupar.puglia.it



A Direttore del DAP Lecce  
Ing. R. Bucci

**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.. Recupero urbano del complesso industriale AlasKa ed ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali. PARERE ARPA Puglia.

Con nota prot. n. 16251 del 27/11/2020 acquisita agli atti di questa Agenzia con prot. n. 0083268 del 30/11/2020 il Comune di Veglie convocava la conferenza di servizi in oggetto. Esaminata la documentazione depositata sul sito dello stesso Comune, si rappresenta quanto segue

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO:

Oggetto della presente valutazione è il Programma integrato di Rigenerazione Urbano in variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Veglie. Il Programma è finalizzato alla trasformazione di una area tipizzata dal PRG vigente come "zona DO", in un'area per l'insediamento di strutture commerciali e residenziali. L'ambito di intervento si colloca a ovest del centro abitato in un'area periferica a prevalente destinazione industriale e artigianale. L'area di intervento, secondo quanto riportato nella documentazione tecnica, è pari a 27905 mq. Il Programma, che ha carattere di recupero funzionale di un'area produttiva dismessa, prevede la demolizione di parte delle volumetrie esistenti con una riduzione della superficie coperta, secondo quanto dichiarato, di circa 500 mq.

1

CARATTERISTICHE DELL'AREA D' INTERVENTO

Per quanto concerne l'attuale uso del suolo, così come desumibile dalla pertinente carta tematica della Regione Puglia (realizzata a partire dal volo aereo 2006-2007), l'intervento è localizzato in area classificata come "insediamento industriale o artigianale con spazi annessi".

In merito all'assetto idrogeologico, nell'area di intervento non sussistono condizioni di pericolosità e rischio ai sensi del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

In merito all'idrologia e alla gestione delle risorse idriche, dall'analisi del Piano di Tutela delle Acque (PTA) - si osserva che l'area d'intervento ricade in aree a "tutela quali-quantitativa".

In riferimento ai valori naturalistici e ai sistemi di aree protette istituite ai sensi della normativa comunitaria, nazionale e regionale, l'area di intervento:

- non è interessata da aree protette di tipo nazionale, regionale, non ricade nelle zone umide individuate nella convenzione di Ramsar; non ricade in alcun SIC;
- non rientra tra siti UNESCO;

Nella stessa non sono presenti beni culturali così come indicati nell'art. 10 dell'ex D.lgs. 42/2004 e non sono presenti immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico (ex art. 136 del d.lgs. 42/2004); non

Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente

Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
www.arpa.puglia.it  
C.F. e P. IVA. 05830420724

Direzione Scientifica  
U.O.C. Ambienti Naturali  
Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)



ricade in zone di interesse archeologico in particolare in aree di rilevante interesse archeologico e paesaggistico art. 142 comma 1 (a) e (b) del d.lgs. 42/2004;

l'area di intervento inoltre, non rientra tra i siti potenzialmente inquinati, siti di interesse nazionale e aree soggette a piano di risanamento della qualità dell'area;

In relazione all'inquinamento acustico, ad oggi, il Comune di Veglie non è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica secondo le disposizioni della L. 447/95 e della L.R. 3/2002.

#### SIGNIFICATIVITÀ DEI POTENZIALI IMPATTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO.

il Piano oggetto di valutazione è un piano di riqualificazione urbana e, nella relazione ambientale, si dichiara che la fase progettuale prevederà il raggiungimento dell'obiettivo relativo alla classe 2 del Protocollo ITACA e cioè "livello di moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica costruttiva corrente". Nonostante queste caratteristiche valutabili positivamente occorre sottolineare quanto segue.

In linea generale il P.R.G. di Veglie non è stato sottoposto ad una procedura di VAS e quindi in questa sede è difficile valutare gli effetti cumulativi di questa trasformazione.

Inoltre l'intervento produrrà impatti quali: emissioni in atmosfera; emissioni acustiche; rifiuti; scarichi e traffico indotto. In merito al consumo di suolo si apprezza la riduzione di superficie coperta in un territorio comunale che, secondo i dati ISPRA 2019 <https://webgis.arpa.piemonte.it/secure/apps/consumo-suolo-agportal/index.html> ha una percentuale di consumo di suolo rispetto al territorio comunale pari a 10%, superiore a quella regionale pari a 8,12%.

In conclusione, si può ritenere che i possibili impatti ambientali dovuti al piano in oggetto siano riconducibili a condizioni di sostenibilità attraverso la previsione di adeguate misure di mitigazione. A tal fine si chiede che:

- si rispettino le procedure previste dalla normativa tecnica in materia di amianto (Decreto Ministeriale 6/9/1994 - Normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto).
- si persegua il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche (Regolamento Regionale n.26 del 9 dicembre 2013 e s.m.i., ovvero della "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia), in primo luogo di quelle provenienti dalle coperture, almeno per l'irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per altri usi non potabili, per esempio attraverso la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione con adeguati sistemi di filtraggio e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo;
- si privilegi per le sistemazioni esterne e per i parcheggi l'uso di pavimentazioni drenanti, a condizione che inferiormente alla finitura superficiale dell'intera area interessata sia realizzato un idoneo strato filtrante opportunamente dimensionato in relazione alla natura e permeabilità del terreno che garantisca la tutela delle falde sotterranee dalla contaminazione dovuta all'infiltrazione di agenti inquinanti;
- In merito all'inquinamento acustico, si rispettino i livelli prestazionali della classe omogenea di appartenenza delle aree (esplicitando il riferimento al vigente strumento di classificazione acustica ai sensi della L.R. 3/2002) e si evidenzino l'eventuale necessità di adottare misure di risanamento ai sensi della normativa vigente, nazionale e regionale.

Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente

Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
[www.arpa.puglia.it](http://www.arpa.puglia.it)  
C.F. e P. IVA. 05830420724

Direzione Scientifica  
U.O.C. Ambienti Naturali  
Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)



ARPA PUGLIA



Systema Nazionale  
per la Protezione  
dell'Ambiente

- sia rispettato il Regolamento Regionale n. 13 del 22.08.2006 "Misure urgenti per il contenimento dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico".
- Si promuova l'edilizia sostenibile secondo i criteri di cui alla L.R. 13/2008 e s.m.i. "Norme per l'abitare sostenibile", privilegiando in particolare l'adozione:
  - di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che garantiscano migliori condizioni microclimatiche degli ambienti;
  - di materiali riciclati e recuperati (per diminuire il consumo di materie prime), favorendo una progettazione che consenta smantellamenti selettivi dei componenti e riducendo la produzione di rifiuti da demolizione (coerentemente con i criteri 2.3.2 e 1.3.5 del Protocollo ITACA per la Regione Puglia, di cui alla DGR n. 1471/2009 e s.m.i.);
  - di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'individuazione di criteri e modalità di approvvigionamento delle risorse energetiche (impianti di illuminazione a basso consumo energetico, tecniche di edilizia passiva, installazione di impianti solari termici e fotovoltaici integrati);
  - di disgiuntori e cavi schermati, prevedendo altresì il decentramento dei contatori e delle dorsali di conduttori, ai fini del contenimento dell'inquinamento elettromagnetico indoor.
- Per le fasi di cantiere, si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse ed inoltre di avviare a recupero i materiali di scarto derivanti dalle opere a farsi, con particolare riferimento alle terre e rocce da scavo nel rispetto del D. M. 10 agosto 2012, n. 161. 8)
- Durante le fasi di cantiere dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti atti a contenere il sollevamento e la dispersione delle polveri (nei periodi più secchi l'area di lavoro sarà bagnata artificialmente, così come le ruote dei mezzi di trasporto e le vie d'accesso) e le emissioni di rumore

3

Si raccomanda che tutte le prescrizioni siano riportate nell'atto definitivo di approvazione della variante.

Il Direttore U.O.C. Ambienti Naturali  
*Dott. Nicola Ungaro*

Il funzionario istruttore:  
Arch. Benedetta Radicchio

Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente

Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
[www.arpa.puglia.it](http://www.arpa.puglia.it)  
C.F. e P. IVA. 05830420724

Direzione Scientifica  
U.O.C. Ambienti Naturali  
Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)



Agenzia Regionale per la Prevenzione e la Protezione dell'Ambiente

Sede legale: Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460111 Fax 080 5460150  
[www.arpa.puglia.it](http://www.arpa.puglia.it)  
C.F. e P. IVA. 05830420724

Direzione Scientifica  
U.O.C. Ambienti Naturali  
Corso Trieste 27, 70126 Bari  
Tel. 080 5460253 Fax 080 5460200  
e-mail: [ambienti.naturali@arpa.puglia.it](mailto:ambienti.naturali@arpa.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

**Comune di VEGLIE**

Settore Pianificazione del Territorio

RUP Ing. Mauro Manca

[protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comuneveglie@pec.rupar.puglia.it)

**p.c.**

**Assessora Urbanistica**

avv. Anna Grazia Maraschio

[assessore.ambiente.territorio@pec.rupar.puglia.it](mailto:assessore.ambiente.territorio@pec.rupar.puglia.it)

**Dipartimento mobilità, qualità urbana,  
opere pubbliche, ecologia e paesaggio**

[dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it](mailto:dipartimento.mobilitaqualurboppubbpaesaggio@pec.rupar.puglia.it)

**Oggetto:** Comune di **VEGLIE** – 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. "Recupero urbano del complesso industriale ex Alaska ed Ex SIGEA per la realizzazione di un fabbricato commerciale tipo M2, locali commerciali e fabbricati residenziali".

**PARERE**

Si fa riferimento alla nota comunale protocollo n. 17622 del 24.12.2020 con la quale il Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio Ing. Mauro Manca ha differito i termini della conferenza dei servizi in oggetto (a data da destinarsi) in riscontro alla nota regionale protocollo n. 12364 del 21.12.2020. Con detta comunicazione comunale è pervenuta anche la seguente documentazione:

- 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 la medesima nota è stato altresì comunicato il link dal quale scaricare gli elaborati scritto-grafici aggiornati che sono risultati essere:

- [04.12.20] [NUOVE TAVOLE \(.rar\)](#)
- [04.12.20] [NUOVI ALLEGATI \(.rar\)](#)
- [17.12.20] [PARERE ARPA \(.zip\)](#)

Ci si riferisce inoltre alla pec del 19.12.2020 con la quale il Responsabile del Comune di Veglie ha trasmesso la propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa.

Pertanto, per quanto di competenza, gli elaborati integrativi esaminati e oggetto della presente conferenza dei servizi sono:

1. Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa integrativa a firma del Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Veglie;
2. le tavole contenute all'interno della cartella compressa "NUOVE\_TAVOLE.rar/ELABORATI" sono:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

- 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
3. gli Allegati contenuti all'interno della cartella compressa "NUOVO\_ALLEGATI.rar/RELAZIONI" sono:
- 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

#### **PREMESSA**

Come già rilevato in seno alla conferenza dei servizi svolta in data 16.10.2020, il progetto, proposto ai fini dell'attivazione del procedimento di cui all'art. 34 del

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

**Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

DLgs. n. 267/2000, si sostanzia in un programma urbanistico complesso finalizzato alla "Rifunzionalizzazione di un'area industriale dismessa ex Alaska" caratterizzato dalla demolizione di diversi edifici in stato di degrado e la realizzazione di nuovi volumi residenziali e commerciali.

L'art. 34 del DLgs n. 267/2000 recita, tra l'altro, quanto segue: *"Per la definizione e l'attuazione di opere, di interventi o di programmi di intervento che richiedono, per la loro completa realizzazione, l'azione integrata e coordinata di comuni, di province e regioni, di amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici, o comunque di due o più tra i soggetti predetti, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco, in relazione alla competenza primaria o prevalente sull'opera o sugli interventi o sui programmi di intervento, promuove la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinare i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento..."* La valutazione dei programmi urbanistici complessi e la possibilità di un eventuale accordo, ai sensi dell'art. 34 del DLgs n. 267/2000 è rimessa alla verifica di una conferenza di servizi, previo esame preliminare attinente alla conformità o meno dell'intervento rispetto agli strumenti urbanistici generali e alla sussistenza dei presupposti di ammissibilità ai fini dell'attivazione del procedimento amministrativo. Il programma progettuale in esame è proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, come ammissibile ai fini dell'attivazione dell'iter procedimentale di cui al citato art. 34 del DLgs n. 267/2000, richiedendo l'azione integrata di più soggetti pubblici (in primis, la Regione, co-titolare del potere di pianificazione del territorio) ed evidenziando elementi di rilievo tesi alla valorizzazione del tessuto urbanistico comunale.

A tal fine con **DGC n. 6 del 03.02.2020**, la Giunta Comunale di Veglie 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 stipulare 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 comma 5 dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e ss. mm. ii.

**Preliminarmente, secondo quanto emerge dagli atti integrativi pervenuti, attesa la complessità dell'iter, si possono ripercorrere i passaggi fondamentali della procedura attivata:**

- 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

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

carezza 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 rifunzionalizzazione 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;

- 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 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 dal 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

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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 li 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;

- 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.

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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."*

- con **nota protocollo n. 12134 del 15.12.2020 la Sezione Urbanistica regionale comunicava**, 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

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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.”*

**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. 98007 dall’Azienda Sanitaria Locale di Lecce-SISP;

- parere favorevole prot. 156299 del 27/12/2019 di 2i Rete Gas;

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

- 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.

#### **INQUADRAMENTO DEL PROGETTO**

Come già rappresentato in sede di conferenza dei servizi del 16.10.2020, l'area di intervento estesa per circa 27.905,00 mq ricade 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 DO 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 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. 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

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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.

**Tutto ciò premesso, per quanto attiene alla possibilità di sottoscrizione dell'accordo di programma, esaminati gli atti integrativi che il Comune di Veglie ha predisposto e trasmesso in riscontro alla richiesta di chiarimenti e integrazioni depositata dalla scrivente Sezione in sede di conferenza dei servizi del 16.10.2020 (prot. 9303 del 13.10.2020), si rappresenta quanto di seguito riportato con riferimento ai rilievi regionali rappresentati nella suddetta nota.**

#### **Valutazioni di carattere procedimentale/documentale**

Con la citata nota prot. 9303 del 13.10.2020 la scrivente Sezione aveva rilevato la necessità di *"una rilettura complessiva e accurata di tutti gli elaborati a che siano aggiornati quali atti afferenti all'Accordo di Programma previsto"*, anche con riferimento alla Relazione di fattibilità tecnico – amministrativa, redatta dal RUP.

**In merito a quanto sopra, pur rilevando che la verifica è stata effettuata con le conseguenti correzioni, si rileva talvolta la presenza di qualche refuso (l'uso, tuttora, della parola "piano" al posto di progetto, per es.) in particolare negli elaborati scritti. Di qui la necessità che detti refusi siano corretti.**

#### **Dotazione aree a standard di progetto**

Nel merito di detto argomento nella citata istruttoria regionale (prot. 9303 del 13.10.2020), si riteneva che nel computo delle aree a standard dovesse essere *"incluso anche il dimensionamento riveniente dal FABBRICATO 8 esistente incluso nel progetto per il quale permane la destinazione artigianale. Occorre altresì specificare la tipologia di attività commerciale che si intende insediare nei fabbricati A, B e D, poiché, come prescritto nell'art. 2 del R.R. n. 18/2018, ad ogni tipologia commerciale (alimentare e misto, beni persona, altri beni e beni a basso impatto) corrisponde una specifica dotazione di standard pertinenti. Si ritiene, infatti, che il ricorso indifferenziato a 1 mq/1 mq per tutti e tre fabbricati non corrisponda alle citate disposizioni normative."*

**Con riferimento a quanto sopra, si rileva che il calcolo delle aree a standard è stato rimodulato includendo il dimensionamento riveniente dall'inclusione del**

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO MOBILITÀ, QUALITÀ URBANA,  
OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO  
SEZIONE URBANISTICA

SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata

Fabbricato 8 (vedi tabelle Tavola 4). 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 stati dimensionati con la dotazione di 1mq/1mq a vantaggio della sicurezza, anche se necessiterebbero di dotazioni minore".

VERIFICA STANDARD PREVISTI DA PROGETTO			
	<b>Totale Standard a Parcheggi RICHIESTA ai sensi della L. n. 122/89 ee Reg. Reg. n. 11/2018 art 2 comma 2</b>	<b>mq</b>	<b>1546,40</b>
	<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>
	<b>TOTALE SUPERFICIE di PROGETTO</b>	<b>mq</b>	<b>2255,00</b>
	<b>Standard a Parcheggi RICHIESTA ai sensi del DM 1444/68</b>	<b>mq</b>	<b>920,95</b>
	<i>Parcheggi previsti di PROGETTO</i>		
<b>D</b>	<i>P3+P4 (1000 mq)+245 mq))</i>	<i>mq</i>	<i>1245,00</i>
	<b>Standard a Verde NECESSARIA ai sensi del DM 1444/68</b>	<b>mq</b>	<b>1255,75</b>
	<i>Standard a Verde di PROGETTO</i>		
<b>E</b>	<i>V1</i>	<i>mq</i>	<i>2050,00</i>
	<b>Totale superficie standard DI PROGETTO ai sensi del DM 1444/68 (D+E)</b>		<b>3295,00</b>

Tav. 4 - Progetto degli interventi - verifica standard urbanistici

#### Valutazioni di carattere economico

Nel merito di detto argomento nella citata istruttoria regionale (prot. 9303 del 13.10.2020), si è ritenuto necessario chiarire "la finalità ipotizzata della eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio e a verde, evidenziando conseguentemente cosa comporta in termini di dotazione complessiva di aree pubbliche nell'area oggetto di intervento nella quale, qualora questo fosse realizzato, sarà interessata da un notevole incremento di carico urbanistico e veicolare. Tale precisazione risulta necessaria anche rispetto alla necessità di assicurare una agevole fruizione ed uso pubblico degli spazi in questione attesa la pluralità delle funzioni di interesse collettivo che si intendono insediare."

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:

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: servizio.urbanistica@regione.puglia.it - pec: serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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

#### **Valutazioni dell'interesse pubblico**

Nel merito di detto argomento nella citata istruttoria regionale (prot. 9303 del 13.10.2020), si invitava "il Comune di Veglie a voler stigmatizzare l'interesse pubblico perseguito quale "utilità" ulteriore e differente dal "beneficio pubblico" di cui alla L.R. n. 18/2019."

**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.*

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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 edilizi e della trasformazione del territorio, alla luce di una progettazione rispettosa dei requisiti di 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 meteorologici, 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."*

#### **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

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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.

### **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 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.

### **(PARERE E CONCLUSIONI)**

**Tutto ciò premesso, per quanto sopra rappresentato, e atteso che il presente parere è reso a seguito delle integrazioni pervenute dal Comune di Veglie, esaminati gli atti trasmessi, alla luce delle attestazioni, esplicitazioni e motivazioni**

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

addotte dal RUP del Comune di Veglie nella propria Relazione di fattibilità tecnico-amministrativa, secondo quanto sopra riportato, si ritiene di esprimere

#### **PARERE FAVOREVOLE**

alla 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, a condizione che il verbale di chiusura della presente conferenza, da trasmettere alla scrivente, dia esplicito riscontro alle seguenti prescrizioni:

- 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.

**Il presente provvedimento viene espresso ai soli fini urbanistici e fatta salva l'acquisizione di ulteriori pareri, autorizzazioni, nullaosta relativi ad altri vincoli gravanti sulle aree interessate da rilasciarsi da parte di altri Enti o Uffici.**

**[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)**

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata

Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari

mail: [servizio.urbanistica@regione.puglia.it](mailto:servizio.urbanistica@regione.puglia.it) - pec: [serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it](mailto:serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it)



**REGIONE  
PUGLIA**

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

**SEZIONE URBANISTICA  
SERVIZIO Riqualificazione urbana e  
programmazione negoziata**

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



BATTAGLINI  
VALENTINA  
24.02.2021  
07:32:10 UTC

**P.O. Monitoraggio e controllo Policy Ambiente, Politiche Urbane,  
Reti e Infrastrutture di Trasporto**  
(ing. Giovanni Resta)

Firmato digitalmente da  
**GIOVANNI RESTA**

CN = RESTA GIOVANNI  
O = ORDINE INGEGNERI DI BARI  
C = IT

**La dirigente del Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata**  
(dott.ssa Angela Cistulli)



CISTULLI ANGELA  
24.02.2021 10:40:58  
UTC

**Il dirigente della Sezione Urbanistica**  
(dott. Giuseppe Maestri)



MAESTRI  
GIUSEPPE  
24.02.2021  
11:27:43 UTC

[www.regione.puglia.it](http://www.regione.puglia.it)

---

Sezione Urbanistica – Servizio Riqualificazione urbana e programmazione negoziata  
Via G. Gentile, 52 - 70126 Bari  
mail: servizio.urbanistica@regione.puglia.it - pec: serviziourbanistica.regione@pec.rupar.puglia.it