



fascicolo N.4.3.9

c.a.
COMUNE DI GROTTAGLIE (TA)
Settore iv Urbanistica e Edilizia
sue.comunegrottaglie@pec.rupar.puglia.it
comunegrottaglie@pec.rupar.puglia.it

p.c.
REGIONE PUGLIA
Consigliere delegato all'Urbanistica
iacatena.stefano@pec.consiglio.puglia.it
Dipartimento Ambiente Paesaggio e Qualità urbana
dipartimento.ambiente.territorio@pec.rupar.puglia.it
Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio
sezione.paesaggio@pec.rupar.puglia.it
Sezione Autorizzazioni Ambientali
sezioneautorizzazioniambientali@pec.rupar.puglia.it

OGGETTO: *Indizione conferenza dei servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.. Progetto per la realizzazione di strutture commerciali, food e opere pubbliche a cedersi, in variante urbanistica, sito nel comune di Grottaglie in via LEONE XIII_ Proposta per l'ACCORDO DI PROGRAMMA ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004*
rif.: prot. n. 14888/2025 del 14.4.2025 – PARERE CON PRESCRIZIONI

Premesse

Con pec prot. n.14888 del 14.4.2025, acquisita al prot. n.196402 del 15.4.2025, la Responsabile del Settore iv *Urbanistica e Edilizia* del Comune di Grottaglie ha trasmesso la nota d'indizione della conferenza di servizi in oggetto, allegando:

- Allegato 1: Parere del Settore 10 *Sviluppo Economico e Innovazione* comunale;
- Allegato 2: Parere Comando Polizia Locale;
- Allegato 3: Parere Ufficio Tecnico Settore 3 LLPP;
- DCC n.88 del 25.11.2024: deliberazione di Consiglio comunale di adozione della proposta di AdP, con la quale si autorizza il Sindaco a convocare la conferenza di servizi ai sensi dell'art.34 comma 3 DLgs n.267/2000 (TUEL).

Contestualmente è stato chiuso il modulo della CdS indetta in data 13.12.2024¹, nell'ambito della quale erano stati acquisiti i seguenti contributi:

- riscontro Autorità di Bacino Distrettuale;
- riscontro Sezione *Promozione del Commercio Artigianato e Internazionalizzazione delle Imprese* regionale;
- parere ai sensi dell'art.89 DPR 380/01 della Sezione *OOPP e Infrastrutture* regionale;
- parere AQP.

¹ Vedasi nota prot. n.177816 del 4.4.2025 della Sezione scrivente.



Si dà atto che al link https://comune.grottaglie.ta.it/it/documenti_pubblici/accordo-di-programma è disponibile la documentazione di seguito elencata, alla base della presente istruttoria:

- R1 rev.2 – RELAZIONE GENERALE
- R2 – SOSTENIBILITA' E CONVENIENZA FINANZIARIA
- R3 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI URBANIZZAZIONE
- R4 rev.1– ELENCO PREZZI OPERA PUBBLICA 1
- R5 rev.1– COMPUTO METRICO OPERA PUBBLICA 1
- R6 rev.1 – ELENCO PREZZI OPERA PUBBLICA 2
- R7 rev.1– COMPUTO METRICO OPERA PUBBLICA 2
- R8 – CALCOLO PARCHEGGI STANDARD E PERTINENZIALI
- R9 – CALCOLO PUNTEGGIO M1 NON ALIMENTARE
- R10 – CALCOLO PUNTEGGIO M2 ALIMENTARE E MISTO
- TAV. 1 – INQUADRAMENTO URBANISTICO
- TAV.2 – PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- TAV.3 – PLANIMETRIA DI PROGETTO
- TAV.4 rev.2– CALCOLI URBANISTICI
- TAV.5 – LOTTI OPERE SU PRG
- TAV.6 – ESPROPRIO TERRENO
- TAV.7 – RENDER E FOTOINSERIMENTI
- TAV.8 – FOTOINSERIMENTO DA VIA LEONE XIII
- TAV.OP1-1 – PLANIMETRIA PROGETTO OPERA PUBBLICA 1
- TAV.OP1-2 – SEZIONI STRADALI
- TAV.OP1-2bis – SEZIONI STRADALI CON ALBERATURE
- TAV.OP1-3 – PROFILO LONGITUDINALE
- TAV.OP1 - 4 IMPIANTI
- TAV.OP2-1 rev.1 - PLANIMETRIA PROGETTO OPERA PUBBLICA 2
- TAV.OP2-2 – TENSOSTRUTTURA
- TAV.OP2-3 - ESSENZE VEGETALI
- TAV.OP2-4 - GIOCHI PARCO
- TAV.OP2-5 – STRADE SECONDARIE
- TAV.OP2-6 – IMPIANTI
- TAV.OPR-1 – PLANIMETRIA PROGETTO OPERA PRIVATA
- TAV.OPR-2 – PIANTE DI PROGETTO
- TAV.OPR-3 – PROSPETTI DI PROGETTO
- TAV.OPR-4 – SEZIONI DI PROGETTO
- TAV.OPR-5 – CABINA ENEL

Con nota prot. n.219136 del 28.4.2025, questa sezione, in coda alle valutazioni di competenza, ha chiesto chiarimenti in ordine a:

1. interesse pubblico della proposta di AdP;
2. profilo urbanistico della proposta di AdP con riferimento alla tenuta del Piano rispetto alla sottrazione di "Aree di pertinenza attrezzature di progetto";
3. attualità di previsioni esecutive pregresse;
4. adeguatezza della dotazione di parcheggi pubblici in considerazione del fabbisogno generato dalla struttura polifunzionale con capienza di 320 posti a sedere;
5. disciplina della superficie da destinare a "verde privato di uso pubblico";
6. sottrazione di superficie destinata alla viabilità pubblica;



7. coerenza della proposta di insediamento di strutture commerciali in variante urbanistica, con il Documento Strategico del Commercio comunale, di cui alla LR n.24/2015 art.12;
8. verifiche di quanto dichiarato dal soggetto proponente, con speciale riferimento alla determinazione del CSU, degli standard urbanistici e dei parcheggi pertinenziali.

Con pec del 24.6.2025 acquisita al prot. n.348337 del 25.6.2025, codesto Ufficio ha trasmesso le integrazioni richieste allegando

- Allegato A *Parere di competenza Ufficio Tecnico LLPP comunale*, prot. n.35592 del 1.10.2024;
- Allegato C *Riscontro Settore 10 Sviluppo Economico e Innovazione comunale*, prot. n.30181 del 14.8.2024;
- DCC n.20 del 22.4.2024 di *Approvazione modifiche al documento strategico del commercio: regolamento commercio su aree pubbliche e regolamento medie strutture di vendita*, con allegato *documento strategico del commercio*;
- Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana per il comune di Grottaglie;
- relazione istruttoria del Settore Urbanistica e Edilizia comunale, datato 23.10.2024;
- stralcio NTA zone omogenee di tipo "B".

Con pec del 4.7.2025 acquisita al prot. n.386357 del 9.7.2025, codesto Ufficio ha trasmesso ulteriori integrazioni allegando

- nota di chiarimenti del proponente e di trasmissione integrazioni
- TAV.4 rev.3- *CALCOLI URBANISTICI*
- R1 rev.3 - *RELAZIONE GENERALE*
- schema di convenzione.

Tanto premesso, richiamata la precedente nota della Scrivente prot. n.219136 del 28.4.2025, da integrazioni e chiarimenti forniti emerge quanto segue.

1. Con riferimento all'interesse pubblico della proposta di AdP, dalla nota di chiarimenti del RUP si evince che lo stesso si riscontra nelle opere pubbliche 1 e 2, così come precedentemente descritte, infatti

«Le opere pubbliche previste nella proposta di accordo di programma risultano fondamentali al processo di riqualificazione di una zona del territorio del Comune di Grottaglie in completo stato di abbandono e in coerenza con gli indirizzi del DPRU (8.2.2 Area - obiettivo Quartiere delle Ceramiche) che auspica una revisione della viabilità e un aumento della fruibilità pedonale nonché la riorganizzazione di spazi all'aperto. Con la realizzazione delle opere in progetto si avranno aree a verde fruibili dai cittadini come luoghi di ritrovo e con la presenza della strada prevista da PRG si ridurrà la pressione del traffico su via Leone XIII».

L'interesse pubblico si riscontra altresì nella "creazione di nuovi posti di lavoro (in previsione come dichiarato dal proponente circa 100 unità)". **Ciò posto, è necessario che la convenzione tra Comune e soggetto proponente dia atto dell'impegno del proponente alla creazione dei posti di lavoro sopra citati.**

2. Con riferimento al profilo urbanistico della proposta di AdP, il RUP riferisce:

«Per quanto attiene la normativa della zona B, non si rileva la presenza dell'area oggetto di intervento nel computo dei mq delle aree destinate a standard, ne deriva che non vi è una sottrazione di standard alla zona B, così come si evince dalle immagini estratte dalle NTA del PRG che si allegano. [...] La normativa della zona B individua gli standard esistenti e previsti e dall'estratto nell'immagine sopra si evince che non sono ricompresi in essi né tantomeno nelle zone F che nella tav sono indicate con altra grafica. Si può concludere che l'area in esame è tipizzata zona B e per quanto attiene la normativa di cui alla zonizzazione del PRG, l'area era già trasformabile/edificabile in quanto oggetto di previsione insediativa con relative attrezzature di pertinenza, **ne deriva che queste attrezzature erano aggiuntive rispetto agli standard.**»



3. Con riferimento alle previsioni di piani esecutivi pregressi, il RUP riferisce che:
«In merito al PIRP di cui all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n.267/2000 sottoscritto in data 01.07.2010 tra la Regione Puglia e il Comune di Grottaglie si precisa che **il suddetto piano è caducato di diritto**, ovvero ha ormai perso il suo effetto di imprimere all'area la destinazione urbanistica idonea a consentire la completa realizzazione degli interventi previsti dal PIRP del Comune di Grottaglie.»
4. Con riferimento all'adeguatezza della dotazione di parcheggi pubblici in considerazione del fabbisogno generato dalla struttura polifunzionale con capienza di 320 posti a sedere, il RUP nel *Riscontro a richiesta chiarimenti* del 22.6.2025 riferisce:
«Per la struttura polifunzionale, che verrà interamente ceduta all'Amministrazione, saranno utilizzati i parcheggi calcolati nel progetto dell'opera pubblica 2 (n.83 posti auto) e quelli pertinenziali della parte commerciale (n.167) messi a disposizione negli orari serali di maggior utilizzo per gli eventi cui tale struttura è prevalentemente destinata».
- Successivamente, con la nota di trasmissione delle integrazioni prodotte dal proponente, datata 4.7.2025, il RUP precisa:
«per la struttura polifunzionale viene considerata la quota parte di parcheggi derivante da un ricalcolo effettuato ai sensi dell'art.5 comma 2 del DM 1444/68 per il quale i parcheggi possono essere ridotti della metà per le zone B. Questo determina un eccesso di parcheggi pubblici rispetto a quelli calcolati nella precedente revisione pari a 958,86 mq ovvero a circa 77 posti-auto.»
- Ciò posto, atteso che il fabbisogno di parcheggi pubblici generato dalla struttura polifunzionale è aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle strutture commerciali (83 posti-auto pubblici + 167 posti-auto privati), si osserva che la riduzione dello standard al 50%, di cui al DM 1444/68 art.5.2, troverebbe applicazione "in presenza di adeguate attrezzature integrative" nel caso di un insediamento in conformità alle previsioni urbanistiche della zona B. Nella fattispecie, la destinazione commerciale esula da tali previsioni. Inoltre, *ad abundantiam*, non c'è menzione delle "adeguate attrezzature integrative" previste dal decreto per giustificare tale riduzione. **Ciò posto, il rilievo non può intendersi superato.**
5. Con riferimento allo standard "verde privato di uso pubblico", il RUP riferisce
«saranno realizzati tracciati pedonali sterrati con la piantumazione di specie arboree per la creazione di zone d'ombra. Tali aree saranno dotate di opere tecnologiche per garantire l'irrigazione e l'illuminazione, che il privato curerà senza antropizzazione delle stesse».
- A tal proposito, si prende atto e si condivide la prescrizione n.4 del Parere tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica regionale, prot. n.383792 del 8.7.2025, secondo cui
«Deve essere inserita fra gli obblighi a carico del proponente, nell'opera pubblica n. 2, l'area destinata a verde privato di uso pubblico, da attrezzare ad orti urbani con la ricostruzione della *pagghiara* da cedere al Comune alla stregua delle altre opere pubbliche attese la completa riqualificazione dell'area d'intervento al fine di conseguire la compatibilità paesaggistica».
6. Con riferimento alla sottrazione di superficie destinata alla viabilità pubblica, il RUP riferisce:
«La viabilità di progetto prevista a servizio delle due maglie Br esistenti è inefficace ai fini della risoluzione del congestionamento veicolare, la sua realizzazione risulterebbe altresì tecnicamente ed economicamente sveniente per le forti pendenze dovute ai dislivelli presenti. Ne consegue che tale area avrà destinazione verde privato ad uso pubblico».
7. Con riferimento alla coerenza della proposta di insediamento di strutture commerciali in variante urbanistica, con il *Documento Strategico del Commercio* comunale, di cui alla LR n.24/2015 art.12, il RUP riferisce:



«Si precisa infine che per il Comune di Grottaglie non vi è una mappatura per gli insediamenti commerciali che disciplini o individui delle aree idonee, **ne deriva che la loro realizzazione non soggiace a specifiche prescrizioni dal punto di vista urbanistico**».

8. Infine, con riferimento a quanto dichiarato dal proponente in ordine alla determinazione del CSU, il RUP attesta:

«il calcolo degli oneri è stato correttamente eseguito secondo i vigenti valori rispettivamente del costo di costruzione, urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria. Si condivide inoltre il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (CSU), così come riportato nella relazione allegata».

Alla luce di quanto innanzi, preso atto dei chiarimenti prodotti da codesta amministrazione comunale, si rappresenta che, per procedere alla predisposizione dello schema di accordo di programma da sottoporre all'approvazione degli organi regionali, occorre che la proposta venga integrata in ordine ai seguenti aspetti:

- la convenzione tra Comune di Grottaglie e soggetto proponente (Convenzione) deve dare atto dell'impegno alla creazione dei circa 100 nuovi posti di lavoro;
- la proposta progettuale deve prevedere ulteriori parcheggi pubblici nella misura ritenuta adeguata a soddisfare il fabbisogno prodotto dalla struttura polifunzionale con 320 posti a sedere;
- lo standard "verde privato a uso pubblico" deve essere adeguato alla prescrizione n.4 del citato Parere tecnico del Servizio Osservatorio e Pianificazione Paesaggistica regionale;
- la Convenzione deve esplicitare l'obbligo per il soggetto proponente di completare la realizzazione delle opere pubbliche prima del rilascio del certificato di agibilità delle opere private;
- la Convenzione deve essere aggiornata agli esiti della conferenza di servizi.

Inoltre è necessario che tutta la documentazione agli atti della conferenza di servizi, compresi gli atti integrativi e gli elaborati aggiornati, venga resa disponibile e accessibile tramite link.

Funzionario istruttore

arch. Monica Camisa
(firmato digitalmente)

Responsabile del Procedimento

arch. Pierluca Lestingi
(firmato digitalmente)

Dirigente Sezione Urbanistica

ing. Giuseppe Angelini
(firmato digitalmente)