

COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

ACCORDO DI PROGRAMMA

art. 34 D.lgs n. 267/2000

Intervento:

“RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL’AREA EX ALASKA” VIA BOSCO

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



Committenti:

B&G s.r.l.

ICS s.r.l.

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Oggetto:

SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

Elaborato

All. 05

Revisione	Data	Descrizione
002	Ago 2020	Modifiche nota del 04/08/2020 Sezione Urbanistica

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

COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

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

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

SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA INDICAZIONE SOMMARIA DEGLI ONERI DA RIPARTIRE

Proponenti:

B&G s.r.l.

Via Bosco 227, 73010 Veglie (LE)

ICS s.r.l.

Via Copernico12, 73010 Veglie (LE)

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Via Leverano 7, 73010 Veglie (LE)

SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

- la Regione Puglia, rappresentata dal Presidente della Giunta Regionale dott. Michele EMILIANO;
- il Comune di Veglie rappresentato dal Sindaco Dott. Claudio PALADINI per la sottoscrizione dell'ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D LGS. N 267/2000 E S.M.I., per la” L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA (P.I.R.U) RELATIVO ALL'AMBITO URBANO “4A” DI VIA BOSCO EX AREA ALASKA NEL COMUNE DI VEGLIE PROV. DI LECCE”;
- i Sig.ri BRANCASI SARA in qualità di Amministratore Unico della Società B&Gsrl e DE BENEDITTIS Carlo in qualità di Amministratore Unico della Società ICS srl

Premesso che:

- le società B&G s.r.l. e ICS s.r.l. hanno presentato con nota n. prot. 3885 del 22/03/2017 la proposta di Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (PIRU) in variante al vigente PRG per la rifunionalizzazione dell'area industriale dismessa ex Alaska ed ex Sigea ricadente 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.
- L'area di intervento estesa per circa **27.905,00 mq** ricadente nelle p.lle**137, 163, 164, 244, 405, 406, 605, 1281** del foglio **27** nella p.lla**280, 369, 376, 442, 447, 529, 530, 531, 532, 595, 596** del foglio **35**.
- Con Determina del Responsabile del Settore Sviluppo e Ambiente Numero 12 Settoriale del 06/03/2019 Numero 85 Reg. Gen. del 06/03/2019 e stata Verificata la non Assoggettabilità a V.A.S. del Piano (determinazione pubblicata sul B.U.R.P. n. 29 del 14/03/2019)
- Con **Delibera C.C. n. 10 del 29/03/2019** veniva adottato il progetto e la proposta di ATTUAZIONE DEL PIANO DI UN PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA (P.I.R.U) RELATIVO ALL'AMBITO URBANO “4A” DI VIA BOSCO EX AREA ALASKA NEL COMUNE DI VEGLIE PROV. DI LECCE”;
- nella delibera di **C.C. n. 10 del 29/03/2019** si autorizzava 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 per l'attuazione dell'Accordo di Programma;
- in data 20/12/2019 il Sindaco convocava 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;

- con verbale in data 23/01/2020 veniva rinviata la Conferenza di Servizi al 13/02/2020;
- Con nota del 27/01/2020 prt. n.1480 i Soggetti proponenti chiedevano al Sindaco del comune di Veglie, l'avvio della procedura dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs n. 267 del 18/08/2000e s.m.i.;
- Con Delibera di Giunta Comune n. _____ del _____ si approvava la bozza dell'accordo di Programma;
- con istanza prot. n. _____ del _____, il Sindaco di Veglie ha chiesto al Presidente della Giunta Regionale la sottoscrizione di **AdiP** relativo all'iniziativa, allegando l'elenco dei Soggetti, Enti/Istituzioni da convocare in Conferenza di Servizi;
- **la prima riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data _____ e durante la stessa è emerso quanto segue: _____
- **la seconda riunione di Conferenza di Servizi** si è tenuta in data _____ e durante la stessa è emerso quanto segue: _____
- **la riunione di Conferenza di Servizi conclusiva decisoria** si è tenuta presso gli uffici regionali in data _____, come da Verbale in atti;
- in tale sede il Servizio Urbanistica regionale - Sezione Programmazione Negoziata e Riquilificazione Urbana si è espresso in ordine alla **conclusione favorevole dell' istruttori a propria tecnica.....** ", giusto richiamato Verbale del _____;
- con propria determinazione n. _____ del _____, immediatamente esecutiva, **il Responsabile del Settore Pianificazione del Territorio** nel prendere atto del Verbale di Conferenza di Servizi conclusiva decisoria del _____, dei relativi allegati integranti e sostanziali, e nello stabilire il rispetto di tutte le prescrizioni, condizioni, indicazioni sullo base dei pareri, contributi e determinazioni rilasciate dalle Amministrazioni e dagli Enti resi nel procedimento e riportate fra gli allegati del Verbale del _____ - **ha adottato la determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi ex art.14 -quater della L.n. 241/1990** , come sopra indetta e svolta relativa all' "Accordo di Programma, ai sensi dell'art . 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i., per **“LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'AREA EX ALASKA DI VIA BOSCO” NEL COMUNE DI VEGLIE** - Soggetti proponenti : Società B&G s.r.l., e ICS s.r.l.";
- inadempimento alla citata determinazione dirigenziale n. _____, il provvedimento è stato notificato a mezzo pec, prot. n. _____ del _____, al soggetto proponente, ai soggetti intervenuti in conferenza di servizi e alla Regione Puglia per gli adempimenti di competenza e per il perfezionamento del procedimento;

- con deliberazione n. ____ del __. __. __, la Giunta regionale della Puglia nell'approvare lo schema di Accordo di Programma, in coerenza con le risultanze della Conferenza di Servizi, ha autorizzato il Presidente della G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo richiesto dal Sindaco del Comune di Veglie ai sensi dell'art. 34 del TUEL;
- la deliberazione di Giunta regionale n. _____ è stata notificata al Comune di Veglie in data ____ al prot. n. ____ e pubblicata sul BUR Puglia n. ____ del _____ ;

Rilevato che l'Accordo di Programma – in variante al PRG attualmente tipizzata come zona D₀– finalizzato al recupero dell'area delimitata dall' "Ambito 4a" del PIRU, in recepimento alle risultanze della Conferenza di Servizi, prevede:

1. interventi di rigenerazione urbana con demolizione degli edifici previsti nella proposta progettuale 1-2-3-4-5 e 6 (fg. 35 p.lle 369, 447, 376, 531) per una volumetria complessiva di mc 9204,71 a cui si aggiungono gli incentivi volumetrici del 20% previsti dalla Legge 21/2011 (modifiche alla legge n. 14/2008 "piano casa" e della legge 21/2008) - **art. 7 quater comma 2 - 5%** per volumi da destinare a fabbricati non residenziali, - **art. 7 quater comma 3 lettera (a, - 10%** per volumi da destinare a fabbricati non residenziali ambito PIRU - **art. 7 quater comma 3 lettera (b, - 5%** per volumi da destinare a fabbricati non residenziali riduzione energia utile del 50%, per un totale di mc 10599,25 realizzabili nell'intervento;
2. realizzazione di insediamento commerciale edificio "A" di tipo M2 di superficie di vendita di mq 1025,00, sup. cop. di mq 1600,00 e volume di mc 8000; un edificio a destinazione mista, parte commerciale, blocco "B" di sup. cop. mq 70 e volume mc 245; parte residenziale destinata a n. 7 appartamenti, blocco "C" di sup. cop. 372 mq e volume di 2232. Complessivamente per un volume di mc 10477,00
3. Ristrutturazione edilizia del fabbricato "D" di cui il blocco 7 da trasformare in n. 2 locali commerciali di sup. cop. di 458 mq;
- Interventi di riambientazione paesaggistica con la destinazione a parco di un'area attualmente tipizzata dal PRG come zona D₀;
4. di prevedere come beneficio per la P.A.:
 - a. Interventi di urbanizzazione primaria e secondaria non rientranti tra quelli previsti dal D.M. 1444/68:
 - i. la realizzazione di area a verde attrezzato parco giochi su via Bosco di circa mq 7820;
 - ii. la riconversione della pubblica illuminazione su via Bosco con illuminazione a led;
 - iii. sistema di raccolta acque bianche su via Bosco con relative opere d'arte, condotta completa di caditoie a sbarramento e recapito finale;

per un importo complessivo stimato e ritenuto congruo dall'Amministrazione comunale di € 266.779,37 da realizzare in osservanza ai pareri, alle prescrizioni ed ai contributi acquisiti in sede di Conferenza di Servizi;

- b. la cessione a titolo gratuito al comune di Veglie di una unità immobiliare di mq 47 avente un valore commerciale stimato e ritenuto congruo dall'amministrazione comunale in € 70.000,00;
- c. La monetizzazione delle aree a standard a confine con il parco da destinare a parco pubblico per un importo di € 25.508,00 (area a verde standard 1400,00 mq per un'incidenza di 18,22€/mq)

Dal punto di vista urbanistico l'AdiP:

- prevede una variante al PRG dell'area di intervento la quale attualmente dal Vigente P:R.G. è tipizzata come D0 e le cui N.T.A. prescrivono:- *art. 7.2.6. – Norme per le aree tipizzate D ma non soggette a strumentazione urbanistica preventiva - “Per le aree D che nelle tavv. 6 e 7 in scala 1:200 non risultano incluse nei comparti per i quali è previsto lo strumento urbanistico preventivo, è consentito l'ampliamento dei fabbricati esistenti nella misura max. del 20% della volumetria esistente e comunque non superiore a 1000 mc. Detto ampliamento è destinato esclusivamente ai fabbricati in cui si svolgono le attività industriali o artigianali, con esclusione delle residenze. In caso di cessazione dell'attuale attività industriale, potranno essere consentite solo attività artigianali compatibili con la residenza”*); in seguito all'Accordo di Programma, la variante urbanistica al PRG prevede la realizzazione di interventi in conformità alle NTA allegate alla presente proposta di accordo di programma;
- prevede, con un bilancio volumetrico in aumento sfruttando l'incentivo del “Piano Casa”, una volumetria da realizzare di circa **10.477 mc**, in sostituzione alla volumetria da demolire pari a **9204,71 mc**;
- prevede un **i.f.t** desunto pari a 0,77 mc/mq, in considerazione di un'area di intervento di circa 27.905 mq e di un volume complessivo tra fabbricati da realizzare e fabbricati da ristrutturare, di circa mc (10.477+10.896) **21.373 mc**.

Dal punto di vista del beneficio pubblico l'AdiP prevede:

- l'ulteriore dotazione di aree a standard oltre a quelli riportati nel precedente punto:
 - a) aree a Parcheggi ai sensi della L. n. 122/89 art. 2 comma 2: **1 mq/10 mc** : volume destinato alla residenza: 2232,00 mc da cui **223,20 mq di superficie a parcheggio**;
 - aree a Parcheggi ai sensi della Reg. del 10/9/2018 n. 11 art 2 comma 2: **1mq/1mq di superficie di vendita**: 1025,00 mq per “M2” e 200 + 200 mq per gli altri esercizi ossia **1425,00 mq di superficie a parcheggio**. In totale si rendono **necessarie** circa mq 1650,00 circa, **sono previste nell'intervento circa mq 2255,00**;

- b) aree a Parcheggio ai sensi del **DM 1444/68** **necessarie** sono circa mq 920,950 **previste nell'intervento** circa mq 1245,00;
- c) aree a verde ai sensi del **DM 1444/68** **necessarie** sono circa mq 1255,75 **previste nell'intervento** circa mq 1400,00;
- d) realizzazione di un tratto di via interna da cedere a titolo gratuito al Comune di Veglie, per uno sviluppo di m 60 circa, completamente urbanizzata (rete ENEL, rete fognate, rete gas, AQP), comprensiva di viabilità e marciapiedi per circa 1296 mq;
- e) Gestione a titolo gratuito del parco giochi, che resta di proprietà dei soggetti proponenti, ma ad uso pubblico: con a carico delle parti proponenti degli oneri di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;

Considerato, inoltre, che:

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

Visti:

- gli atti tecnici relativi costituenti il presente accordo; la deliberazione n. ____ del ____ con la quale la Giunta Regionale ha autorizzato il Presidente della stessa G.R. alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.i.

Le parti : Regione Puglia e Comune di Veglie Bari

CONVENGONO QUANTO SEGUE

- 1) La narrativa che precede costituisce parte integrante e sostanziale del presente "Accordo di Programma".
- 2) Viene preso atto della proposta di accordo di programma per la revisione di **“LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL’AREA EX ALASKA DI VIA BOSCO” NEL COMUNE DI VEGLIE**”, brevemente riepilogata nell'iter procedurale fin qui posto in essere.
- 3) Per una completa identificazione della proposta progettuale e relativi contenuti si fa riferimento agli elaborati grafici richiamati nella delibera di Giunta Regionale n. ____ del ____ nonché agli esiti delle conferenze di servizio tenutesi e successive determinazioni connesse che si intendono integralmente recepite.
- 4) Ai sensi e per gli effetti dell'art.34 IV comma del D. L.von.267/2000, le determinazioni assunte con il presente "Accordo di Programma" comportano, con le condizioni di cui al precedente punto, variante allo strumento urbanistico generale vigente e attuativo.
- 5) Al fine di rendere esecutivo, il presente "Accordo di Programma", lo stesso dovrà essere ratificato dal Consiglio Comunale di Veglie entro e non oltre 30 giorni dalla data di sua sottoscrizione. L'"Accordo di Programma", inoltre, sarà approvato con successivo decreto del Presidente della Regione, determinando così l'approvazione definitiva delle conseguenti variazioni dello strumento urbanistico generale come sopra indicato, con le condizioni di cui innanzi, e gli effetti delle intese di cui all'art. 81 del DPR n. 616/77.
- 6) Il presente Accordo ha rilevanza esclusivamente ai fini urbanistici e non comporta alcun onere finanziario a carico dell'Amministrazione Regionale.
- 7) Il presente Accordo di Programma si intenderà caducato di diritto e conseguentemente posto nel nulla con retrocessione delle aree e degli immobili alla originaria destinazione prevista nel vigente strumento urbanistico generale, qualora i lavori costituenti il beneficio per la pubblica amministrazione non abbiano effettivo inizio entro il termine improrogabile di 180 giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Presidente di Giunta Regionale, relativo all'accordo medesimo, ed ultimati entro il termine stabilito con la convenzione urbanistica integrativa a stipularsi con il soggetto proponente.
- 8) Ai sensi del VI comma dell'art. 34 del D.Lgs n. 267 /2000 e dell' art. 5 della L.R. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma con controlli annuali e sugli eventuali Interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dall'Assessore Regionale all'Urbanistica o suo delegato e dal Sindaco del Comune di Veglie, a nominarsi entro

novanta giorni dalla sottoscrizione di questo atto e comunque improrogabilmente entro la data di sottoscrizione della convenzione integrativa a stipularsi con il soggetto proponente.

- 9) In caso di controversia fra le parti sarà nominato un collegio arbitrale così composto:
- un componente nominato dal Presidente della Regione;
 - un componente nominato dal Sindaco del Comune;
 - un component nominato dal soggetto proponente;
 - un componente nominato dal Presidente del Tribunale competente per territorio, che nell'Ipotesi di parità avrà voto doppio.
- 10) I collegi di cui ai precedenti punti 8) e 9) dovranno essere riportati nella convenzione urbanistica integrativa a stipularsi con il soggetto proponente.

Bari, li _____

Il Presidente della Giunta
della Regione Puglia

Il Sindaco del Comune di Veglie

ELENCO ELABORATI SCRITTOGRAFICI SALIENTI

All. 01	Relazione tecnico descrittiva
All. 02 -	Rapporto ambientale preliminare VAS PIRU
All. 03	Relazione finanziaria con indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra comune e privati
All. 04	Valutazione di coerenza del PIRU con gli obiettivi della riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale espressi dal DPRU approvato
All. 05	Schema accordo di programma
All. 06	Norme tecniche di attuazione
All. 07	Relazione geologica
All. 08	Relazione archeologica
All08 bis	TAV_A0_ARCHEOLOGICA
All. 09	Relazione AMBIENTALE
All. 10	Relazione FOTOGRAFICA
All. 11	Matrice Interrelazioni
All. 12	Relazione impianti di mitigazione
All. 13	Relazione determinazione contributo straordinario
Tav.1	Stralci Aerofoto con inquadramento del PIRU, Catastale con sovrapposizione PIRU, PRG e sovrapposizione, Ortofoto e sovrapposizione, PIRU adottato “ambito 4a”
Tav. 2	Stato dei luoghi: Rilievo plano-altimetrico, individuazione delle proprietà
Tav. 3	Individuazione degli interventi da realizzare, Tabella calcolo volumi da recuperare, Planivolumetrico di progetto
Tav. 4	Progetto degli interventi, Verifica standard urbanistici
Tav. 5	Progetto dell'intervento e particolare sezione stradale
Tav. 6	Fabbricato commerciale “M2”, fabbricato residenziale e commerciale B-C, piante prospetti e sezioni
Tav. 7	Stralci strumenti pianificazione sovraordinati: area vasta, aree protette, PAI, vincoli esistenti
Tav. 8	Rilievo degli aspetti ambientali, insediativi ed infrastrutturali
Tav. 9	Rilievo architettonico quotato degli edifici esistenti
Tav. 10	Planimetria delle reti e dei sottoservizi esistenti
Tav. 11	Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie: Tabella standard
Tav. 12	Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie: marciapiedi, pista ciclopedonale, parcheggi e superfici pavimentate

Tav. 13	Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie: Impianti e sottoservizi
Tav. 14	Progetti schematici delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie: Pubblica Illuminazione
Tav. 15	Richieste Commissione di Valutazione: Progetto schematico opere di mitigazione acque pluviali e percorso laute per parco pubblico