

OGGETTO: Attuazione dell'accordo ex art.11 della L. 241/90 per la realizzazione di un parcheggio pluripiano in via Marconi. ADOZIONE di variante puntuale al PUG programmatico di Monopoli ex art. 12, comma 2 della LR 20/2001. APPROVAZIONE del progetto preliminare dell'opera pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

il Comune di Monopoli istituì con Del.C.C. n°7/2001 il parco urbano nella zona denominata Lama Belvedere e successivamente con atti di Giunta e di Consiglio inserì tale intervento nella programmazione triennale delle OO.PP. reiterandone il vincolo preordinato all'esproprio con Del.C.C. n°56/2006 ed approvando il progetto definitivo delle opere a farsi con la previsione dell'occupazione delle aree, per i relativi piani particellari di esproprio;

tra queste aree ricadevano anche quelle allibrate in catasto al foglio 11, p.lle 725, 1835 e 2596 di proprietà dei signori Corbacio-Carvisiglia-Andretta (di seguito denominati tutti *eredi Corbacio*), che intervennero nel procedimento espropriativo ottenendo pronunce a loro favorevoli giusta i seguenti provvedimenti giurisdizionali:

- *Decreto del Presidente del TAR (n. 49 del 22.1.2007);*
- *Ordinanza di sospensione (n. 80 del 31.01.2007) del provvedimento di occupazione di urgenza dei suoli di cui trattasi (fg. 11 p.lle 725, 1835 e 2596. Decreto Dirigente LL.PP. n. 25 del 27.12.2006);*

con delibera consiliare n. 68 del 22.10.2010 il Comune di Monopoli ha approvato il nuovo P.U.G. all'interno del quale le aree dei ricorrenti erano gravate da un vincolo di inedificabilità stante la previsione del PAI che riteneva le aree in oggetto soggette a media pericolosità idraulica;

con ricorso n°1262/2011 i ricorrenti avevano impugnato la delibera di approvazione del PUG censurando la scelta del Comune di Monopoli di attribuire a parte dei suoli la destinazione del PUG/P "Costesto in formazione" e chiedendo l'attribuzione della tipizzazione dell'intera area di loro proprietà a "Contesto urbano esistente consolidato ad alta densità" anche in forza della destinazione impressa con lo strutturale e per effetto delle destinazioni programmatiche delle aree circostanti;

successivamente a seguito della realizzazione di opere di canalizzazione idraulica messe in atto a monte del bacino, che hanno mitigato il rischio, è intervenuta la deperimetrazione da parte dell'Autorità di Bacino della Regione Puglia di una notevole porzione dell'ambito urbano interessato da pericolosità idraulica tra cui le aree dei ricorrenti;

a seguito di tale deperimetrazione i ricorrenti in data 10 febbraio 2012 con nota prot. n°8179 e successiva integrazione del 24.5.2012 prot n°29174 hanno presentato una proposta progettuale per la realizzazione di un parcheggio pluripiano di cui tutti i livelli fuori terra superiori al primo sarebbero stati ceduti alla A.C. a fronte della tipizzazione (quale contropartita) di altra loro area;

la suddetta proposta concerne, complessivamente, la sistemazione urbanistica ed edilizia delle aree individuate tra le vie S.Anna, serg. Corbacio e Marconi, il tutto sulle aree censite in catasto al foglio n. 11, particelle n. 2596, 1834, 6339 e 6340 (ex p.la 6275, già p.la 725 parte);

CONSIDERATO CHE

la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 155/2012 del 10.09.2012, nelle more dell'iter giurisdizionale dinanzi al TAR relativamente ai ricorsi pendenti, ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di urbanizzazione delle aree così come formalizzata dagli "eredi Corbacio";

con successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 191 del 14.11.2012, l'Esecutivo dell'Ente, nel dar seguito alla precedente dichiarazione di pubblico interesse, ha approvato il "*Piano dei Servizi*", quale strumento finalizzato alla gestione del PUG. Detto strumento alla tav. 2 intitolata "*La nuova città pubblica. Contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano. Individuazione di aree pubbliche (70% St) e private (30% St)*", riporta per le aree in fregio alla via Marconi, di proprietà dei sig.ri Corbacio, la dicitura "*proposta di realizzazione di parcheggio pluripiano in via G. Marconi*". Lo stesso strumento, alla tav. 3 intitolata "*La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto in ambito urbano*" ed alla tav. 3.1 intitolata "*La nuova città pubblica in ambito urbano. Contesti consolidati e contesti per servizi di nuovo impianto nel centro storico e quartiere murattiano (Zona i)*" definisce le aree in fregio alla via Marconi "*S7 — Parcheggi*";

la proposta degli eredi Corbacio, nelle more dei contenziosi, è stata oggetto di valutazione onde pervenire ad una ipotesi conciliativa, in relazione agli aspetti meramente urbanistici, finalizzata all'assegnazione per le aree di cui trattasi di una destinazione urbanistica che superi il rinvio "*dinamico*" dell'art. 30/P delle NTA del PUG;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 38 del 28.02.2014, l'Esecutivo ha manifestato la volontà di realizzare un parcheggio pluripiano nell'area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di Via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed ha deliberato, tra gli indirizzi della Amministrazione, di porre in essere un sistema coordinato di iniziative pubbliche e private per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggi ed in particolare: Area a ridosso della linea ferroviaria in prossimità di via Guglielmo Marconi e di Corso Umberto ed adiacente alla linea ferroviaria attraverso la realizzazione di un autosilo multipiano "*pubblico-privato*", allo scopo di "*perseguire un programma di miglioramento del sistema della mobilità urbana anche attraverso la riduzione del numero di veicoli circolanti nel centro cittadino "Murattiano"*" per il tramite della realizzazione di un efficace sistema di parcheggi secondo le indicazioni contenute nel "*PUM di area vasta*";

VISTA

la nota del 27.03.2014 prot n. 17068 con la quale, alla luce delle predette determinazioni della Giunta Comunale, gli eredi Corbacio, tra cui i due ricorrenti nei ricorsi più sopra precisati, comproprietari delle aree portate in catasto al fg 11 particelle nn. 6339 e 6340 (ex p.lla 6275, già p.lla 725 parte) - 2596 e 1834, hanno inoltrato alla Amministrazione comunale una proposta che prevede una ipotesi di definizione urbanistica per le aree di cui trattasi, caratterizzata dalla tipizzazione a "*contesti per servizi di nuovo impianto*", con disciplina analoga a quella di cui all'art. 27/P NTA PUG ancorché necessitante di una ulteriore prescrizione specifica n.7 che preveda specificatamente:

1. *Indice di fabbricabilità e = 4560mq/5077 mq = 0,90 circa mq/mq;*
2. *Realizzazione di residenziale per Sul 3520 mq;*
3. *Realizzazione di commerciale per Sul 1040 mq;*
4. *Realizzazione di superfici di parcheggio per 1170 mq per livello, organizzate su quattro livelli da cedere al Comune di Monopoli.*

RITENUTO CHE

la superficie a parcheggio "fuori terra" che il proponente si impegna a cedere all'Amministrazione (a fronte della destinazione residenziale delle aree più a monte che restano di proprietà privata), con la sua estensione assolve alle seguenti funzioni:

1. Realizzazione di un'opera pubblica per una superficie pari a 1030,15 mq, relativa all'incremento del valore di SUL corrispondente all'edificazione residenziale richiesta con la proposta di accordo (quantificazione dell'opera pubblica a farsi effettuata in via analogica sulla base delle regole di cui all' art. 27.07/P delle NTA del PUG. La proposta è quindi quella di cedere alla Amministrazione un'opera pubblica il cui valore corrisponde - secondo i criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche - al surplus di edificazione rispetto all'indice assunto come base per le aree prive di destinazione specifica (indice $i = 0,15$ mq/mq);
2. Dotazione di standard P2 corrispondenti alle superfici residenziali e commerciali a farsi (secondo le aliquote rispettivamente 0,10 mq/mq e 0,80 mq/mq) per un totale complessivo di 1184 mq;
3. Cessione in favore della Amministrazione di ulteriori aree in qualità di equivalente della metà della quota parte della superficie di intervento priva di destinazione specifica (al netto, cioè, delle altre parti in proprietà già a destinazione "consolidato ad alta o media densità") pari a $4759 \text{ mq}/2 = 2538,50$ mq;
4. Cessione in favore della Amministrazione di uno spazio delle dimensioni di 50 mq al livello terra (corrispondente alla destinazione d'uso commerciale) quale spazio a servizio e per la gestione del parcheggio pubblico pluriplano;

in sintesi, la somma complessiva delle aree da cedere a parcheggio corrisponde a:

- a) 1031 (opera pubblica) + 1184 (P2) + 2380 (50% Sup. priva di destinazione specifica) mq = 4595 mq;

quella complessivamente ceduta nella proposta corrisponde a:

- b) 4680 mq (superiore a 4595 mq), cui devono aggiungersi i 50 mq a livello "zero" quali spazi nella disponibilità della Amministrazione con destinazione commerciale;

la cessione all'Amministrazione dell'opera pubblica e dell'area è da considerarsi quale contropartita per la tipizzazione dell'area a contesto per servizi di nuovo impianto (con NTA di nuova formulazione) e la realizzazione del parcheggio pluriplano, il cui valore dei beni ceduti è corrispettivo degli effettivi indici di SUL realizzabile;

il diritto alla edificabilità di base rispetto a quanto consentito con l'attuale art 27/P NTA viene ad essere incrementato con previsione di apposita norma integrativa, in modo simile a quanto previsto dai criteri già fissati dal PUG per le compensazioni urbanistiche di cui agli art.6/S e art.27/P;

conseguentemente, la tipizzazione deve essere effettuata riconoscendo la destinazione a contesti per servizi di nuovo impianto con previsione di disciplina normativa urbanistica del PUG mediante introduzione, all'art. 27/P della NTA PUG, del punto 27.10 con prescrizione specifica n.7, secondo quanto più sopra già precisato;

la proposta presentata dagli eredi Corbacio in data 27.3.2014, in merito all'equilibrio "*interesse economico pubblico/ privato*", è sostenibile;

la definizione delle aree a cedersi quale contro prestazione del diritto ad edificare è coerente con tutti i principi già cristallizzati nelle NTA del PUG e riferibili all'istituto della "*compensazione urbanistica*";

CONSIDERATO CHE:

sulla base di quanto riportato nei capoversi che precedono, la chiusura transattiva della vertenza, rappresenta la soluzione più idonea sotto il profilo dell'efficacia dell'azione dell'Amministrazione;

DATO ATTO CHE:

la Giunta Comunale con proprio atto n°55 del 1.04.2015 ha approvato uno schema di transazione per la risoluzione della vertenza amministrativa della vicenda, dando mandato agli uffici di assumere le determinazioni conseguenti, necessarie per il perfezionamento istruttorio della variante al PUG programmatico;

con il richiamato atto di Giunta, gli uffici sono stati autorizzati alla predisposizione degli atti tecnico-amministrativi necessari alla "*proposta di introduzione di variante puntuale al PUG/P*", da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale finalizzata alla concreta attuazione della proposta di sistemazione presentata dagli eredi Corbacio mediante la tipizzazione delle aree oggetto di proposta di sistemazione urbanistica (in catasto al foglio n. 11, particelle n. 2596, 1834, 6339 e 6340);

la proposta, già valutata favorevolmente dalla Giunta ai fini della sistemazione urbanistica delle aree di cui trattasi, contempla che sul primo lotto (foglio n. 11, particelle n. 2596 e 1834), venga atterrata tutta la SUL residenziale ed i relativi parcheggi di pertinenza e sul secondo lotto (foglio n. 11, particelle n. 6339 e 6340) non venga atterrata alcuna SUL residenziale, ma solo eventuali quote direzionali, commerciali e naturalmente i parcheggi pubblici per la realizzazione di almeno 170 posti auto da cedere al comune;

nella transazione sono stati indicati anche i termini ed i reciproci impegni dell'accordo mediante specifica previsione che prevede che al primo Consiglio Comunale utile, comunque entro e non oltre il 30.9.2015 si provveda alla:

a) adozione di deliberazione di ritipizzazione delle aree a contesti nuovo impianto ex art.27/p (ed esecuzione di tutte le connesse verifiche istruttorie, ivi incluse quelle di natura ambientale) a mezzo variante puntuale in conformità alle pattuizioni del presente accordo da parte del Consiglio Comunale di Monopoli;

b) contestuale approvazione dell'intervento proposto - recante progettazione preliminare dell'opera pubblica e schema di convenzione regolante i termini del programma edilizio e delle cessioni a questo sottese - in ragione della previsione di esecuzione del parcheggio multipiano interamente a carico del privato;

VISTO

l'accordo ex art. 11 della L.n° 241/1990 e s.m.i. sottoscritto in data 22.06.2015

il progetto preliminare depositato in data 27.07.2015 redatto in conformità a quanto disposto dagli artt. 17 e segg. del DR 207/2010, costituito dei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Studio di fattibilità ambientale;
- Computo metrico;
- Prime indicazioni per la stesura del Piano di sicurezza e coordinamento;
- Tavole grafiche:
 1. Planimetria - Stralci;
 2. Stralci PPTR;
 3. Planimetria;
 4. Pianta Piano Tipo – Pianta Piano Terra – Pianta Primo Interrato – Pianta Piano Secondo Interrato;
 5. Pianta Piano Copertura;
 6. Prospetti – Sezioni – Rendering;
- Studio Geologico;

oltreché lo Schema di Convenzione;

RILEVATO CHE

in ordine al progetto preliminare dell'opera pubblica, il competente ufficio della III^A.O. ha espresso il proprio parere con delle condizioni da recepirsi sul successivo livello di progettazione condizionato con nota n°38306 del 31.07.2015 nel rispetto di quanto previsto dall'art. 10 iii-a) dell'accordo di cui sopra;

la SUL attribuibile impegna ulteriori 88 stanze (3520 mq di SUL con incidenza di 1 stanza per ogni 40 mq) incrementano l'offerta residenziale prevista dal PUG/P vigente pari a 13065 stanze portandola a 13.153 stanze comunque inferiore all'offerta massima prevista dal PUG/S pari a 14.676 stanze;

la variante rientra nella fattispecie di cui all'art. 5.1 lett. C) del Regolamento Regionale n°18 del 9.10.2013 in materia di VAS, e pertanto tale variante rientra tra i piani da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS che, ai sensi della Del. GR n°2347 del 4.12.2013, è stata delegata ai sensi dell'art. 4, comma 3 della LR 44/2012, al comune di Monopoli;

VISTO il Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 (G.U. n. 227 del 28 agosto 2000, Supplemento Ordinario n. 162);

VISTI il DPR 6 Giugno 2001, n. 380, nonché il D Lgvo 12 aprile 2006, n. 163 e relativo regolamento di attuazione;

VISTA la Legge Regionale 27 luglio 2001 n. 20, nonché la Legge Regionale 14 dicembre 2012 n. 44 ed il relativo regolamento attuativo n°18/2013;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 22.10.2010 di approvazione definitiva del PUG, pubblicata sul BURP n. 167 del 04.11.2010, nonché le successive varianti intervenute;

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 84 del 09.05.2014 recante *“Istituzione dell'ufficio di pianificazione integrata territoriale. Approvazione regolamento di funzionamento”*;

VISTI i pareri favorevoli espressi dai Dirigenti competenti, resi ex art. 49 e 147 bis D. Lg. vo 267/00;

con gli esiti della votazione innanzi riportati

DELIBERA

- 1) DI PRENDERE ATTO** della transazione - stipulata fra il Comune di Monopoli e gli eredi Corbacio in esecuzione della Del. G.C. n. 55/2015 e sottoscritta in data 22/06/2015 - a totale tacitazione di tutte le pretese afferenti il contenzioso insorto tra Comune di Monopoli e gli eredi Corbacio e relativo alle aree “*censite in catasto al Fg. 11, p.lle 1834, 2596, 5292, 6275, 6276*”;
- 2) DI DICHIARARE** la volontà politica di destinare alla infrastrutturazione a parcheggio pluripiano le aree censite in Catasto al Fg. 11 p.lle 6339, 6340, 2270 quale prioritaria per l'amministrazione rispetto ad ogni altra ipotesi di sviluppo urbanistico della parte di territorio corrispondente;
- 3) DI DICHIARARE** conseguentemente superata ogni precedente deliberazione in merito, ivi inclusa quella afferente la realizzazione del tratto terminale del Parco di Lama Belvedere, stante l'interesse pubblico alla realizzazione del parcheggio di che trattasi così come dichiarato con atto di giunta n.155 del 10.09.2012;
- 4) DI ADOTTARE** ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 20/2001 la variante puntuale al PUG/P finalizzata alla concreta attuazione della proposta di sistemazione presentata dagli eredi Corbacio mediante la tipizzazione dell'area in parola come “*Contesti per Servizi di nuovo impianto*” di cui all'art. 27/P delle NTA PUG con l'introduzione del punto 27.11 con la seguente prescrizione specifica n.7:

27.11 Prescrizioni specifiche 7

- I Contesti contrassegnati da una “P” nell'elaborato PUG/P 1 – Urbano sono disciplinati dalle seguenti norme:

a) sulle aree situate a monte della linea ferroviaria. (fg. 11, p.lle 1834 2596 - intersezione tra via Sant'Anna e via Marsala), sono realizzabili edifici a destinazione residenziale-commerciale e/o terziarie, per una SUL complessiva di 3520 mq con funzioni residenziali (U 1/1) oltre un livello di box interrati;

b) sulle aree situate a valle della linea ferroviaria (fg. 11 p.lle 6339 e 6340 - lungo la via Marsala) 1040 mq. di superficie con funzioni commerciali e/o terziarie (U 2/1; U 2/2; U3/1 e U 3/2) localizzate al piano terra dell'autosilo, oltre due livelli interrati destinati a parcheggi ed oltre i livelli del parcheggio pluripiano da cedere all'Amministrazione.

Tutto per complessivi mq 4560 di Sul, (oltre il parcheggio pubblico fuori terra) su un'area di superficie complessiva di 5.077 mq.

Il tutto come da progetto preliminare approvato con Del.C.C. n°...del... in esecuzione dell'accordo transattivo del 22/06/2015.

- 5) DI APPROVARE** il progetto preliminare costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Studio di fattibilità ambientale;

- Computo metrico;
- Prime indicazioni per la stesura del Piano di sicurezza e coordinamento;
- Tavole grafiche:
 1. Planimetria - Stralci;
 2. Stralci PPTR;
 3. Planimetria;
 4. Pianta Piano Tipo – Pianta Piano Terra – Pianta Primo Interrato – Pianta Piano Secondo Interrato;
 5. Pianta Piano Copertura;
 6. Prospetti – Sezioni – Rendering;
- Studio Geologico;

- 6) DI APPROVARE** lo Schema di Convenzione allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
- 7) DI DARE ATTO** che tale deliberazione non è soggetta a verifica di compatibilità regionale in quanto apporta variazioni sole alle previsioni programmatiche del P.U.G. ai sensi dell'art.12, comma 2 della L.R. 20/2001;
- 8) DI DARE ATTO** che tale delibera sarà depositata presso la Segreteria comunale e dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante pubblicazione su tre quotidiani, con oneri a carico degli eredi Corbacio, nonché mediante manifesti affissi nei luoghi pubblici;
- 9) DI DARE ATTO** che in virtù dei principi di massima trasparenza e partecipazione ed in analogia del principio stabilito dall'art. 11, comma 5 della L.R. 20/2001 chiunque potrà presentare le proprie osservazioni entro 60 giorni dalla data del deposito in Segreteria comunale;
- 10) DI DEMANDARE** ai Dirigenti delle Aree Tecniche, prima della approvazione definitiva della ritipizzazione, ogni necessaria attività istruttoria (urbanistica, edilizia e di realizzazione dell'opera pubblica) connessa alla esecuzione dell'allegato accordo, ferme ed impregiudicate le verifiche di compatibilità della variante introdotta rispetto agli strumenti di pianificazione sovraordinata o di carattere settoriale che prescindono dalle valutazioni di competenza dell'ente locale;
- 11) DI DEMANDARE** alla delegata commissione locale l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS della variante;
- 12) DI DEMANDARE** al Dirigente dell'Area Organizzativa IV Urbanistica le determinazioni conseguenti, autorizzandolo alla stipula della Convenzione di cui al punto 10 iii-a) dell'accordo che prevede: il frazionamento dell'area da cedersi, la cessione delle aree pubbliche, il progetto planivolumetrico della sistemazione complessiva dell'area e il progetto esecutivo dell'opera pubblica, come sopra verificati.

Successivamente il Consiglio Comunale, stante la urgenza di provvedere, con separata votazione e all'unanimità, ha dichiarato il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - 4° comma – del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali – Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 nr.267 .-

