

edificabilità pubblica e delle aree di cessione compensativa, ottenute gratuitamente dal comune nell'ambito dei PUE. L'indice indicato nel successivo punto 3.2 "Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale", che deve essere considerato puramente indicativo e che sarà calibrato in sede di PUG in relazione alle esigenze precisamente accertate, determina una edificabilità complessiva a favore del Comune, che lo stesso potrà assegnare agli operatori dell'edilizia sociale, localizzandola sulle aree cedute in compensazione che riterrà più idonee per dimensione e posizione. Teoricamente e come situazioni estreme, il Comune potrà quindi localizzare tutta l'edificabilità accorpata di sua competenza su un'unica area, ovvero disaggregando la stessa edificabilità su tutte le aree soggette a PUE in base all'indice stabilito; la soluzione migliore sarà comunque distribuire tutta l'edificabilità di sua competenza sulle aree migliori, selezionate secondo un programma comunale che stabilisca anche i requisiti di chi potrà accedere all'assegnazione dell'area e dell'edificabilità riservata al Comune.

Il sesto obiettivo fondamentale che il PUG intende perseguire riguarda lo sviluppo produttivo, garantendo la conferma del carattere di città "completa" che già oggi Monopoli riveste da questo punto di vista, con tutti i principali settori economici rappresentati. Ma se le politiche di sviluppo per attività produttive (con una accezione più ampia dei tradizionali settori artigianale e industriale) non possono che basarsi su un'ampia offerta di aree utilizzabili, offerta che per essere competitiva rispetto a quella di altre realtà vicine dovrà accentuare i caratteri di qualità insediativa e di accessibilità, Monopoli deve puntare in particolare sul settore terziario ampliando l'offerta di servizi per i Comuni circostanti, diventando un vero e proprio centro di riferimento per tutta l'area sud – est della provincia di Bari. Mentre grande importanza assume l'obiettivo dello sviluppo turistico, anch'esso parte essenziale del futuro sviluppo economico locale e strettamente legato alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente costiero, come già in precedenza sottolineato: garantendo per questo aspetto un vero e proprio sviluppo sostenibile del settore.

3.2. Scelte per il sistema insediativo

Il nuovo PUG non sovvertirà l'assetto urbano che Monopoli si è dato con l'ampliamento del secolo XIX (il Borgo Murattiano) e con l'espansione, assai più consistente e recente realizzata con il piano Piccinato. Come tutti i piani contemporanei che devono affrontare trend di crescita più limitati rispetto al passato e, soprattutto, processi di trasformazione interna alla città dovuti essenzialmente alle trasformazioni produttive che contraddistinguono la nostra epoca, anche il futuro PUG riguarderà soprattutto interventi di recupero dell'esistente, interventi di riqualificazione delle aree più degradate e, in misura più ridotta, interventi di nuovo insediamento per soddisfare (soprattutto) i fabbisogni della popolazione già insediata e di quella futura, secondo le stime riportate in precedenza. Operando quindi sull'attuale assetto urbano, al fine di migliorare la qualità complessiva della città.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero della città esistente essi riguardano la "Città Storica" (che comprende il Centro Antico e il Borgo Murattiano) e la "Città Consolidata" (ad alta e medio-bassa densità), oltre agli insediamenti produttivi esistenti; non si tratterà solo di interventi di recupero edilizio, ma anche di ampliamento, ristrutturazione e sostituzione degli edifici esistenti e di nuova costruzione nei lotti liberi di completamento; tutti interventi che si possono definire di "manutenzione qualitativa" della città esistente.

Gli interventi di riqualificazione urbana consistono invece nella radicale ristrutturazione urbanistica delle aree industriali dimesse presenti a Nord dell'area portuale.

Gli interventi di nuovo insediamento, definiti anche di "trasformazione urbanistica", riguardano sia le funzioni produttive, sia quelle residenziali. Nel presente Documento non viene in alcun modo anticipata la localizzazione precisa di tali interventi, interamente affidata al PUG, ma solo la loro dimensione (vedi i punti sul fabbisogno e sul dimensionamento) e la scelta, di grande massima, di concentrare i nuovi insediamenti per attività nel settore settentrionale dell'ambito urbano, rafforzando sostanzialmente l'attuale area industriale, e quelli per insediamenti prevalentemente residenziali nei settori centrale e meridionale dello stesso ambito urbano,

senza oltrepassare, in entrambi casi, il limite della S.S. 16, che oggettivamente rappresenta un confine tra ambito urbano e territorio extraurbano. Soltanto nel caso di interventi già realizzati con procedure eccezionali (Sportelli Unici, Accordi di Programma, ecc.) si potrà prevedere una risistemazione urbanistica delle aree inficiate.

Città Storica

Interventi previsti e regole d'intervento

- Tessuti del Centro Antico
 - interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, senza ampliamenti e sostituzioni
 - revisione della normativa del PP vigente per incentivare gli interventi di recupero
 - massima flessibilità nell'inserimento di una vasta gamma di destinazioni d'uso e nella possibilità di cambio delle stesse destinazioni d'uso, per favorire la più efficace rivitalizzazione possibile del Centro Antico e in particolare lo sviluppo della funzione turistica
- Tessuto Murattiano
 - conservazione dell'impianto originario e degli edifici ad esso conformi
 - conferma della cosiddetta "variante Telesforo relativa al soprizzo degli edifici individuati, recuperando però anche la regolamentazione edilizia originale utilizzata per la costruzione dello stesso Murattiano
 - interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, con eventuali sostituzioni degli immobili più degradati, utilizzando la stessa regolamentazione edilizia qualitativa sopra citata
 - integrazione della funzione fondamentale residenziale con altre funzioni direzionali, turistiche e per attività produttive di piccola dimensione (artigianato e artigianato di servizio) compatibili con la funzione fondamentale, al fine di rivitalizzare nella misura massima possibile il tessuto Murattiano.
 - attenzione alla necessità della sosta e del ricovero delle automobili dei residenti

Città Consolidata

Interventi previsti e regole d'intervento

- Tessuti prevalentemente residenziali ad alta densità
 - possibilità di interventi di completamento di lotti eventualmente interclusi
 - riqualificazione dello spazio pubblico
- Tessuti prevalentemente residenziali a medio-bassa densità
 - possibilità di interventi di completamento di lotti eventualmente interclusi
 - possibilità di ampliamento e di sostituzione di edifici puntualmente individuati
 - riqualificazione dello spazio pubblico
- Tessuti per attività (prevalentemente industriali, artigianali, commerciali/terziarie e/o turistico-alberghiere)
 - possibilità di ampliamento e ristrutturazione degli edifici esistenti
 - possibilità di interventi di completamento di lotti eventualmente interclusi
 - massima flessibilità funzionale per usi compatibili
 - riqualificazione dello spazio pubblico

Città della Trasformazione

Interventi previsti e regole d'intervento