

PARTE SECONDA

Deliberazioni del Consiglio e della Giunta

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 marzo 2023, n. 314

Comune di Monopoli (BA). Accordo di programma ex art.34 del D.Lgs. 267/2000 per la riqualificazione urbana delle aree dismesse dell'Ambito Portuale P1 del Piano Urbanistico Generale. Variante alle Previsioni Strutturali del PUG. Società proponenti: Solemare s.r.l. - Oleifici Eustachio Marasciulo s.p.a

Il Presidente della Giunta Regionale, sulla base delle risultanze dell'istruttoria espletata dal Servizio Riqualificazione Urbana e Programmazione Negoziata, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica e dal Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana riferisce quanto segue.

Visto l'art. 34 – Accordi di Programma - del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 che al comma 1 stabilisce:

“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 determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento”,

e che ai successivi commi statuisce:

“2. L'accordo può prevedere altresì procedimenti di arbitrato, nonché interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti partecipanti.

3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il presidente della regione o il presidente della provincia o il sindaco convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate.

4. L'accordo, consistente nel consenso unanime del presidente della regione, del presidente della provincia, dei sindaci e delle altre amministrazioni interessate, è approvato con atto formale del presidente della regione o del presidente della provincia o del sindaco ed è pubblicato nel bollettino ufficiale della regione. L'accordo, qualora adottato con decreto del presidente della regione, produce gli effetti della intesa di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo le concessioni edilizie, sempre che vi sia l'assenso del comune interessato.

5. Ove l'accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco allo stesso deve essere ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni a pena di decadenza. (da coordinare con l'articolo 19 del d.P.R. n. 327 del 2001 - n.d.r.)

6. Per l'approvazione di progetti di opere pubbliche comprese nei programmi dell'amministrazione e per le quali siano immediatamente utilizzabili i relativi finanziamenti si procede a norma dei precedenti commi. L'approvazione dell'accordo di programma comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle medesime opere; tale dichiarazione cessa di avere efficacia se le opere non hanno avuto inizio entro tre anni.

7. La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal presidente della regione o dal presidente della provincia o dal sindaco e composto da rappresentanti degli enti locali interessati, nonché dal commissario del Governo nella regione o dal prefetto nella provincia interessata se all'accordo partecipano amministrazioni statali o enti pubblici nazionali.

8. Allorché l'intervento o il programma di intervento comporti il concorso di due o più regioni finitime, la conclusione dell'accordo di programma è promossa dalla Presidenza del Consiglio dei ministri, a cui spetta

convocare la conferenza di cui al comma 3. Il collegio di vigilanza di cui al comma 7 è in tal caso presieduto da un rappresentante della Presidenza del Consiglio dei ministri ed è composto dai rappresentanti di tutte le regioni che hanno partecipato all'accordo. La Presidenza del Consiglio dei ministri esercita le funzioni attribuite dal comma 7 al commissario del Governo ed al prefetto".

Premesso che:

- il Comune di Monopoli è dotato di Piano Urbanistico Generale approvato definitivamente, ai sensi dell'art.11 della L.R. n.20/2001, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 22/10/2010;
- la Società Solemare s.r.l., in data 7/01/2016, ha presentato un progetto per la riqualificazione delle aree industriali dismesse dell'Ambito Portuale P1 del PUG di Monopoli che comporta una variante alle Previsioni Strutturali dello strumento urbanistico vigente, proponendo un Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000 per la trasformazione sia degli spazi pubblici che delle aree private e la realizzazione di parte delle superfici previste dall'intervento nell'Ambito Portuale P1 e parte in un Contesto Rurale a sud-est del territorio comunale;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 03/07/2017 il Comune, con riferimento alle ipotesi di riqualificazione dell'Ambito portuale P1, ha individuato nell'Accordo di Programma di cui all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 lo strumento idoneo a garantire il perseguimento degli obiettivi di natura pubblica connessa allo sviluppo del territorio e dato mandato al Sindaco di avviare la formazione di un Accordo di Programma per l'attuazione dell'iniziativa di trasformazione urbanistica dell'ambito attuativo P1 del PUG, perseguendo soluzioni che fossero orientate a soddisfare le finalità di interesse pubblico;
- il Sindaco di Monopoli, con nota prot.n. 51558 del 2/10/2017, ha convocato la Conferenza di servizi svoltasi in due riunioni;
- con nota prot.n.19502 del 26/03/2018, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune ha chiuso il procedimento avviato a seguito di parere non favorevole espresso dal Ministero dei beni e delle attività culturali con nota prot.n.11871 del 24/11/2017;
- con la medesima nota prot. n.19502 del 26/03/2018, il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune ha disposto la pubblicazione della nuova proposta progettuale presentata in data 16/03/2018 dalla società proponente che prevede la realizzazione degli interventi nel solo Ambito Portuale P1;
- Il Sindaco di Monopoli, con nota prot. n. 31593 del 22/05/2018, ha indetto la conferenza di servizi per l'avvio di un nuovo procedimento per la proposta progettuale presentata dalla società proponente.

Preso atto che:

- la Conferenza di servizi si è svolta in quattro incontri nelle seguenti date: 6/06/2018, 31/07/2018, 16/01/2019 e 7/07/2020;
- con Determinazione n.193 del 2/11/2018 del Dirigente della Sezione Autorizzazioni Ambientali regionale il progetto è stato escluso dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e Valutazione Ambientale Strategica (VAS) alle condizioni espresse nel medesimo atto;
- il Dirigente dell'Area organizzativa IV – Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente del Comune con Determina Dirigenziale n.1394 del 17/12/2018 ha concluso la procedura coordinata di VIA/VAS alle condizioni richiamate nello stesso atto;
- l'Autorità di Bacino della Puglia con nota prot.n.13671 del 19/10/2017 ha espresso il parere di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico vigente;
- la Sezione Lavori Pubblici regionale con nota prot.n. 13716 del 14/09/2018 ha espresso, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001, "*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*";
- la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari del Ministero per i beni e le attività culturali con nota prot.518 del 16/01/2019 ha espresso il proprio parere;

- la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio ha espresso, con nota prot.n.320 del 16/01/2019, il proprio parere di compatibilità paesaggistica ex art.96 comma 1 lett.c) con prescrizioni;
- il Dirigente dell'Area Organizzativa III comunale, con Determinazione n. 289 del 1/03/2021, ha concluso positivamente la conferenza di servizi.

Considerato che:

- con istanza del 20/05/2021, la società proponente ha chiesto al Presidente della Regione Puglia e al Sindaco del Comune di Monopoli di procedere a dare seguito agli adempimenti di cui all'art. 34, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, mediante la sottoscrizione dell'Accordo di Programma e l'approvazione dello stesso;
- con istanza del 09/09/2021 la società proponente ha invitato il Presidente della Regione Puglia e il Sindaco del Comune di Monopoli a concludere il procedimento entro e non oltre i successivi trenta giorni mediante la sottoscrizione dell'Accordo di Programma e l'approvazione dello stesso;
- la società proponente ha proposto ricorso dinanzi al TAR per il silenzio serbato dalla Regione Puglia in relazione alle istanze del 20/05/2021 e del 09/09/2021, recanti l'invito a concludere l'Accordo di Programma ex art.34, d.lgs. n. 267/2000 mediante la sottoscrizione e approvazione dello stesso;
- con Sentenza n. 609/2022, pubblicata il 05/05/2022, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sezione Terza, ha accolto il ricorso n. 51 del 2022 proposto dalla società Solemare s.r.l, per *"l'annullamento del silenzio serbato dalla Regione Puglia in relazione alle istanze del 20.05.2021 e del 9.09.2021, recanti diffida a concludere l'accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 mediante la sottoscrizione e approvazione dello stesso"*;
- il Consiglio di Stato (Sezione Quarta) con Sentenza n. 11219/2022, pubblicata il 22/12/2022, nel ritenere fondato l'appello proposto dalla Regione Puglia per la riforma della Sentenza n.609/2022, ha rilevato che:

"9. Secondo quanto previsto dall'art. 34 del d.lgs n. 267 del 2000, le intese eventualmente raggiunte in sede di conferenza preliminare dai rappresentanti degli enti locali e degli altri organismi pubblici coinvolti nella realizzazione dell'intervento costruttivo oggetto della conferenza di servizi e del successivo accordo, perché producano efficacia giuridica occorre che siano approvate dal legale rappresentante dell'ente aderente che ha una competenza prevalente sull'opera e sull'intervento oggetto della convenzione;

10. Per quanto concerne la vicenda di cui è causa, venendo a determinare l'accordo in questione una variante allo strumento urbanistico del Comune promotore, ai fini del perfezionamento dell'intesa raggiunta, non vi è dubbio che la sua approvazione è rimessa alla competenza della giunta regionale, attesa la competenza di quest'ultima ad approvare gli strumenti urbanistici comunali e le sue varianti; (omissis)

14. Ritiene, infatti, il Collegio che l'esercizio di tale potere non è destinato a risolversi nel mero ed asettico recepimento delle conclusioni espresse dalla conferenza di servizi, tantomeno dagli uffici e rappresentanti partecipanti, ma comporta in ogni caso la verifica della sussistenza delle condizioni richieste dalla legge per fare ricorso allo strumento procedimentale dell'accordo di programma, oltre che della correttezza dei pareri formulati dagli uffici in vista dell'adozione dell'atto definitivo di approvazione dell'accordo stesso, soprattutto per quanto riguarda le previste variazioni urbanistiche, in ordine alle quali la Regione (recte, la giunta regionale) mantiene uno spazio di valutazione discrezionale.

15. Ai sensi dell'art. 34, d.lgs n. 267 del 2000, la regione Puglia è tenuta, pertanto, a "dare seguito agli adempimenti previsti dal comma 4 dell'art. 34 del d.lgs 18 agosto 2000, n. 267" (v. d.d. 1 marzo 2021, n. 289), nel solo senso di avviare formalmente il procedimento teso a valutare, nell'esercizio degli ordinari poteri di organizzazione della pianificazione urbanistica, la congruità delle scelte urbanistiche proposte per il migliore assetto del territorio, e soltanto in esito all'esercizio di tale potestà valutativa, ove di segno positivo, procedere anche e doverosamente alla predisposizione dell'articolato costituente l'accordo di programma tra l'ente regionale e quello comunale, previa deliberazione di giunta regionale che autorizzi il presidente alla sua sottoscrizione".

- Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, con nota prot.n. 1007 del 8/02/2023 ha rammentato la scadenza, prevista dalla Sentenza sopra citata, per la conclusione del procedimento ex art. 34 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 sottolineando che *“l’unico organo competente all’approvazione della variazione dello strumento urbanistico comunale, oltre che unico organo deputato ad autorizzare il Presidente della giunta alla sottoscrizione dell’Accordo, è la Giunta Regionale, che valuta e pondera discrezionalmente gli interessi pubblici e privati sottesi all’intervento in esame, al fine di garantire un ordinato assetto del territorio”*.

Dato atto che:

- la Sezione Urbanistica con istruttoria tecnica (Allegato A) ha espresso le seguenti considerazioni conclusive: *“Premesso quanto sopra, con Sentenza n.11219/2022 del 22/12/2022 il Consiglio di Stato, sez.IV, ha ritenuto fondato l’appello proposto dalla Regione Puglia per la riforma della Sentenza TAR Puglia, Sez.III, n.609/2022 e ribadito che alla Giunta Regionale è rimessa la competenza per l’approvazione dell’Accordo di Programma sulla base di proprie valutazioni circa i contenuti della proposta di Accordo di Programma alla luce delle seguenti considerazioni tecniche poste dalla Sezione scrivente:*
 - *la proposta di trasformazione determina un forte squilibrio tra funzioni residenziali (95,65%) e funzioni commerciali-terziarie-turistiche (4,35%) rispetto alle destinazioni del PUG che prevede il 40% di SUL residenziale e il 60% di SUL commerciali-terziarie-turistiche sul totale di superficie realizzabile nel Sotto-ambito di Riqualificazione Urbana;*
 - *la proposta progettuale appare fortemente sbilanciata verso una trasformazione a carattere residenziale, senza garantire lo sviluppo delle aree retroportuali in sinergia con le funzioni del porto e nel rispetto delle vigenti previsioni del PUG che assegna a queste aree la finalità del potenziamento del porto commerciale; detta rinuncia alla realizzazione delle “altre funzioni”, peraltro, non risulta motivata ovvero non è stata motivata la volontà di privarsi di quelle funzioni a cui il Piano conferiva un ruolo prevalente rispetto a quelle residenziali per il conseguimento degli obiettivi che la pianificazione generale ha fissato per l’ambito portuale;*
 - *le previsioni strutturali del PUG, che esprimono una funzione determinante nella rispondenza delle scelte di programmazione con i criteri di fondo del Piano, classificano l’Ambito P1 come “Invariante infrastrutturale di progetto” che, con tutta evidenza, non è quella prevalentemente residenziale;*
 - *la mancata attuazione del percorso per l’inclusione delle aree demaniali nel progetto di riqualificazione dell’ambito portuale snatura l’assetto globale del contesto d’intervento dato che la proposta rinuncia alla completa trasformazione del waterfront che ne verrebbe inficiato dal permanere di detrattori attualmente presenti; ciò anche alla luce di quanto deliberato dal Consiglio Comunale, con atto n. 32/2017, che ha ritenuto “prioritaria l’attuazione di politiche urbanistiche di riqualificazione dell’ambito territoriale costituito dal sistema portuale, dalle contigue aree demaniali e dalle aree private prossime alla infrastruttura medesima”;*
 - *la bonifica dall’amianto e la cessione delle superfici di compensazione non rilevano ai fini della valutazione dell’interesse pubblico dichiarato dal Comune in quanto atti dovuti nel rispetto della normativa nazionale in tema di bonifica dall’amianto nel primo caso e in attuazione di quanto stabilito dalla disciplina del PUG nel secondo caso”*.
- la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio con nota prot. n.2061 del 9/03/2023 ha trasmesso il parere di compatibilità paesaggistica ai sensi dell’art.96 comma 1 lett.c) delle NTA del PPTR.

Orbene, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate occorre considerare che:

Il Piano Urbanistico Generale del Comune di Monopoli promuove lo sviluppo del sistema portuale cittadino che qualifica «[...] infrastruttura primaria nell’organizzazione economica della città [...]» (cfr. pag. 36 Relazione generale) e lo annovera tra le «invarianti strutturali di progetto».

Per garantirne lo sviluppo il PUG individua tre «*ambiti di sviluppo*», (oltre un quarto, con funzioni di «riserva»

degli altri), che specializza in relazione alle funzioni che l'infrastruttura deve assolvere. Precisamente: P1, dedicato al potenziamento del porto commerciale; P2 destinato al porto turistico; P3 con funzioni di cantieristica.

L'ambito P1 (le cui aree portuali sono gestite dall'Autorità di Sistema Portuale del mare Adriatico Meridionale) è quello interessato dall'Accordo di Programma (AdP); dei tre, è quello prossimo alla Città esistente poiché collocato in adiacenza, nella direzione nord-ovest, del centro storico cittadino e del quartiere ottocentesco.

Il rapporto tra le infrastrutture portuali e la città residenziale, che si sviluppa nella zona retro-costiera è mediato nel PUG da spazi («*Sottoambito della Riqualificazione Urbana*») destinati alla riqualificazione attraverso la riconversione dell'edificato produttivo in disuso (cantieristica, industrie olearie, cementificio). Queste aree in disuso, secondo le attuali previsioni del PUG, assumono il ruolo di «*spazi di mediazione*» tra la funzione propriamente residenziale del retro-costa e quella effettivamente produttiva della zona costiera («*Sottoambito per Attività Portuali*»).

Questa funzione di mediazione è assolta, nel PUG, collocando nelle aree di *Riqualificazione Urbana* funzioni prevalentemente «*produttive leggere*» (i.e. commerciali, terziarie e turistiche – min 60% del totale) e solo in via minoritaria, funzioni residenziali (max 40% del totale). La norma tecnica di riferimento per queste aree (l'art.26/P delle NTA del PUG) fissa espressamente gli obiettivi da perseguire nelle trasformazioni: (i) garantire lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche del porto di Monopoli; (ii) realizzare un nuovo spazio urbano pubblico integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche; (iii) riqualificare l'ex sistema produttivo industriale a Nord del porto.

Il fine, preciso, è dunque quello di graduare il passaggio tra la funzione propriamente produttiva del sistema portuale e quella propriamente residenziale della città esistente, attraverso la «*fascia di mediazione*» destinata alla riqualificazione urbana. Questo modello di sviluppo è replicato per i tre ambiti portuali e costituisce uno dei principi formatori del PUG che tende a fare sintesi di esigenze produttive legate al mare e di quelle di sviluppo residenziale.

L'Accordo di Programma modifica il perimetro dei «*Sottoambiti*» ampliando quello di «*Riqualificazione Urbana*» a discapito di quello per le «*Attività Portuali*». Inoltre, rimuove dal «*Sottoambito della Riqualificazione Urbana*» la *mixité* di funzioni, trasformando tutto l'edificato a realizzarsi in residenziale (29.078,72 mq di SUL, dei quali 1.265,38 mq di comm/terz./turistico ed il resto residenza; quindi, a norma dell'art. 3 comma 3 DM 1444/68, complessivamente residenziale). Questo significa, dal punto di vista pianificatorio, rimuovere quello «*spazio di mediazione*» a destinazione «*produttiva leggera*», finalizzato a consentire il passaggio graduale dalla città produttiva (portuale) a quella residenziale.

Infine, guardando alla parte propriamente portuale dell'iniziativa, la proposta non coinvolge l'intero «*Ambito Portuale P1*» escludendo dalla trasformazione le aree demaniali, rinunciando ad un ridisegno organico del *waterfront*; così facendo ipotoca la revisione unitaria dell'intero «*Sottoambito per Attività Portuali*», in contrasto con gli obiettivi del PUG.

Questa revisione unitaria dell'Ambito Portuale è stata peraltro auspicata dallo stesso Consiglio Comunale di Monopoli che, con la DCC n. 32/2017, ha ritenuto «*[...] prioritaria l'attuazione di politiche urbanistiche di riqualificazione dell'ambito territoriale costituito dal sistema portuale, dalle contigue aree demaniali e dalle aree private prossime alla infrastruttura medesima [...]*».

L'AdP quindi, non propone soltanto una variante allo strumento urbanistico circoscritta ad una zona specifica della Città, ma sostanzialmente propone un modello di sviluppo della Città che confligge con gli stessi criteri e obiettivi posti alla base del PUG comunale. Così facendo, costituisce precedente replicabile anche negli altri ambiti portuali che vanifica l'intero sforzo pianificatorio, teso a bilanciare le esigenze di sviluppo delle attività commerciali e turistiche del sistema portuale di Monopoli con quelle dell'insediamento di nuove residenze.

Sotto questo profilo la semplice identificazione monetaria di un beneficio pubblico corrispondente al contributo straordinario, (determinato ai sensi dell'art. 16, commi 4-d ter e 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 e

quindi rapportato alla “valutazione del maggior valore” conseguito dal privato con l’attuazione della variante) secondo un modello economico di misurazione dello sviluppo del territorio, unita al mero assolvimento degli oneri attuativi (obbligo normativo) nei termini di cessioni di aree ed attuazione delle urbanizzazioni previste dal Piano/Programma, non costituisce motivazione idonea e sufficiente per revocare in dubbio, con l’esecuzione del caso concreto, i postulati alla base della pianificazione generale comunale.

Il presente provvedimento appartiene alla sfera delle competenze della Giunta regionale ai sensi e per gli effetti dell’art. 4 comma 4 della L.R. n. 7/97 lett. d) e lett.e).

Garanzie di riservatezza

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 e dal D.Lgs.n. 33/2013 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

VALUTAZIONE DI IMPATTO DI GENERE

La presente deliberazione è stata sottoposta a Valutazione di impatto di genere ai sensi della DGR n. 302 del 07/03/2022.

L’impatto di genere stimato è:

diretto

indiretto

neutro

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

Il Presidente della Giunta regionale sulla scorta delle risultanze istruttorie e delle considerazioni sopra riportate propone:

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione del Presidente nelle premesse riportata e l’allegata istruttoria tecnica di cui alla lettera A, quale parte integrante della presente deliberazione.
- 2. DI NON APPROVARE** la proposta inoltrata dal Sindaco del Comune di Monopoli e per l’effetto di non autorizzare il Presidente della giunta regionale alla sottoscrizione dell’ Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 per la “*Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell’ex cementeria dell’ambito portuale P1 in variante al PUG del Comune di Monopoli*”, per le motivazioni sopra esposte, che si intendono qui integralmente riportate e condivise.
- 3. DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monopoli.
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell’art.32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato, è stato espletato nel rispetto della vigente normativa Regionale, Nazionale e Comunitaria e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Funzionario P.O. del Dipartimento
(arch. Maria MACINA)

La Dirigente della Sezione Urbanistica
(ing. Luigia BRIZZI)

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana
(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)

Il Proponente
Presidente della Giunta Regionale
(dott. Michele EMILIANO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta del Presidente;
VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;
A voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione del Presidente nelle premesse riportata e l'allegata istruttoria tecnica di cui alla lettera A, quale parte integrante della presente deliberazione.
- 2.** In ragione delle motivazioni su esposte, che si intendono qui integralmente riportate e condivise, ivi compreso quanto già argomentato in ordine al forte squilibrio tra il beneficio pubblico e l'interesse del soggetto privato a conseguire il maggior valore con l'attuazione della variante, secondo un modello economico di misurazione dello sviluppo del territorio, **DI NON APPROVARE** la proposta del Sindaco del Comune di Monopoli e per l'effetto di non autorizzare il Presidente della giunta regionale alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma ex art.34 del D.Lgs n. 267/2000 per la "Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cementeria dell'ambito portuale P1 in variante al PUG del Comune di Monopoli".
- 3. DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente atto al Sindaco del Comune di Monopoli.
- 4. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art.32 comma 1 della L.69/2009 in versione integrale.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA
CRISTIANA CORBO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA****ISTRUTTORIA TECNICA – ALLEGATO A**

COMUNE DI MONOPOLI (BA) - Accordo di programma ex art.34 del D.Lgs.267/2000 per la riqualificazione urbana delle aree dismesse dell'Ambito Portuale P1 del Piano Urbanistico Generale. Variante alle Previsioni Strutturali del PUG.

Società proponenti: Solemare s.r.l. – Oleifici Eustachio Marasciulo s.p.a.

- 1. Premessa**
- 2. Contenuti della proposta di Accordo di Programma**
- 3. Procedimento amministrativo e Sentenza del Consiglio di Stato**
- 4. Valutazioni della Sezione Urbanistica**

1. PREMESSA

Con Deliberazione n. 1803 del 30/07/2010, successivamente rettificata con Deliberazione n.2036 del 20.09.2010, la Giunta Regionale ha attestato la compatibilità, in vigore del Piano Urbanistico Territoriale Tematico (PUTT/p), del Piano Urbanistico Generale del territorio di Monopoli alle disposizioni della L.R.n.20/2001 e al Documento Regionale di Assetto Generale (D.R.A.G.) approvato con D.G.R. n.1328/2007.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 22/10/2010 il P.U.G. di Monopoli è stato approvato definitivamente ai sensi dell'art.11 della L.R. n.20/2001.

La Società Solemare s.r.l., in data 7/01/2016 ha presentato un progetto per la riqualificazione delle aree industriali dismesse dell'Ambito Portuale P1 del PUG, proponendo un Accordo di Programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.267/2000 per una *“radicale ristrutturazione urbanistica delle aree industriali dismesse presenti nell'area portuale anche attraverso la delocalizzazione di volumi”* ovvero una trasformazione sia degli spazi pubblici che delle aree private con la realizzazione delle superfici previste dall'intervento in parte nell'ambito portuale e in parte in Contrada l'Assunta (nei pressi del nuovo Ospedale di Monopoli-Fasano).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 03/07/2017 il Comune, con riferimento alle ipotesi di riqualificazione dell'Ambito P1, ha individuato nell'Accordo di Programma (AdP) di cui all'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 lo strumento idoneo a garantire il perseguimento degli obiettivi di natura pubblica connessa allo sviluppo del territorio e dato mandato al Sindaco di avviare la formazione di un Accordo di Programma per l'attuazione dell'iniziativa di trasformazione urbanistica dell'ambito attuativo P1, perseguendo soluzioni che fossero orientate a soddisfare le finalità di interesse pubblico.

Con nota prot.n. 51558 del 2/10/2017 il Sindaco di Monopoli ha convocato la Conferenza di servizi svoltasi in due riunioni nelle seguenti date: 20/10/2017 e 23/11/2017.

Visto il parere non favorevole espresso dal Ministero dei beni e delle attività culturali con nota prot.n.11871 del 24/11/2017, la società proponente ha presentato, in data 16/03/2018, una nuova soluzione progettuale.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

Con nota prot.n.19502 del 26/03/2018 il Dirigente dell'Area Tecnica del Comune ha chiuso il procedimento avviato, archiviandolo e disposto la pubblicazione della nuova proposta progettuale.

Il Sindaco di Monopoli, con nota prot.n. 31593 del 22/05/2018, ha indetto per il 6/06/2018 la conferenza di servizi per l'avvio di un nuovo procedimento per la proposta progettuale presentata a marzo 2018.

2. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

Si riportano di seguito i contenuti della proposta così come si desume dalla documentazione agli atti.

L'Ambito Portuale P1 ricade nell'area portuale del Comune di Monopoli, racchiuso tra il Molo di Tramontana e il Molo Margherita, posto a nord del nucleo antico, delimitato a sud dall'espansione della città consolidata ottocentesca e a nord-ovest dall'espansione contemporanea. Coinvolge aree di proprietà privata, aree comunali, aree del demanio marittimo e aree di bordo a ridosso del tessuto urbano esistente. Attualmente sono presenti le seguenti attività: approdo commerciale, attività cantieristica navale e rimessaggio, diporto, pescherecci, aree industriali dismesse, sede Guardia Costiera, attività sportiva, parcheggio.

Le aree interessate dagli interventi di trasformazione proposti, invece, riguardano le aree della ex cementeria, proprietà Solemare s.r.l., l'area degli ex Oleifici Marasciulo e quella di proprietà del Comune. Sono escluse dalla proposta di Accordo di Programma le aree demaniali.



Fig. 9 – Ortofoto 2013 con individuazione Ambito Portuale P1 (in rosso), proprietà Solemare Srl (in blu), proprietà Oleifici Marasciulo (in verde) e proprietà comunali (in giallo)

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

In merito all'attuale stato dei luoghi delle proprietà interessate dall'intervento si rappresenta quanto segue:

- nell'area di proprietà Solemare s.r.l., un tempo occupata dalle strutture della ex cemeniteria già demolite, attualmente sono presenti le due ciminiere, l'alloggio del custode ed il corpo principale dell'ex complesso edilizio Gaslini;
- nell'area degli oleifici Marasciulo, sono presenti gli edifici attivi fino al 2005 per il confezionamento dell'olio di oliva e per la produzione e vendita dei derivati del pomodoro;
- nell'area di proprietà comunale è presente un parcheggio.

Con riferimento alle Previsioni Strutturali del PUG, l'area interessata ricade tra le cosiddette "Invarianti Infrastrutturali di progetto" e, in particolare, in quella denominata "Sistema Portuale" parte dell'Ambito Attuativo P1, suddiviso in "Sottoambito per Attività Portuali" e "Sottoambito della Riqualificazione Urbana".

Il Sistema portuale è disciplinato dall'art. 14/S delle NTA del PUG secondo cui il "Sistema Portuale" di Monopoli è articolato in due sottoambiti:

- per le Attività portuali, destinato alle strutture e alle attrezzature direttamente connesse con l'efficienza del sistema portuale monopolitano (porto commerciale), da disciplinare coerentemente al Piano Regolatore Portuale;
- di Riqualificazione urbana, finalizzato invece al recupero delle aree industriali dismesse presenti ai margini del porto e al conseguente progetto di riqualificazione urbana per la realizzazione di un nuovo Waterfront della città.

Nei due sottoambiti del "Sistema portuale" si applicano i principi generali della perequazione urbanistica di cui all'art. 7/S delle NTA del PUG.

Con riferimento invece alle Previsioni Programmatiche del PUG l'area portuale rientra nei "Contesti territoriali della trasformazione" e nello specifico nei "Contesti del sistema portuale (Sottoambiti per le attività portuali e di Riqualificazione urbana)" disciplinati dall'art. 26/P delle precitate NTA.

Entrando nel merito dei contenuti della proposta, si rileva che la stessa risulta in variante sia alle Previsioni Strutturali che a quelle Programmatiche del vigente PUG poiché come descritto:

- nella Relazione Istruttoria, nota prot. 31599 del 22/05/2018, il Comune ha ritenuto che "(...) permanga la natura strutturale in quanto il dimensionamento residenziale proposto con questa nuova soluzione genera un incremento di SUL residenziale del 34% (Relazione tecnica illustrativa - tab. D – par. 6.5) rispetto alle previsioni di PUG. Avendo pertanto il dimensionamento del fabbisogno residenziale - operato dal PUG al 2022 (Relazione Generale del PUG – pag.55) - natura strutturale, tale soluzione progettuale costituisce variante strutturale";
- nella Relazione Istruttoria del Comune, nota prot.n. 45805 del 30/07/2018, la variante al PUG/P attiene:



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

- “a.1) trasformazione nell’ambito P1 di circa 7.800,00 mq dalle “varie destinazioni” a “destinazione residenziale”;*
- a.2) nell’ambito delle attività portuali, possibilità di integrazione della destinazione d’uso U2/2 (funzioni commerciali medie superfici di vendita da 250 a 2.500 mq);*
- a.3) rinuncia a circa 20.000,00 mq (28.800,00 mq di Sul residua – circa 7.800,00 mq di SUL trasformata) di SUL delle funzioni commerciali (U2/1, U2/4), delle funzioni terziarie (U3/2, U3/3, U3/5, U3/6, U3/7, U3/9) e delle funzioni turistiche (U5/1)”.*

La suddetta variante è rappresentata nella Tavola 4.3 "Stralcio del PUG/P e ripermetroazione sottoambiti" REV. 6-2, che modifica gli elaborati del PUG sia nelle previsioni strutturali che in quelle programmatiche.



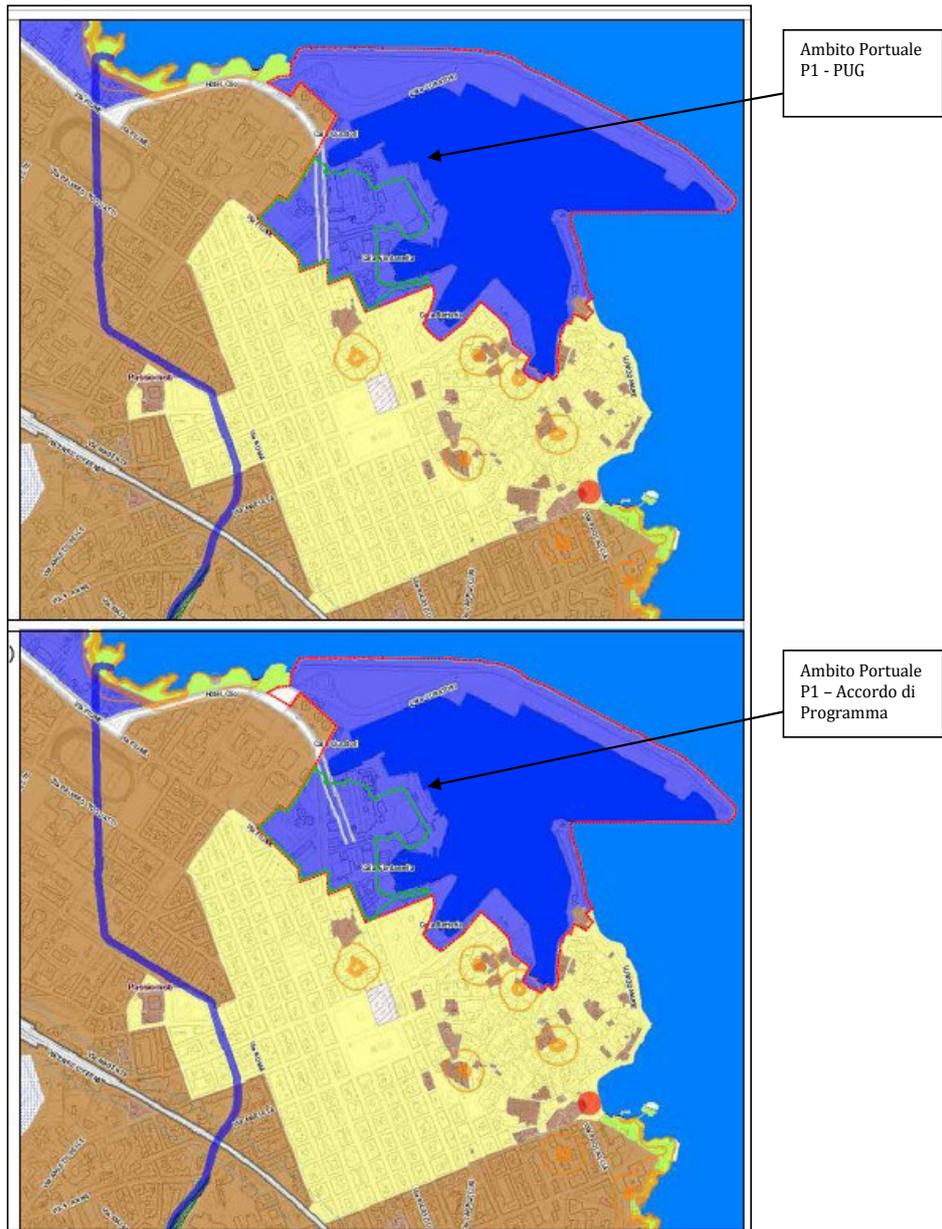
**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Previsioni Strutturali del PUG





**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

La soluzione progettuale proposta è articolata come di seguito:

- nel "Sottoambito per le Attività Portuali" il progetto prevede edifici funzionali alle attività portuali. Nel dettaglio negli elaborati sono individuati con i nn. 5,6,9 gli edifici portuali, con il n.7 lo storico edificio Gaslini (che sarà ceduto gratuitamente al Comune), con il n.10 un edificio (con destinazione pubblica) collocato al di sotto del nuovo asse viario pedonale e ciclabile. Con riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria, nel suddetto sottoambito sono previsti rispettivamente la nuova arena antistante l'edificio "ex Gaslini" e lo spazio ad uso pubblico del nuovo "parco urbano delle ciminiere" che si sviluppa intorno alle ciminiere dismesse dell'ex stabilimento industriale. Il sistema dei percorsi è costituito da passeggiate, piazzette ciclo-pedonali, rampe di collegamento, da un ponticello (collegamento edifici nn. 5 e 6) e da una rete di itinerari concentrati principalmente intorno alla piazza delle ciminiere che collegherà tutti gli spazi pubblici circostanti (coperture edifici portuali nn. 5,6,9, e l'arena antistante edificio ex Gaslini);
- nel "Sottoambito di Riqualificazione urbana", il progetto prevede edifici con funzioni residenziali, commerciali e terziarie. Negli elaborati progettuali sono individuati con i nn. 1, 2A-2B, 3A- 3B, 8A- 8B, gli edifici residenziali con volumi lineari scalettati verso il mare; con il n. 4 lo storico edificio ex alloggio del custode (che sarà interessato da ristrutturazione) e che ricade nello spazio ad uso pubblico del nuovo "parco urbano delle ciminiere"; è prevista, infine, la realizzazione di un parcheggio pubblico su due livelli P2 a monte dell'asse urbano. Con riferimento alle tipologie edilizie, nella documentazione trasmessa (cfr pag. 120 - Relazione Illustrativa REV n.6), si rappresenta che "il raccordo graduale tra tessuto murattiano e tessuto delle periferie a nord avverrà attraverso la trasformazione progressiva dalla tipologia "compatta ad isolato" in tipologia "lineare" attraverso la rotazione compositiva, il frazionamento e lo scalettamento verso il mare degli edifici in linea (edifici 1-2-3A) con la contestuale valorizzazione dei punti di vista e dei coni visuali".

Con riferimento ai computi urbanistico-dimensionali si riporta il confronto, riveniente dalla documentazione in atti, tra le previsioni dello strumento urbanistico vigente (PUG) e le previsioni edificatorie della proposta progettuale:

Previsioni edificatorie del PUG

Sottoambito	SUL MAX (mq)	Soggetto Proponente	Comune di Monopoli
Sottoambito di Riqualificazione Urbana	SUL max residenziale	20.096,64	212,62
	SUL max comm..terz..turis.	30.144,96	318,93
	Sommano	50.241,60	531,55
Sottoambito Portuale	Sul Max A. Portuale	5.626,01	365,48



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Previsioni edificatorie proposta progettuale Accordo di Programma

Sottoambito	SUL prevista (mq)	Soggetto Proponente	Comune di Monopoli
Sottoambito di Riquilificazione Urbana	SUL residenziale	27.813,14	
	SUL comm..terz..turis.	1.265,38	
	Sommario	29.078,72	
Sottoambito Portuale	Sul A. Portuale	5.277,09	1.779,94

Nella Relazione Istruttoria del Comune, nota prot. n. 45805 del 30/07/2018, è stato illustrato l'interesse pubblico che deriverebbe dall'attuazione della proposta di AdP:

- bonifica dall'amianto delle aree interessate;
- demolizione di un detrattore costiero (edificio industriale dismesso);
- cessione al Comune di Monopoli della superficie di compensazione pari al 50% della Superficie territoriale di proprietà individuata in massima parte nel sottoambito per le "attività portuali" destinata ad opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- cessione al Comune di Monopoli dell'edificio "ex Gaslini";
- realizzazione a cura e spese della Società "Solemare s.r.l." delle opere previste nelle aree a destinazione pubblica;
- valorizzazione e riqualificazione del paesaggio urbano costiero in coerenza con le indicazioni del PPTR.

Con riferimento agli elementi di valutazione del beneficio pubblico sotteso alla proposta di Accordo di Programma, così come analizzato nella "Stima del maggior valore delle aree a seguito dell'introduzione della variante strutturale in ambito P1", redatta dal Dirigente dell'UTC del Comune di Monopoli, si sostanzierebbe con un contributo straordinario, determinato ai sensi dell'art. 16, commi 4-d ter e 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 non inferiore al 50% della "valutazione del maggior valore" generato dall'intervento in variante urbanistica sul valore degli immobili coinvolti, rispetto alla situazione urbanistica prevista dal PUG.

3. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO

Il Sindaco di Monopoli, ha avviato un nuovo procedimento per la proposta progettuale presentata a marzo 2018 e con nota prot.n. 31593 del 22/05/2018 ha convocato la Conferenza di servizi che si è svolta in quattro incontri nelle seguenti date: 6/06/2018, 31/07/2018, 16/01/2019 e 7/07/2020, i cui verbali sono allegati alla presente istruttoria tecnica.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

L'ultima seduta della conferenza di servizi si è conclusa con la decisione di dover revocare la Determinazione n. 96 del 25/01/2019 (con cui il Comune aveva irrisolvemente chiuso la conferenza di servizi) e, conseguentemente, adottare un nuovo atto di conclusione della conferenza, corredato di tutti i pareri degli Enti intervenuti nel procedimento.

In particolare la verifica dell'ottemperanza alle prescrizioni di tutti i pareri e a tutte quelle indicazioni che incidono sulla variante al PUG e sugli elaborati aggiornati da allegare all'Accordo di Programma.

Il Comune di Monopoli, a seguito di note interlocutorie con la Sezione Urbanistica regionale (protocollo n. 11354 del 26/11/2020), ha richiesto, agli altri Enti coinvolti nel procedimento, di voler confermare i propri pareri e di voler verificare, nel contempo, la corretta ottemperanza alle prescrizioni contenute negli stessi.

Dopo aver espletato la precitata attività, il Comune di Monopoli, con Determinazione n. 289 del 1/03/2021, del dirigente dell'Area Organizzativa III comunale, ha concluso positivamente la conferenza di servizi.

Con successiva nota protocollo n. 14526 del 11/03/2021 il Dirigente dell'Area Organizzativa III^A - Tecnica del Comune di Monopoli ha comunicato, a tutti gli Enti interessati al procedimento, l'indirizzo web ove era stata pubblicata la determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi avente n. 289 del 1/3/2021, adottata ai sensi dell'art. 14 quater della L. 241/90.

Con istanza del 20/05/2021, la società proponente ha chiesto al Presidente della Regione Puglia e al Sindaco del Comune di Monopoli di procedere a dare seguito agli adempimenti di cui all'art. 34, comma 4, d.lgs.n. 267/2000, mediante la sottoscrizione dell'Accordo di Programma e l'approvazione dello stesso.

Con nota del 09/09/2021 la società proponente ha invitato il Presidente della Regione Puglia e il Sindaco del Comune di Monopoli a concludere il procedimento entro e non oltre i successivi trenta giorni mediante la sottoscrizione dell'Accordo di Programma e l'approvazione dello stesso.

La società proponente ha proposto ricorso dinanzi al TAR per il silenzio serbato dalla Regione Puglia in relazione alle istanze del 20/05/2021 e del 09/09/2021, recanti l'invito a concludere l'accordo di programma ex art.34, D.Lgs.n. 267/2000 mediante la sottoscrizione e approvazione dello stesso;

Con Sentenza n. 609/2022 pubblicata il 05/05/2022 il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sezione Terza, ha accolto il Ricorso n. 51 del 2022 proposto dalla società Solemare s.r.l, per *"l'annullamento del silenzio serbato dalla Regione Puglia in relazione alle istanze del 20.05.2021 e del 9.09.2021, recanti diffida a concludere l'accordo di programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 mediante la sottoscrizione e approvazione dello stesso"*;

Il Consiglio di Stato (Sezione Quarta) con Sentenza n. 11219/2022 pubblicata il 22/12/2022, nel ritenere fondato l'appello proposto dalla Regione Puglia per la riforma della Sentenza n.609/2022, ha rilevato che:

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

"9. Secondo quanto previsto dall'art. 34 del d.lgs n. 267 del 2000, le intese eventualmente raggiunte in sede di conferenza preliminare dai rappresentanti degli enti locali e degli altri organismi pubblici coinvolti nella realizzazione dell'intervento costruttivo oggetto della conferenza di servizi e del successivo accordo, perché producano efficacia giuridica occorre che siano approvate dal legale rappresentante dell'ente aderente che ha una competenza prevalente sull'opera e sull'intervento oggetto della convenzione;

10. Per quanto concerne la vicenda di cui è causa, venendo a determinare l'accordo in questione una variante allo strumento urbanistico del Comune promotore, ai fini del perfezionamento dell'intesa raggiunta, non vi è dubbio che la sua approvazione è rimessa alla competenza della giunta regionale, attesa la competenza di quest'ultima ad approvare gli strumenti urbanistici comunali e le sue varianti;

(omissis)

14. Ritiene, infatti, il Collegio che l'esercizio di tale potere non è destinato a risolversi nel mero ed asettico recepimento delle conclusioni espresse dalla conferenza di servizi, tantomeno dagli uffici e rappresentanti partecipanti, ma comporta in ogni caso la verifica della sussistenza delle condizioni richieste dalla legge per fare ricorso allo strumento procedimentale dell'accordo di programma, oltre che della correttezza dei pareri formulati dagli uffici in vista dell'adozione dell'atto definitivo di approvazione dell'accordo stesso, soprattutto per quanto riguarda le previste variazioni urbanistiche, in ordine alle quali la Regione (recte, la giunta regionale) mantiene uno spazio di valutazione discrezionale.

15. Ai sensi dell'art. 34, d.lgs n. 267 del 2000, la regione Puglia è tenuta, pertanto, a "dare seguito agli adempimenti previsti dal comma 4 dell'art. 34 del d.lgs 18 agosto 2000, n. 267" (v. d.d. 1 marzo 2021, n. 289), nel solo senso di avviare formalmente il procedimento teso a valutare, nell'esercizio degli ordinari poteri di organizzazione della pianificazione urbanistica, la congruità delle scelte urbanistiche proposte per il migliore assetto del territorio, e soltanto in esito all'esercizio di tale potestà valutativa, ove di segno positivo, procedere anche e doverosamente alla predisposizione dell'articolato costituente l'accordo di programma tra l'ente regionale e quello comunale, previa deliberazione di giunta regionale che autorizzi il presidente alla sua sottoscrizione".

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana, con nota prot.n. 1007 del 8/02/2023 ha rammentato la scadenza prevista dalla Sentenza sopra citata per la conclusione del procedimento ex art. 34 del D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 sottolineando che *"l'unico organo competente all'approvazione della variazione dello strumento urbanistico comunale, oltre che unico organo deputato ad autorizzare il Presidente della giunta alla sottoscrizione dell'Accordo, è la Giunta Regionale, che valuta e pondera discrezionalmente gli interessi pubblici e privati sottesi all'intervento in esame, al fine di garantire un ordinato assetto del territorio".*

4. VALUTAZIONI DELLA SEZIONE URBANISTICA

Di seguito le valutazioni della scrivente Sezione in merito alla proposta di trasformazione oggetto di Accordo di Programma.

Come già rappresentato il Piano Urbanistico Generale di Monopoli suddivide l'Ambito portuale P1 in due Sottoambiti: Sottoambito per le attività portuali e Sottoambito di Riqualificazione Urbana.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Nella Relazione generale del PUG (pag.36) si evidenzia l'importanza del sistema portuale che ricade nel PUG/S tra le Invarianti Strutturali di progetto:

“Particolarmente rilevanti appaiono gli elementi del nuovo sistema portuale, infrastruttura primaria nell'organizzazione economica della città. A seguito dell'individuazione dei sottoambiti per le attività portuali e di Riqualificazione urbana, sono state nettamente separate le aree nelle quali organizzare, in modo finalmente completo, attuale e ampliabile, non soltanto il porto commerciale, peschereccio e le attività cantieristiche esistenti, ma anche un nuovo porto turistico, e il nuovo porto canale per i cantieri navali.

Nel sottoambito per le attività portuali, sono state ovviamente lasciate apposite aree di passaggio e relazione con la città, dove sarà possibile continuare la balneazione o il semplice godimento del mare. Tale progetto è coerente con la riqualificazione in chiave turistica della fascia nord della costa monopolitana, che in sinergia, in special modo con il porto turistico, potrà finalmente svolgere un ruolo significativo nel contesto territoriale”.

Le Previsioni Programmatiche individuano i “Contesti del Sistema portuale” per cui nella Relazione (pagg.50-51) si rappresenta: “Sono i Contesti dove attuare la necessaria sinergia tra esigenze di sviluppo delle attività portuali, cruciali per il destino economico di Monopoli, e gli altrettanto rilevanti diritti dei cittadini a godere del mare e della sua meravigliosa fascia costiera.

Per l'attuazione di tali previsioni occorrerà un notevole sforzo di coordinamento della Pubblica Amministrazione con gli attori privati, all'interno del quadro territoriale che il PUG ha finalmente definito.

Gli obiettivi generali previsti sono quelli di garantire lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche del porto di Monopoli, di realizzare, al contempo, un nuovo spazio pubblico urbano integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche e, infine, di riqualificare l'ex sistema produttivo industriale a Nord del porto, che oggi si presenta come un insieme esteso di aree industriali dismesse.

Per raggiungere tali obiettivi, il PUG/P articola i Contesti del sistema portuale in due sottoambiti: il primo, specifico per le attività portuali e il secondo di riqualificazione urbana. A sua volta, tali sottoambiti sono articolati in quattro ambiti attuativi, con specifiche finalità: l'ambito attuativo P1 è dedicato al potenziamento del porto commerciale, l'ambito attuativo P2 al porto turistico e l'ambito attuativo P3 alla cantieristica, mentre l'ambito attuativo P4 ha una funzione di riserva per interventi di minore dimensione riguardanti sempre la cantieristica. Mentre gli interventi del Sottoambito “Riqualificazione urbana” sono di esclusiva competenza dei promotori privati, quelli del Sottoambito per le “attività portuali” sono subordinati al Piano Regolatore del Porto di competenza dell'Autorità Portuale nell'Ambito P1 e quindi dovranno essere concordati con tale Amministrazione. Negli altri ambiti P2 e P3, la competenza in materia di Porti è affidata sempre alla Regione Puglia. Le eventuali quote di edificabilità di compensazione finalizzate alla realizzazione di opere e attrezzature pubbliche sono trasferite sulle aree del sottoambito “Riqualificazione urbana”.

Per quel che riguarda la disciplina del PUG e nello specifico le Previsioni Programmatiche, gli obiettivi fissati dall'art. 26/P sono i seguenti:

- garantire lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche del porto di Monopoli;
- realizzazione di un nuovo spazio urbano pubblico integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche;
- riqualificazione dell'ex sistema produttivo industriale a Nord del porto.



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

L'art.26/P delle NTA del Piano, per il Sottoambito per le attività portuali, prevede un Et=0,2 mq/mq con possibilità di insediare funzioni commerciali, terziarie e produttive.

Per il Sottoambito della Riqualificazione Urbana l'art.26/P delle NTA del PUG prevede un Et=0,7 mq/mq o, in alternativa, consente il calcolo della Sul (Superficie Utile lorda) attraverso la Sul virtuale (Volume esistente/3), ovvero il calcolo della Sul attraverso l'utilizzo dei Volumi esistenti in entrambi i Sottoambiti da ricollocare nel Sottoambito della Riqualificazione Urbana.

Le funzioni insediabili previste dal PUG sono: residenziali, commerciali, terziarie e turistiche; il PUG prevede che le Sul residenziali siano max il 40 % della Sul complessiva ed il 60% siano commerciali, terziarie e turistiche.

La Sul virtuale calcolata dalla volumetria esistente di proprietà privata, sviluppa una superficie pari a circa 50.000 mq di cui, secondo le previsioni del PUG, 30.000 mq di commerciale-terziario-turistico (60% della Sul) e 20.000 mq di residenziale (40% della Sul).

Si riportano nel dettaglio le suddette superfici così come previsto dal PUG:

	Sul max (mq)	Totale Solemare, Marasc.	Comune di Monopoli
Sottoambito di Riqualificazione Urbana	Sul max residenziale (40% Sul virtuale)	20.096,64 mq	212,62 mq
	Sul max comm./terz./turist. (60% Sul virtuale)	30.144,96 mq	318,93 mq
	Totale	50.241,60 mq	513,55 mq
Sottoambito per Attività Portuali		5.626,01 mq	365,48 mq

Così come si evince dalla tabella sotto riportata, la proposta dell'Accordo di Programma riduce le funzioni commerciali, terziarie e turistiche ed incrementa quelle residenziali che da 20.000 mq diventano di circa 27.800 mq.

Tabella D – Confronto previsioni edificatorie tra strumenti urbanistici e proposta del piano

SUL	Progetto	verifica	Previsioni PUG	SUL oggetto di variante programmatica al PUG
SUL residenziale	27.813,14	>	20.096,64	≈ 7.800,00 mq
SUL comm./terz./turis.	1.265,38	<	30.144,96	≈ - 28.800,00 mq
Sul A. Portuale	5.277,09	<	5.626,01	≈ - 350,00 mq

Calcolando le percentuali realizzabili nel Sottoambito della Riqualificazione Urbana, si propone in sostanza il 95,65% di residenziale e 4,35% per le altre funzioni (Sul complessiva 29.078,72 mq di cui 27.813,14 mq di Sul residenziale e 1.265,38 mq di Sul commerciale e



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

terziaria), determinando una soluzione fortemente sbilanciata verso una trasformazione a carattere residenziale.

	Sul Accordo di Programma	Solemare + Marasciulo	Comune di Monopoli
Sottoambito Riqualificazione urbana	Sul Residenziale	27.813,14 mq	
	Sul comm/terz./turistico	1.265,38 mq	
	Totale	29.078,72 mq	
Sottoambito Attività Portuali		5.277,09 mq	1.779,94 mq

La suddetta modifica alle destinazioni previste dal PUG per il Sottoambito per la Riqualificazione Urbana determina un forte squilibrio tra funzioni, dovuta all'assenza pressoché totale di quelle commerciali, terziarie e turistiche in favore di quelle residenziali in contrasto con quanto stabilito dal PUG per quel che riguarda la ripartizione percentuale che vede prevalere le "altre funzioni" rispetto a quelle residenziali; detta soluzione è in contrasto soprattutto con gli obiettivi del Piano che indicano per l'Ambito P1 il potenziamento del porto commerciale e la riqualificazione in chiave turistica della fascia nord della costa monopolitana, così come può desumersi sia dalla Relazione tecnica che dalle NTA.

La soluzione progettuale, modificando il perimetro dei sottoambiti, ovvero ampliando l'Ambito di Riqualificazione Urbana e ridimensionando di conseguenza quello per le attività portuali, propone:

- nel Sottoambito per le Attività Portuali: edifici per attività portuali, l'edificio ex-Gaslini e lo spazio pubblico antistante, un edificio con destinazione pubblica, una piazza denominata "Parco urbano delle ciminiere" oltre che un sistema di percorsi, passeggiate e rampe di collegamento e verde pubblico;
- nel Sottoambito per la Riqualificazione Urbana: edifici con funzioni prevalentemente residenziali, funzioni commerciali e terziarie, l'ex alloggio del custode, verde pubblico ed un parcheggio pubblico su due livelli.

La soluzione progettuale proposta non coinvolge l'intero Ambito Portuale P1 escludendo dalla trasformazione le aree demaniali e rinunciando di fatto alla riqualificazione e trasformazione completa del waterfront, obiettivo del PUG e più volte dichiarato per l'avvio della formazione dell'Accordo di Programma.

Sulla specifica questione, inoltre, la Soprintendenza durante la Conferenza di Servizi del 16/01/2019 rappresentava:

"Rammenta che le opere di riqualificazione dell'area devono essere integrate con la dismissione di tutte quelle opere annesse e connesse ai cantieri navali a ridosso immobile ex Gaslini per le quali dovranno essere inseriti tra gli impegni degli Enti competenti all'interno del documento dell'accordo".

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

L'Agenzia del Demanio - Dir. Puglia e Basilicata ha rappresentato quanto segue:

"Le aree demaniali marittime antistanti l'area oggetto di proposta di riqualificazione non possono in alcun modo rientrare nell'ambito dell'accordo di programma in discussione avendo scopi e finalità proprie dello Stato.

Infatti il demanio marittimo non può essere regolato da PUG bensì da piano regolatore portuale o, in assenza di Circostrizione Portuale, dal Piano Comunale delle Coste.

Altresì ci si rende disponibili ad incontri finalizzati alla riqualificazione del water front, valutando anche, laddove perseguibile, la modifica della circostrizione portuale e naturalmente verificando la possibilità di intercettare i finanziamenti utili alla riqualificazione.

Pertanto, propone, per la riqualificazione del water front la costituzione di un tavolo che dovrà vedere quali attori necessari, l'Autorità di Sistema Portuale, l'Agenzia del Demanio, la Capitaneria di Porto, la Soprintendenza per gli aspetti paesaggistici, il Comune e la Regione.

Gli strumenti attuativi PUG e Piano Regolatore Portuale sono strumenti diversi che possono viaggiare in maniera parallela, e che uno non può prescindere dall'altro".

Non si ravvisa, nella documentazione agli atti, alcun riferimento alla riqualificazione delle aree demaniali né tantomeno alcun impegno ad avviare un confronto con specifiche indicazioni su tempi e modalità di attuazione.

Peraltro il Consiglio Comunale con la Deliberazione n.32 del 2017 aveva ritenuto *"prioritaria l'attuazione di politiche urbanistiche di riqualificazione dell'ambito territoriale costituito dal sistema portuale, dalle contigue aree demaniali e dalle aree private prossime alla infrastruttura medesima".*

Il Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), nell'indicare i contenuti delle previsioni strutturali e programmatiche del PUG, così come stabilito dall'art.9 della L.R.n.20/2001 (Norme generali di uso e governo del territorio) attribuisce alla componente strutturale del piano il significato di *"statuto dei territorio"* contenente le grandi *"scelte di assetto"* (pag.15955 del BURP n.120 del 29/08/2007).

Per effetto dell'art. 9, comma 2° lett. a) della L.r. n.20/2001 le previsioni strutturali infatti *"a) identificano le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi; [...]"*.

L'ambito portuale di Monopoli è classificato nelle Previsioni Strutturali quale Invariante infrastrutturale di progetto ed il nuovo sistema portuale è definito *"infrastruttura primaria nell'organizzazione economica della città"*.

Detta classificazione attribuisce all'ambito portuale vocazione precipua e finalità di lungo periodo per lo sviluppo produttivo del territorio che non possono certamente identificarsi con quella quasi totalmente residenziale, così come si propone con l'Accordo di Programma il quale nel sottoambito della Riqualificazione Urbana modifica sostanzialmente, stravolgendole, le percentuali previste dal PUG relativamente alle funzioni ammesse.

**REGIONE
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA****SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA**

Sull'interesse pubblico che deriverebbe dall'attuazione della proposta di AdP, l'amministrazione comunale richiama, invero, l'adempimento agli obblighi ricadenti sul privato previsti dalla legislazione statale. Infatti la bonifica dall'amianto delle aree interessate o la messa in sicurezza delle ciminiere non rileva in quanto, ai sensi della normativa vigente, gli obblighi relativi alla presenza di amianto, compresa la bonifica, gravano in ogni caso sulla proprietà.

La demolizione dei detrattori costieri non è completa in quanto le aree demaniali, escluse dalla trasformazione proposta, sono interessate da attività cantieristica caratterizzata da strutture che costituiscono un importante detrattore costiero.

La cessione al Comune di Monopoli della superficie di compensazione pari al 50% della Superficie territoriale è un obbligo stabilito dalla disciplina del PUG per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti della trasformazione come quello in esame, mentre la cessione dell'ex Gaslini non contempla gli ingenti oneri per la ristrutturazione "pesante" che ne scaturirebbe.

Premesso quanto sopra, con Sentenza n.11219/2022 del 22/12/2022 il Consiglio di Stato, sez.IV, ha ritenuto fondato l'appello proposto dalla Regione Puglia per la riforma della Sentenza TAR Puglia, Sez.III, n.609/2022 e ribadito che alla Giunta Regionale è rimessa la competenza per l'approvazione dell'Accordo di Programma sulla base di proprie valutazioni circa i contenuti della proposta di Accordo di Programma alla luce delle seguenti considerazioni tecniche poste dalla Sezione scrivente:

- la proposta di trasformazione determina un forte squilibrio tra funzioni residenziali (95,65%) e funzioni commerciali-terziarie-turistiche (4,35%) rispetto alle destinazioni del PUG che prevede il 40% di SUL residenziale e il 60% di SUL commerciali-terziarie-turistiche sul totale di superficie realizzabile nel Sotto-ambito di Riqualificazione Urbana;
- la proposta progettuale appare fortemente sbilanciata verso una trasformazione a carattere residenziale, senza garantire lo sviluppo delle aree retroportuali in sinergia con le funzioni del porto e nel rispetto delle vigenti previsioni del PUG che assegna a queste aree la finalità del potenziamento del porto commerciale; detta rinuncia alla realizzazione delle "altre funzioni", peraltro, non risulta motivata ovvero non è stata motivata la volontà di privarsi di quelle funzioni a cui il Piano conferiva un ruolo prevalente rispetto a quelle residenziali per il conseguimento degli obiettivi che la pianificazione generale ha fissato per l'ambito portuale;
- le previsioni strutturali del PUG, che esprimono una funzione determinante nella rispondenza delle scelte di programmazione con i criteri di fondo del Piano, classificano l'Ambito P1 come "Invariante infrastrutturale di progetto" che, con tutta evidenza, non è quella prevalentemente residenziale;
- la mancata attuazione del percorso per l'inclusione delle aree demaniali nel progetto di riqualificazione dell'ambito portuale snatura l'assetto globale del contesto d'intervento dato che la proposta rinuncia alla completa trasformazione del waterfront che ne verrebbe inficiato dal permanere di detrattori attualmente presenti; ciò anche alla luce di quanto deliberato dal Consiglio Comunale, con atto n. 32/2017, che ha ritenuto "prioritaria l'attuazione di politiche urbanistiche di



**REGIONE
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

SERVIZIO RIQUALIFICAZIONE URBANA E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

riqualificazione dell'ambito territoriale costituito dal sistema portuale, dalle contigue aree demaniali e dalle aree private prossime alla infrastruttura medesima";

- la bonifica dall'amianto e la cessione delle superfici di compensazione non rilevano ai fini della valutazione dell'interesse pubblico dichiarato dal Comune in quanto atti dovuti nel rispetto della normativa nazionale in tema di bonifica dall'amianto nel primo caso e in attuazione di quanto stabilito dalla disciplina del PUG, nel secondo caso.

Il Funzionario P.O.
(arch. Maria Macina)



Maria Macina
13.03.2023
13:15:22
GMT+01:00

La Dirigente della Sezione Urbanistica
(ing. Luigia Brizzi)



Luigia Brizzi
13.03.2023
13:23:38
GMT+01:00



Area IV^ – Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente

**VERBALE DI SEDUTA DEL 06.06.2018 DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
indetta ai sensi dell'art. 14/ter (Conferenza di servizi in forma simultanea e in
modalità sincrona) della Legge 241/90 s.m.i..**

OGGETTO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI:

Accordo di Programma ex art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267 per la riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cementeria dell'ambito portuale P1 del PUG di Monopoli.

SOGGETTO ISTANTE:

società Solemare SRL, con sede in Monopoli (BA)

SOGGETTI CONVOCATI con nota protocollo n. 31593 del 22.05.2018:

- **DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**
Sezioni Urbanistica,
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio,
Lavori Pubblici,
Autorizzazioni Ambientali
- **Autorità di Bacino per la Puglia**
- **Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo**
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari
- **CITTA' METROPOLITANA DI BARI**
Servizio Edilizia - Impianti Termici - Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente
- **ASL BA 5 - Dipartimento di Prevenzione**
SISP
SPESAL
- **Comando Provinciale VVF**
- **AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI**
- **CAPITANERIA DI PORTO BARI**
- **Ufficio Circondariale di Monopoli**
- **Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale**
- **AGENZIA DEL DEMANIO Dir. PUGLIA e BASILICATA**
- **COMUNE DI MONOPOLI**
Sindaco
Area organizzativa III LAVORI PUBBLICI
Area organizzativa VI - POLIZIA LOCALE
- **SOLEMARE srl**



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Il giorno 6 del mese di GIUGNO dell'anno DUEMILADICIOTTO presso la sala convegni 2° piano della Regione Puglia, in via Gentile n.52 a Bari, sono presenti, gli Enti coinvolti come da foglio delle presenze allegato al presente verbale;

Si prende atto della presenza:

Ing. Emilio Romani Sindaco del Comune di Monopoli

Ing. Amedeo D'ONGHIA Dirigente della Area IV Urbanistica del Comune di Monopoli

geom. Loschiavo e Dott. Giuseppe Maestri della Sezione Urbanistica Regione Puglia

geom. Quaranta Massimo quale delegato della Area III LLPP del Comune di Monopoli

Soprintendenza Dott. La Rocca e Arch. Quartulli

Comandante Sandro Cortesi della Capitaneria di Porto

avv. Angela Cistulli dirigente del servizio Rigenerazione e Programmazione Negoziata della Regione Puglia

Ing. Barbara Loconsole per sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia

Dott. Tanzarella Aldo quale delegato della Autorità di Sistema Portuale

Ing. Giuseppe Angelini Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia

società SOLEMARE dott. Taveri

Sig. Licci per la società Marasciulo

Progettisti della Proposta Arch. Palma Librato, Ing. Damiano Tinelli e Arch. Oriol Capdeville

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il geom. Pietro Delle Selve, istruttore del Comune di Monopoli.

I lavori hanno inizio alle ore 10,45 , e si stabilisce quanto segue:

Ing. Amedeo D'Onghia avvia la conferenza ringraziando i presenti e tutti coloro che inviato il proprio parere di competenza.

Illustra la nuova proposta presentata rielaborata in seguito alle indicazioni che erano emerse nelle precedenti CdS

Ing. D'Onghia da lettura dei pareri pervenuti

Sindaco

Ringrazia presenza ed illustra le variazioni proposte con il nuovo assetto in conseguenza alle indicazioni sopravvenute nelle precedenti conferenze

Nella nuova proposta progettuale si rileva la esclusione della delocalizzazione delle maggiori capacità edificatorie in C.da Lamalunga cassate nelle precedenti valutazioni emerse nelle CdS

Il progetto viene valutato nell'ambito dell'accordo di programma soprattutto nelle indicazioni ed atti di indirizzo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 03.07.2017

Aprire i lavori di valutazione della nuova soluzione progettuale al fine di definire eventuali modifiche e ratifiche

Alle ore 11,10 interviene Assessore Urbanistica Regione Puglia Pisicchio

Saluta i presenti e rileva da quanto verificato che la nuova proposta risulterebbe meno impattante dal punto di vista urbanistico e paesistico-ambientale, soprattutto al fine di trovare la migliore soluzione per riqualificare l'area P1



Città di Monopoli | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Ing. Tinelli

Saluta e ringrazia

Evidenzia che la nuova proposta è stata elaborata in sinergia con le indicazioni della soprintendenza e la condivisione con Capitaneria, Autorità portuale e Agenzia Dogane.

Fa rilevare alla rinuncia di circa 22000 mq di capacità edificatoria

Progetto condiviso con capitaneria autorità portuale e agenzia dogane

Alle ore 11,30 interviene Dott. Nardulli ASL/BA

Arch. Librato

Illustra la nuova proposta progettuale premettendo le indicazioni emerse nelle precedenti CdS

Ing. D'Onghia informa di una nota dell'agenzia di Demanio pervenuta in ufficio

Interviene comandante Cortesi confermando il parere già inviato e specificando i criteri per la proposta della stazione marittima

Ing. D'Onghia legge parere dott.ssa. Riccio Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia in merito all'avvio della procedura VAS

Interviene Ing. Angelini il quale, per quanto attiene all'obbligo di sottoporre l'accordo di programma alla procedura di VIA, richiama le modifiche introdotte dal D.lgs. 104/2017 con riferimento alle fattispecie richiamate nella relazione istruttoria dell'UTC e al mancato allineamento con le corrispondenti fattispecie di cui alla LR 11/2001. Ad ogni modo, nel prendere atto delle determinazioni riportate nella relazione istruttoria in atti secondo cui l'intervento sia da sottoporre a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA, evidenzia che, qualora il Comune confermi la necessità di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS si potrà richiedere il coordinamento in sede regionale della verifica di assoggettabilità a VIA altrimenti di competenza comunale.

L'ing. Angelini evidenzia infine l'opportunità che l'oggetto della valutazione sia chiaro e definito ai fini di garantire l'efficacia dell'eventuale procedimento di valutazione ambientale venisse attivato.

Interviene il Dott. La Rocca Soprintendenza il quale premette l'avvenuta interazione tra la parte pubblica e la parte privata proponente

In linea di massima evidenzia che sono state eliminate alcune criticità presenti nella originaria proposta progettuale, come indicato e specificato nel parere presentato, ma che è necessario rivedere alcune porzioni dell'impianto.

Interviene l'Arch. Quartulli che evidenzia le criticità dell'intervento ~~tra aree pubbliche e private~~, meritevoli di puntuali revisioni, adattamenti e approfondimenti.

Interviene Dott. Tanzarella in merito alla proposta progettuale che riguarda anche aree demaniali ed anche in considerazione della struttura da adibire a stazione marittima e servizi portuali annessi, anche nelle previsioni degli attracchi croceristici sul mob di tramontana

Chiede che l'intervento non interessi aree demaniali marittime

dott. Maestri prende atto del nuovo progetto presentato a seguito delle modifiche richieste dalla Soprintendenza e si riserva di esprimere il proprio parere solo dopo gli approfondimenti tecnici



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

necessari successivi all'esame sia della nuova documentazione progettuale che dei pareri espressi dagli Enti intervenuti.

Ing. Loconsole non rileva la effettiva volumetria di cui si rinuncia e chiede tabella di correlazione tra volumi e sul

Le parti pubbliche sistemazioni aree piazze dettagli costruttivi morfologie da rispettare
Strada paesaggistica dettagli di andamento e percezione verso costa/mare

L'Ing. Angelini, anche alla luce delle indicazioni proposte dagli altri enti e per dare massima efficacia ai pertinenti procedimenti di valutazione ambientale che saranno attivati, ribadisce l'opportunità di disporre di un progetto definito nelle sue caratteristiche principali

Geom. Loschiavo minore impatto rispetto alla precedente proposta

Rimarcando la necessità di imporre e rappresentare la effettiva volontà e interazione tra pubblico e privato

Chiedendo un elaborato specifico da cui si evincano i criteri di realizzazione sia dalla parte privata che pubblica ovvero privata/pubblica

Relazione istruttoria conclusiva da parte della Area Urbanistica del Comune di Monopoli sulla nuova proposta viste le già perplessità rilevate.

Dott. Nardulli intervento di dettaglio in fase di esecutività dei progetti

Una particolare attenzione all'abbattimento delle barriere architettoniche

Geom. Quaranta Area III LLPP Monopoli chiede la disciplina della gestione futura delle aree pubbliche private e private di uso pubblico

Interviene in merito Ing. Tinelli illustrando che quanto richiesto è già individuato in elaborati specifici già presenti nella proposta progettuale

Interviene sindaco chiedendo adeguamento progetto a tutti i pareri intervenuti ed in merito alle future valutazioni paesistico-ambientali e visto che quanto proposto è diverso da quanto descritto, quindi avere un progetto definitivo e che sarà sottoposto alle valutazioni finali

Indicazioni in merito a cooperazione pubblica privata

Aggiornamento della presente Cds avverrà non prima della metà di luglio 2018 sia perché ci vorranno tempi tecnici per adeguare il progetto ed sia perché a quella data ci sarà una nuova amministrazione comunale che assumerà le responsabilità dell'approvazione

Si aggiorna a 30 gg circa senza definire una data precisa

La valutazione finanziaria di tutto l'accordo di programma che ovviamente potrà essere fatta solo dopo la definizione finale del progetto e con particolare riferimento alla convenzione

Dott. Stoja Lega Navale Italiana

Conferma che non siano intaccate le aree in concessione LNI e vuole conoscere quanto prima nuova elaborazione

L'Ing. Tinelli conferma che la proposta progettuale esclude le aree demaniali e di conseguenza esclude le aree di concessione della LNI



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

L'Arch. Papio in qualità di delegato dell'associazione Rosa dei Venti auspica la necessità di un confronto tra associazioni coinvolte e cittadinanza con la necessità di un passaggio preliminare al Consiglio Comunale della nuova proposta.

Inoltre rileva il non rispetto delle indicazioni della delibera di intenti

Infine ritiene che non si debbano avviare le procedure in data odierna stante l'imminente elezione amministrativa

Si chiude la conferenza dei servizi alle ore 13.05, con aggiornamento dei lavori a data da definirsi.



Comune di Monopoli_c_f376_REGISTRO
UFFICIALE.0049662.USCITA.22-08-2018

Città di Monopoli

Area IV^ – Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente

**VERBALE DI SEDUTA DEL 31.07.2018 DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
indetta ai sensi dell'art. 14/ter (Conferenza di servizi in forma simultanea e in
modalità sincrona) della Legge 241/90 s.m.i..**

OGGETTO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI:

Accordo di Programma ex art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267 per la riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cementeria dell'ambito portuale P1 del PUG di Monopoli.

Proseguito della conferenza di servizi del giorno **06.06.2018** e nell'ambito della stessa conferenza verrà altresì svolta la procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 44/2012 e del R.R.18/2013

SOGGETTO ISTANTE: società SOLEMARE SRL, con sede in Monopoli (BA)

SOGGETTI CONVOCATI con nota protocollo n. 31593 del 22.05.2018:

- **DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**
Sezioni Urbanistica,
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio,
Lavori Pubblici,
Autorizzazioni Ambientali
- **Autorità di Bacino per la Puglia**
- **Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo**
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari
- **CITTA' METROPOLITANA DI BARI**
Servizio Edilizia - Impianti Termici - Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente
- **ASL BA 5 – Dipartimento di Prevenzione**
SISP
SPESAL
- **Comando Provinciale VVF**
- **AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI**
- **CAPITANERIA DI PORTO BARI**
- **Ufficio Circondariale di Monopoli**
- **Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale**
- **AGENZIA DEL DEMANIO Dir. PUGLIA e BASILICATA**
- **COMUNE DI MONOPOLI**
Sindaco
Area organizzativa III LAVORI PUBBLICI
Area organizzativa VI - POLIZIA LOCALE
- **SOLEMARE srl**



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Il giorno 31 del mese di LUGLIO dell'anno DUEMILADICIOTTO presso la sala convegni 2° piano della Regione Puglia, in via Gentile n.52 a Bari, sono presenti, gli Enti coinvolti come da foglio delle presenze allegato al presente verbale;

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il geom. Pietro Delle Selve, istruttore del Comune di Monopoli.

I lavori hanno inizio alle ore 10,45.

Intervento dell'Ing. Amedeo D'Onghia (*Direttore U.T.C. Comune di Monopoli*)

Nel ringraziare i presenti da lettura della nota della Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari (SABAP-BA) la quale dichiarando che non interverrà alla presente conferenza, rinvia le proprie valutazioni in sede cella procedura in corso di VIA/VAS (*Allegata nota SABAP-BA del 30.07.2018 assunta al protocollo n. 458779 del comune di Monopoli*).

Intervento Ing. Angelini (*Regione Puglia – Autorizzazioni Ambientali*)

Conferma l'avvio della procedura di VIA/VAS che sono da considerare quali sub-procedimenti all'interno della CdS e ne detta il cronoprogramma comunicando la perentorietà dei termini temporali (*Allegata nota Regione Puglia – Autorizzazioni Ambientali*)

Intervento Ing. Tinelli Damiano (*Coordinatore gruppo di progettazione*)

Illustra le modifiche introdotte nel progetto a seguito della CdS del 06.06.2018 e delle successivo confronto con i vari enti ed in particolare con la Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari (SABAP-BA).

Intervento del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE

Ringrazia, a nome della città di Monopoli, gli intervenuti confermando che il progetto è ormai ampiamente condivisibile fatti salvi la definitiva statuizione dei tempi di esecuzione e del rapporto pubblico/privato.

Intervento Ing. Loconsole (*Regione Puglia – Tutela e Valorizzazione del Paesaggio*)

Reitera quanto già richiesto nell'ultima seduta di conferenza di servizio, poiché dall'analisi della documentazione trasmessa dal Comune continua a non essere esplicitata la correlazione tra le volumetrie (demolite e/o da demolire) e la SUL (di cui alla Tabella A pag.49 Relazione Tecnica). In particolare ribadisce che non è stato ad oggi esplicitato quanto già richiesto dalla Sezione nella seduta del 20.10.2017 ovvero "*considerata la vigenza del PPTR e quindi delle relative prescrizioni di cui all'art 45. delle NTA relative al Bene Paesaggistico "Territori Costieri", che la Relazione Paesaggistica sia integrata con opportuna documentazione finalizzata ad esplicitare quanto posto nei punti di cui al comma 3.b1 dell'art 45 delle NTA del PPTR.*"

Considerato che nella Relazione Paesaggistica, allegata alla nota di convocazione della odierna cds, non risulta esplicitato dettagliatamente quanto sopra (cfr pag. 54), si chiede al Comune di provvedere a quanto suddetto con opportuna Relazione Istruttoria in cui siano esplicitate puntualmente per l'AdP le condizioni di ammissibilità richiamate al comma 3.b1 dell'art 45 delle NTA del PPTR, con particolare riferimento alla "*trasformazione di manufatti legittimamente esistenti*".

Con riferimento invece ai Parcheggi nell'area di Autorità di sistema portuale del mare Adriatico, si chiede di adottare le misure per il migliore inserimento paesaggistico degli stessi in ottemperanza alle azioni di cui al Progetto strategico di valorizzazione integrata dei paesaggi costieri.



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Intervento Ing. D'Onghia (*Direttore U.T.C. Comune di Monopoli*)

Rilevato che ormai si è giunti alla stesura definitiva del progetto, si può procedere alla verifica analitica dei volumi da realizzare con l'intervento ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A. del PPTR.

Intervento Dott. Tanzarella (*Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale*)

premessi:

- Che la società ha proceduto – subito dopo la prima conferenza dei servizi - alla modifica del progetto inizialmente proposto, escludendo interamente interferenze con le aree demaniali marittime, con particolare riferimento alla proposta di parziale tombamento di Cala Fontanelle;
- Che l'Accordo di programma conserverà la destinazione ad attività portuali di quei manufatti che la società Solemare realizzerà nella zona più limitrofa agli ambiti portuali;
- Che la società, dopo aver elaborato e condiviso con l'AdSP MAM una bozza progettuale della Palazzina servizi/polifunzionale da realizzarsi a cura dell'Ente alla radice del Molo Tramontare e che sarà asservita alle esigenze sia degli Uffici pubblici interessati alle attività portuali oltre che a quelle dell'utenza e della security, si è impegnata a produrre a valle della sottoscrizione dell'Accordo di programma e in tempi brevi, il progetto definitivo della palazzina polifunzionale citata;
- che l'Agenzia del Demanio – rappresentante della proprietà demaniale marittima – aveva espresso il proprio favorevole parere nelle precedenti sedute della CdS,

conferma pertanto, per quanto di competenza, il parere favorevole dell'Ente rappresentato all'adozione del proposto Accordo di programma.

Intervento Ing. D'Andria (*Agenzia del Demanio Dir. Puglia e Basilicata*)

L'ing. Massimo D'Andria, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio, conferma il parere favorevole al progetto in quanto, a seguito delle variazioni introdotte a seguito delle precedenti sedute di conferenza, il medesimo progetto esclude le aree demaniali marittime le quali saranno poi oggetto di sviluppo nell'ambito della programmazione portuale assentendo, di conseguenza, quanto affermato dal Dott. Tanzarella.

L'area evidenziata in verde in ditta demanio marittimo deve essere esclusa dall'esame della conferenza, così come evidenziato dal referente dell'Autorità Portuale.

Infatti si tratta solo di una indicazione progettuale a contorno dell'intervento proposto da Solemare poiché le aree portuali sono soggette ad altro strumento urbanistico, il PRP.

Nel merito occorre evidenziare che l'Art.45 del PPTR prevede il divieto di inserimento di nuove attività commerciali, così come previsto dalla proposta di sistemazione promossa da SOLEMARE che al contrario le elimina in favore di insediamenti turistico - residenziali mentre, l'ambito portuale interno alla cosiddetta circoscrizione portuale può prevedere, salvo eventuali limitazioni e prescrizioni di altri Enti, interventi correlati ad insediamenti commerciali come previsto dal core business dell'AUTORITA' PORTUALE.

Intervento Dott. Nardulli (*ASL BA – Dipartimento di Prevenzione*)

Conferma il proprio parere favorevole al progetto.

Intervento Geom. Quaranta (*LL.PP. Comune di Monopoli*)

Ribadisce l'importanza di quanto espresso dal Sindaco in merito al cronoprogramma dell'intervento in maniera da coordinare lo stesso con gli eventuali adempimenti, amministrativi, tecnico ed



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

operativi, in materia di opere pubbliche di spettanza del Comune di Monopoli.

In merito alle ciminiere (1) chiede che si verifichino le condizioni statiche conservative, ovvero che le stesse siano dotate di certificato di collaudo statico, che tenga conto anche delle strutture metalliche ad esse applicate, in modo tale che si possano poi prendere in carico nel patrimonio comunale in sicurezza stante la prospettiva ormai concreta che le stesse vengano preservate. (2) Si da atto della impossibilità di concludere l'istruttoria di competenza dell'Area Organizzativa III LL.PP. e Manutenzioni in merito alla congruità quali-quantitativa delle opere pubbliche previste e/o solo cedute, per motivi legati alla valutazione economica della variante urbanistica nonché delle strutture non demolite. Occorre a tal fine stabilire, nell'ambito delle cifre in gioco, quali siano gli interventi a carico della ditta proprietaria e quali, eventualmente, a carico del Comune distinguendo le Opere pubbliche dalle urbanizzazioni.

Si richiede un approfondimento dell'art. 3 della bozza di convenzione in merito alla realizzazione degli spazi pubblici ed alla gestione delle aree per le quali viene richiesto l'uso pubblico incondizionato (terrazze e quant'altro) anche in considerazione del parere finale.

Nell'ambito della infrastrutturazione telematica del centro urbano del Comune di Monopoli si fa presente l'esigenza, da approfondire in sede di progetto esecutivo, che parallelamente ai sottoservizi di pubblica illuminazione dovrà correre, con continuità per tutta l'area un secondo sottoservizio, che dedicato all'alloggiamento di cavi in fibra ottica, convogliante negli stessi pozzetti di pubblica illuminazione. Le dimensioni dei cavidotti saranno verificate in sede di progetto esecutivo.

Si chiede una verifica delle aree a parcheggio, nelle quali prevedere percorsi interni ed esterni pedonali accessibili nonché verifica degli stalli a parcheggio in linea corrente a margine delle strade che dovranno tutti accostarsi a marciapiedi o spazi pedonali accessibili.

(1) Ing. D'Onghia descrive sinteticamente valore e valenza di quanto non demolito (ciminiera, ex gaslini, e alloggio custode) che sono fulcro tra centro murattiano e zona nuova edificata

(2) Ing. D'Onghia considerazione in merito alle valutazioni commerciali delle strutture non demolite anche in merito alle condizioni economiche previste in progetto.

Intervento Ing. D'Onghia (*Direttore U.T.C. Comune di Monopoli*)

Anticipa quanto già contenuto nel suo parere istruttorio in merito alla valutazione dell'interesse pubblico che si discosta dalle valutazioni fornite dalla Solemare ed allegate al progetto, rinviando pertanto tutte le valutazioni delle varie opere da cedere e/o lavori da eseguire ad attente valutazioni supportate dall'U.T.E.

Intervento Dott. Forte (*Agenzia delle Dogane di Monopoli*)

Potrò esprimere il proprio parere in presenza di un elaborato ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 374/1990 che dovrà essere prodotto.

Intervento Ing. D'Onghia (*Direttore U.T.C. Comune di Monopoli*)

Presenta la propria relazione istruttoria (*Allegata relazione istruttoria U.T.C.*)

Dott. Maestri (*Regione Puglia - Sezioni Urbanistica*)

Preso atto della relazione depositata in data odierna dall'Ing. D'Onghia, per la quale si riserva di produrre eventuali opportune osservazioni, ritiene che l'attuale conferenza -preceduta da quella del 6.6.u.s.- rappresenta la fase iniziale del nuovo procedimento di ADP in ragione del nuovo progetto presentato e della conclusione definitiva del precedente procedimento propedeutico all'ADP archiviato in data 23.11.17.

Inoltre, al fine di una attenta istruttoria, chiede all'Amministrazione Comunale di produrre copia



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

dell'atto notarile attestante i crediti edilizi della Italcementi.

Passa –dunque- la parola all'arch. Macina che illustra l' istruttoria della Sezione Urbanistica.

Arch. Macina (*Regione Puglia – Sezioni Urbanistica*)

Rilevato quanto sostenuto dall'ing. D'Onghia sul carattere Strutturale della variante in questione, dichiara che se ne condivide il contenuto evidenziando che, modificando le superfici dei due Sottoambiti, si modificano anche le Superfici Territoriali (St) cui applicare l'Et. La variante pertanto non rientra nella casistica di cui all'art.12 comma 3 e-bis) della L.R.20/2001.

Tale considerazione del Comune comporta, a parere della Sezione Urbanistica, la necessità di modificare gli elaborati del PUG sia delle Previsioni Strutturali che Programmatiche con la rettifica della viabilità che distingue i due Sottoambiti anch'essi variati.

Si precisa, inoltre, che sulla scorta della documentazione prodotta, la Sul prevista dal dimensionamento del PUG per l'Ambito della Riqualificazione Urbana, risulta inferiore rispetto a quella di partenza indicata dall'Accordo di Programma. Sebbene l'art.26/P delle NTA del PUG consenta, in alternativa al calcolo della Sul attraverso l'Et, di utilizzare la Sul virtuale (Volume esistente/3), il PUG non l'ha contemplato nel dimensionamento. In sostanza si chiede di chiarire il dimensionamento della variante che parte da una Sul residenziale di 20.096,64 mq, non inclusa nel dimensionamento del PUG che, come indicato nella stessa tabella dell'elaborato Tav.4.3, riporta una Sul residenziale di 3.917 mq.

Inoltre l'art.26/P delle NTA del PUG prevede che *"l'ambito attuativo P1 è dedicato al potenziamento del porto commerciale"* ed infatti, per il Sottoambito della Riqualificazione Urbana, attribuisce il 60% della Sul complessiva alle funzioni commerciali, terziarie e turistiche ed il 40% della Sul complessiva alle funzioni residenziali. Diversamente questa Sezione rileva che l'AdP, calcolando le percentuali, nel Sottoambito della Riqualificazione Urbana propone il 95,65% di residenziale e 4,35% per le altre funzioni (Sul complessiva 29.078,72 mq di cui 27.813,14 mq di Sul residenziale e 1.265,38 mq di Sul commerciale e terziaria). Il progetto presentato necessita pertanto –proprio nel precipuo interesse della p.a.- che le suddette percentuali siano riequilibrare al fine di rispettare gli obiettivi del PUG.

Dagli elaborati non si evince, inoltre, quanti nuovi abitanti vengano insediati con la proposta progettuale. Da una elaborazione della Sezione, risulterebbe che la Sul residenziale proposta dall'Accordo di Programma pari a 27.813,14 porterebbe all'insediamento di 695 abitanti/stanze nell'Ambito P1 stante il rapporto 40 mq stanza /abitante (parametro utilizzato dal PUG). Il PUG, così come si evince dalla Relazione del Piano stesso a pag.64 e dall'elaborato dell'AdP Tav.4.3, insedia 98 abitanti nel Sottoambito della Riqualificazione Urbana.

Si chiede pertanto di verificare il numero di abitanti da insediare e conseguentemente, attraverso l'elaborazione di una tabella riassuntiva, la congruità dei servizi alla residenza che dovrebbero essere assicurati ai sensi dell'art.3 del D.I.1444/68.

Si chiede di determinare la superficie di servizi per le altre funzioni oltre che dell'edificio "ex Gaslini" in quanto nell'elaborato Scheda di Controllo Urbanistico non è indicato se non con un generico riferimento *"L'edificio Gaslini esistente è già dotato di standard urbanistici (P1-P2)"*.

Si ritiene inoltre che nello schema di convenzione debba essere esplicitamente indicata la contestuale realizzazione delle opere pubbliche a carico del privato e che dall'art.22 dell'Accordo di Programma sia esclusa la monetizzazione delle urbanizzazioni a garanzia dell'interesse pubblico e della riqualificazione dell'area.

Con riferimento alla scelta di conservare le "ciminere" chiede di verificare in merito, anche sulla



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

scorta della questione statica sollevata dal Geom. Quaranta dei LL.PP. del Comune di Monopoli, le caratteristiche strutturali delle stesse ed i materiali utilizzati.

Si chiede inoltre che siano fornite precisazioni in merito ai parcheggi esistenti a ridosso dell'insediamento residenziale (ex area SICIE) che, nel progetto, vengono in parte sostituiti da verde e ceduti all'Autorità di Sistema Portuale e –specificamente- chiede di conoscere se gli stessi siano stati in passato già realizzati come standard della residenza esistente.

Si invita l'Amministrazione Comunale a rendere delucidazioni in merito alla modifica introdotta dall'art.3 dell'AdP relativa agli immobili indicati nella Tav.1.3.

Si condividono le perplessità espresse dalla relazione dell'ing.D'Onghia relativamente alla stima del maggior valore generato dalla variante urbanistica e le criticità evidenziate dalla Soprintendenza con nota prot.n.6564 del 06/06/2018 relativamente alla esclusione delle aree demaniali dal progetto in questione soprattutto in considerazione di alcuni cantieri navali adiacenti l'edificio Gaslini, nonché quanto dedotto nella nota prot.n.8920 del 30/07/2018.

Evidenzia infine la necessità che venga acquisito il parere sulla compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001.

L'avv. Angela Cistulli, condividendo in toto quanto rilevato dall'istruttoria, al fine di verificare l'esistenza dell'interesse pubblico sotteso alla positiva valutazione dell'ADP, si riserva di esaminare ed approfondire la questione attraverso la lettura della relazione istruttoria dell'ing. D'Onghia solo oggi depositata. Ad ogni buon conto chiede siano evidenziati i benefici che il Comune trarrebbe dall'accordo con specifico riferimento delle opere a realizzarsi, trattandosi di competenza della Regione nell'ambito della cotitolarità nel potere di gestione del territorio.

Intervento dell'Assessore Regionale Pisicchio

Compiaciuto dei lavori della presente CdS in considerazione di tutte le valutazioni che ci saranno e soprattutto per il raggiungimento dell'intento di riqualificare l'area portuale a ridosso dell'ex cemeniteria di Monopoli.

Intervento Ing. D'Onghia (*Direttore U.T.C. Comune di Monopoli*)

Ribadisce che la volumetria derivano dalle volumetrie esistenti per cui il PUG va corretto come è già stato fatto per SICE appunto con una variante strutturale.

Rammenta che il dimensionamento del PUG al quale fa riferimento l'Arch. Macina tiene conto del numero delle stanze nella sola ipotesi in cui si intervenga in ragione dell'indice, non prevedendo la fattispecie dell'utilizzo della volumetria esistente come nell'ambito specifico lo stesso PUG prevede, tanto in ragione del fatto che il progettista del piano ha ritenuto consacrare le volumetrie esistenti (come di fatto avviene in tutti i contesti consolidati) ed ha inteso associare un dimensionamento di stanze solo ove si fosse deciso di andare con il solo indice territoriale, ecco perché la necessità di una variante strutturale che non incide in termini di incremento di volumetria tra quanto previsto nel dimensionamento e quanto progettato, ma nella differente destinazione attribuibile a detta volumetria preesistente rispetto a quanto progettato, Ad ogni buon conto mi riservo di produrre una relazione integrativa che chiarisca meglio i dubbi sorti in detta conferenza

Conferma le valutazioni sull'interesse pubblico già talvolta ribadendo che lo stesso interesse pubblico non è limitato alla sola cessione di beni ed alla sua eventuale monetizzazione ma è soprattutto quello che deriva dagli indirizzi dettati dalla Deliberazione del C.C. di Monopoli n. 32 del 03.07.2017, adottata



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

all'unanimità, che si ribadisce essere:

- *bonificare e riqualificare l'intero complesso produttivo;*
- *garantire lo sviluppo dell'area oggetto di delocalizzazione attraverso interventi volti a contemperare le esigenze di sviluppo urbano con quelle di tutela e salvaguardia del territorio privilegiando soluzioni a basso impatto paesaggistico ambientale;*
- *riduzione del carico urbanistico insediabile nell'ambito P1, utilizzando ogni possibile strumento consentito dal provvedimento pianificatorio intrapreso, ivi compresa la delocalizzazione dei volumi;*
- *riduzione del carico urbanistico insediabile nell'ambito P1, utilizzando ogni possibile strumento consentito dal provvedimento pianificatorio intrapreso, ivi compresa la delocalizzazione dei volumi;*
- *di acquisire alla proprietà comunale preferibilmente e compatibilmente con la congruità economica dell'intervento la parte di cessione dell'area di proprietà privata a partire dal confine demaniale di Punta del Trave, fino al raggiungimento della quota stabilita di cessione, libera dalla presenza di volumi privati, al fine di consentire al Comune di valorizzare la polifunzionalità dell'area e destinarla alla sua vocazione prevista dal PUG;*
- *individuare nell'ambito del piano gli edifici/opere ritenute strategiche per il perseguimento delle politiche di sviluppo dell'Ente, valorizzando scelte che garantiscono la polifunzionalità delle aree a cedere all'Amministrazione, così da conseguire il risultato di una più compiuta coesistenza delle attività urbane con quelle portuali;*
- *di privilegiare fra le diverse ipotesi di definizione degli assetti di interesse pubblico/privato, quelle che consentano l'acquisizione a patrimonio del Comune aree ed immobili di pregio storico artistico immediatamente prossime al mare e/o che possano costituire poli di attrazione dei fruitori dell'ambito costiero, così da ridurre la pressione antropica nella zona del centro storico a vantaggio delle aree limitrofe, restituendo all'intera fascia costiera urbana adeguate condizioni di comfort urbano sia per i residenti che per i turisti.*

Intervento conclusivo del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE

Conclude alle ore 12.50 i lavori della presente CdS in attesa di ottenere i pareri e le valutazioni, con aggiornamento dei lavori a data da definirsi.

**Area IV^ – Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente****VERBALE DI SEDUTA DEL 16.01.2019 DELLA CONFERENZA DI SERVIZI
indetta ai sensi dell'art. 14/ter (Conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità
sincrona) della Legge 241/90 s.m.i..****OGGETTO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI:**

Accordo di Programma ex art. 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267 per la riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cementeria dell'ambito portuale P1 del PUG di Monopoli.

Proseguito della conferenza di servizi del giorno **31.07.2018** e nell'ambito della stessa conferenza verrà altresì svolta la procedura di VAS ai sensi del D.Lgs. 152/2006, della L.R. 44/2012 e del R.R.18/2013

SOGGETTO ISTANTE: società SOLEMARE SRL, con sede in Monopoli (BA)

SOGGETTI CONVOCATI con nota protocollo n. 75484 del 28.12.2018:

- **DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO**
Sezioni Urbanistica,
Tutela e Valorizzazione del Paesaggio,
Lavori Pubblici,
Autorizzazioni Ambientali
- **Autorità di Bacino per la Puglia**
- **Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo**
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari
- **CITTA' METROPOLITANA DI BARI**
Servizio Edilizia - Impianti Termici - Tutela e Valorizzazione dell'Ambiente
- **ASL BA 5 - Dipartimento di Prevenzione**
SISP
SPESAL
- **Comando Provinciale VVF**
- **AGENZIA DELLE DOGANE E DEI MONOPOLI**
- **CAPITANERIA DI PORTO BARI**
- **Ufficio Circondariale di Monopoli**
- **Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale**
- **AGENZIA DEL DEMANIO Dir. PUGLIA e BASILICATA**
- **COMUNE DI MONOPOLI**
Sindaco
Area organizzativa III LAVORI PUBBLICI
Area organizzativa VI - POLIZIA LOCALE
- **SOLEMARE srl**



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Il giorno 16 del mese di GENNAIO dell'anno DUEMILADICIANNOVE presso la sala convegni 2° piano della Regione Puglia, in via Gentile n.52 a Bari, sono presenti, gli Enti coinvolti come da foglio delle presenze allegato al presente verbale;

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il geom. Pietro Delle Selve, istruttore tecnico del Comune di Monopoli.

I lavori hanno inizio alle ore 10,40.

<i>Intervento del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE</i>
<p>Aprè i lavori della presente CdS, premettendo i saluti ai presenti, cede la parola all'Ing. D'Onghia per riepilogo e descrizione sullo stato dei lavori della presente conferenza.</p>
<i>Intervento dell'Ing. Amedeo D'Onghia (Direttore U.T.C. Comune di Monopoli)</i>
<p>Saluto ai presenti.</p> <p>Riepilogo del procedimento e descrizione delle valutazioni e pareri intervenuti nel frattempo ed inviati alla parte proponente per adeguare il progetto a quanto determinato dagli enti coinvolti in tale procedimento, e giusta Determina Dirigenziale n. 1394 del 17.12.2018 di presa d'atto della documentazione progettuale relativa alla Riqualficazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cemenzeria dell'ambito portuale P1 in variante al PUG di Monopoli oggetto dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 promosso dal Sindaco di Monopoli con nota prot.n.31593 del 22.05.2018, trasmessa dalla Solemare s.r.l in data 10 dicembre 2018, e condivisione integrale, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 8, co. 6 della L.R. 44/2012, delle modalità di ottemperanza alla prescrizioni di cui alla determinazione dirigenziale n. 193/2018 della Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia e di quelle relative alla richiesta di chiarimento formulata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari, contenute nella documentazione progettuale allegata e testualmente riportate nel corpo del provvedimento determinato.</p>
<i>Intervento del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE</i>
<p>A nome dell'Amministrazione Comunale esprimo il più sentito ringraziamento per l'apprezzabilissimo lavoro svolto dagli enti coinvolti nell'accordo di programma per la riqualficazione dell'area della ex cemenzeria nell'ambito P1 del Comune di Monopoli. Il contributo e la fattiva collaborazione ricevuta dagli Enti coinvolti ed in prima battuta dall'intero consiglio comunale, sono stati preziosi, se non indispensabili, per il raggiungimento di un importante obiettivo strategico per lo sviluppo dell'intera comunità.</p> <p>In particolare va segnalato l'apporto e la qualità del lavoro svolto dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Culturali di Bari, nonché dagli altri Enti coinvolti nel procedimento di verifica di non assoggettabilità a VIA e VAS conclusosi con le prescrizioni e le raccomandazioni riassunte nell'Atto Dirigenziale del Dirigente dell'UTC Comunale. I conseguenti miglioramenti apportati alla progettazione dell'intervento, da parte del soggetto proponente, in riscontro a tali prescrizioni, hanno contribuito alla definizione dell'intervento.</p> <p>Lo sviluppo del procedimento nell'arco di questi ultimi mesi, dall'indizione della conferenza ad oggi, ha consentito di mettere in luce gli aspetti positivi dello strumento della conferenza di servizi che entro termini ragionevoli permette a tutte le amministrazioni coinvolte di esprimere un parere ponderato e prevalentemente orientato a delineare un percorso di fattibilità dell'intervento proprio in ragione della tutela dell'interesse di cui ciascuna amministrazione è portatrice.</p> <p>Il significativo apporto di tutte le Amministrazioni coinvolte ha consentito di giungere alla</p>



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

configurazione di un intervento pienamente rispondente a quanto ne ha costituito impulso e presupposto, così come delineato nella deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 3.07.2017.

L'intervento in questione infatti soddisfa le esigenze di riqualificazione e bonifica di un'ampia porzione di territorio attraverso la radicale ristrutturazione urbanistica delle aree industriali presenti nella zona portuale ed assicura una ridefinizione della pianificazione e della progettazione urbanistica in senso "sostenibile" a tutte le scale, economica, sociale e ambientale.

L'intervento è stato preceduto dalla demolizione dei manufatti e dalla bonifica ambientale del sito dell'area dell'ex cemeniteria e prevede la demolizione e la successiva bonifica degli edifici costituenti il complesso degli ex Oleifici Marasciub. In sede di revisione progettuale si è giunti ad una significativa riduzione della congestione dell'area rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente che ha consentito un minor consumo di suolo, certamente in linea con l'obiettivo della sostenibilità ambientale dell'intervento. Il piano prevede la cessione al Comune di Monopoli di spazi pubblici che rappresentano la parte più consistente della riqualificazione urbana. È prevista la realizzazione di ampie aree a verde e la realizzazione di un parcheggio multipiano coperto. Il piano prevede la dotazioni di aree a parcheggio pubblico e privato in quota maggiore rispetto alle previsioni del PUG aumentando significativamente la qualità della vita dei fruitori dell'area e dell'intero quartiere murattiano riqualificato.

Nel piano inoltre è previsto anche l'uso incondizionato ai fini pubblici delle coperture degli edifici insistenti sulle aree portuali (Edifici 5, 6 e 9) per una superficie di circa 5.500,00. La manutenzione ordinaria e straordinaria di tali spazi sarà a totale carico dei proprietari degli immobili sottostanti restando a solo carico dell'Amministrazione Comunale la gestione dell'impianto di pubblica illuminazione di tali superfici.

Saranno acquisiti al patrimonio comunale, quale contributo straordinario del costo di costruzione, l'edificio ex Gaslini, le ciminiere completamente ristrutturate ed un immobile di circa 250 mq da destinare alle funzioni pubbliche.

Su tali aree pubbliche l'indirizzo strategico del comune è orientato al modello partecipativo di progettazione pubblica che sviluppi nuove forme di coinvolgimento improntate al miglioramento della qualità urbana.

Da ultimo e non meno importante è l'impegno che questa Amministrazione metterà nel completamento del processo di riqualificazione dell'intera area che va necessariamente esteso, ovviamente con la collaborazione dei tutti gli Enti interessati, alle aree demaniali vere e proprie. Pertanto questa Amministrazione auspica che in tempi rapidissimi si proceda con la formazione degli strumenti necessari a migliorare in maniera definitiva la fruibilità delle aree demaniali in totale accordo con la programmazione e le particolari esigenze di pianificazione dei rispettivi Enti interessati.

Resta inteso che questa mia relazione ha l'unico evidente scopo di illustrare gli aspetti di natura strategica dell'intervento in coerenza con gli indirizzi che il sottoscritto ha ricevuto dal Consiglio Comunale; l'esito della conferenza che si chiude oggi, è infatti il frutto di una valutazione e di un'istruttoria tecnica particolarmente complessa ed accurata condotta dal dirigente responsabile del procedimento che invito ad illustrare perché costituisca il fondamento delle determinazioni che questo consesso vorrà assumere.

Invita il progettista Ing. Tinelli ad illustrare la nuova proposta progettuale così come adeguata a tutte le prescrizioni e condizioni di carattere paesistico-ambientale intervenute.

Intervento Ing. Tinelli Damiano (Coordinatore gruppo di progettazione)

Avvia la presentazione della revisione 6 del progetto di riqualificazione proposto a seguito di valutazioni paesistico-ambientali intervenute a seguito delle note prot. n.9821 del 05.09.2018 e n.13855 del 05.12.2018, con la quale la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Città Metropolitana di Bari ha chiesto alcuni approfondimenti, che puntualmente riscontrati dalla Solemare s.r.l. con la documentazione trasmessa in data 10.12.2018, e la intervenuta determinazione dirigenziale n. 193 del 2 novembre 2018, con cui la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia ha ritenuto di escludere dalla VIA e dalla VAS l'Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000 per la "Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cimiteria dell'ambito portuale P1 in variante al PUG di Monopoli" subordinando l'esclusione al rispetto di determinate prescrizioni.

Vengono descritti tutti gli adeguamenti del progetto alle prescrizioni in sede di valutazione VIA/VAS nonché l'ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bari.

In particolare illustra i richiesti adeguamenti richiesti dalla Soprintendenza del cronoprogramma, dell'altezza dei piani terra DEGLI EDIFICI 8A ed 8B nonché la frammentazione degli edifici 2A e 2C. A tale proposito e su richiesta del RP n.3 elaborati di dettaglio che descrivono quanto illustrato, tali elaborati di dettaglio sono esplicativi di elaborati già contenuti nello stesso piano.

Entra l'Assessore Pianificazione Territoriale Prof. Alfonso PISICCHIO (Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative)

Intervento Dott. Maestri (Regione Puglia - Sezioni Urbanistica)

Che fa notare che negli elaborati non si capisce quali saranno le modalità di esecuzione dei lavori di consolidamento delle ciminiere.

Intervento Ing. D'Onghia

Che indica che tale intervento è stato contemplato e computato nella stima del maggior valore delle aree a seguito dell'introduzione della variante strutturale in ambito P1, e che negli elaborati, ed in particolare nel cronoprogramma, è ben evidente la tempistica e le modalità di attuazione.

Intervento Arch. Quartulli

Per quanto attiene gli approfondimenti richiesti con precedenti pareri sui volumi 3A, 3B, 3C e le conseguenti modifiche prospettiche non appare dagli elaborati trasmessi che le stesse siano state recepite (continuità prospettica dei piani terra misurati lungo l'intera viabilità dei tre percorsi citati nel parere, facenti parte dell'impianto cosiddetto murattiano da ricavare dagli edifici del modulo murattiano e non da quelli realizzati successivamente anche se adiacenti), per i quali in fase esecutiva dovranno essere effettuate le necessarie modifiche e correzioni. Similmente la frammentazione e ridimensionamento degli edifici in linea 2A, 2C non appare sufficientemente eseguito e pertanto sarà necessario in fase esecutiva rivedere sporgenze, terrazze, serre, chiusure verticali e arretramenti per un ridimensionamento generale degli ingombri e per una effettiva frammentazione dei volumi in termini longitudinali.

Rammenta che le opere di riqualificazione dell'area devono essere integrate con la dismissione di tutte quelle opere annesse e connesse ai cantieri navali a ridosso immobile ex Gaslini per le quali dovranno essere inseriti tra gli impegni degli Enti competenti all'interno del documento dell'accordo.

Intervento Dott. Tanzarella (Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale)

Ci sono tutti gli intenti da parte dell'Autorità di Sistema Portuale di bonificare l'area demaniale dismettendo tutte le concessioni in essere.

Rammenta che comunque il porto resta commerciale e che esiste disponibilità di collaborazione con tutti gli enti per valorizzare il contesto portuale.



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Intervento Dott. Maestri (Regione Puglia – Sezioni Urbanistica)

Chiedendo se possibile rendere contemporanei i lavori di riqualificazione portuale con quelli di riqualificazione P1.

Intervento Ing. D'Andria (Agenzia del Demanio Dir. Puglia e Basilicata)

Le aree demaniali marittime antistanti l'area oggetto di proposta di riqualificazione non possono in alcun modo rientrare nell'ambito dell'accordo di programma in discussione avendo scopi e finalità proprie dello Stato.

Infatti il demanio marittimo non può essere regolato da PUG bensì da piano regolatore portuale o, in assenza di Circostrizione Portuale, dal Piano Comunale delle Coste.

Altresì ci si rende disponibili ad incontri finalizzati alla riqualificazione del water front, valutando anche, laddove perseguibile, la modifica della circostrizione portuale e naturalmente verificando la possibilità di intercettare i finanziamenti utili alla riqualificazione.

Pertanto, propone, per la riqualificazione del water front la costituzione di un tavolo che dovrà vedere quali attori necessari, l'Autorità di Sistema Portuale, l'Agenzia del Demanio, la Capitaneria di Porto, la Soprintendenza per gli aspetti paesaggistici, il Comune e la Regione.

Gli strumenti attuativi PUG e Piano Regolatore Portuale sono strumenti diversi che possono viaggiare in maniera parallela, e che uno non può prescindere dall'altro.

Intervento Arch. Quartulli

Che evidenzia che dette aree demaniali sembra che rientrino nella riqualificazione.

Intervento Ing. D'Onghia

Nelle aree demaniali non trovano applicazione le norme del PUG come previsto dall'art. 1 del PUG/S in quanto nelle aree soggette a vincoli specifici e funzionali ad attrezzature ed infrastrutture si applicano le norme e le disposizioni delle leggi nazionali e regionali di riferimento .

Intervento Arch. Lasorella

Chiede come mai non c'è allineamento della viabilità con la preesistente Via CONTENUTO e ricucitura tra il murattiano e l'area riqualificazione proposta.

Intervento Ing. D'Onghia

Detta soluzione era stata già prevista nella prima soluzione progettuale con la realizzazione della cosiddetta "RAMBLA" ma poi non approvata in sede di prima CdS.

Intervento Arch. Quartulli

Comunque ritiene che detta viabilità (Via Contento) non ha caratteristiche storiche particolari in quanto risulta costituita da edifici anni 60 e pertanto non appartenente all'impianto cosiddetto murattiano; ciò non toglie la possibilità di introdurre nelle volumetrie di progetto quelle necessarie interruzioni che consentano il traguardo visivo verso il mare dalla viabilità in questione.

Intervento Ing. D'Onghia

Informa i partecipanti degli intervenuti pareri favorevoli della REGIONE PUGLIA - DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO - Sezione Autorizzazioni Ambientali di cui alla nota n.502 del 15.01.2019, e della Polizia Municipale di Monopoli (prot.n.3003 del 16/01/2019) che si allegano al presente verbale.



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Intervento Dott. La Rocca- Arch. Quartulli (Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari)

Dott. La Rocca

Puntualizza che la Soprintendenza entra esclusivamente nel merito delle valutazioni di carattere paesaggistico tutelando gli interessi di competenza, per cui valutazioni di interesse economico o opportunità volumetriche richieste dalla Ditta non hanno alcun interesse in relazione alle valutazioni di questo Ente.

Per quanto riguarda le soluzioni adottate per tutelare le percezioni orizzontali e trasversali, l'impianto urbanistico proposto sembra aver superato le criticità delle preliminari proposte. Tuttavia il passaggio dal piano al progetto non riesce in relazione a tutte le aree pubbliche o di cessione, di urbanizzazione primaria, private con uso pubblico, come individuate nel piano, ancora a conseguire quella prevalenza e quella forza di connessione tra le parti (sia tra le singole aree della proposta che in relazione alle aree di cerniera con le altre parti della città: via Vasco e Aree connesse alla viabilità di accesso al molo di Tramontana), in grado di determinare la riqualificazione paesaggistica dell'intera area. La proposta infatti si limita ad individuare quale elemento di riqualificazione l'inserimento di piantumazioni nei vari spazi di connessione tra le volumetrie o arriva a studiare fino al dettaglio alcune porzioni areali, ma manca un tema di fondo e un progetto d'insieme integrato, in grado di operare una ricucitura paesaggistica del contesto urbano costiero, compromesso dalla presenza delle aree in dismissione.

Pertanto si ritiene necessario per tutte queste aree pubbliche e di uso pubblico individuare una più coerente e compatibile progettazione da valutare anche a seguito di confronti, così come suggerito anche dal Sindaco, sulle quali questa Soprintendenza effettuerà le valutazioni di competenza nel corso dei procedimenti che seguiranno.

Arch. Quartulli

Sostanzialmente occorre rivedere la progettazione per le aree pubbliche che risultando il nodo di connessione tra tutte le altre e pertanto considerate strategiche per la riqualificazione dell'area oggetto di Accordo come meglio dettagliato nel proprio parere depositato in tale seduta (N.518 DEL 16/01/2018).

Intervento Ing. Pinto - Geom. Quaranta (LL.PP. Comune di Monopoli)

In merito al procedimento indicato in oggetto e a riscontro della nota di Convocazione acquisita al protocollo comunale al n. 75484 del 28-12-2018, esaminata la documentazione progettuale depositata sul portale del Comune di Monopoli nella sezione all'uso dedicata, si esprime per quanto di competenza il presente parere suddiviso per singoli argomenti:

Raccordo con le aree a margine dell'intervento

Benché l'intervento proposto abbia dei confini ben definiti (area di intervento interessata da trasformazione urbana - TAV. 1244-MO 6.1), le opere in esse contemplate si raccordano ad urbanizzazioni esterne all'area di intervento, anch'esse modificate dalla proposta progettuale (vedasi zona porto commerciale), ma non oggetto di lavori da parte del soggetto proponente. Ciò rende necessario, nelle more dei necessari approfondimenti progettuali delle aree esterne, raccordare le urbanizzazioni previste nell'ambito della riqualificazione urbanistica con l'esistente in maniera da garantire fruibilità e sicurezza, evitando improvvise discontinuità delle sezioni stradali e collegando, tra l'altro, la pista ciclabile prevista con l'esistente.

La nuova viabilità di collegamento tra Via Vecchia Macello (nella sua nuova elaborazione) e Via Affaitati, tra i lotti 3, 4 e 8 si connette ad una viabilità esistente (Via Affaitati) caratterizzata, nel punto di intersezione, da una forte pendenza: è pertanto necessario approfondire la soluzione altimetrica del raccordo in maniera tale che tutte le intersezioni siano sicure ed agevoli con riguardo ai



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

sensi di marcia dei veicoli. Appare infatti problematica la previsione indicata nella tavola 1244-MO 4.8.1 (Planimetria con indicazione della modalità carrabile e ciclopedonale) circa l'utilizzo dell'isola verde come vero e proprio punto di snodo con strade in diversa pendenza e curvature di inversione di marcia molto strette.

Connessione con Largo Fontanelle. Per quanto la realizzazione delle opere previste nel lotto 10 sia di spettanza del Comune di Monopoli, se si considerano le pregresse evoluzioni del progetto con l'individuazione di Via Vasco come asse caratterizzante l'intera progettazione, appare assolutamente deficitaria l'analisi della fattibilità della connessione dell'asse viario sopraelevato con l'esistente, con riguardo alla fattibilità tecnica anche in considerazione delle diverse proprietà coinvolte nell'intervento.

Rete stradale

Riguardo alla medesima viabilità di collegamento tra Via Vecchia Macello e Via Affaitati (tra i lotti 3, 4 e 8) si specifica che il posizionamento dei parcheggi a pettine è strettamente vincolato all'utilizzo della strada a senso unico, come contemplato dalla tavola 1244-MO 4.8.1 (Planimetria con indicazione della modalità carrabile e ciclopedonale), pertanto in sede di progetto esecutivo dovrà essere confermata questa previsione.

La strada senza sbocco, traversa di Via Fiume e parallela a Via Beato Piergiorgio Frassati, non svolgendo alcuna funzione pubblica, dato che la stessa serve unicamente gli immobili residenziali ivi insistenti nonché data l'esiguità dei parcheggi, non dovrà essere computata nel novero delle superfici di cessione ma dovrà rimanere in carico ai privati inclusi, ovviamente, tutti i sottoservizi ad essa correlati (fogna bianca, illuminazione, infrastrutture idriche, fognarie ed elettriche, asfalti, marciapiedi ecc.) che verranno detratti dal computo delle urbanizzazioni.

Tutte le viabilità a vario titolo aperte al pubblico, siano esse pubbliche, private ad uso pubblico o private dovranno rispondere ai requisiti costruttivi dettati dal codice della strada riguardo a dimensionamento, banchine marciapiedi stalli di parcheggio. In particolare gli stalli di parcheggio dovranno accostarsi a marciapiedi o spazi pedonali, inoltre i pali di pubblica illuminazione lungo tutte le viabilità urbane con velocità di progetto inferiore a 70 km/h, come nel caso di specie, dovranno rispondere, in quanto a posizionamento alla norma CEI UNI 70030 (CEI 11-47), la quale prevede la distanza minima di 50 cm dei pali di illuminazione dal bordo esterno del marciapiede nonché la garanzia di passaggio pedonale libero di almeno 90 cm.

Tutte le superfici per cui è prevista la finitura ad asfalto dovranno essere dotate di un pacchetto di asfalto di 10 cm suddiviso in 7 cm di strato "binder" e 3 cm di "tappetino di usura".

Reti infrastrutturali

Riguardo alle reti gestite autonomamente da Enti erogatori di servizi (AQP, E_Distribuzione, Telecom reti, Italgas ecc.) si demanda ai rispettivi pareri di competenza in merito a rispondenza a norma delle previsioni progettuali e congruità delle voci di prezzo. Occorre però verificare in sede di progetto esecutivo la sostenibilità dell'esistente riguardo al maggior carico derivante dalle nuove realizzazioni, con particolare riferimento a fogna bianca e fogna nera.

Per quanto attiene la fogna bianca è prevista la realizzazione di circa 500 metri di nuova rete di intercettazione e canalizzazione delle acque meteoriche tutte confluenti nell'esistente impianto di trattamento realizzato dal Comune di Monopoli a servizio di una parte considerevole del quartiere murattiano della città. Occorre pertanto, al fine di non inficiare il funzionamento dell'impianto a danno del territorio da esso servito, verificare pendenze delle condotte e sostenibilità dello stesso impianto rispetto ai nuovi carichi in esso previsti o, alternativamente, prevedere una diversa vasca di trattamento delle acque prima della restituzione a mare. A tal fine si consideri che nelle voci di computo, l'impianto di fogna bianca, pur considerando che lo stesso è formulato in macrovoci a corpo, appare notevolmente sovrastimato (sovrastima di circa € 100.000,00).

Non dovrà essere realizzato il passaggio su aree pubbliche della prevista rete di smaltimento delle



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

acque provenienti da tetti e superfici non carrabili private (acque pulite) poiché detta rete determinerebbe una servitù privata entro suolo pubblico. Poiché ai sensi dell'art. 2, comma 2 del Regolamento Regionale 9 dicembre 2013 n. 26 (Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia) è obbligatorio il riutilizzo in loco delle acque meteoriche raccolte, per la sola parte eccedente la quota riutilizzata sarà prevista l'immissione in fogna bianca.

Riguardo al cosiddetto "parco urbano delle Ciminiere", rispetto alla superficie e tipologia di verde previste e considerando tutti gli impianti simili già esistenti, la cisterna di raccolta acque meteoriche di 50 mc in progetto finalizzata alla irrigazione risulta sottodimensionata: la cisterna dovrà pertanto essere progettata per garantire il fabbisogno irriguo dalle essenze previste in progetto per l'intero anno solare, tenendo dell'acqua captabile in funzione della media delle precipitazioni durante la stagione primaverile ed estiva, ammettendo acqua di reintegro, ove occorrente, per i soli mesi estivi.

Tutta la pubblica illuminazione dovrà essere conforme al vigente Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 33/2015 del 27/10/2015. Le plafoniere inoltre dovranno essere tutte a LED e manutenibili nelle singole componenti senza dover procedere alla sostituzione dell'intera plafoniera (sostituibilità in loco della piastra led della componentistica).

Come già indicato nelle precedenti sedute della presente Conferenza di Servizi, lungo tutto il comparto e parallelamente alla pubblica illuminazione dovrà essere steso un cavidotto corrugato Ø 100 destinato all'alloggiamento di reti informatiche a servizio dell'impianto cittadino di video-sorveglianza.

Cronoprogramma e continuità con l'esistente durante le fasi di realizzazione

Considerato che il cronoprogramma proposto (par 6.11 della Relazione illustrativa) per la realizzazione delle diverse fasi attuative abbraccia un lasso di tempo pari a 10 anni, occorre che le singole fasi attuative consentano sempre la massima fruizione degli spazi nonché la massima percorribilità delle strade del comparto senza deviazioni artificiali che concorrano al congestionamento del traffico veicolare e pedonale. Nel merito occorre che i singoli tratti di strada realizzati siano volta per volta raccordati all'esistente in maniera organica, senza deviazioni di cantiere o improvvisi cambi di sezione. A titolo di esempio, non esaustivo, la viabilità di collegamento tra Via Fiume e Via Nazario Sauro dovrà essere preliminarmente alla fase 2 (lotto 1 e 2) ed in ogni caso entrambe le viabilità (la nuova via Nazario Sauro- fase 1- e la nuova strada di collegamento - fase 3) dovranno essere organicamente collegate alla parte residua di Via Nazario Sauro per la quale è prevista la modifica solo in fase 5.

Non può inoltre risolversi solo nell'ultima fase il completamento della viabilità del fronte mare di Cala Fontanelle, degli spazi pubblici in zona Ciminiere e la viabilità di collegamento tra Via Muzio Sforza e Cala Fontanelle rimanendo concettualmente residuale rispetto al completamento dell'edificazione privata poiché, per norma, il rilascio dei titoli edilizi necessari per l'edificazione della parte privata è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Valutazione del maggior valore generato dalla trasformazione urbanistica

La valutazione del maggior valore generato dalla trasformazione urbanistica (art. 16, comma 4 d-ter D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) proposta nel paragrafo 6.8 della relazione illustrativa si ritiene superata da quanto descritto dal Dirigente dell'Area Organizzativa IV Edilizia privata ed Urbanistica, con propria nota pubblicata sul portale del Comune di Monopoli nella sezione dedicata al presente Accordo di Programma ex art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000 n.267 "Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex Cementeria dell'ambito portuale P1 del PUG di Monopoli". Pertanto si prende atto che " ... Il contributo quantificato in termini di cessione di aree, immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ed opere pubbliche da cedere al Comune in



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

<p>applicazione del comma 4.d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • cessione immobile denominato ex Gaslini: € 1.360.800 • messa in sicurezza delle ciminiere: € 310.136 • immobili da destinare ad altre funzioni: € 490.404 <p style="text-align: right;">TOTALE € 2.161.340</p> <p>A tale valore bisognerà detrarre l'importo dovuto per la monetizzazione della SUL residenziale pari a € 322.787 e quindi il contributo straordinario sarà pari a € 1.838.553, pari quindi al 68% della "valutazione del maggior valore" generato dall'intervento in variante urbanistica sul valore degli immobili coinvolti, rispetto alla situazione urbanistica prevista dal PUG."</p> <p>Computo Metrico Estimativo ed equilibrio finanziario</p> <p>Si nota che il Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione primaria è formulato per lo più in macrovoci "a corpo" di difficile verifica. Ciò nonostante, da verifiche parametriche svolte sulla scorta dell'esperienza pregressa in tema di Opere Pubbliche, si ribadisce quanto rilevato a proposito della Fogna Bianca e si demanda agli Enti erogatori di servizi (AQP, E_Distribuzione, Telecom reti, Italgas ecc.) la verifica di congruità economica delle opere previste ciascuno per quanto di spettanza.</p> <p>Si rimanda comunque al progetto esecutivo la verifica puntuale dei costi delle urbanizzazioni proposte che pertanto saranno sottoposte a parere di congruità tecnico-economica.</p> <p>Conclusioni</p> <p>Per tutto quanto finora esposto, sulla scorta della documentazione esaminata (aggiornamento del 10/01/2019 sul portale del Comune di Monopoli nella sezione dedicata), si esprime, per i soli aspetti di competenza, parere favorevole circa il prosieguo dell'iter del presente Accordo di Programma ex art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000 n.267 "Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex Cementeria dell'ambito portuale P1 del PUG di Monopoli" previa accettazione di tutte le prescrizioni e modifiche inserite nel parere stesso.</p> <p>Si demanda pertanto all'Area IV Edilizia ed Urbanistica del Comune di Monopoli la verifica degli standard nonché la diversa superficie delle aree di cessione e la rimodulazione dei costi delle urbanizzazioni a seguito delle modifiche prescritte.</p>
<i>Intervento Ing. Loconsole (Regione Puglia - Tutela e Valorizzazione del Paesaggio)</i>
<p>Deposita in tale seduta il proprio parere nota n.320 del 16.01.2019, che sostanzialmente conferma la verifica positiva sulla compatibilità paesaggistica della variante urbanistica dell'area oggetto di intervento con la riserva di esprimersi e di approfondire gli aspetti architettonici legati all'intervento di riqualificazione dell'area.</p> <p>Per quanto riguarda la variante urbanistica sarà dato specifico parere da inserire nella delibera regionale di definizione dell'accordo di programma.</p>
<p>Ore 12.30 Pausa lavori</p> <p>Riaprono i lavori alle ore 13,15</p>
<i>Intervento Dott. Nardulli (ASL-BA)</i>
<p>Conferma il parere favorevole già espresso nella precedente seduta</p>
<i>Intervento Arch. Lasorella (Regione Puglia - Sezioni Urbanistica)</i>
<p>Esaminata la documentazione allegata alla convocazione della nuova seduta della Conferenza di servizi del 16/01/2019 si rappresenta quanto segue:</p> <p>1. Preso atto che, così come richiesto nella seduta della conferenza del 31/07/2018, nelle tavv.4.3</p>



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

e 4.7 è stato rettificato il perimetro dei due Sottoambiti del PUG, si evidenzia che:

- non è stata rappresentata la viabilità;
 - come conseguenza della modifica dei perimetri dei Sottoambiti, per il Sottoambito per le Attività Portuali va ricalcolata la Superficie cui applicare l'Et pari a 0,2 mq/mq.
2. In relazione al rilievo sollevato sul mancato dimensionamento del Piano di circa 50.000 mq di Sul virtuale (di cui 20.096,64 mq di Sul residenziale e 30.144,96 mq di Sul commerciale, terziario e turistico) si evidenzia che la norma del Piano consente, in alternativa all'applicazione dell'Indice di fabbricabilità, la possibilità di calcolare la Sul virtuale dal Volume esistente. Tuttavia detto carico insediativo non è mai stato calcolato nel dimensionamento del Piano.
- La variante strutturale al PUG proposta con l'Accordo di Programma ipotizza la riqualificazione urbana di un'area degradata che, attraverso la ricostruzione di parte dei volumi esistenti, realizza opere ed interventi di interesse pubblico.
- Inoltre nell'impossibilità di far atterrare tutti i 50.000 mq di Sul (derivanti dal Volume esistente/3) nel Sottoambito della Riqualificazione Urbana, l'Accordo rinuncia alla realizzazione di parte dei 30.144,96 mq di Sul comm-terz-turist. Infatti propone la realizzazione di 1.265,38 mq di Sul commerciale-terziaria-turistica e la trasformazione di 7.813,14 mq di Sul da commerciale-terziaria-turistica in Sul residenziale.
- Peraltro i 1.265,38 mq di Sul comm-terziaria-turistica, sono realizzati ai Piani Terra degli edifici residenziali e sono calcolati di fatto come superficie residenziale: ciò si desume dal calcolo degli standard in quanto dai 1.265,38 mq vengono utilizzati per calcolare gli ulteriori (rispetto a quelli rivenienti dai 27.813,14 mq) abitanti e gli standard alla residenza (18 mq/ab) e pertanto sono da considerare destinazioni "strettamente connessi alla residenza" di cui all'art.3 del D.I.1444/68 e non già quota parte del 60% di Sul che il Piano destina a commerciale, terziario e turistico e che l'Accordo di Programma disattende completamente.
- Considerato che l'Accordo di Programma per i 20.000 mq di Sul residenziale soddisfa il fabbisogno di standard, utilizzando in parte le aree dei sotto ambiti destinati alla riqualificazione urbana e alle attività portuali, per effetto della rinuncia espressa alle volumetrie destinate ad attività commerciali-terziarie-turistiche.
- Considerato che l'Accordo non tiene conto delle percentuali prescritte dal Piano e poiché non è dimostrato il fabbisogno di ulteriori insediamenti residenziali rispetto ai 20.000 mq di Sul residenziale (anch'essi comunque non contenuti nel dimensionamento del Piano), si ribadisce che le percentuali stabilite dall'art. 26/P delle NTA del P.U.G. debbano essere riequilibrare destinando la superficie di 7.813,14 mq alle funzioni commerciali-terziarie-turistiche.
3. Non è chiaro se la ristrutturazione delle ciminiere sia a carico del privato o del Comune.
 4. Non risulta pervenuto il parere di cui all'art.89 del D.P.R.380/2001.
 5. In linea con le prescrizioni della Soprintendenza circa la rotazione degli edifici 8A, 8B e 3B in rammagliatura urbanistica del borgo murattiano, si chiede che venga adottata opportuna soluzione anche nel proseguimento di via Contento nel tratto che interseca ortogonalmente l'asse di nuova progettazione sul quale si attestano le aree pubbliche del Parco delle Ciminiere, con evidente beneficio della visuale tra città consolidata e mare.

Intervento Ing. D'Onghia

Si prende atto della richiesta del parere geomorfologico che è stata opportunamente richiesta e che sicuramente è stato inoltrato dall'ente competente (REGIONE PUGLIA - DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO - Sezione Lavori Pubblici di cui alla nota n.13716 del 14.09.2018)

Si prende atto di quanto di quanto richiesto dalla sezione urbanistica in merito alla verifica del



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

<p>fabbisogno di circa 7000 mq da funzioni commerciali-terziarie-turistiche residenziale e si riscontra che tale fabbisogno risulta verificato per effetto dell'adeguamento del PUG al PPTR, in corso di definizione, atteso che le limitazioni imposte nelle edificabilità nelle invariati strutturali ha reso necessaria una verifica del fabbisogno le cui risultanze saranno verificate in sede di conferenza di copianificazione per l'adeguamento del PUG al PPTR.</p>
<p><i>Intervento Assessore Pianificazione Territoriale Prof. Alfonso PISICCHIO (Urbanistica, Assetto del Territorio, Paesaggio, Politiche abitative)</i></p>
<p>Dare attenzione dovuta al processo di riqualificazione di un area di particolare interesse paesistico-ambientale e storico-culturale. Questi processi di riqualificazione danno nuovo equilibrio e sviluppo alle città con vocazione turistico-ricettiva-commerciale e questo progetto-proposta ne sono l'esempio e bisogna continuare con l'intento, come già si sta procedendo, di valutare sotto tutti gli aspetti anche in fase esecutiva, tutelando sempre la vocazione dell'area interessata.</p>
<p><i>Intervento conclusivo del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE</i></p>
<p>Oggi si chiude la prima parte di questo processo che porta alla trasformazione di questa importante area per la città di Monopoli. Oggi comincia la seconda fase che sarà quella esecutiva, con la speranza che i lavori esecutivi saranno avviati nel più breve tempo possibile per far sì che sia rigenerazione e riqualificazione di detta zona, il tutto nel rispetto dei pareri che sono stati e saranno resi dagli enti coinvolti, e che qui si coglie l'occasione per porgere un saluto ed un sentito ringraziamento per il lavoro svolto sinora e che svolgeranno per il prosieguo delle procedure che condurranno alla definizione dell'accordo di programma.</p>
<p><i>Intervento Ing. Tinelli</i></p>
<p>Osserva che il prolungamento di Via Contento ha già costituito in passato censure da parte della Soprintendenza e che pertanto non può più essere in nessun modo integrato in progetto.</p>
<p><i>Intervento Arch. Lasorella (Regione Puglia - Sezioni Urbanistica)</i></p>
<p>Precisa che in relazione al prolungamento di Via Contento la sua era una semplice proposta.</p>
<p><i>Intervento conclusivo Ing. D'Onghia</i></p>
<p>Riguardo alle tavole integrate in questa sede le stesse riguardano il cronoprogramma e modifiche di dettaglio richieste dalla soprintendenza e che comunque non incidono sull'assetto progettuale presentato. Sforzo importante in questa sarà ora quello di individuare gli stralci funzionali che tengano conto da un lato degli interventi privati e delle urbanizzazioni strettamente connesse che sono nella competenza privata e degli spazi pubblici che saranno, ancorché, finanziati dal privato. Stralci funzionali che saranno definiti in base al cronoprogramma stabilito, e da riportarsi nella convezione a sottoscrivere. Entro cinque giorni lavorativi dalla chiusura della presente conferenza sarà predisposta Determinazione Dirigenziale di approvazione di tutti i verbali che riprendono le condizioni e prescrizioni dettate da tutti gli enti coinvolti in tale procedimento al fine della chiusura con esito favorevole dell'accordo di programma. Tutto ciò sarà dettagliato in fase di redazione dell'atto finale dell'Accordo di Programma che sarà sottoposto alla firma del Sindaco e del Presidente della Regione e successiva ratifica da parte del Consiglio Comunale di Monopoli, e conseguente avvio delle procedure del programma costruttivo.</p>



Città di **Monopoli** | via Garibaldi, 6 70043 Monopoli (BA) | P.IVA 00374620722

Si conclude riunione alle ore 13.30.
Al termine della conferenza ha rilasciato un proprio contributo il delegato della Associazione Rosa dei Venti presente a tale riunione.
Firmato come allegato foglio di presenza



VERBALE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 7/7/2020

Il presente verbale è il resoconto stenotipato, realizzato dalla ditta appaltatrice di detto servizio presso il Comune di Monopoli, della Conferenza di Servizi tenutasi il 7/07/2020 alle ore 10.00 in videoconferenza sulla piattaforma CISCO WEBEX MEETINGS.

La videoregistrazione integrale è conservata agli atti dell'ufficio.

Dopo la restituzione il presente verbale è stato inviato per e-mail ai presenti che hanno confermato il corretto riporto dei propri interventi.

INGEGNERE D'ONGHIA

La conferenza è formalmente stabilita, naturalmente saluto e ringrazio i convenuti, abbiamo riaperto, come avete letto nella nota di convocazione, la conferenza chiusa a gennaio del 2019 perché c'erano una serie di condizioni in quella determina, soprattutto legate alla verifica del dimensionamento che l'Architetto Lasorella chiese nell'ultima riunione perché era subordinato all'adeguamento del PUG al PPTR, l'adeguamento del PUG al PPTR si è concluso con delibera di Giunta regionale in data 30 marzo, con delibera del 30 marzo, e noi abbiamo approvato il 12 maggio, la delibera di consiglio ha approvato definitivamente l'adeguamento, è stata pubblicata sul Burp, e quindi è efficace la delibera di adeguamento del PUG al PPTR che ha anche sancito nel dimensionamento del PUG la verifica del fabbisogno a cui giustamente l'Architetto Lasorella nelle sue conclusioni in conferenza chiedeva riscontro.

Quindi al fine di rimuovere ogni dubbio, ogni condizione rispetto alla determina precedente, anche in autotutela rispetto a quello che abbiamo fatto per effetto di queste sopraggiunte modifiche e verifiche, si rende necessario oggi riaprire, aprire una conferenza che prendesse atto di quanto ci siamo, si è formato dopo il 16 gennaio e quindi poter diciamo ratificare o emendare quella determina ed emettere una nuova determina che possa essere poi trasmessa come determina conclusiva alla Giunta regionale per gli adempimenti successivi. Questa è la premessa sulla conferenza, non so se il Sindaco vuole aggiungere qualcosa e poi apriamo formalmente l'interlocuzione con i presenti.

SINDACO

Semplicemente un saluto a tutti i presenti, credo che si possa entrare subito nel vivo in modo da poter poi passare ad una fase attuativa anche dell'avvio appunto della progettazione. Quindi ora entriamo subito nel vivo così capiamo cosa bisogna, come dobbiamo sostituire o cosa cambiare o cosa dobbiamo inserire nella conferenza in modo da poter essere subito operativi.

INGEGNERE D'ONGHIA

Magari passo la parola all'Architetto Lasorella che aveva posto quella condizione importante in chiusura di conferenza e quindi capire se l'integrazione rivolta alla approvazione dell'adeguamento ha in qualche maniera risolto le condizioni che lui aveva posto su quella determina.

ARCHITETTO LASORELLA

Buongiorno a tutti, prima di entrare nel merito delle questioni tecniche specifiche noi abbiamo bisogno di fare una precisazione sulla procedura, prego d'intervenire l'avvocato Cistulli e poi potremo entrare nel merito.

AVVOCATO CISTULLI

Buongiorno. Preliminarmente ed anche sulla scorta dei chiarimenti resi dall'ing. D'Onghia, occorre specificare a verbale che l'odierna riunione costituisce il prosieguo delle Conferenze di Servizi tenutesi nel procedimento di cui trattasi. L'esigenza di detta specificazione nasce dalla formulazione della nota di indizione della conferenza prot. comunale n. 36442 del 26.6.2020 in cui testualmente è detto "il presente procedimento non si configura come prosecuzione o

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

riapertura della Conferenza di Servizi validamente conclusasi in data 16/01/2019".

In realtà la norma che disciplina la conferenza di servizi (L.n.241/1990 e ssmmii) non prevede ipotesi ibride. Ed invero o si riapre la CDS con la possibilità per tutti gli attori di esprimersi - equamente e ciascuno per quanto di competenza- sulle integrazioni documentali intervenute, oppure la CDS è chiusa alla data del 16.1.19 e tutto quello che è intervenuto successivamente non assume alcun rilievo e non può formare oggetto di valutazione. Tertium non datur.

INGEGNERE D'ONGHIA

Certo, perché dovremmo eliminare nella determina precedente quelle condizioni sospensive che aveva posto l'Architetto Lasorella, quindi venute meno quelle condizioni sospensive per effetto dell'adeguamento, oggi andrò a fare la revoca in autotutela della determina 91, e adottare una nuova facendo salvi tutti i pareri acquisiti, tutti i permessi già ottenuti, le condizioni che non incidono sull'assetto complessivo, ci sono alcuni Enti che hanno alcune condizioni da verificare in fase esecutiva, quindi facendo salvi tutti quei pareri già acquisiti risolviamo il problema centrale che era quello legato alla delibera diciamo che giustamente all'epoca poneva una condizione e gli effetti di quella determina, quindi rimuovo quella determina e ne faccio, virgolette, una nuova quasi identica che però ha risolto quel problema importante che era di verifica fondamentalmente urbanistica di tenuta della variante.

AVVOCATO CISTULLI

Tale precisazione è importante perché eravamo stati indotti in errore, e – se l'intento dell'amministrazione comunale era quello di non ritenere che questa fosse una conferenza di servizi - questa riunione non avrebbe avuto senso. Diverso è qualificarla come prosieguo delle attività procedurali e stigmatizzare la volontà di revocare in autotutela la Determina di conclusione del procedimento così come richiesto giusta nota della Sezione Urbanistica prot.n. 10392 del 18.11.2019.

ARCHITETTO LASORELLA

Io aggiungerei pertanto che il verbale di oggi contenga necessariamente queste indicazioni e quindi venga inteso come verbale di prosecuzione dell'ultima conferenza. Solo così possiamo dare una continuità amministrativa alla procedura e quindi giustificare, anche per l'ingegner D'Onghia, la revoca di quella determina per farne una nuova.

ARCHITETTO LASORELLA

Ok, quindi si riporterà che questa è una prosecuzione della conferenza di gennaio dell'anno scorso con tutte le motivazioni che ci siamo detti. Nel merito invece richiamerei le comunicazioni che sono pervenute dagli altri Enti comunque convocati, e vorrei fare un piccolo punto della situazione e lasciare in ultimo la questione urbanistica; gli altri Enti in seno alle conferenze avevano espresso delle prescrizioni che oggi sono state ribadite, per quelli che invece non stanno partecipando ma hanno fatto una semplice comunicazione dicendo "si ribadisce quanto già scritto nelle conferenze precedenti", chiedo: sono arrivate da tutti queste comunicazioni?

INGEGNERE D'ONGHIA

Al momento solo dalle Dogane e dalla ASL.

ARCHITETTO LASORELLA

E quindi manca Soprintendenza, manca Paesaggio e altri, quindi?

INGEGNERE D'ONGHIA

E altri rispetto alla conferenza di oggi, rispetto alla conferenza che si è conclusa a suo tempo, il demanio confermò, nella precedente determina, quando fu inoltrata a tutti gli Enti, in quella occasione il demanio confermò il suo parere in quella determina precedente.

ARCHITETTO LASORELLA

Pertanto ritengo, sempre per avere tutte le carte in regola, che oggi la mancata comunicazione

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

degli altri Enti costituisce conferma di quello che avevano detto all'epoca. Diamo atto di questo.

INGEGNERE D'ONGHIA

Fermo restando che la determina di oggi la manderò per eventuali osservazioni a tutti gli Enti, il verbale di oggi prima di fare la nuova determina la manderò daccapo a tutti gli Enti come esito della conferenza, dando il tempo congruo per eventuali osservazioni.

ARCHITETTO LASORELLA

Va benissimo quindi nel verbale di oggi diamo conto di questa condizione, di questa situazione delle condizioni. Quindi se non ci sono altre comunicazioni e se quelle pervenute sono di condivisione di quello che avevano già espresso in quella sede, non rimane altro che entrare nel merito di quella piccola verifica sul dimensionamento che tra l'altro era stata fatta già in seno alla procedura di adeguamento del PUG al PPTR e passo la parola all'architetto Macina.

ARCHITETTO MACINA

Amedeo innanzitutto vorrei puntualizzare che nella nota di convocazione della odierna conferenza si riporta, riguardo al dimensionamento del PUG, un deficit di 2.558 stanze ed invece dalla relazione del PUG, quella integrativa dell'adeguamento al PPTR, l'ultima che avete fatto a febbraio, a cui noi abbiamo risposto con la nota prot.n.1863 del 24/02/2020, mi ritrovo 2.475 stanze; è cambiato qualcosa?

INGEGNERE D'ONGHIA

È come riportato nella DGR, quindi non vorrei che nelle precedenti note e pareri ci possa essere qualche numero sbagliato o qualche errore materiale, però se noi partiamo dalla delibera così come approvata, la verifica l'abbiamo fatta su quella delibera così come approvata.

ARCHITETTO LASORELLA

Scusa Amedeo, intervengo io un attimo per cortesia, quella delibera, riporta 2475 stanze residenziali, nella nota di convocazione hai riportato 2558, sono 83 stanze diverse in più come disponibilità. Perché abbiamo questi numeri differenti?

INGEGNERE D'ONGHIA

Potrebbe essere un errore materiale, adesso lo verifico nel frattempo, però è sempre positivo, nel senso che anche a prendere 2475 per 40 metri quadrati il dimensionamento è verificato.

ARCHITETTO LASORELLA

L'importante è che abbiamo dei numeri certi, quindi per me va bene che possiamo scrivere, al di là di quello che è indicato nella indizione della conferenza, per noi vale quello riportato nella DGR 424. OK?

INGEGNERE D'ONGHIA

Sì ok.

ARCHITETTO LASORELLA

Va bene. Vorrei aggiungere un'altra questione, che avevo indicato nell'ultima conferenza di gennaio dell'anno scorso e che ci tengo a riprendere, che voi conoscete già, e chiaramente mi riferisco anche ai progettisti che hanno condiviso e cioè la questione del cono visuale del prolungamento di via Contento.

Allora siccome l'accordo di programma troverà attuazione con la predisposizione di un piano urbanistico esecutivo, in quella sede ribadisco che debba essere trovata una soluzione su quel cono visuale, perché mi preoccupa del dopo, il dopo sarà quando quegli edifici saranno eretti, innalzati, i residenti di via Contento si vedranno un muro davanti come fu per Punta Perotti, la

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

classica saracinesca sul mare.

Io ritengo che siamo in tempo per porre rimedio a questa cosa, sicuramente il progettista che ritengo essere professionalmente molto valido e competente troverà la soluzione senza perdere le spettanze che sono indicate nei numeri, però è fondamentale, perché l'effetto che avremo dopo, quando quell'edificio sarà alzato sarà un effetto difficilmente gestibile dal punto di vista della popolazione e di altri Stakeholder della città di Monopoli. Ribadisco questa cosa siccome siamo nella fase dell'approvazione del progetto in generale, ancorché subordinato a un piano urbanistico esecutivo, in quella sede lo si deve fare.

INGENERE TINELLI

Architetto, mi collego adesso a quello che ha appena detto, naturalmente volevo soltanto riferire che per quanto riguarda la questione del cono visivo di via Contento, è stato oggetto specifico di progettazione, progettazioni che per diverso tempo hanno tenuto in piedi discussioni riguardo e successivamente, credo nella penultima conferenza di servizi, ci fu una prescrizione specifica dell'Architetto Quartulli che lei probabilmente conosce bene che ha cassato completamente una serie di passaggi che per noi erano alla base della progettazione

Naturalmente faccio una dichiarazione per quello che riguarda noi come società e progettisti, nulla che si possa aggiustare anche successivamente nei limiti di quello che non crei nocumento, che non crei danno a tutto l'impianto che si è andato a fare. Quindi cosa voglio dire? Voglio dire soltanto che probabilmente ci si deve confrontare un attimino meglio, ma tenga presente che è stato smontato completamente già una prima volta il progetto che prevedeva quella strada che lei ha citato, sicuramente in maniera molto giusta, non lo metto in dubbio, sicuramente noi ci siamo trovati in questa situazione che naturalmente potrebbe, mi auguro di no, creare delle problematiche. Quindi in termini generali finché non si vengono a creare dei problemi, noi siamo disponibili a cambiare qualsiasi tipo di assetto per migliorare quel cono visivo l'importante è appunto che non si metta in discussione poi tutto.

ARCHITETTO LASORELLA

Mi permetta una breve replica. Allora innanzitutto la questione è squisitamente urbanistica e se fosse stata presente oggi la Quartulli gliel'avrei ribadito, perché non è competenza loro entrare nel merito dell'impianto urbanistico, ed è una questione. Se avessi posto io delle prescrizioni che attenevano alla tutela e alla salvaguardia dal punto di vista storico e architettonico sicuramente mi avrebbe detto la Quartulli non è competenza tua. Ok? Quindi adesso non stiamo a dire che lo ha stabilito la Quartulli, non va bene, perché io continuo a ribadire la competenza in materia e quindi noi lo dobbiamo dire e dobbiamo andare in quella direzione. Poi l'accordo siamo noi che vigiliamo sull'esecuzione, l'accordo lo stipuliamo noi, non lo stipula la Soprintendenza, la Soprintendenza può mettere prescrizioni di propria competenza, non di competenza di altri settori o di altre sezioni intervenute, io ritengo che uno sforzo debba essere fatto perché non è per me una questione di principio, è un voler affrontare un problema che sicuramente dopo sarà ingestibile per voi, perché voi avete prodotto dei rendering di come avverrà questo sviluppo di parte di città e la vista dal mare dimostra proprio quello che io vi sto dicendo, diventa una saracinesca alla città che quella parte di tessuto urbano, comunque di impianto murattiano, sia considerato di minor pregio dalla Soprintendenza non giustifica questa chiusura architettonica di quella parte di città. Ritengo che avrete problemi se alzerete degli edifici a chiusura della vista della città, da parte della città consolidata verso il mare, ritengo che dovette fare uno sforzo e io dovevo comunque ribadire. Poi sul piano del confronto con la Soprintendenza me la assumo io la responsabilità di porre la questione alla Soprintendenza. Però in questi termini loro non hanno detto nulla, anche se voi avete concordato una soluzione urbanistica che ha portato a questa situazione progettuale, io lo avevo già detto e lo ribadisco in questa sede.

INGEGNER TINELLI

Io saluto tutti, torniamo su una questione che dovrebbe essersi conclusa da tanto tempo, non sono praticamente d'accordo su tre questioni che però vediamo come si metteranno, a 18 mesi da una conferenza di servizi assolutamente esaustiva, anche per quanto riguarda la questione di via Contento, ci ritroviamo ancora a parlare di questa opera, comunque confermo l'impegno personale su questa storia di via Contento, nell'ambito delle progettazioni esecutive che stiamo

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

predisponendo e che predisporremo, ove possibile, compatibilmente per quanto è possibile cercheremo di ottemperare a questa che io ritengo anche giusta richiesta, nel senso che però deve essere corroborata dall'Architetto Quartulli, dalla Soprintendenza che ha voluto quella e che ci è costata la rielaborazione completa del progetto nella prima conferenza di servizi.

Per cui io dichiaro dal punto di vista della società la disponibilità nell'ambito della progettazione esecutiva OK? Ho finito.

ARCHITETTO LASORELLA

Sì, sì, come no? Ho sentito, prendiamo atto di questo e lo verbalizziamo e cerchiamo di trovare la soluzione in fase attuativa.

INGEGNER TINELLI

In fase esecutiva.

ARCHITETTO LASORELLA

In fase attuativa, quando andrete a fare il piano di lottizzazione.

INGEGNERE D'ONGHIA

Allora siccome noi dobbiamo chiedere, posso intervenire Architetto? Scusami, così sciogliamo i dubbi tra attuazione ed esecuzione, siccome le opere di urbanizzazione che poi costituiscono l'armatura stradale del piano, saranno realizzate progettate, eseguite per stralci funzionali, nell'ambito di questi stralci funzionali, vedremo quando parleremo dello stralcio funzionale nel dintorno di via Contento, capiremo come quello potrà inserirsi all'interno del piano, anche con le eventuali modifiche.

INGEGNER TINELLI

Proporrò diverse progettazioni che vedremo.

INGEGNERE D'ONGHIA

Anche perché il programma costruttivo se non ricordo male cominciava proprio in adiacenza alla area esistente, quindi necessariamente quello sarà uno dei primi stralci funzionali dal quale bisognerà iniziare e quindi rispetto al quale porremo subito in fase di progettazione esecutiva i temi e le giuste osservazioni che ha sollevato non da oggi, ma nel passato, l'Architetto Lasorella.

INGEGNER TINELLI

Va bene.

ARCHITETTO LASORELLA

Ritorno a ribadire la questione del Piano Urbanistico Esecutivo perché come sapete noi abbiamo la vigilanza sulla esecuzione dell'accordo di programma, del buon esito della previsione, quindi il momento principale di verifica di queste indicazioni è il piano urbanistico esecutivo, poi si andrà avanti per stralci e per step successivi, però il momento che stabilisce l'impianto urbanistico con le urbanizzazioni e quindi con gli impegni assunti dalla parte privata è quello del piano esecutivo.

INGEGNERE D'ONGHIA

Va bene.

AVVOCATO CISTULLI

Vincenzo mi pare che dovevamo anche precisare una questione di elaborati; lo dici tu o lo dice l'arch. Macina?

ARCHITETTO MACINA

Ho provato, rileggendo il verbale della conferenza di servizi del 16/01/2019, a fare una distinzione tra quelle prescrizioni che riguardano la fase esecutiva e quelle prescrizioni che necessita inserire nell'Accordo di Programma. Dalla lettura del verbale - e poi magari se voi volete supportare

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

ulteriormente - ritengo che innanzitutto debbano essere aggiornate le NTA in quanto nel parere della Soprintendenza e della Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio regionale ci sono delle prescrizioni relative alle NTA. E anche Amedeo aveva inviato a luglio dell'anno scorso delle integrazioni urbanistiche sulle norme del PUG; anche quelle vanno aggiornate. Dopodiché anche per il cronoprogramma, sia l'ufficio comunale Lavori Pubblici che la Soprintendenza avevano chiesto una piccola rimodulazione dello stesso.

ARCHITETTO MACINA

E quindi questi documenti che vanno allegati all'Accordo di Programma come parte integrante, vanno adeguati; non sono nostre richieste, ma comunque abbiamo bisogno di vederle aggiornate e di allegarle all'accordo in maniera completa. E questo vale anche per gli elaborati grafici che riguardano la variante, cioè quegli elaborati che non fanno parte della progettazione esecutiva; su questa questione se volete ci possiamo confrontare prima della consegna definitiva, che ne dite?

INGEGNERE D'ONGHIA

Va bene, per me se l'ingegner Tinelli condivide, anche perché dei cronoprogrammi avevamo già cominciato a vederli.

ARCHITETTO MACINA

Non li elenco tutti i punti da rivedere, però mi ero segnata che sia la Soprintendenza che i Lavori Pubblici Comunali avevano chiesto la revisione del crono programma, è vero?

INGEGNERE D'ONGHIA

Sì, sì, è un programma operativo per rendere congruenti le opere di urbanizzazione che potrà essere naturalmente allegato come facente parte della delibera.

INGEGNERE D'ONGHIA

Quindi per l'accordo ricapitolando vuoi l'aggiornamento delle norme tecniche e il crono programma.

ARCHITETTO MACINA

E l'aggiornamento degli elaborati grafici.

ARCHITETTO MACINA

Nella tavola 4.3. Amedeo, ho visto che avete modificato la viabilità, però è opportuno secondo me riportare nelle superfici e nelle stanze, il riferimento all'Accordo di Programma.

INGEGNERE TINELLI

Riteniamo di aver già integrato queste cose che state chiedendo oggi, tra l'altro ho visto che le ha anche integrate sia la variazione, le norme tecniche di attuazione, sia le altre cose e comunque prenderemo contatti con voi e vi daremo le altre che riterrete come integrazioni che saranno necessarie, non c'è problema. Va bene?

ARCHITETTO MACINA

Va bene ok.

INGEGNERE D'ONGHIA

Per comodità e per chiarezza di tutto e di tutti nella determina conclusiva allegheremo e faremo riferimento a un link sul sito, all'interno del quale c'è tutta questa documentazione, quindi nel verbale di oggi diamo atto che servono alcune integrazioni o verifiche ai documenti già integrati dall'ingegner Tinelli e creeremo una sezione specifica nel sito dove linkate trovate tutti gli elaborati che oggi ci state chiedendo di allegare per l'accordo di programma e una versione aggiornata di tutti gli elaborati grafici e metteremo poi agganciati a una determina di nuova di conclusione del procedimento, chiamiamola così. Va bene Maria?

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

ARCHITETTO MACINA

Sì, mi chiedevo se non fosse il caso di fare un altro incontro ufficiale, Angelica, che cosa ne pensi?

AVVOCATO CISTULLI

Io vorrei, ma credo siamo tutti d'accordo, che arrivassimo alla determina avendo chiarito tutti gli aspetti che lasciano ancora dei margini di dubbio dal punto di vista tecnico e che la determina finale sia completa di tutti i pareri e chiarimenti forniti, al fine di consentirci la predisposizione della proposta di DGR.

INGEGNERE D'ONGHIA

Quindi allegherò al verbale di oggi questi documenti che in parte, come diceva l'ingegner Tinelli, questi sono il cronoprogramma, quindi li allego al verbale di oggi come documento ai miei atti che è intervenuto dopo la conferenza del 13 gennaio, ma prima di quella di oggi, quindi voglio dire già nella fase di verifica del verbale di oggi, potete anche, senza necessità di un ulteriore incontro potete riscontrare il soddisfacimento delle richieste dell'ufficio. Dopodiché la determina sarà del verbale di questo nuovo incontro.

AVVOCATO CISTULLI

Ribadisco la necessità che la determina ricomprensca tutto, verbali, documenti, pareri, cartografie e, questo, acchè non si sostanzino vizi anche solo formali, ma che di fatto pregiudicano il nostro agire successivo. Il tutto cristallizzato all'interno di una conferenza di servizi perché sappiamo che noi atti spurii così non ne possiamo assumere. Vincenzo tu hai qualcosa da dire?

ARCHITETTO MACINA

Amedeo le prescrizioni che deve contenere la tua determina sono soltanto quelle relative alla progettazione esecutiva.
Inoltre va inclusa una tabella con l'indicazione delle stanze che scaturiscono da questi 7.800 mq circa di Sul che rappresentano la variante dell'Accordo di Programma e che andrà a modificare la tabella del dimensionamento complessivo del PUG.

INGEGNERE D'ONGHIA

Sto scrivendo in questo momento, ah, ci sente, ci sente, non ti vediamo. Sto chattando con l'Architetto Guastamacchia che ci sente, ci vede.

AVVOCATO CISTULLI

Amedeo magari chiedi se hanno da dire qualcosa così chiudiamo questa conferenza.

INGEGNERE D'ONGHIA

Hai osservazioni? Nulla, mi dice.

AVVOCATO CISTULLI

Oppure lo scrive, lui può scrivere anche nella.chat.

SINDACO

Ha scritto non ci sono osservazioni.

SINDACO

Va bene. Allora, se c'è l'unanimità possiamo chiudere la conferenza di servizio, Ringrazio l'Architetto Lasorella, Maria Macina, la Cistulli, saluto la Solemare, vi ringrazio per la partecipazione e a stretto giro...

INGEGNERE D'ONGHIA

Adesso, come dire, il tempo di sbobinare questo verbale e se i colleghi informatici mi daranno una mano allegare i documenti che ha chiesto la Sezione Urbanistica e trasmettere il verbale a tutti gli Enti invitati, dando un termine congruo per eventuali osservazioni, dopodiché spirato questo

Comunale di Monopoli - Conferenza di Servizio

7 luglio 2020

termine emanerò una determina in cui annullo in autotutela, l'avvocato Cistulli mi corregga se sbaglio, annullo in autotutela la precedente e assumo contestualmente la nuova valere sull'accordo di programma.

SINDACO

Buona giornata a tutti.