



CITTA' DI MONOPOLI

DETERMINA N. 289 DEL 01/03/2021

PROPOSTA N. DTA3-58-2021

AREA ORGANIZZATIVA

Dirigente: Amedeo D'Onghia

Responsabile del Procedimento: Amedeo D'Onghia

Oggetto:

Accordo di programma ex art.34 del d.Lgs 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 (BA) – Determinazione di conclusione positiva della conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14/bis della L 241/90, e della successiva conferenza di prosieguo del 7/7/2020.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente copia di determinazione è pubblicata all’Albo pretorio on-line del Comune in data odierna e vi rimarrà esposta per quindici giorni consecutivi.

Monopoli, lì 02/03/2021

Il Segretario Generale
Christiana Anglana
FIRMATO DIGITALMENTE

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

N. 289 DEL 01/03/2021

RCS N. DTA3-58-2021

Oggetto:

Accordo di programma ex art.34 del d.Lgs 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 (BA) – Determinazione di conclusione positiva della conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14/bis della L 241/90, e della successiva conferenza di prosieguo del 7/7/2020.

Premesso:

- che la società Solemare SRL, corrente in Monopoli, in data 7.1.2016 (Prot. n°60013), ha presentato una richiesta di 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, prevedendo un diradamento delle volumetrie in ambito portuale e conseguente delocalizzazione della rimanente parte in altro sito, corredata da un progetto a firma dell'Ing. Damiano Tinelli (*coordinatore del gruppo di progettazione composto dallo studio di ingegneria dell'Ing. Damiano Tinelli, MBM Arquitects e studio di Architettura dell'arch. Palma Librato*);
- che la proposta di che trattasi è stata inoltrata sotto forma di Accordo di Programma ai sensi dell'art 34 del D.Lgs. 267/2000 in quanto presuppone l'attivazione di una variante urbanistica, per una *“radicale ristrutturazione urbanistica delle aree industriali dismesse presenti nell'area portuale anche attraverso la delocalizzazione di volumi”*;
- che lo strumento procedimentale attivato trova la sua giustificazione oltre che nella norma generale invocata (art. 34 del TUEL) anche nello strumento urbanistico del comune di Monopoli laddove vengono esplicitate le modalità di attuazione e gestione del piano con particolare riferimento agli interventi di compensazione urbanistica (art. 6/S) utilizzando uno dei “programmi complessi” di cui all'art. 15 della LR. 20/2001; in tal caso le eventuali modifiche alle previsioni del PUG/S sono regolate da uno specifico Accordo di Programma con la Regione;
- che a garanzia della condivisione e partecipazione della intera comunità sulle scelte urbanistiche di quell'area strategica della città, il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.32 del 03.07.2017, assunta alla unanimità dei presenti e con riferimento alle ipotesi di riqualificazione dell'ambito P1, ha individuato nell'accordo di programma di cui all'art. 34 del D. Lgs. 267/00 lo strumento idoneo a garantire il perseguimento degli obiettivi di natura pubblica connessa allo sviluppo del territorio e, inoltre, nella conferenza di servizi propedeutica alla definizione dell'accordo il luogo più efficace in cui porre a confronto e sintetizzare tutti gli interessi coinvolti nell'attuazione dell'iniziativa. Nella suddetta deliberazione sono state definite le finalità di interesse pubblico come segue:
 - 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;
- 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.
- che con detta deliberazione il Consiglio ha dato mandato al Sindaco di avviare, previa specifica istruttoria tecnica dell'ufficio e un confronto con la 1^a Commissione Consiliare la formazione di un accordo di programma per l'attuazione dell'iniziativa di trasformazione urbanistica dell'ambito attuativo P1 del PUG di Monopoli, perseguendo soluzioni che siano orientate a soddisfare le finalità di interesse pubblico richiamate nelle predetta deliberazione allegata alla presente indizione per farne parte integrante e sostanziale;
- che sono state effettuate verifiche istruttorie rese con nota n.4249 del 04.08.2017 nonché con i verbali della 1^a commissione consiliare;
- che con nota n. 51558 del 02.10.2017 il Sindaco del Comune di Monopoli ha indetto per il giorno 20.10.2017, presso la Sezione Urbanistica della Regione Puglia, 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;
- che ai sensi del combinato disposto degli artt. 14 ter comma 2 e 14-bis, comma 7, della legge 241/90 i lavori della conferenza si dovevano concludere nel termine di novanta giorni dalla data della indizione, restando inteso che ove ricorressero i presupposti di cui all'art. 14, comma 4 della L.241/90 il procedimento sarebbe stato concluso ed avviato il procedimento ai sensi dell'art. 25 del d.lgs. 152/2006;

- nel corso della conferenza dei servizi del 20.10.2017 l'Autorità di Sistema Portuale del MAM ha invitato ad *“approfondire la tematica del previsto parziale tombamento della Cala Curatori che ricade nel demanio marittimo tanto da impattare sugli spazi attualmente assentiti in concessione demaniale alla stazione della Lega Navale”*.
- in sede di conferenza dei servizi del 21.11.2017 sono emerse alcune perplessità da parte degli enti intervenuti in merito alla soluzione progettuale proposta, in particolare la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Bari ha rappresentato che *“la proposta urbanistica presentata valorizza alcuni tracciati urbani di piccola scala ponendoli quali elementi generatori della sistemazione dell'area e dell'organizzazione degli spazi, come via Contento, che diventa la “rambla” via Nazario Sauro, che diventa asse urbano di collegamento con il porto ed il molo di Tramontana, o introduce un nuovo percorso di lungomare, elementi in cui non si ravvisa, a giudizio di questa Soprintendenza e sulla base degli elementi storici effettati e da quanto emerso dalla lettura delle trame storiche del territorio, alcun rilievo urbanistico e nessuna connessione con il paesaggio urbano storico da valorizzare all'interno della costruzione urbanistica dell'intero ambito P1”*.

La stessa Soprintendenza inoltre *“in merito all'altro intervento proposto con l'Accordo di Programma che consiste nella delocalizzazione del 50% di volumetrie non realizzabili per il comparto P1, non condivide in via generale la scelta dell'area individuata per la nuova edificazione in c.da Lamalunga trattandosi di contesto caratterizzato fortemente da tessuto di tipo rurale. Dalla documentazione progettuale proposta emerge una generale incompatibilità delle tipologie insediative proposte, in termini di densità edilizia, di ingombri piano volumetrici e quindi di altezze raggiunte dall'edificio principale”*. Il parere della Soprintendenza si conclude con *“la proposta prodotta dovrà essere rimodulata accogliendo tutte le indicazioni affinché si possa considerare la compatibilità del complessivo intervento di ristrutturazione urbana dell'ambito P1, che nella modalità progettuale, non trovano elementi favorevoli per il raggiungimento dell'Accordo di Programma”*.;

- con nota n.19501 del 26.03.2018 il RUP ha preso atto della nuova soluzione progettuale del soggetto proponente, presentata con le note nn.17884-17886-17887 del 16.03.2018, che pur risolvendo le criticità evidenziate dai vari enti si configurava come una nuova proposta progettuale e conseguentemente dichiarava concluso il procedimento avviato in data 20.10.2017.

Il nuovo progetto presentato (rev. 3), orientato a perseguire gli indirizzi di cui alla deliberazione di C.C. n. 32/2017, prevedeva infatti:

- di bonificare e riqualificare l'intero complesso produttivo;
- in merito all'indirizzo di *“garantire lo sviluppo dell'area oggetto di delocalizzazione attraverso interventi volti a temperare le esigenze di sviluppo urbano con quelle di tutela e salvaguardia del territorio privilegiando soluzioni a basso impatto paesaggistico e ambientale”* l'esclusione dall'intervento della delocalizzazione in C.da Lamalunga con un impatto paesaggistico ed ambientale praticamente nullo;
- in merito all'indirizzo di *“riduzione del carico urbanistico insediabile nell'ambito P1, utilizzando ogni possibile strumento consentito dal provvedimento pianificatorio intrapreso, ivi compresa la delocalizzazione dei volumi”* la riduzione delle volumetrie insediabili nell'ambito P1 riducendo notevolmente il carico urbanistico non operando alcuna delocalizzazione e rinunciando alla volumetria insediabile;

- in merito all'indirizzo 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”* la cessione dell'area di proprietà privata completamente nelle aree portuali compatibilmente al nuovo assetto urbanistico indicato dalla Soprintendenza;
- in merito all'indirizzo di *“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”* prevede una serie di edifici/opere ritenute strategiche per le politiche di sviluppo dell'Ente quali:
 - edificio “ex Gaslini”;
 - sistemazione della piazza antistante l'edificio “ex Gaslini”
 - l'uso pubblico delle superfici delle coperture di tutte le “terrazze” degli edifici SUL;
 - area centrale verde con sovrastante le “Ciminiere”;
 - le stesse “Ciminiere”;
 - la previsione condivisa con l'Autorità Portuale della nuova Stazione Marittima;
 - varie aree a parcheggio pubblico P2 nei punti ritenuti nevralgici per la corretta fruizione dell'intero P1;
- in merito all'indirizzo di *“privilegiare fra le diverse ipotesi di definizione degli assetti di interesse pubblico/privato, quelle che consentano l'acquisizione a patrimonio del Comune di aree ed immobile di pregio storico artistico immediatamente prossime al mare e/o che possano costituire poli di attrazione per i 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”* l'acquisizione al patrimonio comunale di:
 - edificio “ex Gaslini” con circostante piazza;
 - Ciminiere con circostante area a verde;

che certamente costituiscono i richiesti poli di attrazione per i fruitori dell'ambito costiero. Inoltre, la nuova proposta progettuale rielaborava il disegno urbanistico dell'ambito P1 assumendo l'asse urbano che parte dall'attuale piazza Gabriele D'Annunzio incontrando via Cadorna per proseguire con Largo Fontanelle, quale elemento di limite dei due sottoambiti, introducendo gerarchie funzionali e spazi di interconnessione del mixitè funzionale tra l'area urbana e il porto rinunciando alla valorizzazione di via Contento come richiesto dalla Soprintendenza.

La società Solemare, rinunciando alla delocalizzazione in c.da Lamalunga, con nota avente prot. n°27408 del 4/5/2018 rinunciava anche ad una porzione significativa dei diritti edificatori

spettanti, dichiarando altresì che la proposta dovesse intendersi, da quel momento in poi, a firma congiunta anche della società Oleifici Eustachio Marasciulo S.p.A.;

Nella nuova soluzione proposta veniva escluso il tombamento di Cala Curatori così come richiesto dall'Autorità di Sistema Portuale del MAM, nonché dalla Lega Navale Italiana, titolata in forza della concessione demaniale in essere su Cala Curatori;

- con nota n. 31593 del 22.05.2018 il Sindaco del Comune di Monopoli, ritenendo il progetto presentato conforme alle indicazioni della Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 03/07/2017 e risolvendo lo stesso progetto le criticità evidenziate dai vari Enti, ha indetto per il giorno 06.06.2018, 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;
- nella Conferenza dei servizi tenutasi il giorno 06.06.2018 il soggetto proponente ha illustrato la revisione progettuale n. 3, acquisiti i contributi dei vari enti e rinviata la conferenza al 31/07/2018;
- nella conferenza dei servizi del 31.07.2018 il soggetto proponente ha illustrato la nuova elaborazione del progetto (revisione 4) che integrava i contributi dei vari enti intervenuti nella precedente seduta. La conferenza veniva sospesa per aprire la procedura coordinata di VIA/VAS;
- i contributi intervenuti dagli SCMA e dagli Enti interessati nell'ambito della procedura coordinata di VIA/VAS hanno portato alla revisione progettuale n. 5 presentata dal soggetto proponente in data 10/10/2018;
- con Atto Dirigenziale n. 193 del 02/11/2018 della Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio - Sezione Autorizzazioni Ambientali, il progetto in oggetto è stato escluso dalla procedura di VIA e di VAS alle condizioni richiamate nello stesso atto;
- con nota n. 159777 del 06/12/2018 l'Agenzia delle Entrate ha inviato la relazione di valutazione dell'immobile denominato ex Gaslini;
- il soggetto proponente con nota del 07/12/2018 ha presentato la revisione progettuale n. 6 contenente gli adeguamenti alle prescrizioni derivanti dalla conclusione del procedimento di verifica di esclusione dalla VIA/VAS e le integrazioni richieste dalla soprintendenza con nota n°70743 del 5/12/2018 avente ad oggetto "*Parere di competenza a seguito delle integrazioni acquisite dal portale e regionale dei procedimenti ambientali*";
- con nota n. 72767 del 12/12/2018 il Dirigente IV^ A.O. del Comune di Monopoli ha elaborato la Stima del maggior valore generato dalle aree a seguito dell'introduzione della variante strutturale in ambito P1;
- con Determina Dirigenziale n.1394 del 17/12/2018 della Area Organizzativa IV - Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente a firma del Dirigente Ing. Amedeo D'Onghia la procedura coordinata di VIA/VAS si è conclusa alle condizioni richiamate nello stesso atto;
- con nota Prot. n.75484 del 28/12/2018 il Sindaco del Comune di Monopoli ha aggiornato il prosegno della conferenza di servizi per il giorno 16.01.2019;

- la società proponente ha presentato in sede di conferenza di servizi del 16/01/2019 il nuovo cronoprogramma e le tavole 8.2 e 8.4 rielaborate a seguito delle richieste del RUP per dare ulteriori puntuali riscontri alle richieste della Soprintendenza riportate nella precitata nota del 05/12/2018. Tali elaborati sostituiscono quelli della rev. 6 già all'esame della conferenza dei servizi;
- nel corso della conferenza di servizi del 16/01/2019 ha portato il proprio contributo un delegato dell'associazione "La Rosa dei Venti" di Monopoli;
- con verbale del 16/01/2019 la conferenza di servizi si è conclusa con esito favorevole con prescrizioni;
- successivamente in data 17/01/2019 al prot. n° 3155 è pervenuto anche il contributo della Lega Navale Italiana;

Dato atto che:

- 1) la documentazione progettuale aggiornata è composta dai seguenti documenti:

ELABORATI DESCRITTIVI

Elenco elaborati	rev.6 del 12/2018
Relazione illustrativa	rev.6 del 12/2018
Documentazione fotografica attuale ambito portuale	rev.6 del 12/2018
Documentazione fotografica delle immagini storiche dell'area portuale di Monopoli	rev.6 del 12/2018
Atti di proprietà e partite catastali	rev.6 del 12/2018
Relazione paesaggistica	rev.6 del 12/2018
Relazione di compatibilità geologica - geotecnica, idrologica e idraulica	rev.6 del 12/2018
Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	rev.6 del 12/2018
Norme Tecniche di Attuazione	rev.6 del 12/2018
Schema di convenzione	rev.6 del 12/2018
Scheda di controllo urbanistico	rev.6 del 12/2018
Stima del maggior valore delle aree a seguito dell'introduzione della variante programmatica in ambito P1	rev.6 del 12/2018
Valutazione di impatto archeologico (VIARCH) - Carta dei potenziali rischi archeologici	rev.6 del 12/2018
Cronoprogramma	rev. 6/1 del 01/2019

ELABORATI GRAFICI

1. ANALISI - INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA PORTUALE "P1"			
1.1	Inquadramento territoriale dell'area su Carta Tecnica Regionale	1:5000	rev.6 del 12/2018
1.2	Planimetria generale dello stato di fatto su base aerofotogrammetrica	1:2000	rev.6 del 12/2018
1.3	Estratto di mappa catastale	1:2000	rev.6 del 12/2018
1.4	Stralcio del PUG/S e PUG/P	1:5000	rev.6 del 12/2018
1.5	Rilievo planialtimetrico	1:1000	rev.6 del 12/2018
1.6	Stato di fatto - urbanizzazioni primarie	1:1000	rev.6 del 12/2018
1.7	Planimetria generale dell'area d'intervento e sezioni del tessuto urbano	1:5000	rev.6 del 12/2018
1.8	Rapporto dell'area di intervento con il P.P.T.R. (Progetti speciali: programmi recuperi costa patto-città campagna)	1:50000	rev.6 del 12/2018
1.9	Stralcio P.P.T.R. - Progetti territoriali: la valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri	1:25000	rev.6 del 12/2018
4. ELABORATI DI PROGETTO AMBITO "P1"			
4.1	Ipotesi di assetto generale dell'Ambito Attuativo "P1"	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.2.1.a	Progetto di riqualificazione urbana	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.2.1.b	Progetto di riqualificazione urbana - piano terra	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.2.2	Aree di cessione	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.2.3	Aree pubbliche	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.2.4	Aree funzionali	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.3	Stralcio del PUG/P e ripermetroazione sottoambiti	1:5000	rev.6 del 12/2018

4.4	Inquadramento territoriale del progetto su Carta Tecnica Regionale	1:5000	rev.6 del 12/2018
4.5	Inquadramento territoriale del progetto su ortofoto	1:2000	rev.6 del 12/2018
4.6	Planimetria del progetto su mappa catastale	1:2000	rev.6 del 12/2018
4.7	Planimetria del progetto ridotta alla scala del PUG	1:5000	rev.6 del 12/2018
4.8.1	Planimetria con indicazione della modalità carrabile e ciclopedonale	1:2000	rev.6 del 12/2018
4.8.2	Planimetria con indicazione delle modalità carrabile e ciclopedonale - particolari	1:2000	rev.6 del 12/2018
4.9	Opere di urbanizzazione primaria - impianti	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.10	Strumenti attuativi per la trasformazione urbanistica	1:2000	rev.6 del 12/2018
4.11	Profili prospettici	1:500	rev.6 del 12/2018
4.12	Planivolumetrico	/	rev.6 del 12/2018
4.13	Render fotoinserimenti	/	rev.6 del 12/2018
4.14	Progetto della luce	/	rev.6 del 12/2018
4.15	Progetto del verde	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.16	Progetto del verde - particolare parco delle ciminiere	1:500	rev.6 del 12/2018
4.17	Planimetria delle aree pubbliche	1:500	rev.6 del 12/2018
4.18	Piazza delle ciminiere e area sgambetto cani - particolare	1:200	rev.6 del 12/2018
4.19	Area giochi - particolare	1:200	rev.6 del 12/2018
4.20	Area Gaslini - particolare	1:200	rev.6 del 12/2018
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE AMBITO "P1"			
6.1	Urbanizzazione primaria e secondaria	1:500	rev.6 del 12/2018
6.2	Profili e sezione stradale tipo	1:500	rev.6 del 12/2018
6.3	Rete fognatura acque nere e acque meteoriche	1:500	rev.6 del 12/2018
6.4	Rete acquedottistica e rete gas metano	1:500	rev.6 del 12/2018
6.5	Rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione	1:500	rev.6 del 12/2018
8. EDIFICI PRIVATI AMBITO "P1"			
8.1	Progetto Edificio "1" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.2	Progetto Edificio "2A" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6/1 del 01/2019
8.3	Progetto Edificio "2B" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.4	Progetto Edificio "2C" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6/1 del 01/2019
8.5	Progetto Edifici "3A" e "3B" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.6	Progetto Edificio "4" - piante, prospetti e sezioni (ex Portineria)	1:200	rev.6 del 12/2018
8.7.1	Progetto Edificio "5" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.7.2	Progetto Edificio "Parcheggio Pubblico" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.8	Progetto Edificio "6" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.9	Progetto Edificio "7" - piante, prospetti e sezioni (Gaslini)	1:200	rev.6 del 12/2018
8.10	Progetto Edifici "8A" e "8B" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.11	Progetto Edifici "9" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.12	Progetto Edifici "10" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.13	Render	/	rev.6 del 12/2018

- 2) gli elaborati relativi sopra indicati, per eccessiva dimensione informatica, sono scaricabili all'indirizzo: <http://www.comune.monopoli.ba.it/ViverelaCittagrave/Learee/Ediliziaeurbanistica/Proposte/AmbitoportualeP1/tabid/2011/language/it-IT/Default.aspx>
- 3) con nota Prot. n. 0013671 del 19/10/2017 l'Autorità di Bacino della Puglia ha espresso, per quanto di competenza il *"parere di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico vigente"*;
- 4) con nota Prot. 254895 del 07/11/2017 il Dipartimento di Prevenzione Servizio di Igiene e Sanità Pubblica della ASL BA ha espresso il proprio parere di competenza rilevando che *"non vi sono osservazioni in merito da parte del S.I.S.P. Area-Sud"*;
- 5) con nota Prot. 9571 del 31/05/2018 l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha espresso il proprio parere di competenza rilevando che *"non essendo interessata l'area"*

demaniale marittima nel nuovo progetto nessun ulteriore parere è dovuto da parte dell'Agenzia del Demanio";

- 6) con nota Prot. n. 0012891 del 31.05.2018 il Comando Provinciale Vigili del Fuoco ha rilevato che *"potrà esprimere parere di competenza nell'ambito della preventiva procedura (valutazione di progetto) prevista dall'art. 3 del D.P.R. 151/2011 per eventuali attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco";*
- 7) con nota registrata al protocollo in ingresso del Comune di Monopoli al n. 0034245 del 01.06.2018 la Capitaneria di Porto di Bari ha formulato il proprio parere di competenza precisando che *"deve essere chiarita in sede di progettazione esecutiva l'eventuale incidenza o meno delle opere previste di "Cala Curatori" e nello specifico con particolare riguardo alle aree/specchi acquei assentiti in concessione alla locale sezione della Lega Navale Italiana, stante la rappresentazione della "pista ciclabile" contenuta nelle tavole del progetto";*
- 8) con nota Prot. n. 0013716 del 14/09/2018 la Sezione Lavori Pubblici della Regione Puglia ha espresso il proprio *"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";*
- 9) che con Atto Dirigenziale n. 193 del 02.11.2018 la Sezione Autorizzazioni Ambientali della Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio ha ritenuto di *escludere dalla procedura di VIA e di VAS l'Accordo di Programma* in oggetto subordinando l'esclusione al rispetto di determinate prescrizioni.

Per quanto attiene alla procedura di VIA, l'esclusione si fonda sul parere reso dal Comitato VIA nella seduta del 16.10.2018, nel corso del quale si riteneva di subordinare detto provvedimento al rispetto delle seguenti prescrizioni:

A) Servizio VIA-VINCA

- 1) *Si completino in tutta l'area interessata direttamente o interferente con l'intervento, le operazioni di controllo, caratterizzazione e bonifica delle componenti ambientali acqua, suolo, sottosuolo e manufatti con particolare riferimento alla bonifica dell'amianto e all'inquinamento da oli pesanti nell'ex area serbatoi olio combustibile.*
- 2) *Gli scavi, le opere fondazionali ed interrato non interferiscano in alcun modo con la libera circolazione della falda acquifera e con le variazioni piezometriche legate alle condizioni di piena e di magra della stessa, e per il sottosuolo dell'area ex serbatoi olio combustibile, vengano conformati alle analisi di rischio prodotte e alle decisioni della Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità urbana, opere pubbliche e paesaggio, Sezione Ciclo Rifiuti e Bonifica assunte con atto dirigenziale n.1 del 21.01.2016.*
- 3) *Venga assicurata la fattibilità e sostenibilità economica della valorizzazione conservativa delle ciminiere, casa del custode ed ex edificio Gaslini, e delle sistemazioni e recupero*

ambientale e naturale a valore pubblico del Water Front, con precedenza e priorità rispetto agli ulteriori interventi previsti dall'AdP.

- 4) *Vengano messe in atto tutte le misure di mitigazione in fase di cantiere.*
- 5) *L'autorità competente (Comune) verifichi la coerenza della destinazione urbanistica di atterraggio (a valle dell'AdP) con quella ammissibile a valle degli interventi di bonifica di cui alla determinazione dirigenziale n.1 del 21.01.2016.*

B) ARPA Puglia

- 1) *Siano adottati idonei accorgimenti tecnici ed organizzativi efficaci per il contenimento delle emissioni diffuse di polveri nella fase di cantiere, mediante idonea programmazione degli interventi di abbattimento e il controllo periodico del corretto funzionamento di tutti i sistemi di mitigazione attiva e passiva.*
- 2) *Sia garantita la completa funzionalità ed efficienza delle attrezzature e dei macchinari utilizzati per la realizzazione delle opere, provvedendo periodicamente alle normali operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria previste.*
- 3) *In ordine all'impatto acustico, si richiama quanto prescritto dall'art. 17 comma 3 e comma 4 della L.R. n.3 del 12.02.2002, per le attività temporanee quali sono i cantieri edili; pertanto, nel caso in cui il proponente non sia in grado di assicurare il rispetto dei limiti equivalenti di pressione sonora, dovrà essere prodotta una valutazione di impatto acustico ambientale, per la fase di cantiere, al fine di adottare tutti gli apprestamenti atti a garantire il rispetto dei limiti previsti e minimizzare i possibili impatti nelle aree circostanti.*

C) *L'esclusione della VAS tiene conto dei contributi resi dai S.C.M.A. e dagli enti territoriali interessati in fase di consultazione e si fonda sulla considerazione (cfr D.D. 192/2018) che l'Accordo di Programma "non comporti impatti significativi sull'ambiente, inteso come sistema di relazioni fra i fattori antropici, naturalistici, chimico-fisici, climatici, paesaggistici, geologici, architettonici, culturali, agricoli, sociali ed economici (art. 2, comma 1, lettera a) della L.R. 44/2012 e ss.mm.ii)". L'esclusione della VAS è comunque subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- 1) *Attuare le misure relative alla sostenibilità ambientale di cui alle pagg. 70 e 71 del RT, dettagliandole il più possibile e integrandole con ulteriori indicazioni relative all'edilizia sostenibile di cui al DRAG-PUE e finalizzate al risparmio idrico e energetico e all'uso di fonti rinnovabili, nel rispetto della disciplina di settore, al fine di tendere il più possibile alla creazione di un "eco-quartiere".*
- 2) *Assicurare la piena coerenza e l'assenza di interferenze degli interventi d'interfaccia del presente AdP con la pianificazione/programmazione portuale d'intesa con l'Autorità Portuale competente e con gli Enti responsabili del Demanio Marittimo.*

- 3) *Coordinare la pianificazione proposta con il piano di protezione civile comunale al fine di assicurare la coerenza con gli scenari di rischio e le strategie operative ivi contenute.*
- 4) *Estendere le analisi del suolo anche alle altre aree al fine di escludere eventuali contaminazioni.*
- 5) *Collegare fra loro gli elementi naturali e semi-naturali previsti all'interno dell'area (spazi verdi, parco, giardini privati, filari alberati, aree a prato) con elementi naturali arborei e arbustivi, ad esempio:*
 - *inserendo alberature e spazi verdi nei parcheggi (alberature a filari o a masse) e lungo le strade, intervenendo, ove non già sufficientemente arborati, sulle sezioni stradali, riducendone la carreggiata o limitando i sensi di marcia e inserendo;*
 - *fornendo indicazioni per la gestione del verde privato e per la sua implementazione con la realizzazione di tetti verdi e di verde verticale.*
- 1) *Connettere attraverso un unico filo conduttore gli spazi aperti, le ciminiere, gli altri elementi del passato industriale, i giardini, il centro storico, le attività navali più rilevanti e le aree verdi pubbliche.*
- 2) *Assicurare la continuità tra le attività ricreative, commerciali, turistiche e portuali attraverso percorsi pedonali e ciclabili e riducendo al minimo gli attraversamenti della viabilità carrabile; a tal fine, altresì di valutare la possibilità di sostituire le strade carrabili (ad esempio quella che divide il "parco" delle ciminiere dalla piazza) a favore di spazi pubblici pedonali.*
- 3) *Garantire la connettività con il resto del tessuto urbano e "con gli altri nodi infrastrutturali" (RT, pag. 45), individuando gli accessi all'area in oggetto con particolare attenzione all'intermodalità (fermate mezzi pubblici, aree di parcheggio, connessioni con altri percorsi di mobilità lenta, aree produttive portuali, residenze; inoltre si assicuri la realizzazione della pista ciclabile in sopraelevazione per la connessione con Largo Fontanelle e si rendano coerenti tutti gli elaborati progettuali tenendo conto dei contributi e pareri degli enti intervenuti durante la consultazione.*
- 4) *Progettare gli spazi pubblici in modo che:*
 - *favoriscano la socialità e la permanenza delle persone scegliendo le funzioni, le soluzioni e i materiali artificiali e naturali più appropriati per rendere più confortevole la fruizione e la sosta, tenendo conto delle esigenze sociali della popolazione residente nell'intorno, degli operatori del porto e degli fruitori occasionali dell'area;*
 - *riducano l'abbagliamento, la temperatura, il rumore delle attività portuali e del traffico, l'inquinamento, la riflessione dei raggi infrarossi notturni in prossimità degli edifici;*

- *permettano la gestione sostenibile delle acque pluviali urbane con soluzioni che coniughino la riduzione del runoff e il miglioramento del microclima (ad es. utilizzando prati, terreno nudo oppure piazze inondabili, ecc.), inoltre si prevedano:*

- *nelle aree verdi e lungo le strade pedonali, camminamenti e pavimentazioni drenanti o in materiale semipermeabile (es. terre battute);*
- *nei parcheggi, pavimentazioni drenanti. (vedi parcheggi verdi).*

1) *Garantire la sicurezza e la completa fruibilità pubblica dei "reperti" industriali e degli spazi pubblici ad essi collegati (parco delle ciminiere e della piazza).*

2) *Utilizzare il verde urbano e la vegetazione per generare benessere, favorire l'esercizio fisico, supportare la mobilità pedonale, migliorare la qualità dell'aria e la mitigazione delle temperature estive.*

3) *Prevedere:*

- *interventi di mitigazione del parcheggio multipiano (pareti e tetti verdi) o il suo interrimento/delocalizzazione;*
- *nell'area ove erano posti i serbatoi dei carburanti, la sistemazione alberature/arbusti mediterranei che favoriscano la rizodegradazione degli idrocarburi.*

1) *Relativamente al trattamento delle acque reflue, garantire il loro corretto smaltimento in conformità con la norma nazionale e regionale, verificando con l'ente gestore degli impianti la sostenibilità dell'incremento di carico di A.E. nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR n. 1252 del 9 luglio 2013;*

2) *integrare gli elaborati scritto grafici dell'Accordo di Programma con ulteriori misure/indicazioni che:*

- a. *stabiliscano il numero, le essenze, le dimensioni e la tipologia delle piante da porre a dimora nelle aree verdi pubbliche e private/viali alberati/parcheggi pubblici e privati, prediligendo le specie autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003) adatte alle zone urbane e con minori esigenze idriche;*
- b. *prevedano opportune misure di protezione acustica prediligendo l'uso di barriere verdi fonoassorbenti;*
- c. *prevedano nelle aree private un certo numero di punti di raccolta multipla dei rifiuti prodotti facilmente accessibili e dimensionati in funzione della produzione e della composizione media, al fine di facilitare la messa in atto delle operazioni di "raccolta porta a porta";*
- d. *relativamente ad eventuali prelievi di acqua dalla falda, riportino le norme di cui all'allegato 14 del PTA in merito alle "aree soggette a contaminazione salina" (M.2.10);*
- e. *relativamente alle acque meteoriche provenienti dalle aree con finitura superficiale impermeabile (tetti, ecc.) e tenuto conto della volontà di riusarle per scopi irrigui,*

disciplinino il loro trattamento, nel rispetto della normativa vigente regionale (Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia" - attuazione dell'art. 113 del Dl.gs. n. 152/06 e ss.mm. ed ii.);

- f. prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:
- nella fase di scavo si mettano in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es. irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi);
 - si dotino le macchine operatrici di opportuni silenziatori di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro;
 - al fine di evitare inquinamento potenziale della componente idrica, si garantisca la minimizzazione dei tempi di stazionamento dei rifiuti presso il cantiere di demolizione;
 - nelle fasi costruttive si prevedano soluzioni impiantistiche locali (quali ad titolo di esempio isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;
 - dove possibile, si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse;
 - relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione si rivolgano principalmente alla gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che rendono necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;
 - per quanto riguarda l'energia, si adottino tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi.

La determinazione dirigenziale n. 193/2018 raccomanda altresì l'adozione, anche nell'ambito di convenzioni urbanistiche o accordi di programma stipulati dall'Amministrazione Comunale con altri soggetti pubblici o privati, delle seguenti pratiche in materia di gestione ambientale:

- si metta in atto il piano di monitoraggio VAS come previsto nella Rapporto Ambientale del PUG approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 01.08.2011;
- si promuovano azioni volte alla riduzione dei rifiuti urbani indifferenziati, al miglioramento della raccolta differenziata (prevedendo ad es. campagne di sensibilizzazione, incentivi, ecc.) ed ad una più corretta gestione dei rifiuti;
- si potenzino misure volte a favorire i sistemi di trasporto pubblico locale e di mobilità sostenibile per collegare l'area in oggetto con il centro urbano;
- si mettano in atto azioni per il monitoraggio dell'inquinamento acustico e della qualità dell'aria, attuando campagne di misurazione in loco, definendo le opportune ed eventuali misure volte alla riduzione degli stessi;
- si garantisca l'omogenea attuazione delle prescrizioni di cui al presente atto e di quelle impartite con altri provvedimenti di Verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS agli eventuali successivi strumenti urbanistici insistenti nella medesima località e nelle immediate vicinanze.

Infine, si raccomanda il rispetto di tutte le distanze regolamentari da eventuali emergenze idrogeologiche, naturalistiche, storiche e paesaggistiche e l'acquisizione dei relativi pareri e/o autorizzazioni di competenza.

A) Nell'ambito della procedura di VIA/VAS ha portato il proprio contributo anche l'Agenzia Regionale Strategica per lo Sviluppo Ecosostenibile del Territorio (ASSET) con nota Prot. n. 38 del 08/01/2019 (successivamente all'Atto Dirigenziale n. 193 del 02.11.2018 di esclusione dalla procedura di VIA e di VAS). Nel proprio contributo istruttorio favorevole fornito ha condiviso *"l'esigenza di riqualificare le aree industriali presenti nell'Ambito portuale P1 perseguito dall'Accordo di Programma in oggetto, attraverso la bonifica e la valorizzazione del complesso denominato "ex Cimiteria";*

1) la Soprintendenza Archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari con proprio parere di competenza 518 del 16.01.2019, nel condividere la progettazione dell'assetto urbanistico ha ritenuto di rinviare alla progettazione esecutiva successiva ulteriori approfondimenti e definizioni progettuali. In particolare nella progettazione esecutiva si dovranno approfondire i seguenti aspetti:

1. *Si ritiene importante raggiungere una migliore definizione dell'intervento 10 (area di proprietà del Comune), strategico per l'assetto generale dell'area, poco comprensibile e non valutabile alla scala presentata, recuperando la morfologia della cala Fontanelle e il sistema ecologico della preesistente lama Belvedere, introducendo quelle necessarie mitigazioni degli impatti generati dall'alto edificio residenziale retrostante, con delle vere e proprie barriere verdi oltre le infrastrutture lineari come i due ponti pedonali e ciclabili previsti in quota e recuperare, attraverso un corretto inserimento paesaggistico, il funzionamento globale dell'operazione di ristrutturazione urbana in termini di riqualificazione paesaggistica, operando in tal senso fin dall'inizio del prolungamento di via Vasco (Cfr le viste 47 e vista 49 della Relazione Solemare che dimostrano l'inefficacia delle soluzioni proposte).*

2. *A seguito degli approfondimenti prodotti rispetto all'intervisibilità delle opere previste per l'intera area, che ritraggono i volumi esistenti sulle banchine (edifici da riqualificare, in rosso ,0 dismettere, in blu), che si interpongono rispetto alle visuali verso l'area d'intervento da più punti di vista, lungo la fascia costiera, dai maggiori attrattori storici, emerge la debolezza della proposta in relazione alla fruizione e accessibilità della costa. Pertanto, si ritiene necessario che l'Accordo individui, secondo le indicazioni che saranno fornite dall' Autorità Portuale, competente delle aree demaniali, i necessari indirizzi per la successiva pianificazione portuale, finalizzati alla riqualificazione del waterfront urbano a mare, soprattutto in relazione alle aree poste sul limite della proposta Solemare, prevedendo delocalizzazioni e demolizioni dove necessario, modalità e tempistiche di attuazione. Si richiama l'attenzione sul lungo capannone posto in adiacenza a quella che viene definita piazza sul mare che contiene il Gaslini e che viene considerata una delle operazioni di riqualificazione paesaggistica dell'intervento, in considerazione del fatto che la stessa sarebbe completamente delimitata sul mare dal volume in questione, che ostacola sia le percezioni che i potenziali accessi a garanzia del mixitè funzionale. Lo stesso edificio Gaslini risulta affiancato da un grande capannone sul lato prospiciente cala Fontanelle, pertanto difficilmente percepibile e valorizzabile nella sua interezza con futuri interventi.*

3. *Per quanto attiene gli allineamenti e la compatibilità dei nuovi fronti degli edifici 8A e 8B, 3B con la conservazione dei fulcri visivi e prospettici degli assi storici del murattiano, non sembra sia stato recepito correttamente quanto richiesto con precedente nota da questo Istituto.*

Si richiama pertanto la necessità di approfondire in fase esecutiva, nella progettazione dei fronti edificati, la continuità proporzionale e prospettica del livello terra, più alto rispetto agli altri livelli, sia in relazione al fronte mare (via Vasco) che ai due assi ortogonali (via Petrarca e via Affaitati) che definiscono e chiudono la maglia murattiana. Dalle simulazioni fotografiche fornite, infatti, l'allineamento a livello di prospetti appare effettuato rispetto all'edificato degli anni '60 immediatamente adiacente o prossimo e non all'edificato storico, considerato lungo l'intero sviluppo della via, al quale partecipano i nuovi edifici proposti quale limite prospettico degli assi viari verso il mare. Anche su via Vasco il modulo compositivo ritrovato nell'edificio con balcone porticato non trova riscontro nella conservazione del piano terra rialzato, contenendo, nell'altezza del portico, due livelli abitativi e risulta poco efficace, rispetto alla ricucitura prospettica dell'asse, la sopraelevazione di ulteriori due livelli in facciata rispetto al modulo volumetrico ricorrente nel murattiano. Anche per questo sarà necessario in fase di progettazione esecutiva introdurre quei necessari correttivi piani volumetrici che consentano una maggiore integrazione dei volumi lungo gli assi prospettici individuati.

4. *Per quanto riguarda la frammentazione degli edifici in linea, richiesta da questo Ufficio con la nota citata, al fine di mitigare l'impatto generato dai volumi edificati con funzione residenziale che si addensano nelle porzioni a monte del prolungamento di via Vasco, gli aggiornamenti progettuali prodotti non appaiono ancora garantire la compatibilità paesaggistica dell'edificazione. Non appare quindi tradotto in progetto quel recupero " delle forme, degli orientamenti e dei rapporti dimensionali" che caratterizzano la città consolidata, permanendo una generale omogeneità e continuità dei fronti dei volumi 2A e 2B, 3A, che diversamente da quanto dichiarato in relazione, incrementano l'omologazione e la banalizzazione dell'immagine urbana.*

Si ritiene a tal proposito opportuno segnalare la necessità di prevedere, nello sviluppo lineare degli edifici, delle effettive frammentazioni, rientranze e non semplicemente degli accorgimenti di finitura.

Similmente dovranno essere ridimensionate le terrazze a verde, da limitare nell'estensione, garantendo per queste l'assenza di chiusure verticali. Si richiede quindi che la progettazione esecutiva preveda un ridimensionamento delle sagome dell'edificato proposto, anche attraverso graduali diradamenti e arretramenti delle superfici utili, riducendo pergole e serre solari che influiscono negativamente rispetto all'impatto percettivo complessivo, con i loro ulteriori ingombri. In tal senso potranno essere ridimensionate anche le quantità volumetriche proposte.

5. *L'elaborazione n. 6 contiene ancora una serie di manufatti sulle superfici pedonali esterne, di cessione, ad uso pubblico, pubbliche ad uso pubblico, private ad uso pubblico (piazze e coperture di volumi, 5, 6, 9), che in questa fase si ritiene necessario eliminare evitando ogni ulteriore ingombro percettivo, in assenza di una progettazione generale strategica dell'uso degli spazi pubblici ad uso pubblico dell'intera area. Eventuali inserimenti e la sistemazione delle stesse superfici saranno oggetto di specifici approfondimenti progettuali da rinviare ad una fase successiva.*

6. *Per quanto attiene alla viabilità si condivide la soluzione adottata in ottemperanza alla prescrizione n. 7 di cui alla Determina regionale 193 del 2/11/2018 sul procedimento di Verifica assoggettabilità a VAS, finalizzata a ridurre la viabilità carrabile a favore di quella pedonale, eliminando l'attraversamento delle due piazze Gaslini e delle Ciminiere, da aggiornare negli elaborati sull'intervisibilità dove" diversamente, appare anche gerarchicamente dominante, rispetto all'assetto viario generale (vedi fig. 41 della Relazione della Solemare Srl).*

7. *In relazione al cronoprogramma prodotto appare ancora evidente una concentrazione delle opere finalizzate alla realizzazione degli edifici residenziali e delle aree direttamente di pertinenza nella prime fasi realizzative della proposta di accordo che, a giudizio della scrivente, dovrebbero, diversamente, essere organizzate con tempistiche differenti a favore dell'utilizzo delle aree di cessione pubblica e di uso pubblico anche nelle fasi preliminari dell'intera operazione, garantendo quindi quel necessario requisito di ammissibilità che deve sottendere l'intero intervento e, cioè, quello della riqualificazione paesaggistica e di fruizione pubblica del bene costa.*

Si segnala, pertanto, la necessità di anticipare la realizzazione delle urbanizzazioni primarie e 4 secondarie a valle del prolungamento di via Vasco in maniera da rendere funzionali nei primi tre anni le aree pubbliche, di uso pubblico e di cessione e di modificare il cronoprogramma in modo da anticipare la realizzazione del parco urbano delle ciminiere e quindi il consolidamento e il restauro delle stesse e solo successivamente proseguire con le altre opere previste.

8. *Si ritiene necessario acquisire la realizzazione dell'intervento di consolidamento delle ciminiere e pertanto si condivide la prescrizione 10 della Determina Regionale per il procedimento VIA/VAS, essendo la messa in sicurezza delle ciminiere e la loro valorizzazione, condizione prioritaria all'utilizzo delle aree e quindi fondamentale per le ricadute in termini di ammissibilità.*

9. *In relazione alla prospettiva ecologica della proposta si segnala la necessità di prevedere per l'intervento di nuova edificazione soluzioni integrate degli involucri/filtri per l'utilizzo dell'energia rinnovabile, evitando i classici pannelli fotovoltaici in copertura, mitigati da parapetti, riportati nelle linee guida del PPTR sulle fonti rinnovabili, Parte I e Parte II ,come soluzioni per l'edificazione esistente, ma considerati come " cattiva integrazione della tecnologia" per le nuove proposte di trasformazione di un territorio (Cfr. parte 1, B2.1.3. Criticità e B2.2.3 Criteri e orientamenti metodologici: "In caso i sistemi siano progettati per edifici di nuova costruzione si dovranno prevedere piuttosto dei sistemi ad integrazione totale").*

10. *Per quanto attiene la proposta di modifica delle NTA dell'Accordo, integrata a seguito delle proposte di modifica richieste dai vari Enti coinvolti, tra cui quelle proposte da questo Istituto con la precedente nota, si riportano alcune ulteriori modifiche ritenute da questo Istituto opportune (in rosso da rivedere, in blu da integrare):*

Articolo 3

NORME GENERALI

B per gli edifici esistenti o porzioni di edifici esistenti posti attigui al tessuto Murattiano catastalmente individuati dal foglio di mappa 11-E-Z particelle nn. 6161 parte, 3998 parte, 3999 parte, 2034 parte, 2035, 2036, 2037, 2040, 873, 6249 si adotteranno gli obiettivi, le modalità attuative, le destinazioni, e parametri definiti dall'art. 10/P delle N. TA. del PUG ovvero:

Obiettivi

- Conservazione dell'impianto originario e degli edifici ad esso conformi
- Possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici non appartenenti all'impianto originario con delocalizzazione delle volumetrie, se ricadenti nella fascia dei 300 m, o diminuzione volumetrica della Sul, a compensazione, a condizione che l'incremento l'intervento sia orientato alla riqualificazione paesaggistica, elimini detrattori, incrementi la prospettiva ecologica, aumenti la permeabilità delle superfici, ecc.,.

Prescrizioni specifiche

- Le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - costruzione continua marginale lungo il perimetro attuale dell'isolato, conseguendo l'allineamento del fronte, se elementi considerati permanenza della cortina.
 - altezza massima dei fabbricati: 10 m e non superiore a quella degli edifici esistenti di valore storico documentario, che caratterizzano in maniera dominante gli isolati, anche se non adiacenti.
 - numero massimo di piani: tre compreso il piano terra ed il piano rialzato.
 - rapporto massimo fra l'altezza dei fabbricati e la larghezza della strada su cui essi affacciano: 1,5/1.
- I singoli progetti devono essere presentati accompagnati da uno studio dell'intero isolato redatto da tecnico abilitato per legge, e da schematica rappresentazione grafica degli edifici che compongono l'isolato entro cui ricade l'unità e gli isolati adiacenti, l'isolato fronteggiante a quello cui il progetto si riferisce, che mostri l'impatto architettonico dell'intervento, in modo tale che l'Ufficio Tecnico possa disporre di elementi di giudizio sufficienti a pronunciarsi sulla idoneità tecnico architettonica della soluzione proposta e ciò sia dal punto di vista del rapporto del nuovo edificio o dell'edificio modificato con quelli vicini, sia della più ampia problematica del riassetto dell'isolato. Tale progetto riguardante l'intero isolato potrà essere presentato da un unico proprietario e dovrà essere deliberato dalla Giunta Comunale previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico.

Gli edifici retrostanti a Cala Fontanelle non dovranno superare l'altezza dei due livelli del tessuto murattiano.

I fronti degli edifici 8A e 8B dovranno essere contenuti sul prolungamento di via Vasco nell'altezza dominante degli edifici del murattiano. arretrando adeguatamente i livelli complessivi previsti dal piano per un corretto inserimento paesaggistico (rivedere elaborato 1244-MO 4.11)

Articolo 8

COERENZA CON LO SCHEMA DI ASSETTO GENERALE AMBITO "P 1 "

Nell'Accordo di Programma è mantenuta l'individuazione delle "Superfici di Compensazione" e delle "Superfici Fondiarie" definita nello Schema di Assetto Generale.

L'Accordo di Programma definisce la tessitura insediativa e le tipologie edilizie in linea, contenendone l'altezza entro 20m) e comunque non superando il alcun punto i 6 piani fuori terra per le tipologie residenziali e terziarie e di 1 piano fuori terra per le tipologie portuali.

Art. 12 BONUS

Non sono ammessi bonus volumetrici e di Sul.

Si chiede di rivedere i diritti edificatori del sottoambito per attività portuali non già oggetto di approfondimenti progettuali, non ritenendo ad oggi condivisibile l'indice ET 0,2mq/mq in vigore del PPTR, pertanto qualsiasi intervento dovrà essere sottoposto a regolare procedura paesaggistica, rientrando nei criteri di ammissibilità dell'art 45 del PPTR.

Si chiede di specificare nell' Accordo che i diritti edificatori della Solemare restano esclusivamente quelli previsti nel Piano di assetto della P1 di cui alla presente proposta.

Si chiede di eliminare l'art. 13 specifiche per gazebi e de hors. Oggetto di procedimenti art. 146 del D.Lgs. 42/04

Si chiede di eliminare all' art. 14 l'obbligo delle chiusure con vetrata dei balconi orientati a sud e di modificare la sup massima portandola al 8 % della sul dell'unità abitativa, nonché di eliminare la superficie destinata a serre solari sulle coperture degli edifici portuali.

Si chiede in relazione agli art. 17 e art. 18 come intende procedere codesto Ente trattandosi di aree richieste in approfondimento.

11. Per quanto attiene gli aspetti archeologici, valutata la documentazione relativa alla verifica preventiva del rischio archeologico, che attribuisce un rischio archeologico medio all'area di progetto a fronte di una visibilità nulla per la presenza di vegetazione infestante anche nei comparii non antropizzati della stessa, in fase di progettazione esecutiva dovranno essere programmati dei saggi archeologici preventivi tali da assicurare una sufficiente campionatura dell'area in esame.

L'esecuzione dei sondaggi, che potranno essere preceduti da attività di scortico superficiale dei terreni e saranno di seguito concordati mediante sopralluogo congiunto con la Scrivente, dovrà essere affidata a impresa iscritta alla categoria OS25 ed a personale specializzato in possesso di adeguata formazione e qualificazione nel campo della ricerca archeologica (specializzazione o dottorato di ricerca) e di comprovata esperienza, il cui curriculum dovrà essere preventivamente sottoposto alle valutazioni di questo istituto. Il professionista incaricato avrà cura di redigere la documentazione di scavo (schede UUSS, giornale di scavo, riprese fotografiche, relazione finale etc.) sotto la Direzione Scientifica della Scrivente.

Sarà inoltre necessario prevedere la presenza di almeno un tecnico rilevatore con esperienza nel campo archeologico, che avrà l'incarico di posizionare, georeferenziare e individuare catastalmente l'area dell'intervento nonché di elaborare sul terreno i rilievi di ogni eventuale emergenza e stratigrafia emerse (rilievi grafici su supporto cartaceo e in formato dwg georeferenziato, etc.).

Qualora si verifichi il rinvenimento di strutture/strati grafie archeologiche si dovrà procedere con scavi archeologici in estensione; in tal caso questa Soprintendenza si riserva di chiedere varianti al progetto originario per garantire, ai sensi della vigente normativa in beni culturali, la tutela, la messa in sicurezza e la conservazione delle testimonianze antiche eventualmente rinvenute.

Si fa presente sin d'ora che in tutte le aree non sottoposte ad indagine strati grafica preventiva dovrà essere prevista la sorveglianza archeologica continuativa in corso d'opera.

Gli oneri derivanti dalle prescrizioni di questa Soprintendenza saranno a carico della committenza.

12. In ultimo, si richiama l'ottemperanza per gli edifici destinati a funzioni pubbliche alla Legge 717/1949 e ss. mm. ed ii. "Norme per l'arte negli edifici pubblici", richiamata dalla Circolare 28 maggio 2014, n. 3728 del Dipartimento per le Infrastrutture, gli Affari Generali ed il Personale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la quale è stata raffrontata la normativa in materia di contratti pubblici nell'ambito di applicazione della legge n. 717/49 e richiamata la necessità del puntuale espletamento di specifiche attività e secondo le modalità indicate dal D.M. 23 marzo 2006 Linee guida per l'applicazione della legge n. 717/1949 recante norme per l'arte negli edifici pubblici (Gazz. Uff. 29 gennaio 2007, n. 23, S.O). L'Accordo, pertanto, dovrà dare evidenza dell'ammontare complessivo, non inferiore al 2% dell'importo dei lavori destinato alla realizzazione di edifici pubblici, da destinare all'arte contemporanea.

- 1) Con nota prot. A00.145/00320 del 16.01.2019 la Sezione Tutela e Valorizzazione del Paesaggio della Regione Puglia non ha rilevato per l'Accordo di Programma in oggetto motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR. Al fine di assicurare il miglior inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico di riferimento, di garantire la compatibilità con i suddetti obiettivi e indirizzi di cui alla sezione C2 della scheda di ambito, e di rendere coerente l'intervento con le azioni che concorrono alla realizzazione dello scenario Progetto

territoriale 4.2.4 "La valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri" si ritiene necessario pertanto inserire e modificare come di seguito i seguenti articoli delle NTA dell'AdP:

1. inserire il seguente Art. 14 BIS - UTILIZZO DELL'ENERGIA RINNOVABILE nelle NTA:

"Le disposizioni inerenti l'uso delle fonti di energia rinnovabile dovranno conformarsi a quanto previsto dalle Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energie rinnovabili - parte 1) e 2) elaborato 4.4.1 del PPTR"

2. inserire all'Articolo 20 - RECINZIONI delle NTA il seguente comma (in grassetto le disposizioni aggiunte):

I confini fra proprietà pubblica e privata e tutti i limiti fra aree con differenti destinazioni d'uso e/o con diversa appartenenza a singole proprietà dovranno essere definiti con modalità esecutive che mirino all'integrazione fra le parti piuttosto che alla separazione fra le stesse.

Le recinzioni fra lotti confinanti dovranno essere definite attraverso la piantumazione di essenze arbustive.

Tutte le recinzioni dovranno essere realizzate evitando l'impiego di elementi prefabbricati in cemento.

Anche il confine verso lo spazio pedonale e/o ciclabile lungo le strade dovrà essere definito attraverso essenze arbustive e in maniera continuativa con i materiali impiegati nella realizzazione dello stesso spazio pubblico.

3. inserire il seguente Art. 22 - INDIRIZZI nelle NTA:

"Al fine di migliorare le condizioni di sostenibilità complessiva e anche in applicazione della LR n. 13/2008 si reputa inoltre opportuno:

- *prevedere sistemi di raccolta delle acque meteoriche e eventuali reti idriche fognarie duali e impianti che riutilizzino acque reflue e tecniche irrigue mirate al risparmio idrico e alla gestione sostenibile delle acque meteoriche;*
- *prevedere sistemi per migliorare il microclima esterno e quindi la vivibilità negli spazi esterni mediante la riduzione del fenomeno di "isola di calore", attraverso:*
 - *la realizzazione degli involucri edilizi (soprattutto per le cortine rivolte ad Ovest) che diano ombra per ridurre l'esposizione alla radiazione solare delle superfici circostanti mediante elementi architettonici, aggetti, schermature verticali integrate con la facciata esterna, schermature orizzontali, pergole, pensiline, coperture fisse a lamelle, pareti verdi, tetti verdi e coperture vegetalizzate ecc.;*
 - *l'impiego di adeguati materiali da costruzione con bassi coefficienti di riflessione;*
 - *la realizzazione di percorsi pedonali in sede propria con pavimentazione costituite da materiali a basso coefficiente di riflessione per ridurre la temperatura superficiale ed ombreggiate da opportune schermature arbustive/arboree (selezionate per forma e dimensione della chioma) in modo da garantire e favorire la mobilità ciclabile e pedonale nelle ore calde.*

Al fine di migliorare la qualità architettonica degli edifici e anche in applicazione della LR n. 14/2008 si reputa inoltre opportuno non utilizzare elementi decorativi (balaustre, merlature, forme geometriche seriali a rilievo o incise, ecc.) mentre per le soluzioni progettuali (pareti esterne, marcapiani, basamenti, aggetti, pensiline, balconi, parapetti, davanzali, ecc.), privilegiare contestualmente l'uso di materiali forme e tecnologie locali. In particolare sul piano di copertura delle tipologie residenziali e terziarie è auspicabile l'eliminazione dei torrini e/o vani tecnici al fine di mitigare l'impatto visivo delle opere.

In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:

- il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;*
- la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;*
- l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;*
- l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;*
- al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc ...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito. "*

1) che la Polizia Locale del Comune di Monopoli con propria nota prot. n. 3003 del 16.01.2019, nell'esprimere il parere favorevole di massima ha ritenuto di rinviare alla progettazione esecutiva successiva "la sistemazione delle viabilità, con espresso riferimento alla movimentazione dei veicoli, su strada a senso unico o a doppio senso di marcia, delle relative aree di sosta laterali, fuori carreggiata, lì dove previste, e tutto quanto interessa la relativa posa in opera della segnaletica stradale orizzontale e verticale, che potrà, rispetto a quanto proposto, essere oggetto di parziali o totali modifiche".

2) che l'Area organizzativa III - Lavori Pubblici del 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 si esprime, ha espresso, in sede di conferenza dei servizi del 16.01.2019, il proprio parere favorevole circa il prosieguo dell'iter del presente Accordo di Programma previa accettazione di tutte le prescrizioni e modifiche di seguito riportate:

1. 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 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.

2. 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 (fogni 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".

3. 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 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.

4. 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.

5. 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 applicazione del comma 4.d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 saranno:

cessione immobile denominato ex Gaslini:	€	1.360.800
messa in sicurezza delle ciminiere:	€	310.136
immobili da destinare ad altre funzioni:	€	490.404
TOTALE	€	2.161.340

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."

6. Computo Metrico Estimativo ed equilibrio finanziario

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.

Si rimanda comunque al progetto esecutivo la verifica puntuale dei costi delle urbanizzazioni proposte che pertanto saranno sottoposte a parere di congruità tecnico-economica.

1) che la Sezione Urbanistica della Regione Puglia ha espresso, in sede di conferenza dei servizi del 16.01.2019, il proprio parere rappresentando quanto segue:

1. Preso atto che, così come richiesto nella seduta della conferenza del 31/07/2018, nelle tavv.4.3 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.l.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 riequilibrate 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.

1) Nella seduta del 31.07.2018 della Conferenza di Servizi l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale ha espresso parere favorevole precisando quanto segue:

- dopo la prima conferenza dei servizi la società ha proceduto 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;
- 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;
- 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 di Tramontana e che sarà asservita dalle 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;

- *l'Agenzia del Demanio – rappresentata dalla proprietà demaniale marittima – aveva espresso il proprio favorevole parere nelle precedenti sedute della CdS;*

Nella successiva seduta del 16/01/2019 della Conferenza dei Servizi l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Adriatico Meridionale, nel confermare il parere già favorevolmente espresso, ha rappresentato che, "... in merito a quanto osservato dalla Soprintendenza con il precedente intervento, sussiste la piena disponibilità dell'Ente di valutare ogni possibile azione sinergica con le altre amministrazioni, finalizzata ad una ridefinizione in ottica di riqualificazione degli ambiti dd.mm. attualmente occupati da attività produttive (cantieristica navale in maggior parte), specificando tuttavia che il porto resta pur sempre un insediamento produttivo che non può e non deve perdere la propria specificità, tenendo anche conto del numero degli addetti che trovano occupazione presso i concessionari dd.mm. dalla zona. In ogni caso, si conferma l'impegno a confrontarsi a breve con l'Amministrazione comunale e la Soprintendenza per avviare ogni utile azione nel senso sopra indicato. Ad ogni buon fine, rappresenta inoltre che ogni definizione della problematica dovrà essere compatibile con quelle che saranno individuate quali linee strategiche di sviluppo del porto e del Piano regolatore di Sistema portuale".

Pertanto

per quanto sopra quest'ufficio con propria Determinazione n°96 del 25/01/2019 dichiarò conclusa, ai sensi dell'art. 14-bis comma 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, con esito positivo ed unanime la Conferenza di servizi con una serie di prescrizioni riportate nei pareri acquisiti ed integralmente riportati nella detta determinazione, ritenendo altresì non rilevante la modifica della perimetrazione dei sottoambiti ai fini del dimensionamento trattandosi di variante strutturale che incide, in riduzione, sul dimensionamento di ambedue i sottoambiti e comunque il fabbisogno indotto dalla variante era stato verificato in sede di adeguamento del PUG al PPTR e sarebbe stato definitivamente documentato in sede di conferenza di coopianificazione dell'adeguamento del PUG al PPTR.

la predetta determinazione, fu trasmessa a tutti gli enti con nota n°7843 del 6/02/2019 anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 quater della L.241/90 il quale prevede che le amministrazioni i cui atti sono sostituiti dalla determinazione motivata di conclusione della conferenza possono sollecitare con congrua motivazione l'amministrazione procedente ad assumere, previa indizione di una nuova conferenza, determinazioni in via di autotutela ai sensi dell'articolo 21-nonies;

la Sezione Urbanistica Regionale solo con nota del 16/7/2019, prot. 6584, fuori della Conferenza, ha rappresentato la necessità di integrare gli atti e di riscontrare quanto da quest'ultima evidenziato in conferenza, al fine di concludere ritualmente il procedimento;

con nota prot. N. 44280 del 22.07.2019 il Comune di Monopoli in sede di riscontro alla predetta nota, ha integrato la documentazione aggiornando l'elaborato tav. 4.3 e fornendo chiarimenti circa la verifica del dimensionamento dell'intervento come già attestato in sede di conferenza;

con nota prot. 10392 del 18.11.2019, la Regione Puglia ha chiesto di avviare il procedimento di cui all'art. 14 quater della L. 241/1990, ritenendo necessario verificare il dimensionamento ad avvenuto completamento del procedimento di adeguamento del PUG al PPTR;

con DGR n°424 del 30/03/2020 la Regione Puglia ha reso il Parere di Compatibilità paesaggistica ex art. 96.1.a delle NTA del PPTR sull' Adeguamento del PUG del Comune di Monopoli al PPTR;

con successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 12/05/2020 è stato definitivamente approvato l'adeguamento del PUG al PPTR ai sensi del comma 12 dell'art. 11 della L.R. 20/2001 e dell'art. 97 comma 7 delle NTA del PPTR;

tale Deliberazione è stata definitivamente pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n°84 del 11.06.2020;

in ragione di quanto sopra premesso e considerato, con l'esclusivo fine di procedere agli accertamenti ed alle valutazioni di cui alla nota della Regione già richiamata ed ai fini dell'eventuale esercizio di poteri di autotutela, il Sindaco ha indetto con nota n°36442 del 26/06/2020, Conferenza di servizi finalizzata agli accertamenti e valutazioni in merito alla nota del 16/7/2019 prot. 6584 della Sezione Urbanistica Regionale nell'ambito dell'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 in variante al PUG del Comune di Monopoli (BA)", per il giorno 7/07/2020, in videoconferenza;

Visti

la nota prot. 38194 del 7/7/2020 dell'Agenzia delle Dogane che ha confermato il parere già espresso;

il verbale di tale conferenza reso sotto forma di resoconto stenotipato e la cui versione integrale in formato video è disponibile agli atti di quest'ufficio;

le proposte avanzate dalla Sezione Urbanistica Regionale, in attuazione del principio di leale collaborazione, per l'individuazione di una soluzione condivisa, che sostituisca la determinazione motivata di conclusione della conferenza con i medesimi effetti,

la nota della Sezione Urbanistica della Regione Puglia prot. n°65758 del 26/11/2020 con la quale chiede che gli elaborati adeguati siano sottoposti agli enti per eventuale conferma dei pareri;

la nota di trasmissione prot.66380 del 30/11/2020 da parte del proponente degli elaborati aggiornati con riferimento alle risultanze di detta conferenza, ed in particolare:

- *Norme Tecniche di Attuazione (rev. 6.1);*
- *Tav. 4.3 - Stralcio del PUG/P e PUG/S e ripermimetrazione sottoambiti (rev.6.2);*
- *Tav. 4.2.1.a - Progetto di riqualificazione urbana (rev.6.2);*
- *Cronoprogramma delle fasi attuative (rev. 6.1)*

Considerato che

il responsabile del procedimento con nota prot. n°68369 del 07-12-2020 ha pubblicato e trasmesso gli esiti della Conferenza dei Servizi del 7/7/2020 finalizzata agli accertamenti e valutazioni in merito alla nota Regionale n°6584/2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 quater della L.241/90 a tutti gli enti coinvolti nel procedimento, unitamente agli elaborati aggiornati per opportuna conoscenza al fine di verificare l'avvenuta ottemperanza alle prescrizioni;

agli enti in indirizzo è stato assegnato un termine di 15 giorni dalla notifica della detta comunicazione per far pervenire eventuali osservazioni prima di adottare la determinazione motivata di conclusione della conferenza;

la detta nota è stata riscontrata:

- dalla Sezione Urbanistica della Regione Puglia con nota n°17061 del 17/12/2020 con la quale ribadiva la necessità di chiarire che la conferenza dei sevizi del 7/7/2020 doveva ritenersi come il prosieguo della conferenza dei servizi tenutasi nel procedimento di che trattasi, e di tanto si è dato conto nell'oggetto della presente determina, chiedendo altresì la sostituzione in autotutela della precedente determinazione n°96 del 25/01/2019;
- dalla Sezione Autorizzazioni ambientali della Regione Puglia con nota n°72930 del 24/12/2020 con la quale è stata ribadita la necessità di relazionare sulla ottemperanza delle prescrizioni VIA/VAS che sono state prontamente inserite nel sito;
- dalla Soprintendenza con nota prot. n°347 del 4/01/2021 che ha ribadito la necessità di ritenere che le NTA introdotte riguardano esclusivamente il perimetro definito dal piano di assetto dell'accordo e condividendo l'apertura del cono visivo così come richiesta dalla Regione Puglia e riportata nella tav. 4.2.1.a REV 6.2;

Visto:

- il progetto costituito dagli elaborati indicati in premessa, così come integrati ad esito della conferenza dei servizi del 7/7/2020;
- il verbale della Conferenza dei servizi tenutasi il giorno 06.06.2018 di cui copia in uno con tutti i pareri pervenuti e la documentazione integrativa richiesta in tale seduta;
- il verbale della conferenza dei servizi del 31.07.2018;
- l'Atto Dirigenziale n. 193 del 02.11.2018 della REGIONE PUGLIA - DIPARTIMENTO MOBILITA', QUALITA' URBANA, OPERE PUBBLICHE, ECOLOGIA E PAESAGGIO - Sezione Autorizzazioni Ambientali;
- la Determina Dirigenziale n.1394 del 17.12.2018 della Area Organizzativa IV - Urbanistica, Edilizia Privata ed Ambiente a firma del Dirigente Ing. Amedeo D'Onghia;
- la Stima del maggior valore generato dalle aree a seguito dell'introduzione della variante strutturale in ambito P1 redatta dal Dirigente IV^ A.O. del Comune di Monopoli;
- il verbale della conferenza dei servizi del 16.01.2019 conclusiva con esito favorevole con prescrizioni;
- il verbale della conferenza dei servizi del 7.7.2020 tenutasi in prosieguo delle conferenze di cui sopra;
- il PUG del Comune di Monopoli, il D. Lgs 267/2000, la L.241/90, il DPR 380/01;

DETERMINA

A) di prendere atto della premessa, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

B) di prendere atto della documentazione progettuale relativa alla riqualificazione urbana delle aree dismesse dell'ex Cementeria 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 composta dai seguenti elaborati, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale:

ELABORATI DESCRITTIVI

Elenco elaborati		rev.6 del 12/2018
Relazione illustrativa		rev.6 del 12/2018
Documentazione fotografica attuale ambito portuale		rev.6 del 12/2018
Documentazione fotografica delle immagini storiche dell'area portuale di Monopoli		rev.6 del 12/2018
Atti di proprietà e partite catastali		rev.6 del 12/2018
Relazione paesaggistica		rev.6 del 12/2018
Relazione di compatibilità geologica - geotecnica, idrologica e idraulica		rev.6 del 12/2018
Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione		rev.6 del 12/2018
Norme Tecniche di Attuazione		rev.6-1 del 11/2020
Schema di convenzione		rev.6 del 12/2018
Scheda di controllo urbanistico		rev.6 del 12/2018
Stima del maggior valore delle aree a seguito dell'introduzione della variante programmatica in ambito P1		rev.6 del 12/2018
Valutazione di impatto archeologico (VIARCH) - Carta dei potenziali rischi archeologici		rev.6 del 12/2018
Cronoprogramma		rev. 6/1 del 01/2019

ELABORATI GRAFICI

1. ANALISI - INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA PORTUALE "P1"		
1.1	Inquadramento territoriale dell'area su Carta Tecnica Regionale	1:5000 rev.6 del 12/2018
1.2	Planimetria generale dello stato di fatto su base aerofotogrammetrica	1:2000 rev.6 del 12/2018
1.3	Estratto di mappa catastale	1:2000 rev.6 del 12/2018
1.4	Stralcio del PUG/S e PUG/P	1:5000 rev.6 del 12/2018
1.5	Rilievo planialtimetrico	1:1000 rev.6 del 12/2018
1.6	Stato di fatto - urbanizzazioni primarie	1:1000 rev.6 del 12/2018
1.7	Planimetria generale dell'area d'intervento e sezioni del tessuto urbano	1:5000 rev.6 del 12/2018
1.8	Rapporto dell'area di intervento con il P.P.T.R. (Progetti speciali: programmi recuperi costa patto-città campagna)	1:50000 rev.6 del 12/2018
1.9	Stralcio P.P.T.R. - Progetti territoriali: la valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri	1:25000 rev.6 del 12/2018
4. ELABORATI DI PROGETTO AMBITO "P1"		
4.1	Ipotesi di assetto generale dell'Ambito Attuativo "P1"	1:1000 rev.6 del 12/2018
4.2.1.a	Progetto di riqualificazione urbana	1:1000 rev.6.2 del 7/2020
4.2.1.b	Progetto di riqualificazione urbana - piano terra	1:1000 rev.6 del 12/2018
4.2.2	Aree di cessione	1:1000 rev.6 del 12/2018
4.2.3	Aree pubbliche	1:1000 rev.6 del 12/2018
4.2.4	Aree funzionali	1:1000 rev.6 del 12/2018
4.3	Stralcio del PUG/P e ripermetrazione sottoambiti	1:5000 rev.6-2 del 8/2020
4.4	Inquadramento territoriale del progetto su Carta Tecnica Regionale	1:5000 rev.6 del 12/2018
4.5	Inquadramento territoriale del progetto su ortofoto	1:2000 rev.6 del 12/2018
4.6	Planimetria del progetto su mappa catastale	1:2000 rev.6 del 12/2018
4.7	Planimetria del progetto ridotta alla scala del PUG	1:5000 rev.6 del 12/2018
4.8.1	Planimetria con indicazione della modalità carrabile e ciclopedonale	1:2000 rev.6 del 12/2018
4.8.2	Planimetria con indicazione delle modalità carrabile e ciclopedonale - particolari	1:2000 rev.6 del 12/2018

4.9	Opere di urbanizzazione primaria - impianti	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.10	Strumenti attuativi per la trasformazione urbanistica	1:2000	rev.6 del 12/2018
4.11	Profili prospettici	1:500	rev.6 del 12/2018
4.12	Planivolumetrico	/	rev.6 del 12/2018
4.13	Render fotoinserimenti	/	rev.6 del 12/2018
4.14	Progetto della luce	/	rev.6 del 12/2018
4.15	Progetto del verde	1:1000	rev.6 del 12/2018
4.16	Progetto del verde - particolare parco delle ciminiere	1:500	rev.6 del 12/2018
4.17	Planimetria delle aree pubbliche	1:500	rev.6 del 12/2018
4.18	Piazza delle ciminiere e area sgambetto cani - particolare	1:200	rev.6 del 12/2018
4.19	Area giochi - particolare	1:200	rev.6 del 12/2018
4.20	Area Gaslini - particolare	1:200	rev.6 del 12/2018
6. OPERE DI URBANIZZAZIONE AMBITO "P1"			
6.1	Urbanizzazione primaria e secondaria	1:500	rev.6 del 12/2018
6.2	Profili e sezione stradale tipo	1:500	rev.6 del 12/2018
6.3	Rete fognatura acque nere e acque meteoriche	1:500	rev.6 del 12/2018
6.4	Rete acquedottistica e rete gas metano	1:500	rev.6 del 12/2018
6.5	Rete elettrica, telefonica e pubblica illuminazione	1:500	rev.6 del 12/2018
8. EDIFICI PRIVATI AMBITO "P1"			
8.1	Progetto Edificio "1" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.2	Progetto Edificio "2A" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6/1 del 01/2019
8.3	Progetto Edificio "2B" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.4	Progetto Edificio "2C" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6/1 del 01/2019
8.5	Progetto Edifici "3A" e "3B" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.6	Progetto Edificio "4" - piante, prospetti e sezioni (ex Portineria)	1:200	rev.6 del 12/2018
8.7.1	Progetto Edificio "5" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.7.2	Progetto Edificio "Parcheggio Pubblico" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.8	Progetto Edificio "6" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.9	Progetto Edificio "7" - piante, prospetti e sezioni (Gaslini)	1:200	rev.6 del 12/2018
8.10	Progetto Edifici "8A" e "8B" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.11	Progetto Edifici "9" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.12	Progetto Edifici "10" - piante, prospetti e sezioni	1:200	rev.6 del 12/2018
8.13	Render	/	rev.6 del 12/2018

C) di dichiarare conclusa, ai sensi dell'art. 14-bis comma 5 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, con esito positivo la Conferenza di servizi con le seguenti prescrizioni riportate nei pareri acquisiti ed integralmente riportati nella presente determinazione, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater della Legge 7 agosto 1990, n. 241:

- 1) *per le attività soggette al controllo dei VVF sia acquisito il parere preventivo nell'ambito dell'art. 3 del D.P.R. 151/2011 per le attività soggette;*
- 2) *Si completino in tutta l'area interessata direttamente o interferente con l'intervento, le operazioni di controllo, caratterizzazione e bonifica delle componenti ambientali acqua, suolo, sottosuolo e manufatti con particolare riferimento alla bonifica dell'amianto e all'inquinamento da oli pesanti nell'ex area serbatoi olio combustibile.*
- 3) *Gli scavi, le opere fondazionali ed interrato non interferiscano in alcun modo con la libera circolazione della falda acquifera e con le variazioni piezometriche legate alle condizioni di piena e di magra della stessa, e per il sottosuolo dell'area ex serbatoi olio combustibile, vengano conformati alle analisi di rischio prodotte e alle decisioni della Regione Puglia - Dipartimento Mobilità, Qualità urbana, opere pubbliche e paesaggio, Sezione Ciclo Rifiuti e Bonifica assunte con atto dirigenziale n.1 del 21.01.2016.*

- 4) *Venga assicurata la fattibilità e sostenibilità economica della valorizzazione conservativa delle ciminiere, casa del custode ed ex edificio Gaslini, e delle sistemazioni e recupero ambientale e naturale a valore pubblico del Water Front, con precedenza e priorità rispetto agli ulteriori interventi previsti dall'AdP.*
- 5) *Vengano messe in atto tutte le misure di mitigazione in fase di cantiere.*
- 6) *Il Comune verifichi la coerenza della destinazione urbanistica di atterraggio (a valle dell'AdP) con quella ammissibile a valle degli interventi di bonifica di cui alla determinazione dirigenziale n.1 del 21.01.2016.*
- 7) *Siano adottati idonei accorgimenti tecnici ed organizzativi efficaci per il contenimento delle emissioni diffuse di polveri nella fase di cantiere, mediante idonea programmazione degli interventi di abbattimento e il controllo periodico del corretto funzionamento di tutti i sistemi di mitigazione attiva e passiva.*
- 8) *Sia garantita la completa funzionalità ed efficienza delle attrezzature e dei macchinari utilizzati per la realizzazione delle opere, provvedendo periodicamente alle normali operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria previste.*
- 9) *In ordine all'impatto acustico, si richiama quanto prescritto dall'art. 17 comma 3 e comma 4 della L.R. n.3 del 12.02.2002, per le attività temporanee quali sono i cantieri edili; pertanto, nel caso in cui il proponente non sia in grado di assicurare il rispetto dei limiti equivalenti di pressione sonora, dovrà essere prodotta una valutazione di impatto acustico ambientale, per la fase di cantiere, al fine di adottare tutti gli apprestamenti atti a garantire il rispetto dei limiti previsti e minimizzare i possibili impatti nelle aree circostanti.*
- 10) *Attuare le misure relative alla sostenibilità ambientale di cui alle pagg. 70 e 71 del RT, dettagliandole il più possibile e integrandole con ulteriori indicazioni relative all'edilizia sostenibile di cui al DRAG-PUE e finalizzate al risparmio idrico e energetico e all'uso di fonti rinnovabili, nel rispetto della disciplina di settore, al fine di tendere il più possibile alla creazione di un "eco-quartiere".*
- 11) *Assicurare la piena coerenza e l'assenza di interferenze degli interventi d'interfaccia del presente AdP con la pianificazione/programmazione portuale d'intesa con l'Autorità Portuale competente e con gli Enti responsabili del Demanio Marittimo.*
- 12) *Coordinare la pianificazione proposta con il piano di protezione civile comunale al fine di assicurare la coerenza con gli scenari di rischio e le strategie operative ivi contenute.*

13) Collegare fra loro gli elementi naturali e semi-naturali previsti all'interno dell'area (spazi verdi, parco, giardini privati, filari alberati, aree a prato) con elementi naturali arborei e arbustivi, mediante:

- Inserimento di alberature e spazi verdi nei parcheggi (alberature a filari o a masse) e lungo le strade, intervenendo, ove non già sufficientemente arborati, sulle sezioni stradali, riducendone la carreggiata o limitando i sensi di marcia e inserendo;
- gestione del verde privato.

1) Connettere attraverso un unico filo conduttore gli spazi aperti, le ciminiere, gli altri elementi del passato industriale, i giardini, il centro storico, le attività navali più rilevanti e le aree verdi pubbliche.

2) Assicurare la continuità tra le attività ricreative, commerciali, turistiche e portuali attraverso percorsi pedonali e ciclabili e riducendo al minimo gli attraversamenti della viabilità carrabile; sostituire la strada che divide il "parco" delle ciminiere dalla piazza con spazi pubblici pedonali.

3) Garantire la connettività con il resto del tessuto urbano e "con gli altri nodi infrastrutturali" (RT, pag. 45), individuando gli accessi all'area in oggetto con particolare attenzione all'intermodalità (fermate mezzi pubblici, aree di parcheggio, connessioni con altri percorsi di mobilità lenta, aree produttive portuali, residenze); inoltre si assicuri la realizzazione della pista ciclabile in sopraelevazione per la connessione con Largo Fontanelle e si rendano coerenti tutti gli elaborati progettuali tenendo conto dei contributi e pareri degli enti intervenuti durante la consultazione.

4) Progettare gli spazi pubblici in modo che:

- favoriscano la socialità e la permanenza delle persone scegliendo le funzioni, le soluzioni e i materiali artificiali e naturali più appropriati per rendere più confortevole la fruizione e la sosta, tenendo conto delle esigenze sociali della popolazione residente nell'intorno, degli operatori del porto e degli fruitori occasionali dell'area;
- riducano l'abbagliamento, la temperatura, il rumore delle attività portuali e del traffico, l'inquinamento, la riflessione dei raggi infrarossi notturni in prossimità degli edifici;
- permettano la gestione sostenibile delle acque pluviali urbane con soluzioni che coniughino la riduzione del runoff e il miglioramento del microclima (ad es. utilizzando prati, terreno nudo oppure piazze inondabili, ecc.), inoltre si prevedano:
 - nelle aree verdi e lungo le strade pedonali, camminamenti e pavimentazioni drenanti o in materiale semipermeabile (es. terre battute);
 - nei parcheggi, pavimentazioni drenanti. (vedi parcheggi verdi).

- 1) *Garantire la sicurezza e la completa fruibilità pubblica dei “reperti” industriali e degli spazi pubblici ad essi collegati (parco delle ciminiere e della piazza).*

- 2) *Utilizzare il verde urbano e la vegetazione per generare benessere, favorire l'esercizio fisico, supportare la mobilità pedonale, migliorare la qualità dell'aria e la mitigazione delle temperature estive.*

- 3) *Prevedere:*
 - *interventi di mitigazione del parcheggio multipiano (pareti e tetti verdi) o il suo interrimento/delocalizzazione;*
 - *nell'area ove erano posti i serbatoi dei carburanti, la sistemazione alberature/arbusti mediterranei che favoriscano la rizodegradazione degli idrocarburi.*

- 1) *Relativamente al trattamento delle acque reflue, garantire il loro corretto smaltimento in conformità con la norma nazionale e regionale, verificando con l'ente gestore degli impianti la sostenibilità dell'incremento di carico di A.E. nel rispetto delle disposizioni di cui alla DGR n. 1252 del 9 luglio 2013;*

- 2) *La progettazione esecutiva degli spazi pubblici dovrà prevedere ulteriori misure/indicazioni che:*
 - a. *stabiliscano il numero, le essenze, le dimensioni e la tipologia delle piante da porre a dimora nelle aree verdi pubbliche e private/viali alberati/parcheggi pubblici e privati, prediligendo le specie autoctone (ai sensi del D.lgs. 386/2003) adatte alle zone urbane e con minori esigenze idriche;*
 - b. *prevedano opportune misure di protezione acustica prediligendo l'uso di barriere verdi fonoassorbenti;*
 - c. *prevedano nelle aree private un certo numero di punti di raccolta multipla dei rifiuti prodotti facilmente accessibili e dimensionati in funzione della produzione e della composizione media, al fine di facilitare la messa in atto delle operazioni di “raccolta porta a porta”;*
 - d. *relativamente ad eventuali prelievi di acqua dalla falda, riportino le norme di cui all'allegato 14 del PTA in merito alle “aree soggette a contaminazione salina” (M.2.10);*
 - e. *relativamente alle acque meteoriche provenienti dalle aree con finitura superficiale impermeabile (tetti, ecc.) e tenuto conto della volontà di riusarle per scopi irrigui, disciplinino il loro trattamento, nel rispetto della normativa vigente regionale (Regolamento Regionale n. 26 del 9 dicembre 2013 “Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e di prima pioggia” - attuazione dell'art. 113 del D.lgs. n. 152/06 e ss.mm. ed ii.);*
 - f. *prevedano le seguenti misure di mitigazione per le fasi di cantiere:*

- nella fase di scavo si mettano in atto accorgimenti tecnici tali da diminuire l'entità delle polveri sospese (es. irrorazione di acqua nebulizzata durante gli scavi e perimetrazione con teloni per il contenimento delle sospensioni aeriformi);
- si dotino le macchine operatrici di opportuni silenziatori di idonei sistemi atti a mitigare l'entità dell'impatto sonoro;
- al fine di evitare inquinamento potenziale della componente idrica, si garantisca la minimizzazione dei tempi di stazionamento dei rifiuti presso il cantiere di demolizione;
- nelle fasi costruttive si prevedano soluzioni impiantistiche locali (quali a titolo di esempio isole ecologiche) che potranno migliorare gli effetti della raccolta differenziata e le operazioni di raccolta e trasferimento dei rifiuti urbani;
- dove possibile, si preveda l'utilizzo di materiale di recupero, di tecniche e tecnologie che consentano il risparmio di risorse;
- relativamente agli aspetti paesaggistici del progetto, gli interventi di mitigazione si rivolgano principalmente alla gestione degli aspetti più critici quali la presenza di scavi, cumuli di terre e materiali da costruzione, che rendono necessaria la predisposizione di opportuni sistemi di schermatura;
- per quanto riguarda l'energia, si adottino tutte le migliori tecnologie possibili per il contenimento dei consumi.

- 1) si metta in atto il piano di monitoraggio VAS come previsto nella Rapporto Ambientale del PUG approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 01.08.2011;
- 2) si promuovano azioni volte alla riduzione dei rifiuti urbani indifferenziati, al miglioramento della raccolta differenziata ed ad una più corretta gestione dei rifiuti;
- 3) si potenzino misure volte a favorire i sistemi di trasporto pubblico locale e di mobilità sostenibile per collegare l'area in oggetto con il centro urbano;
- 4) si mettano in atto azioni per il monitoraggio dell'inquinamento acustico e della qualità dell'aria, attuando campagne di misurazione in loco, definendo le opportune ed eventuali misure volte alla riduzione degli stessi;
- 5) si garantisca l'omogenea attuazione delle prescrizioni di cui al presente atto e di quelle impartite con altri provvedimenti di Verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS agli eventuali successivi strumenti urbanistici insistenti nella medesima località e nelle immediate vicinanze.
- 6) In fase di progettazione esecutiva migliorare la definizione dell'intervento 10 (area di proprietà del Comune) mediante mitigazioni degli impatti generati dall'alto edificio retrostante.

- 7) *Verificare in fase di progettazione esecutiva, nella progettazione dei fronti edificati, la continuità proporzionale e prospettica del livello terra degli edifici 8A, 8B e 3B.*
- 8) *Verificare in fase di progettazione esecutiva la effettiva frammentazione degli edifici in linea 2A, 2B e 3A nel rispetto di quanto già integrato con le tavole della versione 6/1.*
- 9) *Eliminare i manufatti sulle superfici pedonali esterne ad uso pubblico (piazze e coperture dei volumi 5,6 e 9) da proporre in fase di progettazione esecutiva.*
- 10) *Anticipare la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come rappresentato nel cronoprogramma presentato dalla società proponente come elaborato integrativo nella seduta del 16.01.2019.*
- 11) *In fase di progettazione esecutiva prevedere la necessità di soluzioni integrate degli involucri/filtri per l'utilizzo dell'energia rinnovabile.*
- 12) *Le NTA del piano devono essere modificate e/o integrate così come meglio riportato nel parere della Soprintendenza nella misura in cui non incide su proprietà escluse dall'Accordo di Programma.*
- 13) *Le attività di scavo dovranno essere eseguite da imprese iscritte alla categoria OS25 e seguite da personale specializzato (archeologo) con specifico curriculum.*
- 14) *Per gli edifici destinati a funzioni pubbliche alla Legge 717/1949 e ss. mm. ed ii. "Norme per l'arte negli edifici pubblici", richiamata dalla Circolare 28 maggio 2014, n. 3728 del Dipartimento per le Infrastrutture, gli Affari Generali ed il Personale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti dovrà essere previsto l'ammontare complessivo, non inferiore al 2% dell'importo dei lavori destinato alla realizzazione di edifici pubblici, da destinare all'arte contemporanea.*
- 15) *Le NTA del piano devono essere modificate e/o integrate così come meglio riportato nel parere dell'Ufficio Paesaggio della Regione Puglia.*
- 16) *In fase di cantiere, al fine di evitare impatti diretti e/o indiretti sul contesto paesaggistico esistente e sulle sue componenti è opportuno garantire:*
 - *il corretto scorrimento e smaltimento delle acque meteoriche superficiali per non compromettere la consistenza del suolo;*
 - *la limitazione dei movimenti di terra (sbancamenti, sterri, riporti) per non modificare in maniera significativa l'attuale assetto geomorfologico d'insieme e conservare nel contempo l'assetto idrogeologico complessivo delle aree oggetto d'intervento;*

- *l'allontanamento e il deposito dei materiali di risulta rivenienti dalle operazioni di scavo nelle pubbliche discariche;*
- *l'uso di mezzi di cantiere e la realizzazione di opere complementari (piste di accesso, deposito di materiali, recinzioni, ecc.) che non compromettano le aree attigue a quelle d'intervento;*
- *al termine dei lavori lo smantellamento delle opere provvisorie (piste carrabili, accessi ecc ...) e il ripristino dello stato dei luoghi al fine di agevolare la ricomposizione dei valori paesistici del sito".*

1) *In fase di progettazione esecutiva dovrà essere elaborato apposito documento che riguarda la sistemazione delle viabilità, con espresso riferimento alla movimentazione dei veicoli, su strada a senso unico o a doppio senso di marcia, delle relative aree di sosta laterali, fuori carreggiata, lì dove previste, e tutto quanto interessa la relativa posa in opera della segnaletica stradale orizzontale e verticale, che potrà, rispetto a quanto proposto, essere oggetto di parziali o totali modifiche.*

2) *In fase di progettazione esecutiva dovrà tenersi conto:*

- *del raccordo dei lavori con le aree a margine dell'intervento nonché del cronoprogramma esecutivo dell'intervento che deve prevedere i necessari collegamenti funzionali anche in fase di cantiere;*
- *dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'ufficio LL.PP. del Comune di Monopoli l'intera rete stradale;*
- *dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune di Monopoli nonché degli Enti gestori l'intera rete infrastrutturale;*
- *dovrà essere eseguita una verifica puntuale dei costi delle opere di urbanizzazione;*

A) *conseguentemente di rinviare la verifica dell'ottemperanza alle prescrizioni dei vari enti, in sede di progettazione esecutiva;*

B) *di dare atto che i diritti edificatori della Solemare restano esclusivamente quelli previsti nel Piano di assetto della P1 di cui alla presente proposta;*

C) *di prendere atto che non si rilevano motivi ostativi al rilascio del parere di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 96.1.c delle NTA del PPTR*

D) *di individuare azioni sinergiche tra i vari Enti (Soprintendenza, Agenzia del Demanio, Capitaneria, Autorità Portuale e Comune) per una riqualificazione degli ambiti del Demanio Marittimo attualmente occupato da attività produttive;*

E) *di sottoporre le aree pubbliche (edifici e spazi pertinenziali) a valle del prolungamento di via Vasco a procedure concorsuali di evidenza pubblica (concorsi di idee e/o di progettazione) per*

acquisire le migliori soluzioni progettuali e funzionali con particolare riferimento a tre ambiti (Gaslini, Parco delle ciminiere, Cala fontanelle);

F) di trasmettere la presente determina di approvazione della Conferenza dei Servizi finalizzata alla *Riqualificazione urbana delle aree industriali dismesse dell'ex cementeria dell'ambito portuale P1 in variante al PUG del Comune di Monopoli (BA)*, alle condizioni sopra riportate, al Sindaco ed al Presidente della Regione Puglia al fine di dare seguito agli adempimenti previsti dal comma 4 dell'art. 34 del D.L. 18 agosto 2000, n. 267;

G) di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on-line e sul sito del Comune e la trasmissione ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 quater della L.241/90 a tutti gli enti coinvolti nel procedimento;

H) per quanto sopra esposto, di dare atto che la presente determinazione conclude con esito positivo la conferenza di servizi indetta il 6.06.2018 in sostituzione della determinazione n°96 del 25/01/2019 che deve intendersi a tutti gli effetti ritirata.

IL DIRIGENTE
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E LLPP
(Amedeo D'Onghia)
FIRMATO DIGITALMENTE

Monopoli, 01/03/2021

IL DIRIGENTE
(Amedeo D'Onghia)
FIRMATO DIGITALMENTE