

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 febbraio 2025, n. 199

**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 in variante alle Previsioni Strutturali del PUG. Ottemperanza alla Sentenza n.7372/2024 del Consiglio di Stato.**

#### LA GIUNTA REGIONALE

##### VISTI:

- gli artt. 4, 5 e 6 della L.R. 4 febbraio 1997, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3261 del 28 luglio 1998;
- gli artt. 4 e 16 del D.lgs. n. 165 del 30.03.2001 e ss.mm.ii.;
- gli artt. 43 e 44 dello Statuto della Regione Puglia;
- il Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., recante l'Atto di Alta Organizzazione "M.A.I.A. 2.0";
- il Regolamento interno di questa Giunta.

**VISTO** il documento istruttorio della Sezione Urbanistica concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del Presidente.

##### PRESO ATTO

- a) delle sottoscrizioni dei responsabili della struttura amministrativa competente, ai fini dell'attestazione della regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 8 delle Linee guida sul "Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia", adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374;
- b) della dichiarazione del Direttore di Dipartimento, in merito a eventuali osservazioni sulla proposta di deliberazione, ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii..

Con voto favorevole espresso all'unanimità dei presenti e per le motivazioni contenute nel documento istruttorio che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione

#### DELIBERA

- 1. DI PRENDERE ATTO** del parere tecnico allegato (Allegato A);
- 2. DI NON APPROVARE** la proposta di Accordo di Programma inoltrata dal Sindaco del Comune di Monopoli ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 per la "*Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dall'ex cementerai dell'ambito portuale P1 in variante al PUG*" in ragione degli esiti istruttori contenuti nel parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A) che qui si intendono integralmente riportati e condivisi.
- 3. DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale;
- 4. DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Monopoli.

**Il Segretario Generale della Giunta**

NICOLA PALADINO

**Il Presidente della Giunta**

MICHELE EMILIANO

**DOCUMENTO ISTRUTTORIO**

**Oggetto: 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 in variante alle Previsioni Strutturali. Ottemperanza alla Sentenza n.7372/2024 del Consiglio di Stato.**

**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".*

**Vista** la Legge regionale n.20 del 27/07/2001 *"Norme generali di governo e uso del territorio"*.

**Visto** il *"Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) - Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)"*, di cui all'art. 4 comma 3 lett. b) ed all'art. 5 comma 10-bis della L.R. n. 20/2001 ss.mm.ii., approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1328 del 03/08/07.

**Visto** il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.176 del 16/02/2015.

**Premesso che** il Comune di Monopoli:

- 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 (omissis), 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.
- 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;
- il Comune, con Determinazione n. 289 del 1/03/2021 del dirigente dell'Area Organizzativa III, ha concluso positivamente la conferenza di servizi;
- con istanza del 20/05/2021, il 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;
- il 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, 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:

*“(omissis) 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”;*

- la Giunta Regionale con atto n.314/2023 ha deliberato di *“non approvare la proposta inoltrata dal Sindaco del Comune di Monopoli e per l’effetto 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 dall’ex cementerai dell’ambito portuale P1 in variante al PUG del Comune di Monopoli”.*

**Preso atto che:**

- la Società ha proposto ricorso n.610/2023 al TAR Puglia per l’annullamento della D.G.R. n.314/2023 e, con Sentenza n.1451/2023, pubblicata il 18/12/2023, il TAR Puglia – Bari, Sezione Terza, ha accolto il ricorso annullando la deliberazione impugnata, obbligando l’Amministrazione regionale a rideterminarsi in ordine all’accordo di programma, *“tenuto conto di quanto statuito nei capi precedenti in merito ai limiti delle competenze regionali e al necessario esame di tutte le circostanze che valgono a conformare la soluzione contenuta nella proposta di variante”.*
- la Regione ha impugnato in appello al Consiglio di Stato la Sentenza n.1451/2023 del TAR Puglia chiedendo di riformare la sentenza suddetta e *“dichiarare inammissibile ovvero rigettare il ricorso introduttivo del giudizio di I grado proposto dalla (omissis)”.*

**Considerato che** il Consiglio di Stato con Sentenza n.7372 del 2024, pubblicata il 3/09/2024, ha accolto il secondo, terzo e quarto motivo del ricorso proposto dalla società fissando

*“l’obbligo delle Regione di riesaminare la proposta di accordo e di valutarla in considerazione dei principi di diritto che emergono dalla sentenza, tenendo conto, in particolare, dei limiti del sindacato regionale sugli atti di pianificazione esposti nel § 9.1. e valutando, invece, quali fatti rilevanti le circostanze della complessa vicenda amministrativa che hanno comportato la rimodulazione del progetto e la necessità della variante urbanistica, decidendo all’esito di questa ponderazione se prestare o meno il consenso all’accordo”.*

**Dato atto** che la proposta è stata riesaminata in ottemperanza a quanto stabilito dal Consiglio di Stato ed in considerazione dei principi di diritto che emergono dalla Sentenza n.7372/2024.

**Visto** il parere istruttorio tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A).

**Vista** la D.G.R. del 15/09/2021, n. 1466 recante l’approvazione della Strategia regionale per la parità di genere, denominata “Agenda di Genere”.

**Vista** la D.G.R. 26 settembre 2024, n. 1295 recante “Valutazione di impatto di genere (VIG). Approvazione indirizzi metodologico-operativi e avvio fase strutturale”.

#### **Garanzie di riservatezza**

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 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.”.

<b>L’impatto di genere del presente atto risulta: non rilevato</b>
--

#### **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.***


**Tutto ciò premesso**, ai sensi dell'art. 4, co.4 della L.R. 7/1997 punto d), che attribuisce la competenza dell'atto alla Giunta Regionale, si propone alla Giunta:

1. **DI PRENDERE ATTO** del parere tecnico allegato (Allegato A);
2. **DI NON APPROVARE** la proposta di Accordo di Programma inoltrata dal Sindaco del Comune di Monopoli ai sensi dell'art.34 del D.Lgs.n.267/2000 per la *“Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dall'ex cementerai dell'ambito portuale P1 in variante al PUG”* in ragione degli esiti istruttori contenuti nel parere tecnico della Sezione Urbanistica (Allegato A) che qui si intendono integralmente riportati e condivisi.
3. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 18/2023 e sul sito istituzionale della Regione Puglia ai sensi dell'art. 32 comma 1 della L. n. 69/2009 in versione integrale;
4. **DI NOTIFICARE** il presente provvedimento, a cura della Sezione Urbanistica, al Sindaco del Comune di Monopoli.

I sottoscritti attestano la regolarità amministrativa dell'attività istruttoria e della proposta, ai sensi dell'art. 6, co. 3, lett. da *a)* ad *e)* delle Linee guida sul *“Sistema dei controlli interni nella Regione Puglia”*, adottate con D.G.R. 23 luglio 2019, n. 1374.


Il Funzionario E.Q. della Sezione Urbanistica

**(arch. Maria MACINA)**

 Maria Macina  
26.02.2025 12:39:17  
GMT+02:00

Il Dirigente ad interim della Sezione Urbanistica


**(ing. Giuseppe ANGELINI)**

 Giuseppe Angelini  
26.02.2025  
11:45:31  
GMT+01:00

Il Direttore ai sensi degli artt. 18 e 20 del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22 e ss.mm.ii., **NON RAVVISA** la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di DGR.

Il Direttore del Dipartimento Ambiente, Paesaggio e Qualità Urbana

**(ing. Paolo Francesco GAROFOLI)**

 Paolo Francesco  
Garofoli  
26.02.2025 12:17:10  
GMT+00:00

Il Presidente della Giunta Regionale ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

**propone**

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto.

(dott. Michele EMERSON)

Michele  
26.02.2025  
14:53:58  
UTC





**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

**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 in variante alle Previsioni Strutturali.  
Ottemperanza alla Sentenza n.7372/2024 del Consiglio di Stato.**

***Premessa***

Il Comune di Monopoli è dotato di Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato definitivamente, in vigore del Piano Urbanistico Territoriale Tematico (PUTT/p), con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 22/10/2010 ai sensi dell'art.11 della L.R. n.20/2001.

Con Deliberazione n. 19 del 12/05/2020 il Consiglio Comunale ha approvato l'adeguamento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

La Società proponente, in data 7/01/2016 ha presentato un progetto per la riqualificazione delle aree industriali dismesse dell'Ambito Portuale P1 del PUG e, con Deliberazione n.32 del 03/07/2017 il Consiglio Comunale, ha individuato nell'Accordo di Programma (AdP) (ex 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 della trasformazione urbanistica dell'ambito attuativo P1, perseguendo soluzioni che fossero orientate a soddisfare le finalità di interesse pubblico.

Convocata la Conferenza di servizi svoltasi in due riunioni (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.

Il Sindaco, con nota prot.n. 31593 del 22/05/2018, ha indetto la conferenza di servizi per l'avvio di un nuovo procedimento per il progetto presentato a marzo 2018. Conferenza di servizi svoltasi in quattro incontri nelle seguenti date: 6/06/2018, 31/07/2018, 16/01/2019 e 7/07/2020.

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.

Il Comune, con Determinazione n. 289 del 1/03/2021 del dirigente dell'Area Organizzativa III, ha concluso positivamente la conferenza di servizi.

Con istanza del 20/05/2021, la società proponente ha chiesto al Presidente della Regione Puglia e al Sindaco del Comune di Monopoli di dare seguito agli adempimenti di cui all'art.34, comma 4 del

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

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.

Il 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 del 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, 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*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA**

*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".*

La Giunta Regionale con atto n.314/2023 ha deliberato di *"non approvare la proposta inoltrata dal Sindaco del Comune di Monopoli e per l'effetto 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 dall'ex cemeniera dell'ambito portuale P1 in variante al PUG del Comune di Monopoli".*

La Società ha proposto ricorso n.610/2023 al TAR Puglia per l'annullamento della D.G.R. n.314/2023 e, con Sentenza n.1451/2023, il TAR Puglia – Bari, Sezione Terza, ha accolto il ricorso annullando la deliberazione impugnata, obbligando l'Amministrazione regionale a rideterminarsi in ordine all'accordo di programma, *"tenuto conto di quanto statuito nei capi precedenti in merito ai limiti delle competenze regionali e al necessario esame di tutte le circostanze che valgono a conformare la soluzione contenuta nella proposta di variante".*

La Regione ha impugnato in appello al Consiglio di Stato la Sentenza n.1451/2023 del TAR Puglia chiedendo di riformare la sentenza suddetta e *"dichiarare inammissibile ovvero rigettare il ricorso introduttivo del giudizio di I grado proposto dalla (omissis)".*

Il Consiglio di Stato con Sentenza n.7372 del 2024, pubblicata il 3/09/2024, ha accolto il secondo, terzo e quarto motivo del ricorso proposto dalla società fissando *"l'obbligo delle Regione di riesaminare la proposta di accordo e di valutarla in considerazione dei principi di diritto che emergono dalla sentenza, tenendo conto, in particolare, dei limiti del sindacato regionale sugli atti di pianificazione esposti nel § 9.1. e valutando, invece, quali fatti rilevanti le circostanze della complessa vicenda amministrativa che hanno comportato la rimodulazione del progetto e la necessità della variante urbanistica, decidendo all'esito di questa ponderazione se prestare o meno il consenso all'accordo".*

Premesso ciò si riportano sinteticamente i contenuti della proposta così come si desume dalla documentazione agli atti, unitamente alle valutazioni rivenienti dal riesame della proposta di accordo, in considerazione dei principi di diritto che emergono dalla Sentenza del Consiglio di Stato n.7372/2024.

#### **Contenuti dell'Accordo di Programma**

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,



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA**

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, l'area degli ex oleifici e quella di proprietà del Comune. Sono state 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)

Le Previsioni Strutturali del PUG classificano l'area interessata tra le "Invarianti Infrastrutturali di progetto" e, quella in esame, come Ambito Attuativo P1 suddiviso in "Sottoambito per Attività Portuali" e "Sottoambito della Riqualificazione Urbana" parte di una zona più ampia individuata nel tratto costiero a nord del centro abitato denominato "Sistema Portuale" e suddiviso in quattro Ambiti con differenti funzioni e finalità (ambito P1 porto commerciale, ambito P2 porto turistico, ambiti P3 e P4 cantieristica).

Il Sistema portuale è disciplinato dall'art. 14/S delle NTA del PUG secondo cui ogni ambito è articolato in due sottoambiti:

- per le Attività portuali, destinato alle strutture e alle attrezzature direttamente connesse con l'efficienza del sistema portuale monopolitano (nel caso del Ambito P1 porto commerciale), da disciplinare, sempre nel caso dell'Ambito P1 coerentemente al Piano Regolatore Portuale;

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

- 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.

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.

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.

L'art.26/P delle NTA del Piano, per il "Sottoambito per le attività portuali" del P1, prevede un  $E_t=0,2$  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  $E_t=0,7$  mq/mq o, in alternativa, 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 così distribuite: Sul residenziali max il 40 % della Sul complessiva e 60% per le funzioni 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).

La soluzione progettuale proposta è articolata come di seguito:

- nel "Sottoambito per le Attività Portuali" il progetto prevede edifici funzionali alle attività portuali. In dettaglio, negli elaborati sono individuati con i nn. 5,6,9 gli edifici portuali di proprietà privata, con il n.7 lo storico edificio Gaslini (che sarà ceduto 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 e da una rete di itinerari concentrati

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

principalmente intorno alla piazza delle ciminiere che collegherà tutti gli spazi pubblici circostanti;

- nel "*Sottoambito di Riqualificazione urbana*", il progetto prevede edifici privati con funzioni residenziali ed in minima parte 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; è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico su due livelli P2 a monte dell'asse urbano.

Il progetto, in variante alle previsioni del PUG, conferma le superfici destinate a funzioni residenziali (20.000 mq) per il 40% della superficie totale (ovvero 50.000 mq) inizialmente insediabile, incrementa le superfici residenziali di ulteriori 7.800 mq e riduce fortemente le superfici commercial, terziarie e turistiche a 1.265,38 mq, originariamente previste nella misura di 30.000 mq (60 % di 50.000 mq).



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

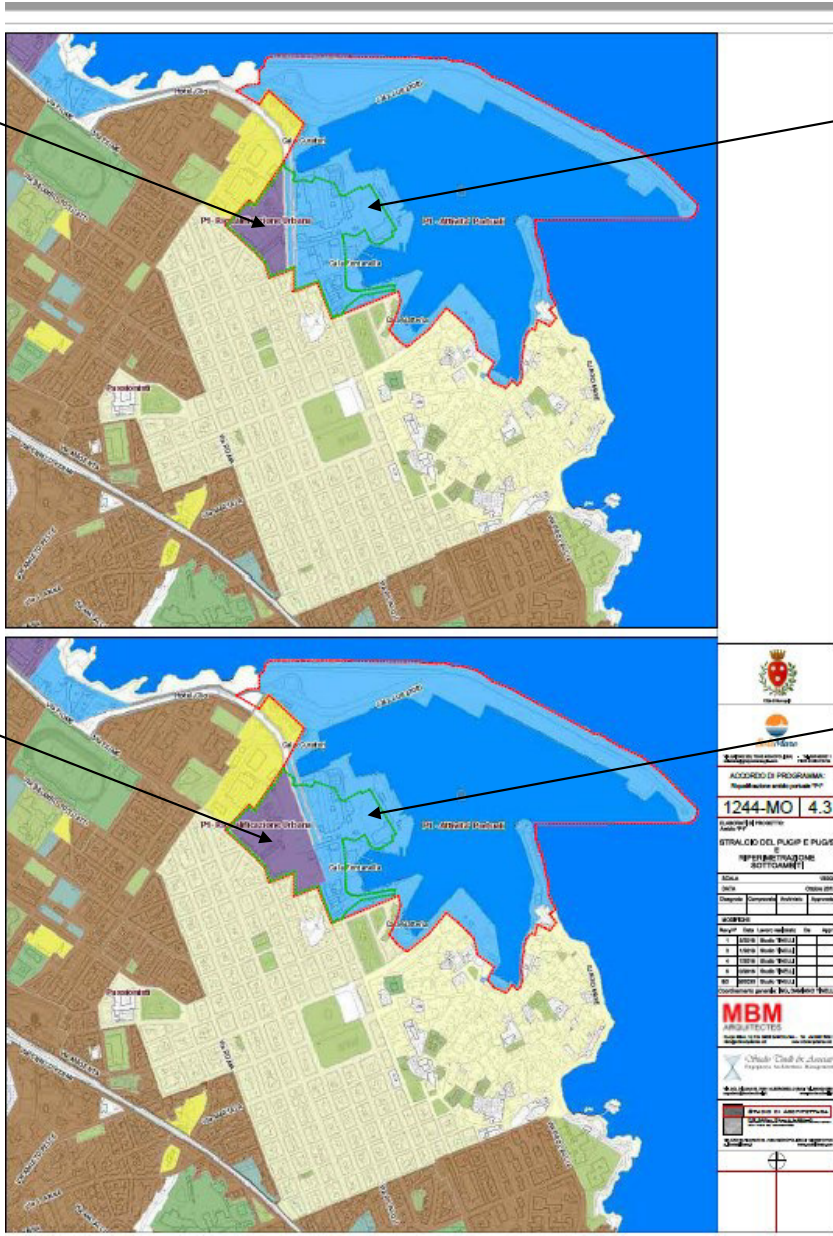
**SEZIONE URBANISTICA**

Sottoambito  
Riqualificazione  
Urbana - PUG

Sottoambito  
Attività Portuali  
- PUG

Sottoambito  
Riqualificazione  
Urbana -  
Accordo di  
Programma

Sottoambito  
Attività Portuali  
- Accordo di  
Programma



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

***Riesame della proposta di Accordo di Programma***

Premesso quanto sopra riportato più dettagliatamente relativamente alla proposta di accordo di programma, si evidenzia che 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 (privati), 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.

Entrando nel merito dei contenuti della proposta, si rileva che la stessa comporta una variante strutturale alle previsioni del Piano Urbanistico Generale.

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

La variante proposta dall'Accordo di Programma attiene alla trasformazione del Sottoambito della "Riqualificazione urbana" dell'Ambito P1 dell'Infrastruttura portuale da "spazio pubblico urbano integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche" a contesto con funzioni residenziali per oltre il 95% delle destinazioni edilizie ammesse, con un quasi totale azzeramento rispetto alle previsioni del PUG delle funzioni commerciali-terziarie-turistiche pari a circa il 60% della Sul totale insediabile.

Nella proposta di AdP le funzioni residenziali raggiungono una percentuale superiore al 40% per effetto della conversione di ulteriori Superfici che mutano da destinazioni miste a residenziali determinando una prevalenza delle stesse rispetto alle quantità quasi completamente disattese corrispondenti al 60% di funzioni miste.

In sostanza si tratta di 27.800 mq di Sul residenziale (che insedia 695 abitanti di cui 195 determinati dalla conversione in residenziale di parte delle funzioni miste) a fronte di 1.265 mq di Sul mista (in riduzione rispetto ai 30.000 mq circa di Sul previsti dal PUG).

Le percentuali, ricalcolate sul totale del volume ridimensionato su proposta del privato che da 50.241 mq si riduce a 29.078,72 mq di SUL, conducono ai seguenti valori: 95,65% di residenziale e 4,35% per le altre funzioni (Sul complessiva mq di cui 27.813,14 mq di Sul residenziale e 1.265,38





**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

mq di Sul commerciale e terziaria), determinando una soluzione fortemente sbilanciata verso una trasformazione a carattere residenziale.

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

La Giunta Regionale con atto n.314/2023 ha deliberato di non approvare la proposta di Accordo di Programma.

**Con la Sentenza n.7372/2024 il Consiglio di Stato** ha annullato la Deliberazione di Giunta Regionale n. 314/2023 per i vizi denunciati relativi al deficit istruttorio e motivazionale del provvedimento accolti.

La Sentenza, esaminando i motivi di appello della Regione Puglia e i motivi del ricorso al TAR della società proponente ha rappresentato:

- *“... si censura che la Regione avrebbe giudicato l'intervento sulla base della disciplina urbanistica previgente, senza tenere conto della modifica dell'art. 9.14.4/S che ora prevede la possibilità di pianificare l'ambito portuale mediante accordi e che “la Regione non avrebbe tenuto conto delle circostanze per le quali il Comune avrebbe assentito alla nuova strutturazione dell'accordo di programma, che prevede l'abbattimento della SUL destinata a destinazione “commerciale-terziario-turistico”, derivante dalla necessità di diminuire l'edificazione costiera per adeguarsi al PPTR (il c.d. “decongestionamento della costa” cui farebbe riferimento il PPTR), non potendo spostare la volumetria in eccesso in altre aree (sempre perché impedito dal PPTR)”;*
- *“ritiene che sia perciò effettivamente fondata la censura contenuta nel terzo motivo di ricorso e in base alla quale la società deduce la sussistenza di un vizio di difetto d'istruttoria” e che “il provvedimento regionale che nega l'autorizzazione alla firma dell'accordo di programma, giunge al termine di una pluriennale vicenda amministrativa (di cui pure si è cercato di dare sinteticamente conto nella parte “in fatto”, cfr. §. da “2 e ss.” a “3”), che risulta connotata da molteplici sopravvenienze di fatto e di diritto, che hanno comportato la decisione comunale di non realizzare più secondo le decisioni pianificatorie iniziali, enunciate nella relativa strumentazione urbanistica, il progetto di riqualificazione e recupero dell'area portuale. In questo contesto matura, infatti, la scelta di pianificazione che prevedrebbe la cospicua riduzione della SUL destinata all'uso commerciale e produttivo, e il mantenimento, sostanzialmente inalterato, (salvo che per la diminuzione della superficie a destinazione residenziale imposta dalle richiamate sopravvenienze) di*

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

*quella destinata alla realizzazione di civili abitazioni, così da poter realizzare il progetto di riqualificazione, la cui vicenda amministrativa risulta essere stata intrapresa nel novembre dell'anno 2010".*

In ottemperanza alla Sentenza del Consiglio di Stato, la proposta è stata riesaminata. Si riporta di seguito l'esito dell'istruttoria.

1. Il progetto oggetto dell'Accordo di Programma non realizza la gran parte dei volumi a destinazioni miste e propone la riconversione di 7.813,14 mq di SUL da funzioni commerciali-terziarie-turistiche a funzioni residenziali sulla base di una *"consistente limitazione alle trasformazioni urbanistiche in ragione della presenza di aree e beni oggetto di tutela paesaggistica individuati dal PPTR"* (nota prot.n.19238 del 29/03/2019 del dirigente dell'area tecnica).

Dette nuove superfici residenziali riguardano diritti edificatori che verrebbero trasferiti da altre proprietà ricadenti nei *Contesti della Trasformazione* incise dalle previsioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) le cui modalità di trasferimento sono disciplinate dall'art.9.14.6/S introdotto a seguito di adeguamento del Piano Urbanistico Generale al PPTR di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Monopoli n.19 del 12/5/2020.

Il coinvolgimento della Regione nell'accordo di programma ex art 34 TUEL è giustificato dalla soluzione progettuale che, così come proposta, costituisce variante alle previsioni strutturali del PUG.

Il DRAG e la L.R. n.20/2001 (artt. 11 e 12) attribuiscono alla Regione il potere-dovere di esprimersi sulle varianti alle parti strutturali del PUG (PUG/S):

- a) l'art. 12 della L.R. n.20/2001 *"il Comune procede alla variazione delle previsioni strutturali del PUG mediante lo stesso procedimento previsto dall'articolo 11 [...]"*;
- b) a sua volta il DRAG ribadisce che *"le previsioni strutturali non potranno essere modificate senza la verifica di compatibilità regionale"* (p. 15987, ult. cpv. del BURP n.120/2007);
- c) tra le previsioni strutturali ricadono le linee fondamentali di assetto dell'intero territorio comunale (art.9, comma 2 L.R. n.20/2001) tra cui le invariati strutturali (cfr. sempre p.15987 del DRAG cit.);
- d) il sistema portuale è non a caso *"infrastruttura primaria nell'organizzazione economica della città"* (p.36 della relazione generale al PUG, *Invarianti infrastrutturali*).
- e) in relazione alle previsioni strutturali del PUG, l'area interessata ricade, infatti, tra le cosiddette *"Invarianti Infrastrutturali di progetto"* (capo II, art. 14/S NTA PUG).

Tanto premesso, la variante di adeguamento del PUG al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale è stata approvata definitivamente con Deliberazione di C.C. n.19 del 2020, ai sensi dell'art. 145 del

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n.42/2004) e dell'art.97 delle NTA del medesimo piano.

La variante di adeguamento del PUG al PPTR non ha modificato alcun articolo relativo al Sistema Portuale, ovvero gli artt. 14/S – *Sistema Portuale* (delle previsioni strutturali) e 26/P - *Contesti del sistema portuale* (delle previsioni programmatiche) delle NTA del PUG e pertanto i principi sanciti dal PUG non risultano modificati così come restano immutati obiettivi, indici e destinazioni, compresi i parametri percentuali relativi alle funzioni che risultano tuttora vigenti.

Ha invece modificato e specificato, in adeguamento al PPTR, gli articoli delle NTA relativi alle *Invarianti strutturali a prevalente valore paesistico-ambientale* articolando meglio l'art. 9 che era disciplinato in adeguamento al PUTT/p ed in particolare l'art.9.14 sul bene paesaggistico ex art. 142 comma 1°, lett. a) D. Lgs n.42/2004 dei *territori costieri* che sono stati articolati in tre fasce:

- fascia "A": area litoranea a prevalente valore paesistico-ambientale dove non è ammessa "la realizzazione di nuove opere edilizie" ex art. 9.14.3/S, lett. a1);
- fascia "B": area litoranea caratterizzata da "ambiti costruiti compatti urbani" (ACCU) consolidati nel tempo e dalle aree portuali (P1, P2);
- fascia "C": area litoranea caratterizzata da diritti edificatori consolidati e non completamente trasferibili in aree contermini ulteriormente articolata.

L'area oggetto di AdP ricade nel bene paesaggistico (BP) ex art. 142 comma 1°, lett. a) D.Lgs. n.42/2004 dei territori costieri e precisamente nella fascia "B" così come definita dall'art. 9.14 delle NTA del PUG/S adeguato al PPTR.

Detto BP è soggetto agli indirizzi di cui all'art. 9.14.1/S, alle direttive di cui all'art. art. 9.14.2, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 9.14.4/S "Prescrizioni per i territori costieri nella fascia "B" che al secondo comma, lett. b7), ultimo periodo stabilisce:

*"Nelle aree portuali P1 e P2 considerato il loro elevato grado di complessità, le trasformazioni dovranno essere attuate con appositi Piani Urbanistici Esecutivi mediante il ricorso a procedure partecipate e appositi accordi interistituzionali secondo le norme in vigore".*

Sia prima che dopo l'adeguamento del PUG al PPTR, l'art.14/S e l'art.26/P per il Sistema Portuale individuano i Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) come strumento attuativo.

Non si rilevano, si ribadisce, modifiche alle scelte strutturali ed ai criteri di fondo del Piano che restano ad oggi vigenti attraverso le disposizioni dell'art.14/S e dell'art .26/P delle NTA.

L'art.9.14.4/S delle NTA adeguate al PPTR introdotto con l'adeguamento al PPTR , inoltre, rinvia – per l'attuazione delle sue previsioni - in linea generale ad "accordi interistituzionali secondo le norme in vigore" e non prevede, come ovvio, alcun obbligo da parte della Regione di sottoscrizione degli accordi proposti, i quali rimangono strumenti, tra gli altri, di pianificazione attuativa delle scelte di fondo del PUG.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA**

Invero con l'adeguamento al PPTR è stato introdotto l'articolo 9.14.6/S – Compensazioni, che stabilisce:

*“1. Nel rispetto delle presenti norme gli interventi di trasformazione e le rispettive Superfici lorde utilizzabili (Sul) previste dal PUG non adeguato al PPTR e in contrasto con esso, rientranti nell'area sottoposta a tutela come BP-Territori costieri ai sensi dell'art. 142, co. 1 – lett. a), sono trasferite nelle porzioni esterne alla tutela degli stessi comparti e sono sottoposte alla disciplina prevista dal PUG vigente.*

*2. Gli interventi di trasformazione e le rispettive Superfici lorde utilizzabili (Sul) previste dal PUG o trasferite per gli effetti del co 1, rientranti nell'area sottoposta a tutela come BP-Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, ricadenti nelle fasce B e C, dovranno conservare i caratteri morfologici e dimensionali dell'edilizia diffusa e della trama viaria e proprietaria, i manufatti rurali ed i muretti a secco. Inoltre dovranno distribuire la Sul su due piani, non superare l'altezza max di 7 m e fronti continui non superiori a 15 m; avere opportune distanze tra i fabbricati integrate da piantumazioni e aree a verde, salvo la dimostrata impossibilità di realizzare i diritti edificatori previsti dal PUG. Le soluzioni progettuali dovranno prevedere l'obbligo di altezze degradanti (fino a quelle previste dal PUG) tali comunque da non superare due piani (7 m.) nelle aree prossime ai territori costieri”.*

ed in particolare al comma 3:

*“3. Nel rispetto delle presenti norme e fatto salvo quanto stabilito al co 2., gli interventi nei Contesti della trasformazione e le rispettive Superfici lorde utilizzabili (Sul), previste dal PUG non adeguato al PPTR e in contrasto con esso, rientranti nell'area sottoposta a tutela come BP-Territori costieri ai sensi dell'art. 142, co. 1 – lett. a) e senza possibilità di trasferimento nelle porzioni dei rispettivi comparti localizzate al di fuori dell'area sottoposta a tutela, potranno essere trasferite all'interno delle cessioni compensative che il comune otterrà dai privati a seguito della attuazione delle previsioni del PUG/P per i Contesti della Trasformazione di nuovo impianto dello stesso tipo, a seguito di apposita variante al PUG/P e da assoggettare a PUE”.*

Per effetto dell'approvazione del PPTR e dell'adeguamento del PUG al PPTR pertanto non si produce alcuna decurtazione relativa alle volumetrie che la Società può realizzare nelle aree di proprietà interessate dall'accordo di programma.

L'area di proprietà dei proponenti ricade in fascia B.

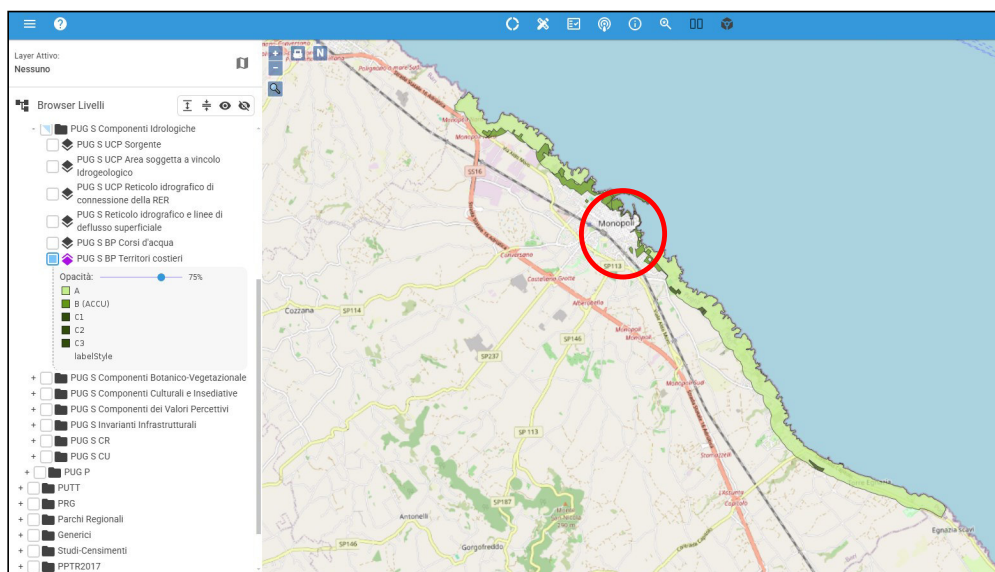
Il comma 3 dell'art. 9.14.6/S, per i proprietari delle aree collocate in fascia A, in sede di adeguamento ha stabilito la possibilità di recuperare la cubatura non più esprimibile per effetto della entrata in vigore della pianificazione paesaggistica sovraordinata utilizzando lo strumento della compensazione urbanistica, disciplinato dall'art. 9.14.6/S.



**REGIONE  
PUGLIA**

**DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA**

**SEZIONE URBANISTICA**



Territorio costiero con individuazione delle fasce A, B e C. Area Ambito P1 in fascia B

Si evidenzia altresì che la parte strutturale del PUG contiene l'art. 6/S *Interventi di compensazione*:  
*“La compensazione urbanistica è il principio fondamentale su cui si basa l’attuazione delle previsioni del PUG/S, come disciplinate dalle prescrizioni del PUG/P. Per compensazione urbanistica si intende l’assegnazione di edificabilità (diritti edificatori) a fronte della cessione di aree necessarie per la collettività, di interventi di riqualificazione urbana particolarmente complessi e della realizzazione di attrezzature e opere pubbliche.”*

La legislazione regionale ha codificato l’istituto della compensazione urbanistica nella L.R. n.18 del 2019 *“Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo di suolo e disposizioni diverse”*.

L’art. 3 ne delimita funzioni e ambito di applicazione:

1. *“In presenza di vincoli preordinati all’espropriazione o della loro reiterazione, gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale possono definire misure finalizzate a compensare, in alternativa all’indennità, i proprietari di aree o di beni immobili che il comune intende acquisire per la realizzazione di opere pubbliche. Tali misure consistono:*
  - a) *nell’attribuzione di quantità edificatorie da utilizzare secondo le previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale;*

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

- b) nel riconoscimento di modifiche delle destinazioni d'uso di aree o immobili esistenti;  
c) in trasferimenti o permutate di aree.
2. Per l'attuazione della compensazione gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale individuano i beni immobili da espropriare, definiscono un indice per la esatta determinazione delle quantità edificatorie da assegnare a fini compensativi e indicano gli ambiti di trasformazione o i comparti nei quali possono essere utilizzate.
  3. La compensazione urbanistica non opera nell'ipotesi di apposizione di vincoli conformativi, in presenza dei quali può trovare applicazione lo strumento della perequazione urbanistica."

Nel caso della proposta di accordo di programma si chiede il trasferimento di diritti edificatori espressi dalle aree in proprietà di terzi (fascia A dei territori costieri) nel sottoambito della riqualificazione urbana del Sistema Portuale in violazione a quanto previsto dai principi della legislazione regionale per la compensazione urbanistica e a quanto stabilito in sede di adeguamento del PUG al PPTR con l'art. 9.14.6/S.

La proposta non proviene dai soggetti titolari dei diritti edificatori ex art. 9.14.6/S delle NTA del PUG e, il trasferimento dei diritti edificatori, non è protesa alla cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche, comportando uno sviamento dall'istituto della compensazione che la Regione ha posto quale norma cogente nel proprio ordinamento e che è titolata a far rispettare nei procedimenti di pianificazione.

Il progetto - a mero vantaggio della società proponente - e attraverso una variante puntuale al PUG lede i diritti edificatori dei terzi concessi in sede di adeguamento del PUG al PPTR senza che questi siano messi in condizione di partecipare al procedimento di variazione ordinaria del PUG (parte strutturale) previsto agli artt. 12 e 11 della L.r. n.20/2001.

**La proposta, ponendosi in variazione all'art. 9.14.6/S anche in relazione alla non omogeneità dei Contesti tra i quali avviene il trasferimento, risulta in contrasto con l'adeguamento del PUG al PPTR di cui alla deliberazione consiliare n.19/2020 ed ai precipui interessi regionali sottesi alla tutela della pianificazione paesaggistica regionale sovraordinata, come espliciti nei pareri regionali, ed in particolare, in quello di compatibilità del PUG adeguato al PPTR (art. 96 NTA del PPTR), nonché con gli obiettivi di tutela del paesaggio e di miglioramento della qualità urbana posti dall'art. 1 della L.r. n.18/2019.**

2. In relazione all'iter amministrativo che ha visto impegnati vari enti tra cui il Comune di Monopoli e la Regione Puglia nel progetto di riqualificazione proposto con l'Accordo di Programma si rappresenta quanto segue.

La proposta di Accordo di Programma ha coinvolto la Regione Puglia a partire dal 2017 successivamente alla Deliberazione del Consiglio Comunale n.32/2017.

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA**

Con la nota prot.n.51558 del 2/10/2017 il Sindaco di Monopoli ha convocato una conferenza di servizi *“per promuovere l’Accordo di Programma ex art.34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267 tra gli Enti convocati ai fini dell’approvazione della variante urbanistica e dell’acquisizione dei titoli abilitativi necessari all’attuazione dell’intervento descritto in oggetto, secondo quanto previsto dall’art.14 bis, comma 7 della L.241/90”*.

La prima soluzione progettuale sottoposta all’attenzione della conferenza di servizi prevedeva la delocalizzazione delle volumetrie con funzioni miste (il 60% destinato a funzioni commerciali-terziarie e turistiche) in un Contesto Rurale situato in un ambito extra-urbano.

Il progetto è stato valutato negativamente dal Ministero dei beni e delle attività culturali che con nota prot.n.11871 del 24/11/2017, ha rappresentato *“in merito alla delocalizzazione del 50% di volumetrie non realizzabili per il comparto P1 questa Soprintendenza non condivide in via generale la scelta dell’area individuata per la nuova edificazione, in c.da Lamalunga trattandosi di contesto caratterizzato fortemente da un tessuto di tipo rurale, da rapporti scalari tra pieni e vuoti permanenti, con estensione areale dei terreni a coltura, delimitati da recinzioni a secco e caratterizzati da strutture insediative di limitato ingombro, di tipo produttivo, come le masserie, con sviluppo prettamente orizzontale e pluricellulare, in funzione delle trasformazioni d’uso nel tempo rese necessarie e legate all’uso rurale dei terreni limitrofi. [...] L’intervento interessa inoltre l’UCP dei paesaggi rurali,, risultando in contrasto con quanto previsto dalle norme di PPTR ed in particolare dall’art.82, co 2 lettera a1) che riporta come non ammissibili interventi che comportino compromissione degli elementi antropici....ecc”* e che *l’“intervento di ristrutturazione urbana dell’ambito P1, che nella modalità e progettualità presentata, non trovano elementi favorevoli per il raggiungimento dell’Accordo di Programma”*.

**La società proponente ha pertanto rimodulato il progetto, scegliendo autonomamente di rinunciare a parte delle volumetrie che inizialmente aveva proposto di delocalizzare e soprattutto proponendo di eliminare esclusivamente i volumi relativi alle funzioni miste a favore di una proposta indirizzata nella quasi totalità su funzioni residenziali.**

**Il parere del Ministero non ha prescritto di rinunciare alle volumetrie né tantomeno di escludere dalla trasformazione alcune funzioni piuttosto che altre.**

Il suddetto parere, infatti, riguarda considerazioni di carattere ambientale e paesaggistico sul Contesto Rurale su cui si facevano atterrare i volumi, ritenuto non trasformabile vista la presenza di componenti considerate di particolare pregio.

Con nota prot.n.31593 del 22/05/2018 il Sindaco, preso atto *“che la nuova proposta progettuale è stata adeguata alle condizioni emerse durante la CdS; che la stessa porta ad una soluzione diversa per la quale si rende necessaria, i cui esiti istruttori hanno consentito, l’avvio di un nuovo procedimento”*, ha indetto la conferenza di servizi *“per promuovere l’Accordo di Programma ex*

**REGIONE  
PUGLIA****DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA****SEZIONE URBANISTICA**

*art.34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n.267 tra gli Enti convocati ai fini dell'approvazione della variante urbanistica e dell'acquisizione dei titoli abilitativi necessari all'attuazione dell'intervento descritto in oggetto, secondo quanto previsto dall'art.14 bis, comma 7 della L.241/90".*

Non è stata giustificata da alcun obiettivo dell'amministrazione comunale la nuova proposta progettuale come una rimodulazione delle funzioni ovvero la riduzione per quelle miste e l'incremento per quelle residenziali.

Successivamente alla nuova proposta progettuale della società e, a seguito di richiesta da parte della Regione di motivare la mancata realizzazione della quasi totalità delle funzioni miste e il fabbisogno di edilizia residenziale, l'amministrazione comunale in sede di conferenza di servizi e successivamente con nota prot.n.19238 del 29/03/2019 del dirigente dell'area tecnica, ha affermato che *"Come già anticipato in sede di Conferenza, l'aggiornamento del PUG al PPTR ... (omissis) ... introduce una consistente limitazione alle trasformazioni urbanistiche in ragione della presenza di aree e beni oggetto di tutela paesaggistica individuati dal PPTR ... (omissis)...In ragione delle limitazioni introdotte nella fascia "A", parte delle potenzialità edificatorie originariamente localizzate dal PUG in tali aree non potrà essere di fatto realizzata, determinando quindi un deficit di Superficie utile lorda (SUL) rispetto al dimensionamento del PUG...(omissis)... l'analisi condotta evidenzia chiaramente che la SUL residenziale oggi non più realizzabile, che ammonta complessivamente a 52.624,34 mq, risulta di gran lunga superiore ai 7.813,14 mq di SUL oggetto di riconversione da funzioni commerciali-terziarie-turistiche a funzioni residenziali contenuta nella proposta progettuale oggetto dell'Accordo di Programma, la quale, pertanto, deve ritenersi assolutamente coerente con il dimensionamento del PUG".*

Si osserva altresì che in nessun passo la deliberazione consiliare n.32/2017 aveva dato mandato al Sindaco di raggiungere, mediante l'accordo di programma, obiettivi di sviluppo della città in termini previsionali di nuove residenze tali da recuperare le superfici che la pianificazione paesaggistica aveva reso inattuabili.

Premesso quanto sopra si riportano di seguito gli elementi di incompatibilità con il DRAG (Documento Regionale di Assetto Generale approvato con D.G.R.n.1328 del 3/08/2007) e con la L.R. n.20/2001 – Norme generali di governo e uso del territorio, della proposta di accordo di programma in variante alla parte strutturale del PUG di Monopoli.

**a.** La modifica proposta con il progetto determina una variante alle previsioni strutturali del PUG che, ai sensi dell'art.9 comma 2 della L.R.n.20/2001:



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

*“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;*

*b) determinano le direttrici di sviluppo dell’insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini” .*

**La variante alla parte strutturale del PUG soggetta alle valutazioni regionali è una variante a quelle scelte strategiche di assetto determinatesi in fase di redazione e formazione del PUG e valutate in sede di compatibilità regionale che, come detto, non risulta motivata.**

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”.*

Lo studio dell’intero ambito costiero a nord dell’abitato è confluito, a seguito di considerazioni derivanti dalle differenti vocazioni intrinseche e tenendo conto delle funzioni insediate e insediabili, nella classificazione del tratto costiero in un unico Sistema Portuale suddiviso in quattro ambiti (P1, P2,P3,P4).

Al capo II ‘Invarianti infrastrutturali’ l’art. 14/S (Sistema portuale), 14.03 specifica che *“Il sottoambito di Riqualificazione urbana è finalizzato 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.”*

Non a caso a p. 7 della relazione generale del PUG il sottoambito di riqualificazione urbana nei contesti del sistema portuale deve essere *“capace di realizzare nuove relazioni, fin qui negate dalla presenza di aree dismesse, tra città e costa”*. Insieme al sottoambito per le attività portuali disegna *“la nuova forma del futuro waterfront di Monopoli. Il porto è visto nel PUG come l’elemento infrastrutturale più importante per i futuri assetti territoriali, economici, sociali ed ambientali del Comune di Monopoli. Per questo motivo è l’area di trasformazione urbana con l’indice territoriale*



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

più elevato e con il maggior numero di destinazioni d'uso possibili, tutte ovviamente legate all'infrastruttura portuale e alle sue molteplici funzioni."

Ferma restando la competenza regionale relativa alle varianti strutturali (art.12 comma 1 della L.R. n.20/2001) che riguardano "scelte di assetto", l'incompatibilità con il DRAG è relativa alla trasformazione del sottoambito della "Riqualificazione urbana" dell'Ambito P1 dell'Infrastruttura portuale da "spazio pubblico urbano integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche" a contesto con funzioni prevalentemente residenziali.

E' stata assolutamente ignorata la necessità di dimostrare il ridotto fabbisogno di quelle funzioni miste (commerciali-terziarie e turistiche) a cui il Piano conferiva un ruolo prevalente (60%) rispetto a quelle residenziali (40%) per il conseguimento degli obiettivi strategici che il Piano ha fissato.

Nella proposta di AdP le funzioni residenziali raggiungono una percentuale quasi pari al 100% delle volumetrie che si insediano, superiore al 40% previsto. Ciò per effetto della conversione di ulteriori Superfici che mutano da destinazioni miste a residenziali determinando una prevalenza delle stesse rispetto alle quantità praticamente disattese corrispondenti al 60% di funzioni miste.

In sostanza, come già rappresentato, si tratta di 27.800 mq di Sul residenziale (che insedia 695 abitanti di cui 195 determinati dalla conversione in residenziale di parte delle funzioni miste) a fronte di soli 1.265 mq di Sul mista (in definitiva scomparsa rispetto ai 30.000 mq circa di Sul previsti dal PUG).

In concreto le percentuali, ricalcolate sul totale del volume ridimensionato su proposta del privato che da 50.241 mq si riduce a 29.078,72 mq di SUL, conducono ai seguenti valori: 95,65% di residenziale e 4,35% per le altre funzioni (Sul complessiva mq di cui 27.813,14 mq di Sul residenziale e 1.265,38 mq di Sul commerciale e terziaria), determinando una soluzione completamente orientata verso una trasformazione a carattere residenziale, da area di trasformazione urbana con il numero maggiore di destinazioni possibili, tutte legate all'infrastruttura portuale.

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

Il DRAG definisce i contenuti delle Previsioni Strutturali:

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

- Invarianti Strutturali ovvero gli *“elementi costitutivi del sistema storico culturale e paesaggistico-ambientale soggetti o da assoggettare a tutela”* e *“gli elementi costitutivi del sistema dell’armatura infrastrutturale di interesse sovra locale”*;
- Contesti Territoriali (Urbani e Rurali).

Le Invarianti Infrastrutturali sono *“le principali infrastrutture lineari e puntuali per la mobilità, gli impianti necessari a garantire la qualità igienico sanitaria e l’efficienza degli insediamenti, le attrezzature per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, i nodi ad elevata specializzazione funzionale che concentrano funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione di interesse sovra locale, definiti come invarianti strutturali nei quadri interpretativi e integrati dalle previsioni progettuali.*

*Il sistema dell’armatura infrastrutturale, nella sua articolazione funzionale, nelle interconnessioni reciproche e nelle relazioni con i contesti rurali e urbani, deve costituire una “armatura territoriale”, caratterizzata da continuità, differenziazione, efficienza, nonché da limitati impatti sull’ambiente e sul paesaggio”. Nell’ambito del progetto del sistema dell’armatura infrastrutturale il PUG – parte strutturale, anche in coerenza con i criteri della programmazione comunale e di quanto previsto negli strumenti di pianificazione sovraordinata, regionale e provinciale, ove esistenti o, in alternativa, a seguito di opportune forme di consultazione e cooperazione interistituzionale che comprendano, ove necessario, i comuni contermini”* definiscono le differenti infrastrutture (p.15989 del BURP n.120 del 29/08/2007).

**L’Accordo di Programma per l’Ambito P1 del PUG di Monopoli, parte dell’Invariante Infrastrutturale del Sistema Portuale, trasforma uno spazio, quello della Riqualificazione urbana, in un contesto completamente residenziale. Modifica profondamente e senza motivare questo radicale cambiamento, uno spazio di mediazione tra il porto e la città consolidata, porto che va inteso come uno di quei nodi indicati dal DRAG “ad elevata specializzazione funzionale che concentrano funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione di interesse sovra locale”.**

La Regione valuta una questione che attiene ad interessi sovra comunali trattandosi di una infrastruttura portuale che la Regione ha classificato tra i porti di interesse regionale ai sensi dell’art.23 della L.R.n.16/2008. Ai sensi del D.Lgs.n.169/2016 sono state create, in Puglia, due Autorità di Sistema Portuale ed il porto di Monopoli rientra nell’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico che comprende anche i porti di Bari, Brindisi, Manfredonia e Barletta.

Il Piano Attuativo del Piano Regionale dei Trasporti 2021-2030 approvato con D.G.R.n.1832 del 7/12/2023 tra gli interventi, per il Porto di Monopoli, prevede oltre che lavori di approfondimento dei fondali, anche *“Lavori di costruzione della Stazione marittima passeggeri e aree di sosta attrezzate”* per cui lo spazio integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche realizza le scelte di assetto e di lungo periodo del PUG che vengono al contrario totalmente disattese da un



**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

insediamento totalmente residenziale la cui monofunzionalità disarticola - interrompendo le interconnessioni con il porto - l'“*armatura territoriale*”, la quale deve essere caratterizzata da *continuità, differenziazione, efficienza* [...]” e ne impedisce il dispiegarsi secondo la logica della pianificazione integrata della pianificazione regionale in materia di trasporti.

Nei *Contesti del sistema portuale* infatti (p. 50 della Relazione generale al PUG) “*Gli obiettivi generali previsti sono quelli di garantire lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche del Comune di Monopoli, di realizzare, al contempo, un nuovo spazio pubblico urbano integrato da funzioni commerciali, culturali e pubbliche, [...]*”.

**Appare chiaro il ruolo nella copianificazione della Regione su quello che rappresenta un interesse sovralocale quale la gestione di una scelta strategica del Piano sul Porto di Monopoli classificato di rilevanza economica regionale.**

**b.** Sotto ulteriore profilo, tra le linee fondamentali d'assetto del territorio comunale il DRAG individua i ‘contesti territoriali e le sue articolazioni’ (p.15987 del BURP n.120 del 29.8.2007) che già i Quadri interpretativi del medesimo documento (a p. 15983 c.s.), intendono come “*parti del territorio connotati da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico-culturale, insediativo, infrastrutturale, e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. Merita evidenziare che i contesti territoriali non corrispondono alle zone omogenee di cui al DM 1444/1968 essendo queste ultime identificate esclusivamente in base alla funzione e al grado di completamento*”.

Ciascuno dei contesti è caratterizzato da requisiti ambientali, culturali e socioeconomici diversi “*e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali*” anche in attuazione delle direttive e degli indirizzi “*di altri piani e norme a rilevanza territoriale*” (pp. 15990-91 BURP cit.).

Detta nozione è di chiara rilevanza regionale poiché principio non derogabile nella costruzione dei PUG su tutto il territorio regionale, nonché fondamentale linea d'assetto per lo sviluppo della città di Monopoli che, come già detto l'ha individuata quale *area di trasformazione urbana con l'indice territoriale più elevato e con il maggior numero di destinazioni d'uso possibili, tutte ovviamente legate all'infrastruttura portuale e alle sue molteplici funzioni.*” (p. 7 relazione generale al PUG).

La città contemporanea disegnata a grandi linee dal DRAG, ha la sua principale componente nella ***dinamicità e nell'intreccio evolutivo***, e pertanto è naturalmente soggetta a cambiamenti che nella politica territoriale strategica dettata nella parte strutturale del PUG sono rivolti per il sottoambito di riqualificazione urbana all'individuazione della *mixité* di funzioni (commerciali-terziarie-turistiche) a cui connettere in un'interfaccia la portualità d'interesse regionale.

Obiettivo frustrato dalla previsione di una zona monofunzionale avulsa dal contesto portuale.

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

L'accordo pertanto si pone in contrasto con entrambi i profili appena evidenziati e definiti dal DRAG per la parte strutturale di competenza regionale, inerenti l'armatura infrastrutturale del porto di Monopoli di rilevanza economica regionale e la definizione, tra le previsioni strutturali, dei contesti territoriali in luogo delle zone omogenee.

In definitiva, per ogni singolo profilo evidenziato, l'accordo di programma ex art. 34 TUEL, quale strumento attuativo del PUG, come indicato all'art. 9.14.4/S secondo comma, lett. b7), ultimo periodo *"Prescrizioni per i territori costieri nella fascia "B": "Nelle aree portuali P1 e P2 considerato il loro elevato grado di complessità, le trasformazioni dovranno essere attuate con appositi Piani Urbanistici Esecutivi mediante il ricorso a procedure partecipate e appositi accordi interistituzionali secondo le norme in vigore"*, viola, altresì, l'art. 18 della L.r. n.20/2001 *"Il P.U.E. può apportare variazioni al P.U.G. qualora non incida nelle previsioni strutturali del P.U.G., ferma l'applicazione del procedimento di cui all'articolo 16."*

Non si può non constatare come la previsione debba applicarsi anche agli accordi di programma in quanto strumenti esplicitamente esecutivi delle scelte di piano ed in particolare della parte strutturale del PUG. Ove così non fosse, la norma e le sue finalità sarebbero agevolmente aggirate attraverso l'utilizzo di modelli negoziati o semplificatori che non prevedono deroghe alle leggi regionali.

Considerato quanto sopra riportato e in ottemperanza a quanto sancito dalla **Sentenza del Consiglio di Stato n.7372/2024** di annullamento della Deliberazione di Giunta Regionale n. 314/2023, da cui discende *"l'obbligo della Regione di riesaminare la proposta di accordo e di valutarla in considerazione dei principi di diritto che emergono dalla sentenza, tenendo conto, in particolare, dei limiti del sindacato regionale sugli atti di pianificazione esposti nel §. 9.1. e valutando, invece, quali fatti rilevanti le circostanze della complessa vicenda amministrativa che hanno comportato la rimodulazione del progetto e la necessità della variante urbanistica, decidendo all'esito di questa ponderazione se prestare o meno il consenso all'accordo"*, si evidenzia quanto segue.

L'intervento costruttivo promosso con l'Accordo di Programma intercetta il ruolo che la Regione riveste nella copianificazione della strumentazione urbanistica e la dimensione d'interessi alla medesima assegnata e non può essere valutato favorevolmente per tutte le ragioni innanzi esposte.

Le legittime valutazioni regionali su un interesse sovra-comunale sono altresì rivolte a considerare l'iter amministrativo che ha comportato fin dalla prima versione progettuale la proposta di una variante urbanistica a carattere strutturale.

Come già ampiamente illustrato il progetto in esame risulta essere una rielaborazione di una prima versione che prevedeva una delocalizzazione di volumetrie in un ambito extra-urbano che, tuttavia,

**REGIONE  
PUGLIA**

DIPARTIMENTO AMBIENTE, PAESAGGIO E QUALITÀ URBANA

SEZIONE URBANISTICA

è stato valutato negativamente dal Ministero della Cultura per motivazioni prettamente paesaggistiche.

La società proponente ha rimodulato il progetto, scegliendo autonomamente di rinunciare a parte delle volumetrie che inizialmente aveva ipotizzato di delocalizzare e soprattutto proponendo di eliminare esclusivamente le funzioni miste a favore di una proposta orientata nella quasi totalità su funzioni residenziali. Il parere del Ministero sul primo progetto proposto non ha sancito la necessità di rinunciare alle volumetrie né tantomeno di escludere dalla trasformazione alcune funzioni piuttosto che altre.

Il progetto è stato rimodulato su iniziativa del privato. Il Comune ha posto il nuovo progetto all'attenzione degli Enti senza motivare questa radicale modifica ad una scelta strategica di Piano.

La Regione, nel ruolo di cogestione della pianificazione comunale, ha ritenuto non giustificata una modifica sostanziale ad una previsione frutto di una attenta e approfondita riflessione su un'infrastruttura di interesse sovra locale e di interesse regionale quale il porto.

In conclusione, alla luce di quanto sopra riportato, della presente istruttoria e delle considerazioni ivi contenute, si rimette alle valutazioni della Giunta Regionale la cui competenza ad approvare o meno l'Accordo è sancita dall'art. 4 comma 4 della l.r. 7/1997 e confermata dalla sentenza del Consiglio di Stato n.1121/12/2022 secondo cui *“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”*.

Il Funzionario E.Q.  
**(arch. Maria Macina)**



La Dirigente della Sezione Urbanistica  
**(ing. Giuseppe Angelini)**

