



Città di Monopoli

Area IV[^] – Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente

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

OGGETTO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI:

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

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

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

SOGGETTI CONVOCATI con nota protocollo n. 31593 del 22.05.2018:

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



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

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

I lavori hanno inizio alle ore 10,45.

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

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

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

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

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

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

Intervento del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE

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

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

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

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

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



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

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

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

premessi:

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

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

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

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

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

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

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

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

Conferma il proprio parere favorevole al progetto.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



dell'atto notarile attestante i crediti edilizi della Italcementi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Intervento dell'Assessore Regionale Pisicchio

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

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

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

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

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



all'unanimità, che si ribadisce essere:

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

Intervento conclusivo del Sindaco del Comune di Monopoli Angelo ANNESE

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