



Città di Monopoli

AREA ORGANIZZATIVA IV^ TECNICA
EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA – AMBIENTE

TRASMESSA ESCLUSIVAMENTE A MEZZO FOLIUM

Al signor Sindaco
SEDE

OGGETTO: ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 DEL D.LGS. 267/2000 PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA DELLE AREE URBANE DISMESSE DELL'EX CEMENTERIA DELL'AMBITO PORTUALE P1 DEL PUG DI MONOPOLI. SOCIETÀ PROPONENTE SOLEMARE S.R.L. ADEGUAMENTO PROPOSTA PROGETTUALE. Relazione Parere

Premesso che, con nota n.51558 del 02.10.2017, fu indetta per il giorno 20.10.2017 la 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, co. 7 della L. 241/90.

In esito alle risultanze delle conferenze, ed in particolare ai contenuti del parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bari, reso con nota n.11871 del 24.11.2017 è stata presentata una nuova proposta progettuale con note nn.17884-17886-17887 del 16.03.2018.

Tale nuova proposta progettuale è stata adeguata alle condizioni emerse durante la CdS portando ad una soluzione diversa per la quale si rende necessaria una nuova valutazione istruttoria finalizzata all'avvio di un nuovo procedimento ex art. 34 del d.lgs. 267/2000 ove gli indirizzi espressi dalla amministrazione comunale con proprio atto deliberativo n°32/2017 siano rispettati.

Ciò stante è stato concluso il precedente provvedimento con nota n°19501 del 26/03/2018 ed avviata la istruttoria sul nuovo.

La presente relazione si pone ora, sulle tematiche della precedente relazione istruttoria, di riscontrare la ammissibilità della nuova proposta di sistemazione urbanistica. In primo luogo si da atto che la proposta, diversamente dalla precedente, ha definitivamente escluso l'atterraggio della eccedenza di SUL spettante in località Lamalunga ed, a detta dei proponenti (Relazione tecnica illustrativa - par. 6.1) la nuova proposta non costituisce variante strutturale al PUG. Diversamente opinando quest'ufficio invece ritiene che permanga la natura strutturale della variante in quanto il dimensionamento residenziale proposto con questa nuova soluzione genera un incremento di SUL residenziale del 34% (Relazione tecnica illustrativa - tab. D - par. 6.5) rispetto alle previsioni di PUG. Avendo pertanto il dimensionamento del fabbisogno residenziale, operato dal PUG al 2022 (Relazione Generale del PUG - pag.55), natura strutturale tale soluzione progettuale costituisce variante strutturale.

Con riferimento alle SUL di progetto si rileva che la nuova rielaborazione progettuale prevede un incremento di SUL residenziale stimato dai proponenti in 6900 mq (calcolato dall'ufficio in 6871,66 mq) e una riduzione della SUL terziaria che viene ridotta di 28879,58 mq. Di tali 28879,58 mq i predetti 6900 mq vengono variati da SUL terziaria a

SUL residenziale mentre i restanti 21900 mq non vengono più previsti (il precedente progetto in località Lamalunga teneva conto di una SUL da delocalizzare pari a 19794 mq ma di fatto ne venivano delocalizzati solo 8326,90 mq).

Pertanto con la nuova soluzione progettuale si rinunciano, rispetto alla precedente, solo a 1426,90 mq di SUL terziaria come rilevabile dalla situazione di seguito schematizzata:

	previsioni di PUG	Precedente proposta di AP	Attuale proposta di AP
SUL residenziale	20.096,64 mq	20.093,20 mq	26.968,30 mq
SUL terziaria/comm.	30.144,96 mq	18.672,73 mq (*)	1.265,38 mq
SUL attività portuali	5.626,01 mq	5.625,55 mq	5.455,54 mq
TOTALE	55.867,61 mq	44.391,48 mq	33.689,22 mq

(*) di cui 10.345,83 mq in area P1 e 8.326,90 in località Lamalunga

Con riferimento alla stima del maggior valore delle aree proposte si rilevano delle valutazioni opinabili. In primo luogo il parametro di incremento tra superficie utile lorda e superficie vendibile viene assunto nella misura del 15% mentre il PUG prevede una misura del 40%. Così come anche i costi di realizzo che nella prima ipotesi sono assunti in € 925/mq (in assenza di accordo di programma) e poi vengono assunti in € 1125/mq (in presenza di accordo di programma): tale differenziazione non trova riscontro alcuno.

Identicamente si ritiene necessario dimostrare in maniera dettagliata i valori unitari vendita assunti in € 2.100/mq. Da indagini d'ufficio su atti di compravendita analoghi per tipologia e localizzazione tali valori non sono inferiori a € 3000/3500 al mq.

Così come ritenere che il valore dell'immobile "ex Gaslini" nelle condizioni in cui trovasi, € 1500/mq (circa € 300/mq in meno rispetto alla ipotesi di nuova edificazione in assenza di accordo di programma), possa ritenersi congruo, o perlomeno in coerenza con il prezzo del nuovo a realizzarsi: si propone per lo stesso che la sua valutazione venga rimessa alla competenza dell'UTE non ravvisandosi prezzi di mercato riferiti allo specifico contesto.

Con riferimento alle procedure valutative di carattere ambientale (VIA-VAS) si ribadisce quanto già espresso nel precedente parere n°4249 del 4/8/2017 atteso che le modifiche normative introdotte a livello nazionale non sono direttamente cogenti a livello locale e pertanto si appalesano gli ambiti di applicazione di cui alla fattispecie B.3.c dell'allegato B della LR 11/2001 (progetti di riassetto urbano) oltre a rendersi necessarie le verifiche ex LR 44/2012 e successivo RR 18/2013 con riferimento agli artt. 4, 5, 6 e 7 in materia di VAS. Inoltre si rammenta la necessità. Come peraltro già evidenziato nel precedente procedimento di estendere le procedure di caratterizzazione e analisi rischio dell'area anche a quelle non analizzate con il provvedimento di cui alla Det.dir. n°1 del 21/01/2016 della Sezione rifiuti e bonifica della Regione Puglia.

Il nuovo assetto progettuale prevede tra le opere di urbanizzazione primaria la realizzazione di strade, parcheggi, reti idrauliche, gas, energia e elettricità mentre tra le opere di urbanizzazione secondaria sono previste la piazza antistante l'edificio denominato "ex Gaslini" e gli spazi ad uso pubblico dell'area circostante le "ex ciminiera", prevedendo, a favore dell'ente, solo la cessione dell'edificio denominato "ex Gaslini" nello stato in cui si trova immaginando, a detta dei proponenti che tale cessione integri gli indirizzi contenuti nella Del. C.C. n°32/2017.

Si rileva che l'altro edificio storico conservato (ex uffici della cemenzeria) diviene una struttura per attività portuali di competenza della società Solemare srl, mentre nulla si dice sulle ex ciminiera, né in termini di proprietà, né in termini di messa in sicurezza. Inoltre l'area destinata a parcheggio pubblico P2 appare residuale rispetto alla sistemazione

complessiva e la soluzione progettuale non è ricompresa a carico dei proponenti atteso che trattasi di parcheggi pubblici generati dagli interventi di edificazione privata.

Per ogni valutazione sulle opere di urbanizzazione presentate, quest'ufficio si riserva di chiedere apposito parere ai competenti uffici comunali incardinati nelle aree Organizzative III^A - LLPP e manutenzioni e VI^A -Polizia municipale, a valle dell'avvio del procedimento di accordo di programma. Tanto anche in ragione della proposta progettuale che prevede una commistione tra spazi pubblici e spazi privati, con particolare riferimento ai camminamenti (tetti giardini) in copertura degli edifici privati n°5, 6 e 9 ed ai ponticelli di collegamento di tali strutture che intersecano viabilità pubbliche.

Sarebbe altresì utile integrare la soluzione progettuale di norme tecniche che disciplinino la proposta di variante.

Sulla verifica degli indirizzi che il Consiglio Comunale ha delineato in ordine all'avvio della procedura dell'accordo di programma si rileva quanto di seguito:

-bonificare e riqualificare l'intero complesso produttivo

La nuova soluzione progettuale persegue l'intento di bonifica e riqualificazione dell'ex complesso produttivo, ma sarebbe auspicabile ipotizzare soluzioni di interazione con l'area destinata ad attività portuali.

- garantire lo sviluppo dell'area oggetto di delocalizzazione

La nuova soluzione progettuale persegue l'intento di temperare le esigenze di sviluppo urbano e quelle di tutela dei luoghi

- riduzione del carico urbanistico insediabile nell'ambito P1 ... utilizzando qualsiasi strumento ...compresa la delocalizzazione...

La soluzione prospettata, modificativa della precedente che prevedeva la delocalizzazione, prevede oggi la riduzione di carico urbanistico complessivo pari a circa 21900 mq: di tanto ne da atto anche la parte committente che con nota n°27408 del 4/5/2018 dichiara di rinunciare alla volumetria/superficie edificabile che non sia prevista nell'accordo di programma.

- acquisire alla proprietà comunale ... preferibilmente e compatibilmente con la congruità economica...la parte di cessione ... libera dalla presenza di volumi privati

La nuova soluzione progettuale frammenta gli spazi pubblici con spazi privati non garantendo appieno l'indirizzo espresso dal consiglio, pertanto sarebbe auspicabile una diversa soluzione progettuale per gli edifici n°5 e 6 sempre compatibilmente con la congruità economica dell'intervento come previsto dall'indirizzo consiliare.

- individuare edifici/opere ritenute strategiche per il perseguimento di politiche di sviluppo dell'ente...

L'unico edificio previsto per le funzioni prefisse è l'ex Gaslini, mentre nulla si dice sulle ex ciminiere anche se immaginabile la loro acquisizione al patrimonio dell'Ente.

- privilegiare tra le diverse ipotesi quelle che consentono l'acquisizione di aree ed immobili di pregio...

La soluzione proposta persegue l'obiettivo fissato anche se si rende necessario valutare, congiuntamente anche al Demanio ed alla Autorità di Sistema sul tavolo della conferenza, definire meglio il limite demaniale e l'interazione città porto a nord dell'area di intervento dove la soluzione proposta dell'immobile a parcheggio pubblico costituisce un elemento di chiusura e di scarsa interazione.

Per ultimo si rappresenta che con propria nota n°79 del 8/5/2018 la Lega Navale Italiana, concessionaria di aree tangiate dall'intervento proposto, ha invitato questa Amministrazione a richiedere alla società Solemare la modifica del progetto presentato escludendo le aree demaniali in concessione. Si rappresenta che la scala di definizione del progetto non è tale da verificare una effettiva sovrapposizione dell'intervento rispetto alla

concessione demaniale e comunque ogni valutazione in merito attiene alla Autorità di Sistema.

Tanto le considerazioni istruttorie di quest'ufficio, salvo approfondimenti e conclusioni da esplicitarsi in esito ai lavori della conferenza di servizio ad indirsi.

Distinti saluti

Il dirigente della A.O. IV^
Ing. Amedeo D'Onghia

