

## 5.2. *La geografia degli insediamenti turistici nel territorio comunale*

Il territorio del comune di Monopoli presenta numerose attrattive che, insieme alla presenza del mare, ne fanno un polo turistico particolarmente frequentato nel periodo estivo.

Monopoli attira turisti di provenienza nazionale ed internazionale, ma soprattutto rappresenta una meta balneare per i comuni limitrofi.

Le tipologie di usi turistici del territorio sono molteplici ed il settore del turismo rurale mostra significativi segni di vivacità, ma senza dubbio l'utilizzo prevalente allo stato attuale riguarda il turismo balneare, dove spicca la zona del Capitolo vero e proprio attrattore di carattere regionale.

In riferimento al turismo balneare dislocato sulla costa del territorio comunale è possibile individuare tre settori che presentano caratteristiche differenti sia dal punto di vista fisico che in relazione all'utenza.

La prima zona è quella compresa tra il confine nord del territorio comunale ed il limite sud del centro storico, caratterizzata dalla presenza di significativi attrattori (costa rocciosa, insediamenti rupestri, alcuni terminali del reticolo idrografico di particolare pregio come lama Incina, lido attrezzato "Pantano", il rilevante insediamento turistico "Cala Corvino" ed una masseria storica di pregio quale Masseria Spina) e detrattori di carattere ambientale (zona industriale, depuratore, residenza sparsa).

La seconda zona parte dalla spiaggia di Porta Vecchia, che è situata immediatamente fuori dalle antiche mura del centro storico, e si può ritenere conclusa nei pressi del Castello di Santo Stefano. E' la zona che comprende il maggior numero di cale sabbiose all'interno di una costa prevalentemente rocciosa, meta di numerosi bagnanti per la maggior parte provenienti dalla città stessa. Negli ultimi anni è aumentato fortemente il numero di queste cale oggetto di concessione balneare rilasciata ad operatori privati che ha messo fortemente in crisi la tradizionale libera affluenza dei monopolitani. Le strutture balneari a carattere privato risultano già dotate di aree a parcheggio mentre appaiono limitate quelle di carattere pubblico localizzate quasi esclusivamente in prossimità delle attrezzature sportive in via Procaccia. Interessante appare la presenza di un primo tratto di percorsi ciclabili di cui è previsto l'ampliamento sino a raggiungere la località di Porto Marzano.

La presenza delle spiagge in prossimità del Centro Storico lascia intravedere elevate possibilità di incremento delle attività turistiche a cavallo di queste prime due zone costiere, in special modo se si darà luogo agli interventi di riqualificazione delle aree dismesse (Ex Sicie, Italcementi ecc.). La trasformazione di tali aree con la possibilità di maggiore utilizzo turistico del centro storico rappresentano due elementi rilevanti su cui basare possibili strategie di sviluppo per il futuro.

In questa direzione occorrerà porre particolare attenzione alla pianificazione di nuove attività nel centro storico cercando il maggiore equilibrio tra sviluppo economico e conservazione delle identità dei luoghi, evitando eccessive concentrazioni di attività dello stesso tipo come già accaduto in altri comuni limitrofi (es. Polignano a mare).

La terza zona è quella che arriva fino al confine sud del territorio comunale è quella che presenta le maggiori criticità ed opportunità per lo sviluppo turistico. E' in questa zona che si concentra il maggior numero di strutture alberghiere, recidences, ristoranti, pizzerie, pubs, discoteche e lidi attrezzati. E' questo il tratto costiero più attrattivo dell'intero territorio comunale, dove si riversano utenti provenienti sia dalla città che dai comuni limitrofi, sia di giorno che di notte.

Questa fascia di territorio può ulteriormente essere suddivisa in due parti, prendendo come limite una strada trasversale alla costa che si connette alla litoranea in prossimità di Lido Azzurro; la zona è, infatti, caratterizzata per metà da costa rocciosa e per l'altra metà da una lunga spiaggia sabbiosa che si sviluppa sino al limite sud del territorio comunale.

Sono presenti tra le strutture ricettive: l'hotel "Papillon", il villaggio turistico "Torre Cintola", il residence "La Corvetta", il villaggio turistico "Porto Giardino", gli hotel Torre Egnazia e la Peschiera, il villaggio "Atlantide", che comprende oltre al residence anche il campeggio, il camping "S.Stefano" con la relativa struttura balneare e l'agriturismo presso la Masseria Garrappa. Le strutture ricettive residenziali sono affiancate da numerosi stabilimenti balneari e da altrettanto numerosi ristoranti, pizzerie, bar e discoteche che animano l'intero litorale.

Questi elementi di attrazione stagionale rendono le infrastrutture ed i pochi servizi presenti insufficienti rispetto alla enorme affluenza nel periodo estivo. La stagionalità dei flussi turistici in questa zona pone notevoli problemi di carattere urbanistico. Dall'analisi degli standard esistenti (QC4) si denota la mancanza di servizi di interesse collettivo, come ad esempio un centro di quartiere, la ridotta presenza di parcheggio e verde attrezzato, i quali se sufficienti durante il periodo invernale (50 abitanti), risultano del tutto inadeguati a garantire qualunque livello minimo di servizi durante il periodo estivo. In tale periodo anche la viabilità esistente, costituita prevalentemente da un'unica strada di penetrazione (Francisto-Mare) e da un'unica strada di percorrenza e di accesso (litoranea), appare del tutto insufficiente, tanto che appare ineludibile la previsione di ulteriori soluzioni. I tratti di viabilità recentemente realizzati non sembrano aver risolto il problema, facendo confluire il traffico sulla litoranea senza incrementare il numero di accessi dalla s.s. 16 pur essendo già presente un ulteriore ingresso dalla statale in prossimità della Masseria Lamalunga che, appropriatamente potenziato, alleggerirebbe il flusso in ingresso dalla Francisto-Mare.

Appare inoltre altrettanto critico l'accesso al Capitolo dalla città di Monopoli, totalmente concentrato sulla via Traiana-Capitolo e confluyente anch'essa sull'incrocio tra la Francisto-Mare e la Litoranea.

La massima capacità ricettiva di tutta la costa di Monopoli calcolata sulla base di parametri obsoleti ma pur sempre vigenti (L.R. 56/80) è di gran lunga superiore all'attuale offerta. Infatti, se si utilizzano le indicazioni dell'art.51 della suddetta legge, che assegna lo standard di un bagnante per ogni ml di litorale sabbioso e, per ogni 10 m di maggiore profondità, di un ulteriore bagnante, mentre attribuisce 0,5 bagnanti per ogni ml di costa rocciosa, si otterrebbe un numero pari a 16.600 bagnanti (dato comprendente anche le altre due zone della costa di Monopoli precedentemente trattate ed escludendo la fascia utilizzata per attrezzature portuali). Tale dato rende immediatamente percettibile l'ulteriore possibilità ricettiva della costa monopolitana nonostante il metodo di calcolo sia generico, non contestualizzato e si possa ritenere poco rappresentativo di una reale idoneità allo sfruttamento turistico.

A tale dato si contrappongono le lamentele espresse dagli stessi operatori del settore durante l'incontro effettuato per il PartecipaPUG al Capitolo sul tema dello sviluppo turistico, durante il quale è emerso l'utilizzo esclusivamente stagionale delle strutture alberghiere esistenti la cui ricettività si esaurisce esclusivamente durante il mese di agosto.

Da qui l'esigenza di politiche per il turismo capaci di differenziare le utenze, i periodi di fruizione potenziando le strutture esistenti ed incrementando notevolmente il livello di infrastrutturazione favorendo l'ingresso di ulteriori e più qualificati operatori.

un totale di 8.662 addetti; nella previsione esponenziale 4.650 addetti in industria, 5.890 nel commercio per un totale di 10.540 addetti.

Tali dati sono poi stati incrementati del 30% circa, in funzione del perseguimento di un indice di attrattività minimo pari a 1 (attualmente pari a 0,77).

Nella determinazione della conseguente domanda insediativa sono stati considerati i seguenti parametri:

20 addetti/ettaro per l'industria, i cui luoghi di lavoro sono considerati al 100% localizzati in attività insediabili in zone produttive.

40 addetti/ettaro per il commercio i cui luoghi di lavoro sono considerati al 50% localizzati in attività insediabili in zone produttive e al 50% nell'insediamento urbano residenziale o di altro tipo.

Con tali parametri risulta una domanda insediativa pari a circa 350 ettari con il modello di crescita lineare e pari a circa 400 ettari con il modello di crescita esponenziale.

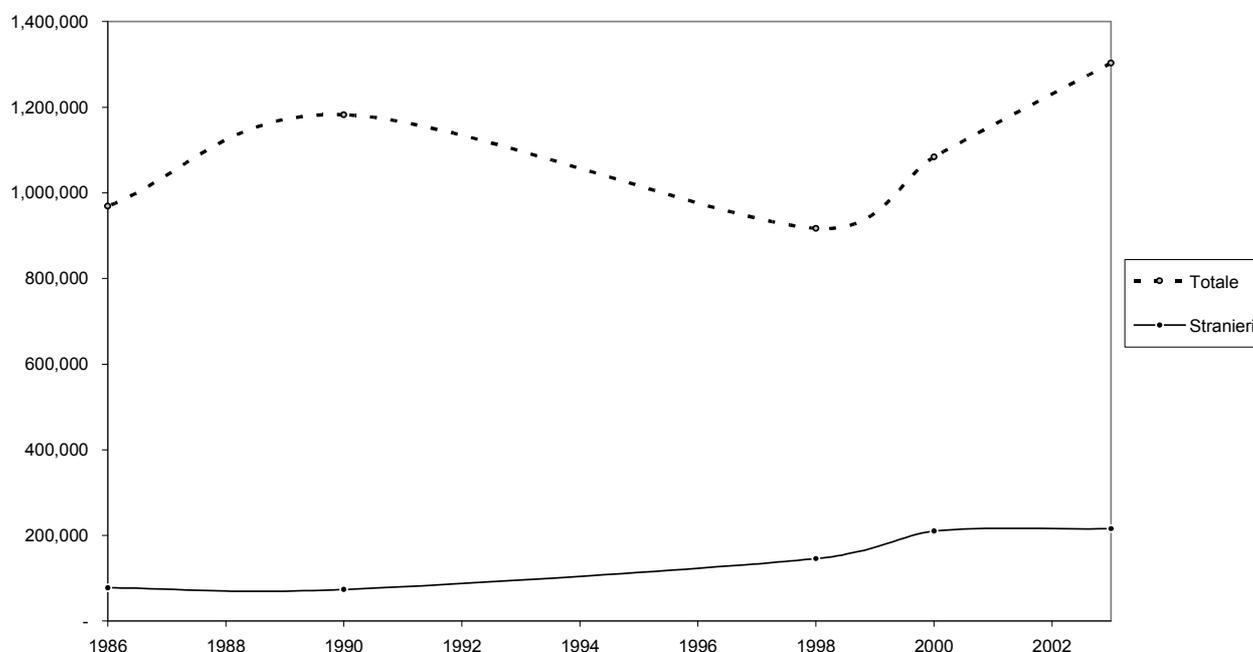
### 7.3. *Previsione di sviluppo: turismo*

Il settore turistico è in crescita in tutta la Puglia, anche se con trend variabili, e fortemente ancorati alla stagionalità.

I dati statistici (prevalentemente di fonte IPRES), evidenziano una progressiva crescita della capacità ricettiva e delle presenze turistiche. *Il trend relativo alle presenze di stranieri risulta più stabile rispetto a quello domestico, probabilmente influenzato da andamenti congiunturali (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

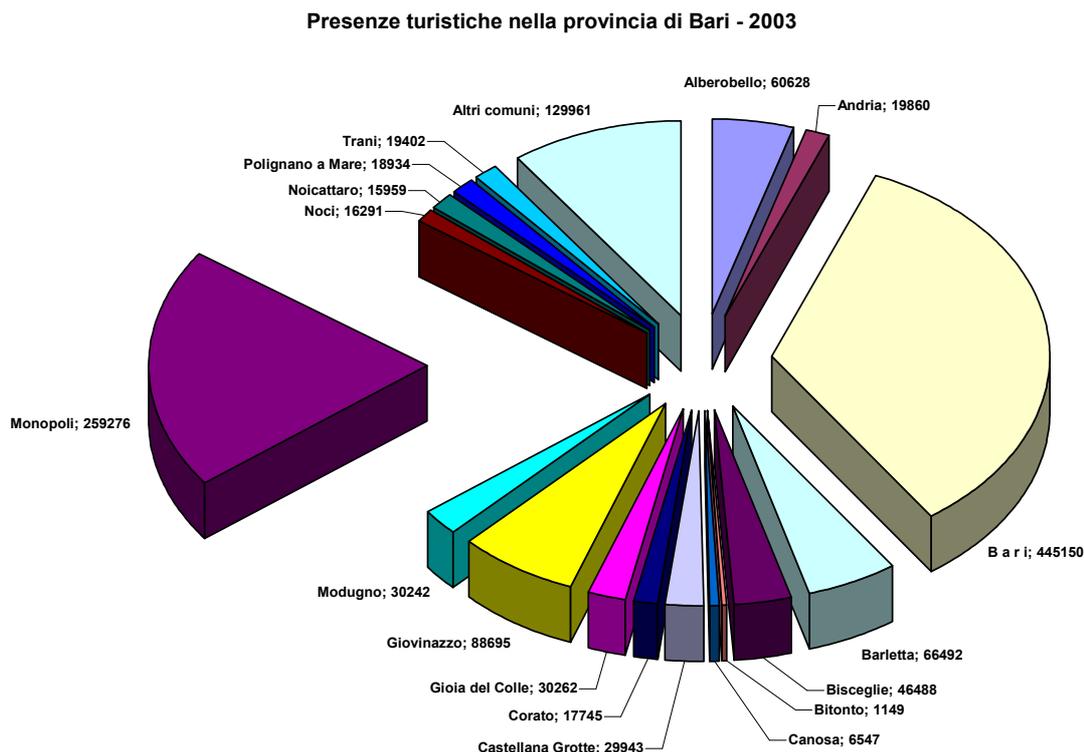
Figura 14 – Presenze turistiche in Provincia di Bari tra il 1986 e il 2003

Pres. turistiche prov.di Bari 1986-2003



Le presenze nel comune di Monopoli rappresentano il 20% della totalità delle presenze della Provincia di Bari (dato al 2003, comprensivo dei comuni della sesta provincia). Monopoli è la realtà più importante dell'ambito provinciale subito dopo Bari. In valore assoluto nel 2003 Monopoli ha registrato circa 270000 pernottamenti nelle sue strutture ricettive e pararicettive.

Figura 15 – Presenze turistiche in Provincia di Bari nel 2003. Ripartizione comunale.



*Il rapporto tra presenze e arrivi (cioè il tempo medio di soggiorno) è invece il terzo della provincia (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

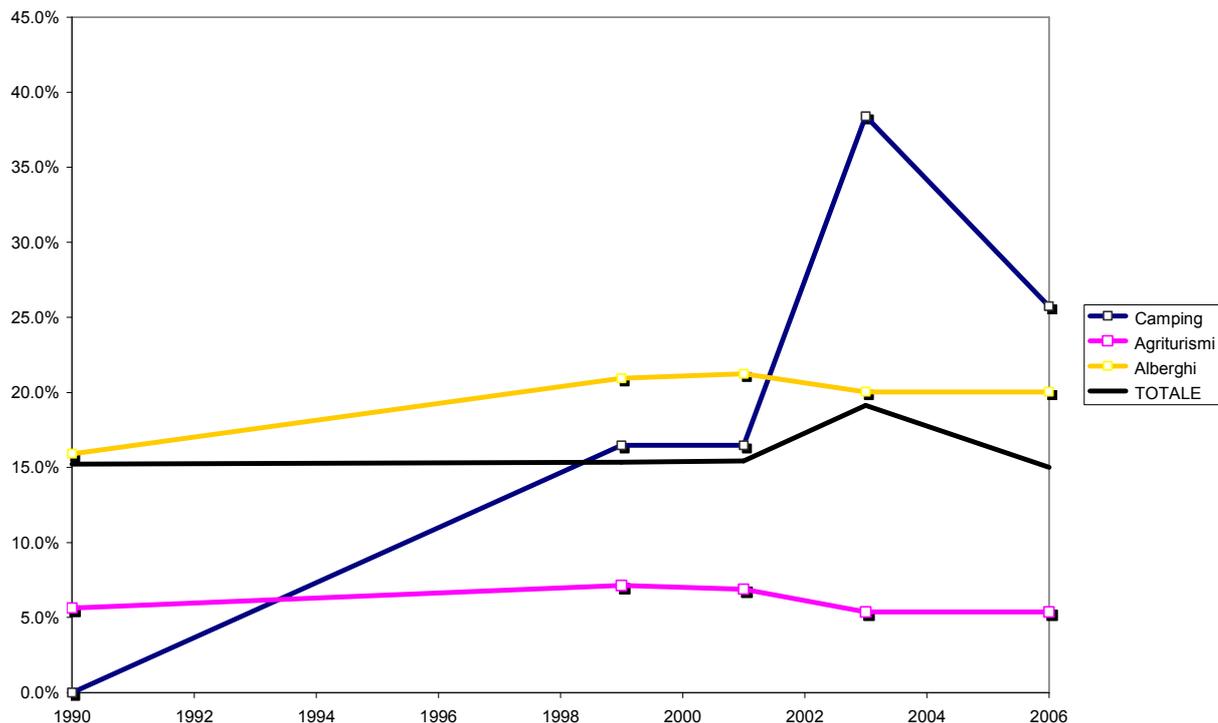
Tabella 23 – Rapporto presenze/arrivi

Comuni Provincia di Bari al 31 dic. 2003	rapporto presenze/arrivi		
	Italiani	Stranieri	Totale
Alberobello	2.0	2.1	2.1
Andria	1.9	1.8	1.9
B a r i	2.2	2.1	2.2
Barletta	1.6	1.9	1.6
Bisceglie	2.2	2.8	2.3
Bitonto	1.6	1.4	1.6
Canosa di Puglia	1.5	1.7	1.5
Castellana Grotte	2.0	2.1	2.0
Corato	1.9	3.1	2.0
Gioia del Colle	1.9	3.5	2.0
Giovinazzo	5.0	4.2	4.8
Modugno	2.0	2.0	2.0
Monopoli	5.0	4.3	4.9
Noci	3.1	3.8	3.1
Noicattaro	17.0	9.4	16.3
Polignano a Mare	1.9	2.5	2.0
Trani	0.5	1.8	0.8
Altri comuni	2.4	3.3	2.5
Provincia	2.5	2.5	2.5

La ripartizione delle dotazioni ricettive, calcolata sui posti letto relativi a campeggi, agriturismi e alberghi (non considerando quindi le seconde case e le case per vacanza) rivela un incremento forte e progressivo della rilevanza delle presenze in strutture complementari (campeggi) e una minima riduzione della rilevanza della dotazione ricettiva alberghiera ed agrituristica monopolitana, espressa in termini di incidenza nell'ambito del contesto provinciale. La dotazione alberghiera monopolitana vale nella realtà provinciale il 20% nel 2004 (era oltre il

21% dell'offerta totale nel 2001) mentre la realtà dei campeggi costituisce il 34% della offerta totale in terra di Bari (era il 15,5% nel 2001).

Figura 16 – Dotazione ricettiva del Comune di Monopoli rispetto alla Provincia di Bari



I circa 1770 posti letto alberghieri del 1990 sono cresciuti fino ai circa 2550 del 2004. La ricettività degli agriturismi è più o meno stazionaria, mentre i campeggi sono cresciuti fino al 2004, riducendosi notevolmente nell'ultimo anno, ma contestualmente ad una riduzione della presenza di campeggi nella provincia di Bari, mantenendo alto il peso dei campeggi di Monopoli nella provincia di Bari. L'andamento della dotazione pararicettiva dei camping risulta altalenante nell'ultimo quindicennio, sia nell'ambito provinciale che in quello comunale. Le analisi statistiche qui evidenziate, nulla ci consentono di affermare sulla qualità dell'offerta ricettiva delle strutture per campeggio, che è in ogni caso soggetta agli andamenti del mercato.

Tabella 24 – Incidenza della dotazione ricettiva del Comune di Monopoli in Provincia di Bari

Dotazione ricettiva 2006	Camping	Agriturismi	Alberghi	TOTALE
Monopoli	700	45	2,556	2,601
Provincia di Bari	2,720	838	12,757	13,595
Dotazione ricettiva 2003				
Monopoli	1,260	45	2,556	2,601
Provincia di Bari	3,282	838	12,757	13,595
Dotazione ricettiva 2003				
Monopoli	1,260	45	2,556	2,601
Provincia di Bari	3,282	838	12,757	13,595
Dotazione ricettiva 2003				
Monopoli	1,260	45	2,556	2,601
Provincia di Bari	3,282	838	12,757	13,595
Dotazione ricettiva 2003				
Monopoli	1,260	45	2,556	2,601
Provincia di Bari	3,282	838	12,757	13,595
Dotazione ricettiva 1999				
Monopoli	580	75	2,348	2,423
Provincia di Bari	3,522	1,051	11,216	15,789
Dotazione ricettiva 1990				
Monopoli	-	45	1,772	1,817
Provincia di Bari	3,716	800	11,135	11,935

Questo è quanto rilevato attraverso i dati statistici. Essi però vanno associati ad una più attenta analisi della distribuzione territoriale di tali strutture. Le strutture alberghiere e quelle pararicettive sono massicciamente concentrate nell'area del Capitolo.

L'esiguità delle dotazioni alberghiere esterne alla realtà del Capitolo e delle dotazioni agrituristiche evidenzia la "doppia faccia" del settore turistico monopolitano: estremamente stagionale, poco differenziato, impattante soprattutto sulla costa, e infine non restituente la rilevanza del centro urbano nel contesto territoriale più ampio.

La presenza dei campeggi ha anche orientato un certo tipo di turismo verso Monopoli, favorendo la stazionarietà, piuttosto che l'incremento della fruizione a più alto profilo di redditività, legata alle strutture alberghiere. Tale turismo è caratterizzato da una maggiore presenza di stranieri rispetto a quello che esprime la domanda alberghiera.

Infatti il rapporto domanda/offerta relativo alle presenze turistiche sul totale dei posti letto in strutture ricettive (alberghi-residence e agriturismi) è più alto a Monopoli piuttosto che nella provincia di Bari (comprensiva dei comuni della sesta provincia), mentre il rapporto domanda/offerta relativo alle presenze turistiche sul totale dei posti letto in strutture ricettive e pararicettive (alberghi-residence, agriturismi-campeggi) è invertito a vantaggio del dato provinciale.

Tabella 25 – Rapporto domanda offerta- 2003 nel Comune di Monopoli e in Provincia di Bari

Rapporto domanda offerta- 2003	presenze/ posti letto ricettivi			presenze/ posti letto ricettivi + pararicettivi		
	Italiani	Stranieri	Totale	Italiani	Stranieri	Totale
Monopoli	89.2	10.5	67.2	60.1	7.1	99.7
Provincia di Bari	80.0	15.9	77.2	64.4	12.8	95.8

*Le soluzioni da adottare dovrebbero puntare ad un riequilibrio territoriale, e ad un tentativo di superamento della stagionalità della fruizione alberghiera (Testo emendato nella seduta del Consiglio*

*Comunale del 08 gennaio 2007*). Tale riequilibrio dovrebbe tenere conto della capacità di carico del territorio, sfavorendo le concentrazioni, che tra l'altro hanno trasformato l'area di Capitolo e dell'Assunta da contrada con residenzialità annuale a centro stagionale. La negatività dell'effetto stagionale della fruizione turistica comporta la probabilità che l'economia locale tenda a favorire l'incremento di servizi per il turismo, fruibili solo in parte dell'anno, e quindi meno utili rispetto ad altri per la popolazione residente sulla fascia costiera e nelle contrade agricole più prossime ad essa (in riferimento alle analisi del capitolo 4: Assunta e altre contrade del cluster "Contrade 3") anche in periodo invernale, che potrebbe avere un riferimento nella zona del Capitolo.

### **3. Obiettivi e scelte del PUG**

#### *3.1. Obiettivi del PUG*

L'obiettivo fondamentale del PUG è quello di prevedere lo sviluppo sostenibile del territorio di Monopoli, garantendo il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi della popolazione e della relativa domanda di servizi e attrezzature e, al contempo, favorendo le necessità di consolidamento e di espansione del sistema produttivo, condizione essenziale per migliorare gli attuali livelli di benessere. Tutto ciò tutelando le risorse ambientali fondamentali non riproducibili e favorendo, al contrario, la rigenerazione di quelle riproducibili, al fine di trasmetterle nella loro integrità alle generazioni future.

L'obiettivo dello sviluppo sostenibile appena dichiarato, viene concretamente perseguito dal PUG con la seguente strategia:

- riduzione dei trend di consumo di suolo rispetto a quanto avvenuto nel recente passato;
- compensazione delle inevitabili sottrazioni di ulteriore suolo non edificato per nuovi insediamenti con specifiche misure integrate nella normativa della trasformazione urbanistica finalizzate ad aumentare la capacità di rigenerazione naturale delle risorse acqua e aria;
- ambientazione del sistema infrastrutturale esistente e di nuova previsione con misure atte a compensare e ridurre gli impatti delle stesse sui sistemi ambientali con cui le stesse interagiscono e sul sistema insediativo.
- riorganizzare lo sviluppo turistico lungo la costa, tutelando la fondamentale risorsa ambientale rappresentata dall'ambiente marino, ma, al contempo, garantendo la possibilità di utilizzare tale risorsa per una prospettiva di sviluppo economico durevole

Insieme alla strategia di sviluppo sostenibile, il PUG promuove una parallela strategia generalizzata di tutela ambientale di seguito sintetizzata:

- ripristino dell'equilibrio idrogeologico del territorio, con la salvaguardia e, ove possibile, la rinaturalizzazione delle lame e del sistema dei canali irrigui che contraddistinguono i principali bacini idrografici presenti
- costruzione di una rete ecologica territoriale, costituita dal sistema idrografico superficiale (lame e canali) e dalle aree a maggiore naturalità presenti sul territorio, da tutelare in modo assoluto;
- costruzione di una rete ecologica urbana collegata a quella territoriale, formata dalle aree a maggiore valenza naturalistica e dal sistema idrografico naturale presenti nell'area urbana, nonché dagli spazi verdi artificiali esistenti e previsti: la rete ecologica territoriale e urbana hanno la finalità di massimizzare gli effetti di rigenerazione ecologica delle risorse ambientali riproducibili e di aumentare i livelli di biodiversità, che rappresentano un indicatore fondamentale della qualità dell'ambiente urbano e territoriale;
- tutelare la piana olivetata, come elemento fondamentale del paesaggio e della storia del paesaggio monopolitano;
- ridurre la pressione dell'uomo sul territorio extraurbano, contenendo i processi di diffusione insediativa, che oltre a minacciare i caratteri ambientali fondamentali dello stesso territorio, comportano gravi problemi per la gestione dei servizi e incentivano gli inquinamenti dovuti agli scarichi non depurabili e al traffico automobilistico;

Un terzo obiettivo fondamentale del PUG riguarda il miglioramento dell'accessibilità della città e, un quarto obiettivo, la sua efficienza per quanto riguarda il sistema infrastrutturale. Il primo

aspetto sarà perseguito con interventi di razionalizzazione, adeguamento e potenziamento della viabilità esistente, mentre non sono necessarie numerose previsioni di nuovi tratti stradali, se non quelle relative ai nuovi insediamenti previsti e, fondamentalmente, ad un'unica bretella di collegamento tra le radiali esistenti; le infrastrutture ferroviarie esistenti non necessitano invece di particolari interventi, salvo il completamento del sistema dei sottopassi e la realizzazione di adeguati parcheggi di interscambio nella zona della stazione e dove previsto dalla progettualità in corso (si veda il paragrafo 3.6 e la tavola QC6), finalizzati alla incentivazione dell'uso del mezzo ferroviario; mentre l'obiettivo di realizzare situazioni di "mobilità lenta" potrà essere perseguito nella parte centrale della città, prevedendo un sistema di parcheggi che consentano l'ampliamento delle aree pedonali.

Per quanto riguarda invece, il miglioramento della più generale efficienza infrastrutturale della città, il PUG terrà conto della programmazione comunale delle reti tecnologiche fondamentali (rete fognaria e acquedotto), correlando a tale programmazione gli interventi di trasformazione urbanistica previsti ed, eventualmente, fornendo indicazioni per l'ampliamento di tali reti. In prospettiva dovrà comunque essere aumentato il livello di permeabilità dei suoli urbani, situazione che il PUG intende incentivare con la propria normativa, al fine di ridurre i danni dei periodici allagamenti che si sono succeduti negli ultimi anni, potenziando il sistema di raccolta e smaltimento delle acque bianche, soluzione quest'ultima indispensabile per le zone industriali, anche al fine del migliore funzionamento degli impianti di depurazione.

Un quinto obiettivo del PUG, riguarda la possibilità di attivare adeguate e significative politiche abitative per soddisfare i fabbisogni della comunità locale, un obiettivo che è sostenuto dalle scelte relative al sistema insediativo successivamente descritte e conseguenti ad un dimensionamento delle previsioni di nuovi insediamenti residenziali piuttosto consistente. La necessità di una riduzione dei valori immobiliari e quindi dei prezzi di acquisto delle abitazioni non può comunque essere affidata ad un semplice ampliamento dell'offerta abitativa, date le caratteristiche specifiche del mercato immobiliare, che non segue le regole classiche dell'equilibrio tra domanda e offerta, ma presenta piuttosto caratteri di rigidità e di comportamenti monopolistici (o meglio oligopolistici, data la presenza di più operatori): l'esperienza insegna, infatti, che una rilevante offerta di abitazioni non riduce in modo significativo i prezzi di vendita delle abitazioni, anche se un'offerta troppo contenuta può contribuire ad innalzarli. Ma una ampia disponibilità di produzione edilizia abitativa, insieme alla disponibilità di aree ottenute in compensazione grazie al meccanismo perequativo e alla normativa del PUG in materia di attribuzione dei diritti edificatori, può consentire all'Amministrazione di attivare le politiche abitative a cui si faceva sopra riferimento, consistenti, ad esempio, nei seguenti interventi:

- realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, integrati ad interventi di edilizia residenziale privata;
- cessione alla proprietà pubblica di alloggi per edilizia sociale nell'ambito di programmi particolarmente consistenti di edilizia residenziale privata;
- utilizzazione della quota di edificabilità pubblica per la realizzazione di programmi speciali di edilizia in affitto (giovani, anziani), sulla base di un confronto concorrenziale da parte degli operatori;
- realizzazione di edilizia pubblica utilizzando eventuali finanziamenti regionali sulle aree cedute in compensazione, integrando, anche in questo caso, i vari tipi di residenza.

Si tratta di politiche abitative che possono garantire una situazione di concorrenza nell'offerta di edilizia sociale, che è l'unico modo per raggiungere un controllo sui prezzi di vendita delle abitazioni.

Se quelle sopra elencate sono le varie possibilità che il PUG potrà attivare per la realizzazione delle necessarie quote di edilizia residenziale sociale, la modalità ordinaria, sostitutiva dei vecchi Piani di Zona ai sensi della legge 167/62 e successive integrazioni (basati sull'esproprio, ghettizzanti e di difficile formazione e gestione), riguarda comunque l'utilizzazione della quota di

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, rafforzando il carattere di città "completa" che già oggi Monopoli riveste, con tutti i principali settori economici rappresentati. Ma se le politiche di sviluppo per le attività produttive (nell'accezione più ampia possibile del termine) 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, innovazione tecnologica e accessibilità, Monopoli deve puntare, in particolare, sul settore terziario ampliando e diversificando l'offerta di servizi, a vantaggio di un comprensorio ampio rappresentato dalle aree non-metropolitane tra Bari, Brindisi e Taranto e nella prospettiva dell'inserimento della Città nella rete adriatica di scambi commerciali, economici e sociali. In coerenza con questo ruolo di rilievo regionale e transadriatico della città, potrà trovare realizzazione un moderno modello di sviluppo turistico e ricettivo, 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 (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

### 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 dismesse presenti nell'area portuale e a Nord della stessa (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

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 i 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 finalizzati a garantire una prevalente quota di residenza stabile, condizione indispensabile per una reale qualificazione dei tessuti antichi e salvaguardando la destinazione culturale dei grandi contenitori (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*
  - massima flessibilità nell'inserimento di *nuove* destinazioni d'uso e nella possibilità di cambio delle stesse, per favorire la più efficace rivitalizzazione del Centro Antico e in particolare lo sviluppo della funzione turistica, *solo in termini compatibili con l'uso della residenzialità permanente, salvaguardando comunque la qualità della vita degli abitanti (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

- Tessuto Murattiano
  - conservazione dell'impianto originario e degli edifici ad esso conformi
  - conferma della cosiddetta "variante Telesforo relativa al sopralzo 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

N.B. Gli indici di edificabilità e i parametri di cessione compensativa di seguito riportati per i vari "Ambiti" devono essere considerati del tutto indicativi; la loro definizione finale sarà compiuta con la redazione del PUG, sulla base dei fabbisogni e delle necessità di standard e di edilizia sociale accertati in quella sede. Nel presente Documento tali indici e parametri vanno quindi considerati come ordine di grandezza.

- Ambiti da riqualificare
  - interventi di ristrutturazione urbanistica con sostituzione radicale degli impianti e degli edifici esistenti, con eventuale conservazione/recupero di testimonianze di qualità
  - mix funzionale che comprenda anche una quota di residenza, ma che privilegi soprattutto funzioni di eccellenza finalizzate allo sviluppo della città nell'ambito territoriale e della rete adriatica di scambi economici e sociali (servizi portuali, attività terziarie, turistiche, tempo libero, *culturali, parcheggi attrezzati*)
  - *realizzazione di un percorso verde che rappresenti un ampliamento della "villa comunale"*
  - realizzazione di un collegamento viabilistico tra il porto e la viabilità nord
  - integrazione con il futuro porto turistico
  - Regole perequative:

- indice di edificabilità territoriale non superiore ad 1 mq/mq di cui da un massimo di 0,95 ad un minimo di 0,90 mq/mq attribuita al proprietario o avente titolo all'area e da un minimo di 0,05 ad un massimo di 0,10 mq/mq al Comune per la realizzazione di edilizia sociale (quota commerciabile o assegnabile a gara) o di strutture di interesse collettivo
  - cessione compensativa e/o spazi pubblici attrezzati non inferiore al 40% della superficie totale»
  - *nelle aree di riqualificazione ambientale, le cui modalità di intervento saranno approfondite nella redazione del PUG, ed in particolare in quelle costiere, dovrà privilegiarsi la funzione turistica (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007)*
- **Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale**
    - interventi di nuova costruzione mediamente di 3 piani di altezza, con quote rilevanti di verde privato
    - mix funzionale con una quota di usi residenziali non inferiore al 60% della Superficie utile realizzabile e una quota di usi non residenziali compatibili (attività commerciali, direzionali, di servizio e produttive di piccola dimensione) non inferiore al 10%; il 30% rimanente è la quota flessibile, attribuibile in sede di PUE all'una o all'altra famiglia di usi
    - Regole perequative:
      - *indice di edificabilità territoriale non superiore a 0,35 mq/mq, di cui da un massimo di 0,25 a un minimo di 0,20 mq/mq attribuita al proprietario o avente titolo dell'area e da un minimo di 0,10 a un massimo di 0,15 mq/mq al Comune per la realizzazione di edilizia sociale (quota commerciabile o assegnabile per gara) con la eventuale possibilità di concentrazione della quota di edilizia sociale secondo le esigenze determinate dall'Amministrazione Comunale sempre conformemente al dimensionamento complessivo del fabbisogno residenziale*
      - cessione compensativa non inferiore al 50% della Superficie territoriale
- **Edilizia Sociale**
    - *Individuare negli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale, aree per edilizia sociale non superiore al 20 % dell'intero ambito, consentendo al proprietario dell'area, d'intesa con le cooperative e/o con altri soggetti preposti all'edilizia sociale e la Pubblica Amministrazione, la esatta perimetrazione dei lotti per l'Edilizia Sociale e quelli per l'Edilizia libera.*
    - *Consentire che l'altezza negli interventi di nuova costruzione dell'edilizia sociale sia mediamente superiore all'altezza media (max quarto piano), onde ottenere una consistente riduzione del consumo di suolo e costi minori per le urbanizzazioni.*
    - *Stabilire che gli obiettivi programmatici indicati ai punti precedenti devono essere conseguiti nelle forme che si riterranno adeguate con la redazione del P.U.G., che pertanto dovrà cercare di non disattendere le finalità e le esigenze prospettate (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*
- **Ambiti di trasformazione per attività**
    - interventi di nuova costruzione prevalentemente per usi produttivi con Superficie coperta non superiore al 60%
    - mix funzionale con una quota di usi produttivi non inferiore al 50% della Superficie utile realizzabile e una quota di usi terziari e direzionali compatibili non inferiore al 10%; il 40% rimanente è la quota flessibile, attribuibile in sede di PUE all'una o all'altra famiglia di usi (in queste volumetrie sono compresi eventuali alloggi custode);
    - regole perequative:
      - indice di edificabilità territoriale non superiore a 0,40 mq/mq
      - spazi attrezzati per il verde privato e i parcheggi non inferiore al 60% della Superficie territoriale (gli spazi per parcheggi

devono in ogni caso adeguarsi alla normativa regionale vigente: LR n°11/2003; RR n°1/2004; RR n°2/2004 e successive modifiche)

- Aree per servizi locali e urbani soggetti ad acquisizione compensativa
  - regole perequative
    - non superiore a 0,10 mq/mq (per la sola cessione dell'area)
    - non superiore a 0,15 mq/mq (nel caso di accorpamento di più aree)
    - tra 0,15 e 0,30 mq/mq (nel caso della realizzazione di opere pubbliche e in base al valore delle stesse)
    - edificabilità privata concentrata sul 20% - 30% dell'area
    - cessione compensativa non inferiore al 80%-70% dell'area.

L'edificabilità attribuita a ciascuna area può essere trasferita su altra area classificata in modo analogo. In tal caso, alla quota di area che rimane di proprietà privata viene aggiunta la quota della corrispondente superficie del 20% dell'area dalla quale viene trasferita l'edificabilità e l'edificabilità attribuita alle due proprietà viene incrementata del 10%. Le aree dalle quali è stata trasferita l'edificabilità saranno, di conseguenza, cedute interamente al Comune.

Sulla parte di area di concentrazione dell'edificabilità sono consentiti i seguenti usi:

- attrezzature commerciali di vicinato e pubblici esercizi, uffici pubblici e privati
- alberghi e residence
- servizi privati
- uffici e residenza del custode per le aree inserite nella zona industriale (max 2 piani fuori terra) e attività produttive (monoplanare)

Per le aree inserite in tessuti residenziali, sarà altresì possibile prevedere un meccanismo premiale tale da consentire anche la realizzazione di residenza fino al 50% della volumetria consentita, in cambio della realizzazione di opere pubbliche, per l'accorpamento di aree diverse e per l'utilizzo di tecniche di bioedilizia e di risparmio energetico. Tali modalità saranno definite con precisione nel PUG o in un apposito piano per i servizi già in corso di redazione a cura dell'UTC.

In ogni caso si ribadisce, che gli indici proposti sono solo indicativi e di massima e che saranno definiti con maggior dettaglio nel PUG (in funzione del dimensionamento complessivo).

- Ambiti soggetti a pianificazione attuativa in corso di realizzazione
  - su tali aree si applica la normativa stabilita dallo strumento attuativo vigente
- Residuo di PRG vigente da attuare
  - sulle aree interessate si applica la normativa stabilita dal PRG vigente ad esclusione delle zone 6 e 7 residenziali nell'agro dove si applicheranno le indicazioni previste al paragrafo 3.5 della Parte Seconda della presente relazione.

### 3.3. Scelte per il sistema delle infrastrutture e dei servizi

Il sistema delle infrastrutture individua la linea ferroviaria, il porto commerciale, il nuovo porto turistico, la viabilità principale e urbana esistenti, gli interventi di riqualificazione della stessa viabilità urbana e la viabilità da realizzare ex novo.

Le scelte per ferrovia e stazione sono di sostanziale conferma dello stato di fatto, anche se in un'area prossima alla stazione (a monte della ferrovia) il PUG individuerà la realizzazione della stazione degli autobus extraurbani e un adeguato parcheggio d'interscambio, come meglio specificato successivamente.

Le scelte relative alla viabilità individuano, innanzitutto, interventi di riqualificazione della stessa, vale a dire interventi di adeguamento, razionalizzazione e ambientazione rispetto ai tessuti urbani interessati; tra questi interventi, il presente Documento individua come prioritari quelli relativi al viale Aldo Moro e alla viabilità costiera a Nord e a Sud della città.

Per quanto riguarda la nuova viabilità da realizzare, oltre al tratto di collegamento tra via Oberdan e viale A. Moro all'uscita del sottopasso ferroviario e di altri tratti di collegamento della viabilità esistenti al fine di completarla, vengono evidenziate le seguenti realizzazioni:

- una nuova strada di circonvallazione interna che, riprendendo alcuni tratti di viabilità esistente, innerverà l'ampia fascia di territorio compresa tra il viale Aldo Moro e la S.S. 16 che il PUG destinerà alla trasformazione urbanistica per usi produttivi e residenziali;
- la nuova viabilità a Nord conseguente alla realizzazione della nuova cantieristica nella cava Spina, ripristinando la continuità della via Marina del Mondo;
- una nuova strada di accesso al porto, sfruttando la complessiva ristrutturazione urbanistica che il PUG intende attuare sulle industrie dismesse nella zona Nord dello stesso ("Ambiti da riqualificare").

Anche il trattamento del tratto di S.S. 16 che lambisce la città lungo tutto il versante occidentale della stessa necessita di un adeguato intervento di ambientazione, in particolare per quelle zone che verranno interessate in futuro da una nuova trasformazione insediativa a fini residenziali. L'intervento più opportuno appare quello della realizzazione di una fascia di protezione alberata, integrata da idonei movimenti di terra, in grado di minimizzare gli impatti di inquinamento acustico e paesaggistico che l'infrastruttura oggettivamente comporta; tale intervento sarà realizzato contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica.

Tra le scelte per nuove infrastrutture, spicca quella destinata alla realizzazione di un area attrezzata, comprensiva di bacino e di strutture per il varo delle barche, destinata alla cantieristica navale, attualmente localizzata nel porto in condizioni di assoluta insostenibilità. Si tratta di una scelta già contenuta nel piano Piccinato, ma che non è stata mai attuata a causa della modalità attuativa allora individuata, un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, con un intervento troppo oneroso per l'Amministrazione Comunale. La possibilità di realizzare tale infrastruttura in *project financing* o attraverso una Società di Trasformazione Urbana (STU) e le previsioni di trasformazione indicate dal presente Documento nell'area portuale, rendono oggi possibile questa importante realizzazione, che comporterà il complessivo riassetto del litorale a Nord della città, che anche se prevalentemente ineditato dovrà essere considerato dal PUG come un ambito di riqualificazione, relativo al sistema infrastrutturale, alle aree di possibile trasformazione a monte della viabilità costiera e al litorale marino.

Una seconda infrastruttura fondamentale per il futuro della città riguarda la realizzazione del porto turistico, già previsto dal Piano Piccinato ma in una localizzazione poi giudicata irrealizzabile. Anche per questa infrastruttura è stata presentata una proposta di realizzazione in *project financing* immediatamente a Nord del porto commerciale, che appare meritevole di attenzione e di buona fattibilità, in special modo se inserita in un più ampio e complesso quadro di interventi di riqualificazione della zona localizzata tra l'attuale porto e l'area destinata alla cantieristica navale (cava Spina), capace di determinare un nuovo "fronte mare" ricco di corridoi verdi e centralità funzionali per le attività legate al commercio, al terziario direzionale,

al tempo libero, in parte anche alla residenza (per assicurare il mix funzionale e una redditività sufficiente a garantire gli interventi di caratterizzazione di aree dismesse), finalmente fruibile dai cittadini di Monopoli.

Per il sistema del verde, oltre al perseguimento di obiettivi quantitativi (opportuna identificazione di aree a standard, ottenute gratuitamente attraverso il metodo della perequazione) occorre sottolineare come scelta fondamentale del PUG, la volontà progettuale di organizzare tutte le aree verdi naturalistiche e artificiali presenti e previste nella città in una "rete ecologica urbana" relazionata a quella territoriale, secondo i risultati delle analisi specialistiche (si veda il paragrafo 4.2), prevedendo inoltre, gli interventi di trasformazione urbana o i necessari elementi di collegamento, al fine di aumentare gli effetti di rigenerazione ecologica delle stesse aree verdi e aumentare il livello di biodiversità. Pertanto il sistema del verde sarà costituito da una rete ecologica integrata da elementi di collegamento e ampi patch vegetazionali di elevato valore ambientale, diffusi tra territorio extraurbano ed urbano, fino ad includere le aree costiere dove possibile.

Il PUG indicherà la localizzazione dei principali servizi pubblici e di uso pubblico da realizzare nel periodo di validità dello stesso PUG; tale localizzazione riguarderà prevalentemente le aree di cessione compensativa relative agli "Ambiti da riqualificare" e agli "Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale" ritenute adatte ad accogliere tali servizi. In questa sede vengono specificate solo le localizzazioni di alcuni dei futuri servizi pubblici, quelli che insieme a quelli realizzati in project financing prima indicati rivestono una dimensione strutturale nella futura organizzazione urbana di Monopoli.

Tali servizi sono:

- la "cittadella dello sport", vale a dire l'insieme delle principali attrezzature sportive della città (tranne lo stadio), che verrà localizzata a Sud, ampliando gli impianti sportivi già esistenti o in corso di realizzazione (zona campi alternativi, palazzetto, piscina);
- una nuova struttura teatrale, la cui localizzazione più idonea appare quella all'interno del "Quartiere Piccinato" nell'ambito di un intervento di riqualificazione dello stesso di prossima attivazione (PIRP); in alternativa a tale localizzazione, il presente documento suggerisce anche di prendere in considerazione le aree di cessione compensativa degli "Ambiti da riqualificare", collegando la realizzazione di tale attrezzatura alla più generale riqualificazione dell'area portuale;
- la nuova sede comunale lungo la via Castellana, la cui realizzazione è proposta da un intervento di *project financing* che si ritiene meritevole di attuazione;
- la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri, localizzata in via del tutto indicativa su un area nella zona Sud della città, già destinata a servizi pubblici e per la quale il presente Documento suggerisce l'acquisizione compensativa;
- la stazione degli autobus extraurbani, da collegare necessariamente con la stazione ferroviaria per creare le necessarie condizioni di scambio che favoriscano l'uso del mezzo pubblico e quindi integrata anche da un adeguato parcheggio di interscambio; il carattere di opera pubblica di tale intervento, slegato da una più generale trasformazione insediativa, potrà indurre ad acquisire l'area relativa direttamente (esproprio o acquisizione bonaria), senza utilizzare il meccanismo dell'acquisizione compensativa;
- l'ampliamento del cimitero (soluzione da preferire, almeno per il periodo di validità del PUG, alla realizzazione di una nuova struttura), possibile solo sul lato Sud dello stesso, previa riduzione della fascia di rispetto e con lo spostamento della attuale viabilità che costeggia lo stesso cimitero su quel lato; anche in questo caso, il carattere di opera pubblica non connessa ad altre trasformazioni, comporterà un'acquisizione diretta dell'area;

- *per quanto riguarda più in generale la città consolidata e gli ambiti di trasformazione, il sistema dei parcheggi dovrà consentire il deflusso e l'alleggerimento degli attuali "colli di bottiglia" rappresentati dai sottopassi ferroviari. A tale scopo i parcheggi vanno pensati come delle cerniere tra la viabilità esistente e la viabilità riqualificata eventualmente delegata (o ulteriore viabilità in attuazione della trasformazione urbana futura) a svolgere una funzione di asse di smistamento del traffico nelle direzioni nord e sud, e al fine di evitare il concentrarsi di un unico flusso radiale in direzione del centro.*

*I criteri localizzativi dei parcheggi potranno quindi essere i seguenti:*

*a) favorire l'uso degli spazi pubblici aperti (ad es. piazze) come sede di parcheggi interrati, le cui caratteristiche progettuali dovranno considerare prioritariamente, soprattutto per la sistemazione degli esterni, la morfologia dell'esistente, e i suoi eventuali caratteri storico - architettonici, e per le possibilità di interrimento, la compatibilità geologica e idrogeologica dell'intervento;*

*b) nella logica della concorrenzialità dei progetti, favorire gli interventi di riqualificazione urbana che privilegiano tra i servizi, parcheggi, ovviamente funzionali al sistema della viabilità così come immaginato nel PUG;*

*c) favorire il riequilibrio dei flussi di traffico con parcheggi posti all'interno e all'esterno della città consolidata.*

*Nella città consolidata la realizzazione di parcheggi attraverso interventi di trasformazione dell'esistente potrà essere incentivata, fatta salva una rigorosa verifica della compatibilità dell'intervento con il carattere ambientale e architettonico - urbano del contesto.*

*Tali procedure di verifica potrebbero anche esse diventare vere e proprie forme di valutazione di priorità nella logica della concorrenzialità dei progetti, soprattutto qualora le trasformazioni fossero incluse in auspicabili programmi integrati di intervento nelle aree degradate contermini al porto e al centro storico."*

*Si sottolinea, in ogni caso, la necessità di valutare gli scenari relativi a tutti i sistemi della mobilità, non soltanto in relazione ai parcheggi, ma nell'ottica di potenziare l'attuale sistema dell'attraversamento della rete ferroviaria, all'interno di appositi strumenti di pianificazione settoriale (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

### **3.4. Scelte per il sistema turistico**

In riferimento alle analisi sviluppate nel paragrafo 7.3 e alle riflessioni emerse nella descrizione della geografia degli insediamenti turistici (paragrafo 5.3), le criticità evidenziate possono trovare le seguenti possibili soluzioni da definire ulteriormente in fase di redazione del PUG:

- potenziare l'offerta turistica con la realizzazione di nuove strutture ricettive (Hotel, b/b) nei Tessuti della Città Antica e del Murattiano utilizzando in special modo le aree dismesse e semplificando le procedure di cambio di destinazione d'uso;
- consolidare l'offerta alberghiera attuale consentendo l'ampliamento e/o la ristrutturazione degli esercizi esistenti *nel rispetto dei criteri e dei limiti imposti dalle norme vigenti (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007);*
- riordinare il sistema di accessi e di servizi al mare per tutta la costa sud, potenziando l'attuale Strada Provinciale 163 collegandola all'ingresso sulla statale 16 in prossimità della Masseria Lamalunga, attraverso l'allargamento delle strade esistenti Lamalunga, Trappetello, Santa Lucia a mare confluendo nella strada di penetrazione Schiuma recentemente ampliata;
- prevedere nel nuovo sistema di viabilità e di potenziamento di quella esistente l'integrazione della mobilità veicolare con quella ciclabile e pedonale, identificando appropriati livelli gerarchici nella rete stradale e riqualificando sul modello dei woonerf olandesi le strade di accesso al mare ed alle residenze con particolare attenzione alle necessità delle utenze deboli;
- attestare servizi, pubblici esercizi, parcheggi, nuove strutture alberghiere *anche in forma residenziale (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007)* preferibilmente nelle aree comprese tra la litoranea e la nuova viabilità, completando i frammenti di tessuto finora realizzati, in un disegno urbanistico complessivo;

- *promuovere interventi di riqualificazione con meccanismi compensativi capaci di incentivare, in special modo i proprietari delle case sparse nei limiti dei 300 m. dalla linea di battigia, a spostarsi sul lato monte della litoranea, identificando apposite aree di atterraggio dei diritti volumetrici, al fine di garantire una fruizione libera e naturalistica del mare e della costa (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007);*
- *promuovere attraverso preliminari azioni di riqualificazione ambientale, il riuso a scopi turistici della parte di costa Nord, mettendola in relazione con le strutture turistiche già esistenti sia nel territorio del comune di Monopoli che con quelle in fase di realizzazione nel comune di Polignano a Mare, in coerenza e compatibilmente con il sistema viario ed infrastrutturale del futuro del porto (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007).*

Tutte le scelte proposte saranno elaborate nel PUG considerando elementi strutturali del progetto le invarianti ambientali identificate nelle analisi specialistiche con l'obiettivo di valorizzare e consolidare la rete ecologica oggi esistente imponendo nell'attuazione del piano non solo il rispetto delle attuali vie di deflusso idrologico ma l'attuazione di interventi contestuali alle trasformazioni che ne migliorino e ne integrino il funzionamento.

### 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. La nuova edificazione nelle zone agricole per attrezzature e residenze, sulla base della normativa vigente, sarà approfondita in sede di redazione del P.U.G. (*Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007*)

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 (*Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007*).

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 per le loro parti legittimamente realizzate; una possibilità che però non può essere per tutti gli edifici la stessa, ma può essere modulata sulla base di una serie di criteri, il primo dei quali definisce la soglia massima di ampliamento in funzione della dimensione:

- per edifici di superficie esistente non superiore a 100 mq :

ampliamento ammissibile fino ad un massimo del 25%, in misura della superficie originariamente prevista in compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente, dalla quale resta esclusa la parte realizzata in difformità alla strumentazione urbanistica vigente al momento della realizzazione e successivamente condonata;

- per edifici di superficie esistente superiore a 100 mq. con un massimo di 300 mq.

ampliamento ammissibile da un minimo del 10% fino ad un massimo del 25% (corrispondente a superfici di 100 mq.), da definire con legge aritmetica di interpolazione lineare decrescente, in misura della superficie originariamente prevista in compatibilità con la strumentazione urbanistica vigente, dalla quale resta esclusa la parte realizzata in difformità alla strumentazione urbanistica vigente al momento della realizzazione e successivamente condonata.

*Il massimo ampliamento potrebbe essere concesso attraverso una procedura di valutazione da definire nel P.U.G. sulla base di una serie di criteri coerenti con obiettivi del P.U.G. (Testo emendato nella seduta del Consiglio Comunale del 08 gennaio 2007)*

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 procedurale (conformemente ai principi della LUR 20/2001 art. 2 c.1b): 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.