

Al Sindaco della Città di Monopoli  
Al Presidente del Consiglio Comunale  
Ai Capigruppo Consiliari  
Al Prof. Arch. Federico Oliva  
Agli Organi di Stampa

## DOCUMENTO DEI TECNICI DI MONOPOLI SUL PUG

L'autoconvocazione dei tecnici progettisti di Monopoli (agronomi, architetti, geometri, geologi, ingegneri, periti agrari) all'incontro che si è tenuto presso la sala convegni della ditta Carrieri il 15 novembre 2007 ha visto la partecipazione di un centinaio di professionisti.

E' stato necessario autoconvocarsi per realizzare un confronto tecnico sul Pug: nei mesi di preparazione del Piano sono mancate proprio la riflessione degli operatori del settore e l'interfacciarsi con l'equipe del prof. Federico Oliva, estensore del progetto.

La forma di pianificazione del prof. Oliva, che esalta il sistema della perequazione urbanistica, ha disorientato molti, abituati ad una impostazione dei piani di tipo vincolistico, come quello in vigore a Monopoli.

E' emerso un piano flessibile e indirizzato a demandare gli aspetti urbanistici e architettonici di carattere compositivo ai successivi piani esecutivi. Sembra però essere privo di "un'idea di città" forte, di una "visione urbana" complessiva, che sappia interpretare i molteplici bisogni dei residenti traducendoli in scelte determinanti sia per il territorio sia per il destino dei singoli.

Aver scelto di racchiudere tutte le aree di espansione residenziale urbana (fatta eccezione per la "Zona Capitolo") all'interno dell'invariante strutturale della circonvallazione della SS16, da un lato sembra garantire un equo trattamento delle aree limitrofe all'ambito urbano già edificato poiché rientranti in comparti perequativi, dall'altro costringe a scelte ubicative progettuualmente forzate e poco condivisibili. Questi, a parere dei tecnici, i motivi:

1. **la prossimità dei contesti per attività di nuovo impianto alle maglie residenziali già edificate a nord della città.** Già trent'anni fa l'architetto Luigi Piccinato insisteva per una ubicazione della zona industriale sensibilmente lontana dal centro urbano. Oggi la presenza di adeguate infrastrutture favorirebbe ancor più una scelta in questa direzione;
2. **l'infelice ubicazione dei due principali contesti urbani residenziali di nuovo impianto.** Il primo, a ovest della città, è stato disposto intorno a una stazione di trasformazione dell'Enel e a una centrale dell'Acquedotto Pugliese incompatibili per capacità inquinante e pericolosità intrinseca con un'area di espansione residenziale. Il secondo, a sud-ovest, tra lo svincolo della strada statale in direzione Castellana e quello in direzione Alberobello, soffocherebbe completamente il corridoio ecologico intorno alle lame Belvedere e San Donato e, ancor più, intorno alle due importanti aste idrologiche dei torrenti Ferraricchio e Settemonti;
3. **la preoccupante estensione dell'area residenziale a sud della città,** che, risparmiando solo le invarianti ambientali delle lame e della costa, si espanderebbe a macchia d'olio dalla contrada Santo Stefano fino alla contrada Pantanelli, causando uno smisurato spreco di suolo e consumando ingenti quantità di fabbisogno abitativo in una zona che non ha mai rappresentato per i monopolitani un'alternativa alla casa in città;

4. **le aree industriali dismesse nella zona del porto**, data l'adiacenza con il cuore della città andrebbero considerate di valore strategico per la riqualificazione urbana complessiva, divenendo oggetto di opere pubbliche importanti proprio attraverso lo strumento della perequazione e dei diritti edificatori.

Da quanto sopra considerato, risulterebbe **maggiormente compatibile con l'attuale struttura urbana di Monopoli un'espansione della stessa di tipo radiale**, ubicando le macro maglie dei comparti perequativi lungo alcune direttrici infrastrutturali privilegiate.

In tal modo si eviterebbero i problemi di stretta convivenza tra insediamenti produttivi e residenze, nonché tra nuove aree di espansione residenziale e impianti ad alta tecnologia.

Inoltre si conserverebbero **i corridori ecologici esistenti**, rappresentati a Nord da splendidi uliveti secolari e a Ovest dalle Lame Belvedere e San Donato.

Una maggiore attenzione all'invariante strutturale mare-costa consentirebbe di valorizzare il **sistema a pettine di lame e spiagge**, che, dal confine a Sud con la contrada Capitolo, prosegue ininterrottamente verso Nord, attraversando la città, fino al confine con Polignano a Mare. Ciò significa prevedere almeno lo spostamento dall'attuale sito del depuratore cittadino e l'allontanamento dalle aree lungo la costa a Nord della città dei materiali ivi allocati impropriamente dalle aziende industriali limitrofe.

Una considerazione particolare meritano **le possibilità edificatorie dei suoli nell'agro**, dove si dovrebbero tenere presenti le necessità reali degli imprenditori agricoli, delle loro famiglie, degli stessi cittadini, che, sempre più numerosi, si spostano stabilmente nelle campagne.

Sarebbe opportuno promuovere forme di premialità, anche edificatoria, verso tutte le iniziative capaci di favorire uno sviluppo sostenibile del territorio (dalla qualità architettonica delle abitazioni e delle strutture lavorative alla conservazione delle produzioni agricole tradizionali; dalle aggregazioni di imprenditori per rafforzare la loro presenza sul mercato alla realizzazione di marchi di qualità; dalla realizzazione di impianti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti locali alla certificazione territoriale; dalla nascita di attività economiche conciliabili con quella agricola primaria, quali ad esempio l'agriturismo, all'inserimento delle aziende ricche di emergenze storiche e/o naturalistiche nei circuiti del turismo culturale). In sintesi andare incontro a tutte le iniziative capaci di favorire la piena convergenza tra sviluppo economico del territorio e salvaguardia del paesaggio.

Data la libertà di scelte e di azione che il metodo della perequazione urbanistica offre alla Pubblica Amministrazione in fase di redazione del Piano, sarebbe stata auspicabile una maggiore **propositività e capacità di previsione**, perimetrando aree da destinare a servizi collettivi di interesse sovracomunale, come il Presidio Ospedaliero, oppure aree suscettibili di ricevere diritti edificatori spostati da altre aree per motivi di pubblica utilità.

Probabilmente **un'individuazione più attenta delle invarianti strutturali** avrebbe potuto aiutare a definire maggiormente gli aspetti compositivi del Piano.

Un Piano tanto flessibile e poco definito avrebbe trovato in **un dibattito culturale, politico e tecnico sui contenuti delle scelte urbane**, indicazioni di lettura del territorio e delle sue necessità, più profonde e realmente ancorate alla città e ai suoi abitanti. Il Partecipapug, come strumento di coinvolgimento e di democrazia, in sede di autoanalisi non potrà non riflettere su come sia stato marginale il contributo tecnico e come nell'ambito di un'esperienza positiva, questo rimanga un elemento di criticità .

L'invito accorato e preoccupato degli operatori del settore è che non si prendano decisioni affrettate e generaliste sul futuro della città spinti da motivi di opportunità amministrativa contingente.

Di seguito un contributo propositivo con alcune osservazioni riferite ai vari contesti territoriali, che possa aiutare la rispondenza degli interventi previsti alle esigenze reali della popolazione residente.

### **Contesti urbani consolidati**

Consentir nelle ex zone omogenee di tipo B la sopraelevazione e il completamento per adeguare armonicamente le altezze degli edifici.

### **Contesti urbani residenziali di nuovo impianto**

*Aree per le nuove residenze in Via Conversano*

Ricadono in zona contigua a grossi impianti tecnologici come la centrale ENEL e i serbatoi AQP e interessano numerose ed estese particelle di terreni con presenza di uliveti monumentali (numero di ulivi monumentali superiore al 60 % per particella).

*Aree per le nuove residenze della zona S. Marco*

Interferiscono nel deflusso delle acque che alimentano il torrente S. Donato e interessano numerose particelle con uliveti monumentali.

*Aree per le nuove residenze della zona Capitolo*

Interessano una vastissima superficie territoriale (144 ettari), in contrasto con il principio della riduzione degli sprechi dei suoli, inserito sia nel DRAG regionale che nello stesso DPP.

Presentano numerose e vaste particelle con uliveti monumentali, in particolare nella zona Lamandia con oltre l'80%.

La creazione di un nuovo polo urbano destinato ad abitazioni, lontano dalla città, non è ritenuta idonea, per ragioni storiche, tradizionali e vocazionali della popolazione.

La previsione di realizzare 3615 stanze pari a 1446 appartamenti non solo non risponde all'esigenza primaria di realizzare la casa per abitazione, ma porterebbe ad incrementare i valori degli stessi alloggi per gli elevati costi dei suoli e delle urbanizzazioni, sottraendo consistenti volumi abitativi al più idoneo contesto urbano della città.

### **Contesti per attività di nuovo impianto**

La zona industriale a Nord deve essere realizzata il più possibile non a ridosso del centro urbano, non in contiguità con le aree a residenza esistenti o previste dal Pug, interessando anche le fasce oltre la circonvallazione con minore presenza di uliveti e in vicinanza della grande viabilità.

### **Contesti rurali**

Migliore e più attenta individuazione delle invarianti strutturali "paesaggistiche" quali lame, boschi, macchie, ecc. in modo da non limitare eccessivamente il valore economico dei suoli agricoli.

L'indicazione delle aree ad uliveti secolari deve seguire la procedura prevista dalla Legge Regionale sugli Ulivi Monumentali, le cui prescrizioni sono comunque fortemente penalizzanti per tutta la piana di Monopoli, in quanto la maggior parte del territorio è interessata da particelle con oltre il 60% di ulivi monumentali e conseguenti vincoli paesaggistici, che vietano l'edificabilità, consentendo deroghe solo per opere pubbliche o piccole opere a servizio dell'attività agricola.

Nelle aree agricole deve essere consentito il diritto edificatorio per uso abitativo a tutti i proprietari, non solo agli imprenditori agricoli.

Nell'agro l'apposizione di vincoli paesaggistici deve essere sostenuta dal principio contestuale di salvaguardia e sviluppo, come concepito nel nuovo PUTT regionale, nella consapevolezza che la presenza stabile dell'uomo sul territorio possa essere presidio e garanzia della tutela del paesaggio.

### **Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto**

Occorre una più qualificata ed organica previsione di aree per la zona Capitolo, più rispondente alla tipizzazione di area turistica e non residenziale abitativa.

### **Comparti e aree perequative**

Nel ritenere valida la nuova forma di gestione per comparti perequativi, occorre però prevedere in modo preciso le modalità e i criteri di attuazione dei Piani Urbanisti Esecutivi (PUE), in una visione organica ed unitaria dei contesti urbani dell'intera città, ai fini della realizzazione di infrastrutture primarie e secondarie coordinate sul territorio.

### **Contesti del sistema portuale**

Occorre considerare il porto come zona strategica della città.

La previsione di eccessivi indici di edificabilità per altri scopi compromette irrimediabilmente la zona porto ai fini di uno sviluppo delle sue infrastrutture e di una adeguata viabilità di accesso, non prevista nel Pug.

Potrebbe essere sperimentato il trasferimento di eventuali e ulteriori diritti edificatori in altri siti, liberando le aree a servizio del porto.

### **Costa**

Occorre superare l'annosa questione delle strutture balneari precarie con un assetto urbanistico definitivo.

### **Invarianti infrastrutturali. Infrastrutture di progetto**

Servirebbero indicazioni per la localizzazione di grandi opere per servizi generali:

- che risolvano i problemi della viabilità e del traffico, attualmente resi gravi dalla realizzazione del doppio binario ed eliminazione dei passaggi a livello;
- che incentivino la mobilità degli abitanti con mezzi meno inquinanti, come la realizzazione e l'uso di piste ciclabili;
- che guardino in prospettiva ad un nuovo polo sanitario, con la previsione di apposita area;
- che risolvano la dislocazione frammentata degli uffici comunali, con la previsione di idonea area per la nuova Casa Comunale.

### **Le quantità del PUG**

Mancano le indicazioni quantitative previsionali riguardanti:

- contesti per attività
- contesti per attività turistica
- contesti per servizi pubblici
- contesti delle contrade
- contesti del sistema portuale

### **Pug strutturale e programmatico**

Mancano indicazioni chiare e specifiche sulle previsioni strutturali e programmatiche con riferimento ai fabbisogni e alle quantità previste nei vari contesti territoriali.

Monopoli, 20 novembre 2007

*L'Assemblea dei Tecnici partecipanti all'incontro del 15 novembre 2007*

Recapiti del portavoce:

- [stefanocarbonara@media.it](mailto:stefanocarbonara@media.it)
- cellulare 3384591147
- studio 080747632