

3.5. Scelte per il territorio extraurbano

Il territorio extraurbano nel Comune di Monopoli, integra ormai molteplici funzioni: alle tradizionali funzioni produttive legate ad una rilevante attività agricola, connessa in special modo all'olivicoltura e alla storica presenza di una residenzialità diffusa, si sono aggiunte nel tempo, numerose attività agrituristiche e di trasformazione dei prodotti agricoli. Le emergenze architettoniche nell'agro vincolate dal vigente PRG, saranno adeguatamente trattate nelle loro opportune e auspicabili possibilità di trasformazione in sede di redazione delle Norme Tecniche di Attuazione della parte del PUG relativa alle previsioni strutturali.

Nei punti seguenti vengono indicate le principali scelte che il PUG farà per il territorio extraurbano e in particolare per le possibilità d'intervento nella zona agricola, la gestione del patrimonio edilizio e il trattamento delle previsioni residue relative alle cosiddette zone 6 e 7 del PRG vigente.

3.5.1. Le zone agricole

Le zone agricole suddivise dal PRG vigente in A e B saranno unificate in un'unica zona, la cui normativa sarà simile, anche se aggiornata sostanzialmente, a quella delle attuali zone A. Conformemente a quanto previsto dalla normativa regionale vigente, la nuova edificazione nelle zone agricole, per attrezzature e residenze, è riservata agli agricoltori a titolo principale, sulla base dei parametri e degli indici previsti dalla stessa normativa, che comunque sarà approfondita in sede di PUG, anche al fine di impedire l'aggiramento di questa scelta generale per realizzare ulteriori insediamenti residenziali civili. La possibilità di accorpamento di terreni anche non contigui al fine di raggiungere la necessaria capacità edificatoria, sarà disciplinata dalle norme nazionali e regionali vigenti.

3.5.2. La gestione del patrimonio edilizio esistente

Nella Parte Prima del presente Documento è stata evidenziata la consistenza della popolazione residente nel territorio extraurbano (circa 10.000 abitanti) e le relative dimensioni del patrimonio edilizio esistente. Nel precedente punto 3.1. è stata inoltre evidenziata la scelta dello sviluppo sostenibile per l'intero territorio di Monopoli, che tra le varie azioni per garantire lo stesso, prevede il contenimento della diffusione insediativa residenziale nel territorio extraurbano, per le pesanti conseguenze sull'ambiente che tale fenomeno comporta, limitando la nuova edificazione, come precisato nel punto precedente, alle sole costruzioni connesse con l'attività agricola.

La presenza di una residenza stabile nella campagna comporta tuttavia una serie di problemi che devono essere affrontati, primo fra tutti quello della possibilità di adeguamento del patrimonio edilizio residenziale esistente (oltre naturalmente una possibilità generalizzata di recupero), per soddisfare le necessità della popolazione già insediata. A tal fine, sembra opportuno proporre al PUG l'introduzione di una possibilità di ampliamento per tutti gli edifici o loro parti legittimamente realizzate, ad esclusione di quelli già abusivi e successivamente condonati; una possibilità che però non può essere la stessa per tutti gli edifici, date le diverse dimensioni degli stessi, ma può essere modulata proprio in funzione della dimensione.

Tale modulazione potrebbe essere, in via del tutto indicativa e con la successiva possibilità di modifica in sede di PUG sulla base di maggiori e più circostanziate informazioni, la seguente:

- ampliamento del 20% per gli edifici con superficie utile esistente inferiore o uguale a 100 mq
- ampliamento del 10% per gli edifici con superficie utile esistente inferiore o uguale a 200 mq
- ampliamento del 5% per gli edifici con superficie utile esistente superiore a 200 mq.

Nel caso di immobili suddivisi in più proprietà, le possibilità di ampliamento saranno ovviamente suddivise pro quota tra i vari proprietari.

Il PUG potrà comunque individuare specifici edifici esistenti nella campagna o nelle Contrade da sottoporre a normativa particolare per il recupero, l'ampliamento o la trasformazione, per la realizzazione di interventi diversi da quello residenziale e, in particolare, turistico – ricettivo o per attività.

3.5.3. Una possibile soluzione per le zone residenziali 6 e 7 del PRG vigente

Il PRG Piccinato ha solo in parte consolidato l'addensamento in alcune aree delle contrade localizzate intorno ai pochi servizi esistenti (chiese, scuole, bar alcuni tabaccai). Le aree residenziali nell'agro rimaste inattuato per i motivi esposti in precedenza (si veda il paragrafo 2.3 Residuo di PRG), hanno infatti attenuato tale processo di addensamento. Tuttavia il problema del "residuo" delle previsioni del PRG Piccinato relative ai nuovi insediamenti in zona agricola rappresenta una questione rilevante per il Comune di Monopoli, trattandosi di fatto di diritti acquisiti dai proprietari delle aree, a fronte di una normativa di attuazione, il ricorso a Piani Particolareggiati, sostanzialmente ingestibile. Di seguito si illustra una possibile soluzione per affrontare la questione del residuo residenziale nell'agro.

Per consentire dopo circa trent'anni, a residenti e proprietari, di utilizzare la volumetria ad essi riservata dal PRG vigente, non eliminabili per quanto già detto in precedenza, le soluzioni possibili, emerse dalle analisi redatte per il presente DPP e dagli incontri effettuati durante il PartecipaPUG nelle contrade, sono apparse di tre tipi, dalla cui valutazione, appare realizzabile con il PUG in tempi relativamente brevi solo una di esse.

Durante gli incontri del "PartecipaPUG" nelle contrade, la richiesta emersa più frequentemente è stata quella di rendere edificabili in modo diretto le aree residenziali 6 e 7 nell'agro.

Tradotto in linguaggio urbanistico, questo vuol dire rendere tali aree residenziali equiparate ad una zona "B" ai sensi del Decreto Interministeriale 1444/1968 art.2.

Dal punto di vista urbanistico questo non è possibile, in quanto ai sensi del citato decreto si possono considerare zone "B", le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq. Tali parametri non sono rispettati nell'agro, come può confermare anche soltanto un semplice sguardo al Rilievo Aerofotogrammetrico.

La seconda ipotesi, anch'essa emersa alcune volte durante gli incontri del "PartecipaPUG" o con l'amministrazione, potrebbe prevedere la redazione, in occasione del PUG, dei piani particolareggiati (PP) di iniziativa comunale, relativi a tutte le maglie residenziali 6 e 7 residue nell'agro.

Tale ipotesi risolverebbe effettivamente qualsiasi problema di attuazione, rendendo edificabile, dopo l'approvazione del PUG con i relativi PP, ogni lotto individuato.

Qualsiasi professionista abbia mai affrontato la redazione di un tale progetto urbanistico in Italia, sa bene che la riuscita di un tale incarico, è legata principalmente alla capacità di soddisfare le esigenze di ogni singolo proprietario, obiettivo raggiungibile solo dopo i necessari incontri.

Questo dato di fatto, anche se tutti i proprietari fossero d'accordo con gli esiti progettuali (un miracolo...), dimostra che i tempi di redazione di tali strumenti (trascurando quindi, eventuali osservazioni ed opposizioni successive) allungherebbero in modo non sopportabile da questa amministrazione (il cui mandato scade nel 2008), ne dai cittadini che hanno partecipato al "PartecipaPUG", ne, da parte della gran parte dei cittadini non interessati a tale questione (in città come già evidenziato in precedenza vivono 39.726 su 49.846 abitanti complessivi).

Pertanto l'ultima possibile soluzione apparsa realisticamente percorribile è una via di mezzo tra le precedenti.

Si è pensato di suddividere le attuali zone residenziali 6-7 in molteplici sottozone con gli stessi indici ma con il minimo dei proprietari possibile, consentendo la redazione dei Piani di

Lottizzazione (PUE) ai proprietari di almeno il 51% delle superfici catastali, come già espressamente consentito dalla recente Legge Regionale 19 luglio 2006, n. 22.

Nelle NTA del futuro PUG, in conformità all'art. 1 comma 6 della Legge 21 dicembre 2001, n. 443 e alle successive modifiche del DPR 380 /2001, si chiarirà che se gli interventi soggetti a permesso di costruire sono specificamente disciplinati da piani attuativi con valenza urbanistica ed architettonica, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani, tali interventi saranno realizzabili attraverso una Denuncia d'Inizio Attività (DIA).

Pertanto si ha una notevole semplificazione procedurale⁹: non più PdL + Permesso di Costruire (PdC), ma PdL + DIA.

In questo modo in micromaglie residenziali formate da non più di alcune particelle catastali (si cercherà di non superare le sei-sette particelle in modo da minimizzare il numero di proprietari interessati) di superfici medie variabili da 1 ha. a massimo 3 ha., dimensione media della proprietà agricola a Monopoli, il proprietario di almeno il 51% delle superfici catastali, potrà autonomamente presentare un PdL e subito dopo l'approvazione in Consiglio Comunale, procedere attraverso una semplice DIA alla realizzazione dell'intervento.

Il PUG consentirà infine, con specifica normativa, la possibilità di non utilizzare la possibilità appena illustrata, per i proprietari che intendano modificare la destinazione residenziale mantenendo l'uso agricolo del proprio immobile, in tal caso lo stesso verrà quindi automaticamente ritipizzato come zona agricola.

Per quanto riguarda il settore produttivo, in special modo quello legato alle attività agricole, si cercherà di integrarle con il leggero tessuto esistente consentendo mix funzionali.

Infine, il PUG promuoverà, conformemente alle indicazioni emerse nella fase di analisi urbanistica, geologica e naturalistica del territorio comunale, la costruzione di una "rete ecologica territoriale" raccordata con quella urbana, capace di conservare e valorizzare l'immenso patrimonio ambientale di cui è dotato il Comune di Monopoli.

⁹ conformemente ai principi della LUR 20/2001 art. 2 c.1b

Prototipo di soluzione delle zone 6 e 7 residenziali nell'agro