

### 3.2.2. Ambito extraurbano

I modi di rappresentazione e di classificazione della carta dei "diritti acquisiti" sono ovviamente analoghi a quelli dell'ambito urbano (tranne che per la necessità di distribuire su 5 tavole in scala 1:5.000 l'ampio territorio delle principali contrade), ma i risultati sono diversi.

L'analisi del processo di avanzamento dell'attuazione del "PRG Piccinato", evidenzia infatti, una debole coerenza con le sue previsioni in special modo per le zone residenziali e per i servizi. Soltanto la rete stradale sembra aver rispettato, tranne in alcuni casi, gli indirizzi urbanistici vigenti.

Per comprendere i motivi di tale situazione occorre ripercorrere alcune tappe della storia urbanistica dell'agro di Monopoli.

La residenza in campagna intorno a numerosi nuclei rurali (le famose 92 o addirittura secondo alcuni 99 contrade) è una caratteristica storica del territorio monopolitano.

La presenza di numerose masserie e chiese di campagna ha rappresentato nel tempo il coagulo sociale degli agricoltori residenti nelle stesse aree di produzione agricola, dando luogo ad una identità condivisa dai suoi abitanti e facilmente riconoscibile.

Diverse colture e conformazioni orografiche e morfologiche hanno differenziato la trama di muretti a secco, strade campestri, sistemazioni idraulico-forestali e la localizzazione delle residenze sparse sul territorio. L'abitudine dei cittadini monopolitani a trasferirsi nelle case in collina durante l'estate si è sempre più diffusa nel tempo, caricando le contrade collocate ad una quota più elevata sul livello del mare di numerose case sparse preferibilmente lungo le strade esistenti.

Pertanto le contrade Cozzana, Padre Sergio, Sicarico, Cristo Re, Antonelli, Gorgofreddo, Impalata, Tortorella, Santa Lucia, Zingarello, sono state e sono ancora le sedi privilegiate della residenza estiva di molti cittadini di Monopoli. Tale abitudine ha continuato a produrre edifici, anche dopo l'approvazione del piano Piccinato, spesso abusivamente (numerose sono le pratiche di condono ancora inevase, presenti nell'agro), spesso usufruendo in modo improprio delle possibilità previste dal PRG e dalla legislazione nazionale a favore degli agricoltori.

Nelle contrade relativamente più pianeggianti e vicine alla città e/o alla costa, i più rilevanti fenomeni di dispersione insediativa verificatisi con le stesse modalità descritte per le contrade di collina, sono avvenute in gran parte per soddisfare la crescente domanda di residenza estiva di persone provenienti dai comuni vicini e dal capoluogo regionale, che hanno trovato in queste contrade la naturale localizzazione delle seconde case legate al turismo balneare (rappresentativo appare il caso delle contrade Losciale, l'Assunta, Lamalunga, Stomazzelli, ecc.).

A questi due prevalenti ordini di motivazioni si aggiunge, in quantità non trascurabile, la naturale e per certi versi condivisibile esigenza degli agricoltori residenti nell'agro di variare, ampliare, moltiplicare case ed edifici destinati all'uso agricolo (depositi, fienili, ricoveri, frantoi, stalle, ecc.).

Il "PRG Piccinato", per limitare i fenomeni di diffusione insediativa già evidenti nella prima metà degli anni '70, aveva identificato rilevanti aree destinate alla residenza (cosiddette zone 6 e 7) e ai servizi di quartiere nelle principali contrade.

La modalità di attuazione prevista, attraverso la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o attraverso piani di lottizzazione ad iniziativa privata però, non rispettava la prevalente cultura individualista degli agricoltori residenti né la conformazione molto frammentaria della proprietà nel territorio agricolo. Questi due ordini di motivi e l'incapacità delle amministrazioni comunali che nel tempo si sono succedute nell'affrontare la questione della residenza e dei servizi nell'agro (nonostante alcuni tentativi), hanno lasciato in eredità al presente piano numerose zone inattuate che sono state quantificate nell'analisi successiva, la QC3, relativa al residuo di PRG.

### 3.3. **Residuo di PRG (QC3)**

Dall'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente è stato messo in evidenza il residuo di piano (Tavola QC3), cioè tutti gli strumenti attuativi, le previsioni per infrastrutture e servizi non realizzate.

#### 3.3.1. Ambito urbano

Dall'analisi del residuo di PRG vigente si evince che le aree residenziali non realizzate sono soltanto due di cui una di limitata estensione così come il residuo di aree con destinazione artigianale. Tra le altre aree residue emerge il dato relativo al verde pubblico, anche se va sottolineato che il Piano Piccinato indica come verde pubblico anche tutta la fascia costiera sia a nord che a sud della città.

Tabella 5 – Quantificazione del residuo di piano nell'ambito urbano

| Destinazione di PRG             | Area         |
|---------------------------------|--------------|
| zone residenziali               | 32.950 mq    |
| zone industriali                | 158.158 mq   |
| zone artigianali                | 3.724 mq     |
| attrezzature portuali           | 194.297 mq   |
| Viabilità                       | 163. 849 mq  |
| servizi di interesse collettivo | 309.522 mq   |
| verde pubblico                  | 1.379.812 mq |
| verde pubblico attrezzato       | 229.118 mq   |
| TOTALE                          | 2.471.430 mq |

#### 3.3.2. Ambito extraurbano

Le tavole relative all'ambito extraurbano, evidenziano che per l'intero territorio fuori dal perimetro urbano, vi sono circa 452 Ha. di superficie destinata alla residenza non utilizzata con circa 600.000 mc. di volume residuo nelle zone 6 e 7 del vigente PRG, oltre ai relativi servizi come quantificati nella tabella seguente.

Tabella 6 – Quantificazione del residuo di piano nel territorio extraurbano

| Destinazione di PRG                                     | Area          |
|---|---------------|
| Residenza (zone 6 e 7)                                  | 4.520.000 mq. |
| Servizi di interesse collettivo a standard di quartiere | 211.150 mq.   |
| Verde Pubblico  | 1.628.764 mq. |
| Verde Pubblico Attrezzato                               | 1.369.820 mq. |

La notevole quantità di residuo, in special modo a destinazione residenziale, presente nel territorio extraurbano è uno degli elementi più significativi delle analisi eseguite per la redazione del presente DPP, perché fornisce cognizione delle quantità relative ad un fenomeno noto a tutti i professionisti del settore urbanistico ed edilizio della città di Monopoli.

Tale residuo di aree residenziali non attuate, soprattutto per motivi legati alla frammentarietà della proprietà e alla scarsa volontà e capacità di "mettersi insieme" dei cittadini monopolitani dell'agro, condiziona necessariamente il futuro PUG.

Infatti, i proprietari di tali suoli destinati dal vigente PRG a zona 6 e 7 residenziale, risultano allo stato attuale, in base alla giurisprudenza formatasi nel corso dei decenni di attuazione dei

piani regolatori generali in Italia, titolari di diritti acquisiti, difficilmente modificabili dai futuri assetti urbanistici del territorio comunale di Monopoli.

Questi abitanti hanno pagato le possibilità edificatorie dei terreni di proprietà nel tempo intercorso dall'approvazione del PRG Piccinato (1977) ad oggi sotto forma di maggiori incidenze della imposta comunale sugli immobili e sotto forma di maggior costo dei passaggi di proprietà degli stessi suoli. Pertanto, risulterebbe difficile per qualsiasi amministrazione modificare l'attuale regime d'uso dei suoli senza tener conto di tali diritti.

Non ci si esprime, quindi, in questa sede sulla opportunità di mantenere o meno tali scelte ereditate dal precedente stato della pianificazione, ma si evidenzia la pratica impossibilità di non tenerne conto.

Anche i suoli destinati a vincoli preordinati all'esproprio dal vigente PRG sono portatori di possibili richieste risarcitorie, che però nel caso delle campagne non appaiono, come nel caso delle aree per servizi all'interno dell'attuale perimetro urbano, suscettibili di una reale possibilità edificatoria, in quanto le aree per la residenza confinanti, risultano in gran parte inattivate, come mostrato nella tabella 6, e pertanto non potrebbero essere equiparate a zone di completamento.

In ogni caso per entrambe le tipologie di regimi d'uso dei suoli, sono previste modalità di trattamento "ad hoc" negli obiettivi e nelle scelte del PUG.

### 3.4. **Standard urbanistici esistenti (QC4)**

Il significato del limitato valore qualitativo della distribuzione di usi del suolo è meglio delineato attraverso l'analisi degli standard urbanistici esistenti (Tavola QC4), che evidenzia la distribuzione degli standard di quartiere, degli standard urbani e dei servizi pubblici e privati non computabili come standard.

#### 3.4.1. Ambito urbano

L'offerta di servizi in ambito urbano è stata effettuata considerando i soli residenti nell'area urbana (39.726 su 49.846 abitanti complessivamente residenti nel comune di Monopoli al 31 dicembre 2005).

La determinazione dell'attuale offerta di servizi per tale numero di residenti (Tabella 7) mostra la forte necessità di incremento di dotazione: si rilevano infatti 8,38 mq/ab di standard di quartiere e 4,63 mq/ab di standard urbano esistenti contro, rispettivamente, i 18 mq/ab ed i 17,5 mq/ab previsti per legge (D.M. 1444/68). Analizzando il dato nel dettaglio si rilevano 3,52 mq/ab di verde di quartiere, ai quali si aggiungono ulteriori 4,86 mq/ab di servizi (meno della metà della dotazione minima prevista dal D.M.). Particolarmente carente il verde urbano, pari a 1,73 mq/ab (il 10 per cento circa del minimo previsto per legge).

Tabella 7 – Calcolo degli standard pro capite.

| Uso  | Area       | Incidenza  | Totale     |
|--|------------|------------|------------|
| servizi a standard di quartiere                          | 193.150 mq | 4,86 mq/ab | 8,38 mq/ab |
| verde a standard di quartiere                            | 139.665 mq | 3,52 mq/ab |            |
| servizi a standard urbano                                | 115.188 mq | 2,90mq/ab  | 4,63 mq/ab |
| verde a standard urbano                                  | 68.736 mq  | 1,73 mq/ab |            |
| servizi pubblici e privati non computabili come standard | 228.489 mq | 5,75 mq/ab | 5,75 mq/ab |

### 3.4.2. Ambito extraurbano

L'offerta di servizi esistente in ambito extraurbano è stata effettuata considerando gli abitanti residenti nelle sub aree "Contrade 1" (1.413 ab.), "Contrade 2" (1.588 ab.), "Contrade 3" (1.158 ab.), "Capitolo" (50 ab.) evidenziate nel seguito della relazione (5.1 Coevoluzione dei contesti insediativi urbani ed extraurbani) e riferendo ad essi le superfici per servizi realizzati esistenti nelle contrade ricadenti nelle sezioni censuarie, come evidenziato nella serie di tavole QC4 dell'ambito extraurbano. In realtà si tratta di un'approssimazione, in quanto in questo modo sono stati trascurati i 5.583 abitanti dispersi nel territorio agricolo non compreso nelle zone censuarie delle contrade. Tale approssimazione è necessaria in quanto appare difficile attribuire gli abitanti dispersi nell'agro alle tre sub aree. Per ridurre l'incidenza di tale approssimazione i 5.583 abitanti dispersi nel territorio agricolo, sono stati distribuiti in parti uguali nelle tre sub aree (in questo modo Contrade 1 ha 3.274 ab., Contrade 2 ha 3.449 ab., Contrade 3 ha 3.019 ab.), dando luogo alla seguente distribuzione dell'offerta di servizi nelle tre sub aree:

Tabella 8 – Calcolo degli standard pro capite nelle Sub aree "Contrade 1-2-3".

Sub area "Contrade 1"

| Uso                             | Area       | Incidenza  | Totale     |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| servizi a standard di quartiere | 25.667 mq. | 7,84 mq/ab | 7,84 mq/ab |
| verde a standard di quartiere   | 0 mq       | 0 mq/ab    |            |

Sub area "Contrade 2"

| Uso                             | Area       | Incidenza  | Totale     |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| servizi a standard di quartiere | 24.117 mq. | 6,99 mq/ab | 6,99 mq/ab |
| verde a standard di quartiere   | 0 mq       | 0 mq/ab    |            |

Sub area "Contrade 3"

| Uso                             | Area      | Incidenza  | Totale     |
|---------------------------------|-----------|------------|------------|
| servizi a standard di quartiere | 6.456 mq. | 2,14 mq/ab | 2,48 mq/ab |
| verde a standard di quartiere   | 1.028 mq  | 0,34 mq/ab |            |

Occorre sottolineare che i servizi presenti nell'agro sono tutti destinati ad attrezzature di interesse collettivo a standard di quartiere, e in realtà sono soltanto scuole e chiese. Mancano quasi completamente le aree per verde pubblico, che effettivamente in campagna appaiono oggi del tutto inutili, vista la presenza così diffusa del verde agricolo e mancano soprattutto le aree per verde attrezzato (esigenza molto richiesta durante gli incontri della prima fase del PartecipaPUG), quindi palestre, campi sportivi per le diverse attività, ed infine mancano del tutto uffici pubblici decentrati (altra richiesta ricorrente durante il PartecipaPUG) e parcheggi, utili specie in corrispondenza delle scuole, delle chiese e delle attività commerciali presenti. Soltanto recentemente (successivamente alla redazione delle presenti analisi) è stata aperta una farmacia nella contrada l'Assunta.

La determinazione dell'attuale offerta di servizi per tale numero di residenti (Tabelle 5-6-7) mostra la forte necessità di incremento di dotazione in special modo nel settore del verde attrezzato (sportivo) e dei parcheggi.

Non sono presenti servizi a standard di carattere urbano e durante la prima fase del PartecipaPUG in più incontri è emersa la necessità di un mercato ortofrutticolo all'ingrosso.

### 3.5. **Vincoli decaduti (QC5)**

Dal residuo di piano sono state individuate le aree su cui il PRG vigente impone vincoli preordinati all'esproprio o che comportano inedificabilità e che, poiché rimasti inattuati per più di cinque anni, ai sensi dell'art.2 della L.1187 del 1968 sono vincoli decaduti (Tavola QC5).

#### 3.5.1. Ambito urbano

Nella individuazione di queste aree sono state escluse tutte quelle destinazioni per cui l'attuazione può essere realizzata per iniziativa privata o pubblico-privata.

Sono state inoltre eliminate tutte le aree destinate a verde pubblico localizzate sulla costa, aree ormai compromesse e ritagli di estensione trascurabile.

Tabella 9 – Aree vincoli decaduti in ambito urbano

| Destinazione di PRG                               | Area       |
|---|------------|
| servizi di interesse collettivo                   | 254.583 mq |
| verde pubblico (standard di quartiere)            | 364.615 mq |
| verde pubblico (standard urbano)                  | 28.247 mq  |
| verde pubblico attrezzato (standard di quartiere) | 18.509 mq  |
| TOTALE  | 665.594 mq |

Dalla tabella emerge come la maggior parte di aree con vincoli decaduti siano in quelle aree in cui il Piano Piccinato prevedeva servizi di interesse collettivo e verde pubblico.

Il problema della decadenza dei vincoli, nel caso di Monopoli, è accentuato dal mancato adeguamento del PRG vigente alla legge regionale 56/80 che impedisce di fatto di apportare varianti al piano vigente se non per alcuni tipi di intervento (art.55).

I proprietari di buona parte di queste aree hanno presentato istanza di ritipizzazione (in totale 23 tra semplici richieste e ricorsi al TAR, due casi di nomina di Commissario ad acta di cui una con delibera di ritipizzazione dell'area per un totale di 213. 757 mq).

#### 3.5.2. Ambito extraurbano

Nel territorio extraurbano la gran parte delle aree per servizi di quartiere rimaste inattivate sono destinate al verde pubblico, funzione di cui si è poco sentita la necessità in territori agricoli anche a causa della mancata realizzazione delle aree residenziali (le zone 6 e 7 del PRG vigente), che, in generale, non ha incentivato la realizzazione di servizi di quartiere e ancor meno di verde destinato ad abitanti mai insediati.

Tabella 10 – Aree vincoli decaduti nell'ambito extraurbano

| Destinazione di PRG                               | Area          |
|---|---------------|
| servizi di interesse collettivo                   | 191.770 mq    |
| verde pubblico (standard di quartiere)            | 682.707 mq    |
| verde pubblico attrezzato (standard di quartiere) | 548.156 mq    |
| TOTALE  | 1.422.633 mq. |