

**IL PROGETTO**  
**PUG**  
**TURI 2008**  
**È AVVIATO...**



**Comune di TURI (Ba)**

## **PRESENTAZIONE DEL SINDACO**

L'urbanistica ha rappresentato per Turi un settore critico per le scelte del recente passato. Risolvere il "problema urbanistico" è impegno prioritario della nostra Amministrazione e a tal fine si intende, in coerenza con gli indirizzi generali di governo approvati dal consiglio comunale, creare le condizioni per cui "il *governo del territorio deve prevedere una trasformazione urbana che sappia integrare gli interessi generali con quelli dei privati (compensazione e perequazione urbanistica)*".

In linea con la recente normativa regionale (DRAG/2007) vogliamo pervenire, in tempi stretti, ad un PUG che affronti e risolva, "sul piano urbanistico, il problema delle ineguaglianze concessorie oggi esistenti, nel rispetto della legalità, della corretta utilizzazione degli oneri introitati per la realizzazione di servizi di prima necessità nelle zone sprovviste, della ridistribuzione degli standard, allo scopo di consentire ai proprietari di piccoli lotti di costruire la prima abitazione per se e per i figli".

Il percorso è avviato.

E' richiesta la partecipazione attiva dei Cittadini per fare in modo che le linee essenziali del Documento Programmatico Preliminare (DPP) siano condivise e comprese nelle procedure e negli aspetti di impatto operativo e di carattere innovativo.

Per queste ragioni proponiamo una sintesi della bozza DPP ed una breve illustrazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e del Sistema Informativo Territoriale (SIT) già realizzato per il nostro Comune.

Questo è, nel suo complesso, il **PROGETTO PUG TURI 2008** per la costruzione condivisa del nostro futuro.

IL SINDACO

*Dott. Vincenzo GIGANTELLI*

## **PRESENTAZIONE DEL PRESIDENTE COMMISSIONE CONSILIARE P.U.G.**

Questa amministrazione ha dato avvio, con la delibera consiliare n. 52 del 20.09.2007, istitutiva della Commissione Consiliare di studio, ricerca e proposta in materia di edilizia ed urbanistica, ad un percorso molto ambizioso: l'adozione del PIANO URBANISTICO GENERALE per il Comune di Turi.

Il PUG è uno strumento nuovo che si impone, a differenza del precedente strumento urbanistico (PRG), un nuovo *modus procedendi*. Obiettivo fondamentale è costruire un piano con procedure nuove e condivise che facciano della partecipazione e della concertazione il fondamento delle scelte, di modo che la cittadinanza, chiamata ad una maggiore responsabilizzazione, partecipi alla costruzione del futuro della propria città. Questo è stato il compito della Commissione. Portare avanti un dialogo, uno scambio reciproco tra Amministrazione e Cittadini, attraverso una serie di incontri in cui tutti i membri della comunità hanno potuto

to finalmente esprimere bisogni, perplessità, iniziative e desideri.

E poiché ben si sa che, lo sviluppo economico, sociale e culturale è strettamente legato alla trasformazione e all'innovazione urbana, a tal fine si sta portando avanti questo percorso, ambizioso, ma sicuramente non facile, con la consapevolezza dell'importanza di questa scelta e soprattutto con un forte senso di responsabilità, avendo tutti quanti a cuore il bene di questo paese!

Presidente Commissione Urbanistica

*Dott.ssa Domenica LENATO*

## **PRESENTAZIONE DEL TECNICO INCARICATO PER LA REDAZIONE DEL PUG**

Gentili Cittadini,

è da questo inverno che sto lavorando alla redazione del P.U.G. di Turi, e ora avverto la necessità di rendere espliciti, direttamente a voi, i principi che fin dall'inizio ne costituiscono ispirazione e fondamento.

Permettetemi anzitutto di chiarire, a chi non sia addentrato nella materia, cos'è un P.U.G. Una volta era chiamato Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e quindi stiamo parlando di un piano urbanistico. Ma non è un piano urbanistico qualsiasi. È il Piano che regolerà ogni attività edilizia a Turi per gli anni a venire; è il piano che delinea il futuro della città.

In verità così era anche con i P.R.G. , anche se voi non ne avete visto mai gli effetti giacchè, in passato, ogni progetto di P.R.G. è morto prima ancora di essere approvato; ma ci sono delle novità, delle differenze, che lascio a voi giudicare. Prima erano in pochi a decidere tutto nella fase di redazione, e pochi, tutto sommato, erano a mettervi mano nella successiva fase di attuazione. Ora non sarà così. Fin dall'inizio, infatti, ho insistentemente richiesto la partecipazione ai lavori da parte della cittadinanza perché intendo, e intendo, redigere un Progetto per Turi che non serva solo a pochi ma serva alla comunità. Che non serva a poche imprese edilizie più dinamiche, a pochi ingegneri più informati, a pochi investitori più arditi. Ma un Piano che dia risposte ad un numero quanto più elevato di cittadini.

Il cambiamento, in realtà, è già nella Riforma Urbanistica regionale, ed è, ancor più, nei cambiamenti sociali in atto. Oramai infatti è sotto gli occhi di tutti come l'intervento pubblico sia sempre più subordinato all'intervento privato. Guardatevi intorno: le strutture private (case di riposo, ristoranti, centri sportivi. . .) sono efficienti, ben tenute, talora eleganti; le strutture pubbliche (scuole, parcheggi, attrezzature. . .), sono invece nel degrado e se ne fanno sempre meno. Ma non prendetevela con gli amministratori; è così ovunque. È solo uno di quei cambiamenti sociali di cui sopra. Le Amministrazioni possono e devono governare, ma hanno sempre meno risorse e sempre meno capacità di gestione. In altri termini occorre prendere atto che l'iniziativa pubblica non è più in grado, da sola, di garantire lo sviluppo. Per crescere, che è un obiettivo chiaramente imprescindibile, bisogna promuovere le condizioni che possono produrre ricchezza, per poi impegnarsi a distribuirla. Bisogna promuov-

vere l'iniziativa privata. È giunto il momento che pubblico e privato si associno nell'interesse generale.

Consequentemente il P.U.G., che insieme a voi intendo redigere, favorirà, con le dovute regole (soprattutto di salvaguardia ambientale), lo spirito imprenditoriale del singolo cittadino, specie quando sia rivolto ai servizi o ad altre attività cui corrisponda un interesse collettivo. Se fino ad ora il cittadino "di iniziativa" recandosi in Comune sentiva risponderci "*non è possibile*" oppure "*non è conforme al piano vigente*", d'ora in poi dovrà sentirsi rispondere "*si può a queste condizioni*".

Non più un P.R.G. per pochi, ma un P.U.G. per la città.

Questo è essenzialmente il motivo per cui, fin dall'inizio, ho richiesto una significativa partecipazione della cittadinanza ai lavori di messa a punto degli obiettivi del P.U.G. Ho affidato il messaggio alle forze politiche e, conseguentemente, è stato attivato un "programma di partecipazione civica", con l'ausilio di schede, incontri di categoria, portale web... i risultati sono stati accettabili, ma non ancora quelli che ho in mente; e così ho deciso di rivolgermi direttamente a voi. Spero con maggior fortuna.

Nel mese di settembre c'è il programma di portare all'esame del Consiglio Comunale un documento che è previsto dalla normativa regionale, chiamato "Documento Preliminare Programmatico". Si tratta di un'ipotesi realistica, verificata, ma ancora modificabile, di quello che sarà il P.U.G. Si tratta, pertanto, di un documento che delinea i capisaldi del progetto P.U.G., intitolato "Turi 2008". In questa fase, ma anche in quella successiva all'adozione in Consiglio Comunale, vi invito a partecipare con proposte, osservazioni, contrapposizioni. Tutto il Consiglio e io stesso saremo a disposizione.

Vi invito ad esserci.

Arch. Giuseppe Campanella  
STUDIO TECNICO ASSOCIATO



## **LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PUG DEL COMUNE DI TURI**

Il Documento Regionale di Assetto Generale della Regione Puglia (DRAG), che detta indirizzi per la formazione dei piani urbanistici a scala comunale, ha introdotto la necessità di attivare un processo di Valutazione Ambientale Strategica, coerentemente agli orientamenti comunitari definiti nella Direttiva 2001/42/CE.

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) è un processo finalizzato a valutare anticipatamente le conseguenze ambientali che il Piano Urbanistico Generale può avere sull'ambiente e indirizzare il piano verso una politica di sviluppo sostenibile.

La VAS fornisce specifici elementi di valutazione, fondati su un robusto e articolato sistema di conoscenze, circa la coerenza delle scelte strategiche del PUG con le finalità di tutela dei valori ambientali, storici e culturali espressi dal territorio e la sua riqualificazione. Gli effetti ambientali delle scelte fondamentali del PUG sono illustrati in un apposito elaborato, il Rapporto Ambientale, che costituisce parte integrante del PUG e che contiene anche le modalità per monitorare gli effetti del piano durante la sua attuazione.

La prima fase prevista dal processo di VAS è la fase di "Scoping", che è finalizzata ad attivare le consultazioni con le Autorità che hanno specifiche competenze in materia ambientale e a definire i contenuti del Rapporto Ambientale, attraverso il "Documento di scoping". Il documento di scoping della VAS del PUG di Turi, curata dalla società ECO-logica di Bari, è stato redatto nel maggio del 2008 e presentato alle autorità ambientali ed ai soggetti istituzionali durante la Prima conferenza di copianificazione tenutasi il 29 maggio 2008 presso la Sala Consiliare del Comune di Turi, durante la quale le Autorità presenti hanno fatto osservazioni al documento attraverso la compilazione di un questionario allegato al Documento di Scoping.

Sulla base dei risultati della consultazione della Autorità con competenze ambientali è stata redatta la **prima bozza del Rapporto Ambientale del Comune di Turi**, che contiene i primi risultati sulla diagnosi delle problematiche ambientali del territorio e le prime indicazioni circa gli obiettivi di sostenibilità, in base ai quali sarà completata la redazione del Documento Programmatico Preliminare del PUG (DPP).

La redazione del Rapporto Ambientale del comune, attualmente disponibile al pubblico per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico comunale, proseguirà di pari passo con quella del Documento Programmatico Preliminare del PUG, e sarà completato con la valutazione degli effetti potenziali del Piano Urbanistico Generale sull'ambiente, le misure di mitigazione, la scelta delle alternative e le misure di monitoraggio del piano.

Il documento definitivo del Rapporto Ambientale sarà adottato dall'Amministrazione contestualmente al DPP e messo a disposizione dei cittadini per la consultazione.

*Arch. Patrizia MILANO*  
ECO- Logica S.r.l.



## IL SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (SIT) DEL COMUNE DI TURI

Oggigiorno le politiche di tutela dell'ambiente, delle risorse naturali e dei beni culturali, l'organizzazione della mobilità, la pianificazione urbanistica esprimono un fabbisogno informativo intenso.

Alle Amministrazioni è richiesta dai Cittadini una maggiore efficienza del controllo dell'attività edilizia, nonché qualità del servizio e equità, temi questi che propongono una domanda di informazioni sempre più estesa e innovativa.

Una risposta adeguata alla generalità di queste esigenze può giungere esclusivamente dalla realizzazione di un efficace Sistema Informativo Territoriale (SIT).

Un SIT deve essere quindi in grado di soddisfare le più generali esigenze informative del governo locale, quanto a conoscenza del territorio nella sua consistenza fisica e nelle sue interazioni con i fattori sociali, economici e ambientali. La prestazione essenziale richiesta a un tale sistema è di assicurare la disponibilità della più ampia quantità e varietà di dati sulla realtà locale, posti in relazione con la geometria del territorio; la qualità e l'efficienza dei supporti cartografici e del loro trattamento, che andranno decisi in rapporto alle funzioni svolte nel sistema, non è più una finalità in sé.

Più precisamente un sistema di tale genere deve essere in grado di:

- rendere disponibile la generalità dei dati relativi al territorio e alla realtà sociale, economica, ambientale che vi insiste;
- rendere possibile il confronto fra dati di ogni genere, in riferimento a un medesimo soggetto, a un medesimo oggetto, e in particolare a un medesimo elemento del territorio, fisico o virtuale;
- provvedere a sistemi efficienti per l'accesso ai dati e per il loro trattamento;
- prevedere modalità standard per l'interscambio delle informazioni territoriali con enti esterni al comune (Provincia, Regione, ARPA, altri comuni, ...)
- mettere a disposizione degli utenti sistemi applicativi di varia complessità per la produzione di informazioni e di modelli di simulazione o interpretazione.
- offrire servizi in internet a cittadini, imprese, professionisti

Un Sistema Informativo Territoriale (SIT) è un insieme di banche dati, procedure ed applicazioni che consentono la gestione degli elementi del territorio e la consultazione coerente di tutte le informazioni ad esso associate.

Elemento peculiare di un SIT, oltre alla gestione coerente di banche dati sia cartografiche che gestionali, è la diffusione capillare delle informazioni, generate da soggetti diversi (comuni, settori, ...), che possa in qualche modo agevolare o migliorare le normali operazioni degli stessi.

L'obiettivo di un SIT, infatti, è quello di integrare i sistemi informativi di settore relazionandoli a riferimenti territoriali comuni, in modo da creare una base per l'interscambio e il confronto, utilizzando una rappresentazione in termini territoriali delle banche dati prodotte nell'ambito della gestione comunale che ne consenta l'accesso facilitato attraverso il territorio.

Le prestazioni offerte dal SIT non hanno destinatari privilegiati: qualsiasi ufficio del Comune è un potenziale utilizzatore, tendenzialmente limitato solo dalla fattibilità e dalla disponibilità di modelli applicativi appropriati alle specifiche esigenze.

Di più: la diffusione esponenziale di Internet permette di porre a disposizione di cittadini, professionisti, ecc. il patrimonio informativo di interesse generale offerto dal SIT.

Il modello proposto è quello che consente di ricondurre al territorio (localizzare, georeferenziare) ogni tipo di informazione che abbia una sua precisa collocazione spaziale.

La chiarezza e la condivisione del sistema di regole che costituisce il SIT, consente il suo progressivo accrescimento e soprattutto di realizzare applicazioni ed elaborazioni complesse che utilizzano tutto il patrimonio informativo disponibile; questo costituisce il valore aggiunto che è forse il principale obiettivo del SIT.

6

### **Fase realizzata nel Comune di Turi**

In questa prima fase sono stati georeferenziati i seguenti strati:

- il rilievo aereofotogrammetrico, non ancora collaudato, fornito dalla Regione Puglia e aggiornato all'anno 2006;
- la georeferenziazione e il conseguente quadro di unione dei fogli catastali aggiornati a luglio 2008;
- il collegamento del censuario catastale per la ricerca delle titolarità e degli intestatari;
- la digitalizzazione del piano vigente con le relative norme tecniche di attuazione;
- la georeferenziazione delle ortofoto relative all'anno 2005 e dell'anno 2006;
- la realizzazione del software che implementa le basi del SIT descritto precedentemente con la possibilità di:
  - redigere il CDU (certificato di destinazione urbanistica) dinamicamente;
  - calcolare le aree fabbricabili delle relative zone di piano;
  - interrogare zone di piano ed estrarre le relative Norme tecniche di Attuazione;
  - ricercare una particella catastale tramite il foglio, e il numero di particella;
  - individuare titolarità e intestatari;
  - ricercare immobili per classe o qualità

*Ing. Giovanni Latrofa*

## ESTRATTO DELLA BOZZA DELLE “LINEE ESSENZIALI DI DOCUMENTO PRELIMINARE PROGRAMMATICO” PRESENTATO AI CONSIGLIERI COMUNALI

Il Documento integrale, depositato presso l'Ufficio Urbanistica e la "Commissione PUG, " è disponibile per i cittadini ed è scaricabile dal sito internet del Comune di Turi: [www.comune.turi.ba.it](http://www.comune.turi.ba.it)

Detto documento è il risultato del lavoro svolto dall' Ufficio Urbanistico Comunale, dai tecnici incaricati della redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) e del Sistema Informativo Territoriale (SIT), dai tecnici incaricati della valutazione ambientale (VAS) e, dalla partecipazione pubblica svolta dalla Commissione Consiliare PUG.

Questo D.P.P. si pone come revisione del precedente Documento che è stato approvato dal C.C. il 14/10/2206, durante la precedente Amministrazione.

La necessità di revisionare il precedente D.P.P. e, di conseguenza, il piano urbanistico che ne è conseguito (presentato in Comune nel mese di maggio 2007 senza essere approvato), è scaturita dalla necessità e dalla determinata volontà dell'attuale Amministrazione di provvedere ad una rielaborazione che fosse assolutamente conforme ai criteri espressi nel Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), la cui approvazione è avvenuta successivamente alla redazione del precedente documento (3 agosto 2007).

Il presente elaborato è da considerarsi una **bozza del Documento Preliminare Programmatico**, che per essere completato dovrà acquisire la versione definitiva delle analisi specialistiche ancora in corso di redazione, la conclusione della fase di partecipazione civica e soprattutto gli esiti della concertazione che col presente documento si intendono conseguire. Di conseguenza la presente relazione deve considerarsi determinativa per quanto riguarda i criteri, principi e obiettivi, ma del tutto indicativa per quanto riguarda i dati tecnici e quantitativi.

### IL NUOVO MODELLO DI PIANO

Il nuovo piano urbanistico generale, denominato PUG, che si è configurato con la recente riforma urbanistica, prevede la scomposizione dello stesso in due componenti, una strutturale, con validità di medio-lungo periodo, ed una operativa o programmatica, relativa ad un periodo breve. Le due componenti assumono le denominazioni rispettivamente di PUG/s e PUG/p.

Il PUG/s non assegna diritti, cioè non è conformativo, non appone vincoli, se non quelli che derivano da pianificazioni sovraordinate quali il PUTT o il PAI, e non detta prescrizioni. Il PUG/s costituisce essenzialmente un quadro complessivo di tutela e valorizzazione dell'intero territorio comunale così come emerge dall'analisi del sistema infrastrutturale e

ambientale; definisce, pertanto, le grandi scelte di assetto del territorio e il contesto entro il quale andare poi a predisporre i contenuti del PUG/p e delle sue successive varianti. Benché solo indicativi, i contenuti del PUG/s, sono fondamentali per la tutela dei “valori” del territorio, così che questa componente, per essere modificata, dovrà essere sottoposta, di volta in volta, all’approvazione regionale.

Il PUG/p, invece, assegna i diritti edificatori, cioè è conformativo, detta le prescrizioni operative, può apporre vincoli. Il PUG/p costituisce, pertanto, il quadro degli interventi da realizzarsi nel breve periodo. Contrariamente alle previsioni strutturali, che non hanno scadenza predeterminata, le previsioni programmatiche sono invece articolate nel tempo, con una programmazione rinnovabile ogni 5-6 anni, di esclusiva competenza comunale.

## **LE URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

### **LA VIABILITA' ESISTENTE**

..... Turi purtroppo non ha mai goduto di una pianificazione stradale se non nella prima parte del secolo scorso, ben visibile nei quartieri a Nord caratterizzati da una rete viaria ortogonale nelle cui maglie sono stati localizzati anche spazi per le scuole e per il verde. Però poi l’espansione abitativa è andata sviluppandosi secondo il metodo “*di una casa più un’altra casa e relativa strada (privata) di congiungimento*”. Uno sviluppo episodico, dovuto alle esigenze individuali, senza nulla di preordinato. Di conseguenza a Turi non c’è un “sistema viario”, a meno che nei suddetti quartieri, ma solo “congiungimenti viari”: nessun progetto di città, nessuna regola sugli allineamenti, altezze, marciapiedi. . .

Non esiste una rete funzionale di livello urbano, cioè di collegamento diretto tra quartieri e zone.

### **LA VIABILITA' DI PROGRAMMA**

L’analisi sulla viabilità ha dimostrato l’urgente necessità di definire un organico sistema di viabilità che garantisca una dotazione minima di infrastrutture primarie e funzionalità nei collegamenti, prima che un’ulteriore espansione urbana renda tutto impossibile.

E’ opportuno ricordare che il PUG/s ha tempi di scadenza medio-lunghi, ma il PUG/s opera scelte per opere che, sia nel campo privato che in quello pubblico, debbano realizzarsi entro il 2014. Lo schema successivo ipotizza, pertanto, un sistema viario di programma breve.

## **I TERMINI DELLA PROPOSTA**

- **VIABILITA' PRINCIPALE:** lo schema propone, in aggiunta alla trasversale di collegamento tra via Casamassima e via Putignano, la realizzazione di un anello infrastrutturale interno, che utilizza solo in piccola parte le strade esistenti. In corrispondenza della ferrovia si dovrà provvedere a un sottopasso (via per Sammichele) e a un sovrappasso (via per Putignano). Gli oneri delle opere dovranno essere a carico dell’Amministrazione Pubblica.

- VIABILITA' A LIVELLO URBANO: lo schema propone la chiusura della maglie all'interno dell'area della trasformazione. Le maglie risulteranno molto irregolari ma, per contro, il tracciato aderisce in gran parte all'esistente. Le strade, dove è possibile, avranno una larghezza di 10-12 metri e gli oneri dovranno essere a carico dei proprietari dei distretti di perequazione.
  - VIABILITA' SECONDARIA: lo schema non propone soluzioni in quanto le stesse verranno proposte con i piani attuativi e vagliate dall'UTC.
- Un'ulteriore viabilità, non prioritaria, sarà riportata a nord e a sud dell'abitato nel Pug/s.

## LE URBANIZZAZIONI SECONDARIE

### I SERVIZI ESISTENTI

Il Comune di Turi denota una scarsa dotazione di servizi legati alla vita di quartiere.

L'Amministrazione Comunale ha previsto importanti interventi che interesseranno gli impianti sportivi. Sono iniziati i lavori per la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport mentre è prossimo alla pubblicazione il bando per l'affidamento dei lavori di sistemazione del campo sportivo. E' da notare, inoltre, che il vigente P.di.F. non ha previsto aree da destinare a parcheggi.

Per quanto riguarda l'assistenza pre-scolare e la scuola dell'obbligo, il Comune attualmente dispone di tre scuole materne, di cui due localizzate a sud del paese, di una scuola elementare e di una scuola media. E' peraltro presente l'ITC. Occorre, tuttavia, analizzare la dotazione di servizi per l'istruzione anche individuando i raggi di influenza dei singoli edifici, per verificarne i livelli di accessibilità rispetto all'utenza. La verifica quantitativa, in termini di superfici destinate all'istruzione rispetto allo standard, costituisce, comunque, un indicatore della situazione deficitaria dell'edilizia scolastica del Comune.

### I SERVIZI DI PROGRAMMA

La riqualificazione di una città si affida a due componenti principali:

- la partecipazione privata
- la partecipazione pubblica

#### • PARTECIPAZIONE PRIVATA

Occorrerà un'attività di sensibilizzazione e un accordo collettivo. L'argomento tocca solo marginalmente il progetto urbanistico, ma merita ugualmente il massimo rilievo, nella consapevolezza che non c'è progetto urbanistico che possa offrire un maggior decoro urbano se gli abitanti stessi non comprendono di essere loro i primi beneficiari della riqualificazione della città in cui vivono e, di conseguenza, non si impegnano direttamente in tutto quanto sia di loro pertinenza (pitturazione delle facciate, recinzioni, manutenzione degli infissi....)

• **PARTECIPAZIONE PUBBLICA**

Lo schema propone :

- la formazione al centro di una “rete ecologica integrata”. Si tratta di un percorso in un’area di pregio ambientale, interamente pedonale a meno di pochi attraversamenti carrabili, costituito dal sistema di tutte le aree storiche e tutte le aree verdi naturali o previste. Un orgoglioso ritorno di immagine e una conquista civile. La rete dovrà attuarsi sulla base di un unico progetto di riqualificazione ambientale esteso a tutta l’area interessata.
- Una concentrazione dei servizi tale da configurare un “sistema policentrico”, da attuare dove la città appare più sprovvista. Il sistema policentrico avrà per Turi due vantaggi evidenti:
  - a) arricchirà le zone più carenti ma più suscettibili di aree libere.
  - b) decongestionerà il centro cittadino riducendo il traffico e, di conseguenza, la necessità di parcheggi.

L’alternativa, rappresentata dal potenziamento del centro, richiederebbe parcheggi interrati sotto le grandi piazze, che per Turi sarebbe una soluzione troppo onerosa, ma anche anacronistica, non virtuosa , in contrasto con ogni principio di sostenibilità ambientale. Il centro dovrà invece dotarsi di altri servizi di cui è carente (asili. . .). Si ritiene a questo proposito, che certe insufficienze potranno essere colmate da nuove attrezzature private di uso pubblico; cioè non da strutture realizzate direttamente dal Comune, impossibile per mancanza di aree, ma attraverso locali che, grazie agli incentivi previsti dal PUG, potranno essere ristrutturati e trasformati in servizi il cui uso pubblico venga garantito da una convenzione con il Comune.

## **PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PUG**

I criteri progettuali consistono essenzialmente in un “metodo basato sulla collaborazione”. Anzitutto collaborazione tecnica: il PUG fin dalle primissime fasi di indagine e individuazione degli obiettivi si è giovato della collaborazione stretta tra i progettisti urbanistici e i progettisti della Valutazione Ambientale Strategica. Di conseguenza il Documento Preliminare Programmatico, redatto insieme, costituirà un programma operativo già verificato sia sotto l’aspetto urbanistico che sotto l’aspetto paesaggistico e della sostenibilità ambientale.

Sono state programmate e in parte attuate le seguenti procedure:

partecipazione civica: il PUG sarà il risultato di proposte che verranno dalla cittadinanza sulle quali il Consiglio Comunale opererà scelte strategiche al fine di far convergere gli indirizzi verso un unico disegno, rappresentato dal “progetto urbanistico del piano” e successivamente chiamato “Turi 2008”. Le proposte, sollecitate e favorite attraverso una capillare attività di incontri e dibattiti, utilizzando anche una scheda di “partecipa al

PUG" distribuita alla popolazione, e costruendo un rapporto sistematico di scambio e ascolto con categorie, enti e associazioni, sono riportate in un'apposita relazione redatta dalla Commissione Consiliare per il PUG.

Concertazione amministrativa: il Documento Preliminare Programmatico oltre che essere il frutto di una collaborazione tecnica sarà anche il frutto della concertazione a livello di Consiglio Comunale.

Discutere al fine di concordare il progetto-base del futuro della città costituisce un momento di "politica maggiore", da non confondere con la politica di tutti i giorni. Di conseguenza sarà il C.C. a tradurre, dopo attento e dettagliato esame, la presente "bozza di concertazione" in "Documento Preliminare Programmatico". Si tratterà evidentemente di un atto di grande responsabilità che suggellerà l'impegno delle forze pubbliche di Turi a pervenire ad un progetto che sia espressione diretta del Consiglio Comunale e rappresentativo della volontà dell'intera città.

Condivisione generale: il D.P.P., suggerito dagli apporti della partecipazione pubblica e definito con le procedure della concertazione, sarà pubblicato e, come previsto dal DRAG, sottoposto all'analisi della cittadinanza, che potrà presentare osservazioni a riguardo.

Tutte le osservazioni saranno esaminate dalla Commissione Consiliare che si assumerà il compito anche di chiarire le scelte fatte e, eventualmente, concordare soluzioni diverse. Dopo le osservazioni si aprirà, pertanto, una fondamentale fase di confronto tra i cittadini di Turi ed il loro Consiglio, che dovrà pilotare i redattori nella formazione di un PUG quanto più condiviso possibile.

## I CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione (NTA) e il Regolamento Edilizio (RE) elencheranno tutte le norme e le prescrizioni. Di seguito vengono invece richiamati i criteri generali che saranno adottati nelle fasi di attuazione, suddivisi, per facilità di lettura, nelle due principali zone:

Zona urbana: ogni edificio dovrà godere dello stesso indice di utilizzazione sia che si trovi inserito in un PUE di perequazione urbanistica, sia che si trovi escluso dai PUE in un ambito di completamento. Quando non sia possibile la cessione delle aree così come prevista nei comparti di perequazione, la stessa area dovrà essere reperita altrove o monetizzata. Valgono le prescrizioni relative alle caratteristiche energetiche e bioecologiche successivamente esposte.

Obiettivo del PUG sarà favorire una significativa e continua attività di ristrutturazione edilizia. Le ristrutturazioni, oltre allo scopo di migliorare la qualità dell'immobile, la sua funzionalità e il suo ammodernamento, dovranno tendere anche a condizioni di "sostenibilità ambientale" e, pertanto, solo in questo caso il PUG consentirà:

- Possibilità di ampliamento, utilizzando cortili, locali tecnici. . . , in deroga alla N.T.A.;
  - Possibilità di cambi di destinazione d'uso purché compatibili con la zona residenziale
- Zona extra-urbana: in zona agricola deve essere salvaguardata l'attività agricola. Occorre però distinguere il caso del coltivatore (o avente titolo a norma dell'art 5 del regolamento CE 1257/59) che deve risiedere in campagna perché l'attività lo rende necessario, dal caso del "non coltivatore" che ha un'attività primaria differente, ma ha anche un interesse a coltivare un fondo di sua proprietà. Si ritiene quindi legittimo riconoscere nel primo caso la qualifica di abitazione rurale, e il permesso di costruire potrà essere rilasciato a titolo gratuito se la superficie dell'area da gestire sia superiore a 6000 m<sup>2</sup> e la dimensione dell'abitazione rientri nei limiti dell'edilizia economica e popolare; negli altri casi il permesso di costruire sarà rilasciato a titolo oneroso con la prescrizione che il fondo non sia inferiore a 3000 m<sup>2</sup>, senza possibilità di accorpamenti.

Il territorio agricolo di Turi è disseminato anche da antiche masserie, spesso fortificate, spesso di pregevole fattura, sempre testimonianze storiche di una civiltà che, benché non lontana, comincia a perdersi nella memoria delle nuove generazioni. Per lo più sono abbandonate perché non più funzionali alla conduzione dei fondi, e scomode per abitazione. Andrebbero ristrutturare ma il costo è rilevante, specie se non è finalizzato ad un riutilizzo economicamente conveniente. Anche per gli "usi convenienti" (ristoranti, bed-breakfast) si preferiscono spesso strutture più moderne e di più facile gestione. In mancanza di prospettive di riuso questi immobili non hanno mercato e finiscono nell'abbandono e nel degrado. Un po' quanto avviene per il centro storico; un po' quanto avviene per i quartieri otto-novecenteschi. L'accelerazione nelle trasformazioni sociali ha procurato una disaffezione per il patrimonio esistente come mai era accaduto in passato, che non possiamo permettere, specie quando si tratti di patrimonio identitario. Per le antiche masserie il PUG prevederà, pertanto, la possibilità di cessione al Comune degli immobili in cambio di diritto edificatorio (compreso tra i 20 e i 50 vani) da concretizzarsi in un comparto di espansione che il Comune si riserverà nell'ambito della perequazione urbanistica (cubatura di scambio). I manufatti andrebbero a costituire il patrimonio di una fondazione ad hoc che provvederà ad un minimo di recupero e li affiderà in gestione a enti, cooperative, circoli. . . al fine di costituire un circuito di vita associata molto integrato, per case di riposo, di assistenza, centri di villeggiatura, centri ippici. . . e quant'altro sia appropriato per costruire una "rete sociale diffusa", per la cura e il benessere dei cittadini di ogni generazione. La rete dovrà attuarsi in un unico progetto socio-economico in progress.

Le zone agricole sono, a Turi come ovunque, utilizzate anche per attrezzature che non

riguardano specificatamente l'uso agricolo: dapprima erano ristoranti, alberghi, centri sportivi...oggi sono anche capannoni e quant'altro attiene al mondo della "produzione". L'anomalia è dovuta all'urbanistica di tradizione che non era in grado nelle zone omogenee dei PRG di prevedere tutte le possibili destinazioni d'uso, e i PRG d'altronde non erano modificabili se non con enormi difficoltà. La riluttanza a frenare lo sviluppo economico, ma anche il ricorso frequente dei cittadini all'abusivismo edilizio, ha indotto la Regione ad introdurre delle leggi ad hoc che teoricamente dovevano consentire procedure più rapide, rispetto ad una variante urbanistica, per realizzare opere "produttive" in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. Si è così creata una "deregulation" forse non prevista, che ha indotto alcune amministrazioni, più di altre, ad accaparrarsi industrie "forestiere", che però ha reso più vulnerabile la campagna. Con i PUG il problema sarebbe in parte ridotto perché le varianti sarebbero veloci e pertanto non si ravviserebbe la necessità di ricorrere alla deroga. Il rischio ambientale però rimane. In realtà è auspicabile che non sia il privato, in virtù dei suoi interessi, a chiedere alla politica, e, in genere a ottenere, che l'urbanistica si adegui, per deroga o per variante; ma deve essere l'urbanistica a porre le condizioni non negoziabili ma al tempo stesso flessibili entro le quali il privato possa risolvere il suo interesse. Se si vuole seriamente salvaguardare il territorio, specie le parti di rilevante valore paesaggistico e ambientale, e al tempo stesso si vuole sostenere le iniziative imprenditoriali che, per oggettivi motivi, non possono svilupparsi in zone predisposte dal piano, non si può differire le scelte a quando il "caso" si presenterà, con il pretesto che ogni "caso" è diverso dall'altro, e, pertanto, è preferibile esaminarlo quando si presenti. Il rischio è quello di trasferire alle generazioni future un territorio disseminato da manufatti di grande impatto, spesso relitti, perché le Amministrazioni passate non hanno saputo o voluto operare le scelte urbanistiche. Il rischio è perdere il governo del territorio agricolo.

Per i suddetti motivi il PUG, di concerto con i redattori delle VAS, localizzerà una vasta zona del territorio agricolo, ovviamente di valore ambientale e/o agricolo non rilevante, in cui a determinate condizioni, sarà consentito la realizzazione di attività NON AGRICOLE.

## GLI OBIETTIVI PRINCIPALI DEL PUG

### QUADRO DI UNIONE DEGLI OBIETTIVI:

a) Articolare il piano in una parte strutturale (PUG/s) e una parte programmatica (PUG/p). Il PUG/s identificherà le linee fondamentali dell'intero territorio comunale e determinerà le direttrici di sviluppo dell'insediamento, da rispettare per un periodo medio lungo. Il PUG/p definirà "l'area di trasformazione" stabilendone modalità e disciplina di attuazione con previsioni rapportate al 2014, cioè cinque anni dall'approvazione definitiva prevista nel 2009.

b) Favorire uno sviluppo "sostenibile", caratterizzato, pertanto, da un nuovo e risoluto approccio con i temi dell'approvvigionamento di energia e dell'inquinamento. Lo sviluppo dovrà assicurare un miglioramento della qualità della vita sulla base di un equilibrio tra sfruttamento e conservazione delle risorse naturali, tra interessi economici ed interessi ambientali.

Per comprendere l'incidenza dell'edilizia nelle problematiche ambientali basti pensare che essa è la principale responsabile delle variazioni climatiche. La società sta solamente ora percependo quelli che sono i rischi ambientali e l'urbanistica ha il dovere di prenderne atto anche se questo implicherà cambiamenti nel modo di pensare e negli stili di vita. In generale quella tendenza che ha condotto ultimamente a forme sempre più accentuate di indipendenza, condomini piccoli, case unifamiliari... la cosiddetta "città diffusa", dovrebbe essere invertita in favore di quartieri organizzati, impianti centralizzati, ... la cosiddetta "città compatta". Se sostenibilità significa consumare meno e inquinare meno, sostenibilità significa soprattutto, dal punto di vista urbanistico, tornare ad una città più compatta e più densa.

Di conseguenza tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno attenersi alle caratteristiche dettate dai requisiti della sostenibilità ambientale, riportate in coda al capitolo.

c) Costruire un piano "equo", che escluda ogni forma di discriminazione.

L'obiettivo dovrà essere conseguito applicando la "perequazione urbanistica", che consiste essenzialmente nell'assegnare ad ogni superficie inclusa nell'"area di trasformazione" del PUG lo stesso "indice edificatorio", e quindi lo stesso "valore economico", a prescindere dalla destinazione d'uso specifica prevista dal PUG (area edificabile, strada, giardino pubblico...). La procedura è approfondita al cap. 17.1.

d) Realizzare nei 5 anni di previsione del PUG/p, le attrezzature di interesse pubblico previste, così da ridurre, se non annullare, il deficit nei servizi che a Turi si è andato gradualmente estendendo a causa di una edificazione intensa senza corrispettive cessioni di aree pubbliche. L'obiettivo potrà essere conseguito applicando il "partenariato". La procedura è approfondita al cap. 17.2.

e) Pervenire ad una quantificazione del fabbisogno che corrisponda alle esigenze reali, tenendo conto, cioè, delle trasformazioni sociali in atto e delle effettive possibilità economiche.

Nel PUG i limiti edificatori dovranno essere espressi in m<sup>2</sup>S.U./m<sup>2</sup>S.F. (metro quadro di superficie utile, netta di pavimenti, per metro quadro di superficie fondiaria).

f) Dare la possibilità di realizzare nuovi insediamenti produttivi in tempi brevi senza attendere l'approvazione del PIP. L'obiettivo potrà essere conseguito consentendo la formazione di altri piani attuativi di iniziativa privata nell'area agricola che la V.A.S. avrà considerato "ammissibile" (contesti rurali da rifunzionalizzare). Promuovere la crescita e la competitività è divenuto vitale per ogni Comune, ma difficilmente potrà essere con-

seguito senza una politica che sappia sposare la liberalizzazione con la tutela del paesaggio, il privato con il pubblico, i diritti con i doveri.

g) Programmare un'operazione di recupero del centro urbano. L'obiettivo sarà conseguito con la creazione della "rete ecologica integrata" e di nuovi servizi, privati di uso pubblico, da conseguire con le incentivazioni. Per essere efficace il recupero urbano ha bisogno di una politica di incentivi. Per il centro urbano, come per le campagne, il PUG prevederà anche incentivi che consistano in cessione di diritti edificatori ("cubatura di scambio"). Saranno infatti previsti diritti edificatori nel caso di cessione di aree di particolare interesse collettivo, così come saranno previsti diritti edificatori nel caso di cessione di masserie per la creazione della "rete sociale diffusa".

h) Programmare un'operazione di riqualificazione dei quartieri di espansione che, come evidenziato nell'analisi, necessitano di interventi di riequilibrio e funzionalità. Il PUG prevederà un sistema viario soddisfacente, una adeguata presenza di servizi e incentivi per le "ristrutturazioni della riqualificazione", consistenti anche in sopraelevazioni che implicino incrementi di cubatura non abitativa.

i) Programmare il sistema delle reti tecnologiche fondamentali (rete fognaria, acquedotto, illuminazione pubblica, gas). Come è stato detto più volte, gran parte della viabilità d'ampliamento è stata realizzata direttamente dai privati senza transitare da un piano urbanistico preventivo. Di conseguenza molte strade sono "private" o comunque non hanno provveduto ad una cessione che ne certifichi l'identità pubblica. Con l'approvazione del PUG tutte le strade che il PUG riporterà nella tavola della viabilità pubblica diventano comunali, e il comune si assoggetterà all'obbligo della manutenzione e delle relative spese di gestione.

l) Conseguire in tempi rapidi un programma di edilizia sociale.

Il progetto prevederà che le imprese che lo richiedano possano realizzare, anche in deroga all'altezza, una quantità di 600 vani in più rispetto a quanto consentito nel piano attuativo. Il 25% del plafond, circa 50 appartamenti di piccola dimensione (3 vani), diverranno "chiavi in mano" patrimonio del Comune, che li potrà assegnare, in fitto o in proprietà, attraverso pubbliche graduatorie.

m) Pervenire a soluzioni attuative concordate e condivise nell'arco della redazione del PUG così che lo stesso possa prenderne atto e, dopo l'approvazione del piano, diventi possibile la realizzazione immediata delle opere senza l'obbligo di ricorrere al piano attuativo

## LE CARATTERISTICHE DELL'ABITARE SOSTENIBILE

Si tratta di tecniche di progettazione che rispondano a requisiti di compatibilità ambientale tra cui:

- Minimizzare i consumi dell'energia e delle risorse ambientali in genere

- Garantire il benessere e la salute degli occupanti
- Utilizzare materiali naturali con particolare riferimento a quelli di provenienza locale
- Integrare il progetto con l'ambiente, con particolare riferimento alla permeabilità delle aree esterne e all'orientamento.

In particolare i progetti:

- dovranno garantire un basso consumo energetico mediante la riduzione delle dispersioni termiche, l'apporto di energia gratuita e rinnovabile e l'ottimizzazione degli impianti. Pertanto il PUG/p richiederà progettualità che prevedano:
  - Toppagnature esterne con bassa trasmittanza ( $<0.35\text{W/mqk}$ ); solai con trasmittanza ( $<0.30\text{W/mqk}$ ).
  - Uso di energia solare per il riscaldamento dell'acqua
  - Impianti di riscaldamento con terminali a bassa temperatura (es. pavimenti radianti) abbinati a caldaie a condensazioni gestite con sistemi di regolazione climatica a zone. Per edifici condominiali si dovranno prevedere impianti centralizzati con gestione autonoma delle singole utenze. I progetti dovranno anche essere certificati in classe energetica A, B, o C secondo le linee guida nazionali.
  - Quando possibile dovrà essere utilizzata energia rinnovabile
- Dovranno garantire il recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture e lo stoccaggio in cisterne interrate per usi irrigui e riutilizzo nelle cassette wc.
- Dovranno utilizzare ove possibile materiali bio ecologici quali:
  - materiali prodotti da fonti rinnovabili
  - materiali reperibili in loco (con minor dispendio energetico dovuto al trasporto)
  - materiali a bassa energia inglobata: che abbiano un basso consumo di energia primaria durante tutto il loro ciclo vitale, dall'estrazione alla dismissione
  - materiali di lunga durata, di facile manutenzione e/o sostituzione, possibilmente recuperabili e riciclabili
  - materiali che garantiscano il minimo rischio di emissioni organiche volatili e la riduzione delle trasmissioni di gas radon.

## **LA VALUTAZIONE DEI FABBISOGNI**

### **IL FABBISOGNO RESIDENZIALE**

Il D.P.P. approvato nel 2007 riportava una consistenza in quell'anno di 25.403 vani, tra realizzati e concessionabili, a fronte dei 20.962 vani presenti nel 2001, sei anni prima. Tra il 2001 e il 2007 si sono, pertanto, create le condizioni per realizzare 4.441 vani.

L'analisi socio economica ha dimostrato la particolare situazione di Turi, dove l'incremento delle abitazioni non dipende in genere dall' aumento della popolazione bensì dai cambiamenti sociali, il primo dei quali è avvenuto negli anni '70 e il secondo è tuttora in atto.

La premessa rende evidente che il calcolo del fabbisogno, soprattutto a Turi, non può esse-

re effettuato applicando i criteri della L.R. 56/80 che, impostati solo sul rapporto vano/abitanti, non sarebbero in grado di interpretare una domanda che è essenzialmente di tipo sociale.

Indagini sul campo hanno appurato un forte interesse a nuove costruzioni, ma anche una quota di invenduto rapportabile al 25%. Si ritiene pertanto di stimare in circa 3.330 (4.441 – 25%) il fabbisogno nei prossimi 6 anni. Un fabbisogno che non ostacolerà il processo di trasformazione in corso, che terrà conto delle difficoltà tecniche di completare il programma costruttivo in così poco tempo, e che sarà economicamente sostenibile.

Il fabbisogno sarà realizzato in parte nell’“area di trasformazione” già individuata dal precedente piano nei comparti B/C (che potranno essere successivamente ripermetrati in seguito a puntuali osservazioni) e in parte nelle lottizzazioni approvate o in via di approvazione.

Il precedente piano indicava un’area di trasformazione (comparti B/C) di 236.746 mq. Applicando un indice di utilizzo = 1 (1 mc/mq che sia compreso nell’area di trasformazione) si consentirà la realizzazione di 2.367 vani, da configurarsi in una procedura di perequazione urbanistica. A ciò devono essere aggiunti i 565 vani delle lottizzazioni approvate, per un totale di 2.932 vani.

Il Comune prevederà in un comparto riservato della perequazione una “cubatura di scambio” per 300 vani, e, inoltre, i proprietari delle aree perequate potranno, su loro richiesta, realizzare ulteriori vani cedendone il 25% al Comune per edilizia sociale di rapida esecuzione. Fissando in 600 vani il limite massimo di edificazione per il “programma di edilizia sociale” si può ipotizzare una previsione minima e una massima, che dipenderanno dalla capacità di negoziazione del Comune e dalle adesioni delle imprese al “programma di edilizia sociale”.

**Previsione di minima cubatura (nel caso di partecipazione nulla al programma di edilizia sociale e nessuna cubatura di scambio)**

<b>2932 vani</b> (2367+565)	- 1759 (edilizia privata) - 1173 (edilizia pubblica)
--------------------------------	---

**Previsione di massima cubatura (nel caso di partecipazione totale al programma di edilizia sociale e di tutta la cubatura di scambio)**

<b>3832 vani</b> di cui 300 di cubatura di scambio e 600 del “programma di edilizia sociale” (2367+565+300+600)	- 1919 (edilizia privata) - 1463 (edilizia pubblica) - 150 (edilizia sociale) - 300 (edilizia di scambio)
---	--

La media tra i due valori è di 3382 vani, molto vicina al valore stimato di 3330 vani.

La valutazione riportata è esplicativa del criterio assunto per il calcolo del fabbisogno. Per quanto invece riguarda i dati numerici deve essere assunta come indicativa e provvisoria in considerazione che sono ancora in corso verifiche dell'U.T.C. analisi specialistiche ed attività di ascolto.

## **IL FABBISOGNO PRODUTTIVO**

I piani tradizionali utilizzavano le statistiche degli ultimi 30 anni per ipotizzare l'eventuale sviluppo del settore e, di conseguenza, il numero degli addetti nella proiezione a 15 anni dall'anno di redazione del piano. Assumendo poi una densità insediativa di 40 addetti per ettaro si ricavava la necessità di aree nell'orizzonte temporale di un quindicennio. Queste aree venivano poi suddivise tra il fabbisogno dell'artigianato e quello dell'industria.

Se la procedura poteva essere accettata nel passato, in cui la produzione aveva un'origine locale ed era fortemente radicata sul territorio, non può oggi corrispondere ad una realtà che è del tutto cambiata. Non solo da oggi, infatti, delocalizzare l'attività è divenuto per un'azienda una pratica necessaria, al punto che si sono creati veri flussi aziendali da un'area all'altra, verso quelle località dove sussistono condizioni di produzione più agevoli o più convenienti. Negli ultimi tempi si è assistito a Comuni che si sono visti abbandonare da aziende storicamente locali che sceglievano altri Comuni in grado di consentire tempi di realizzazione più brevi, infrastrutture, collegamenti con la rete nazionale. Nell'ultimo decennio alcuni Comuni hanno attirato imprese applicando le procedure in deroga agli strumenti urbanistici generali recentemente introdotti dalla Regione. Ciò ha consentito uno sviluppo non previsto della loro consistenza industriale, ma i risultati sotto altri aspetti (ambientale, infrastrutturale, economico...) non sempre sono stati soddisfacenti.

Il PUG di Turi intende perseguire una strada diversa: confermare tutte le aree già destinate agli insediamenti produttivi dalla pianificazione precedente, la cui dimensione scaturiva da un calcolo del fabbisogno tradizionale, ma prevedere, nel presupposto di un fabbisogno oggi non più definibile, la possibilità di altri insediamenti in zone non specificate dal PUG. Pertanto sarà possibile presentare singoli progetti o piani attuativi di iniziativa privata in parti del territorio agricolo alle quali la VAS non abbia riconosciuto un rilevante valore paesaggistico; i progetti dovranno garantire un moderato impatto ambientale, funzionali collegamenti con il sistema infrastrutturale, il rispetto di tutte le prescrizioni e le norme che saranno definite nelle NTA. Successivi PUG/p potranno prevedere opportuni accorpamenti per questi insediamenti non predeterminati.

## **IL FABBISOGNO NEI SERVIZI**

I rapporti tra gli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e direzionali, e gli spazi riservati alle attività collettive, sono tuttora regolati dal D.L. 2 aprile 1968 n. 1444.

Si tratta di un decreto vecchio di 40 anni che ha bisogno di essere "interpretato" su alcuni aspetti che nel tempo hanno subito sviluppi concettuali. Le seguente precisazione costituisce la necessaria premessa sull'argomento.

- Il decreto considera servizi gli *spazi pubblici o riservati alle attività collettive*. Si chiarisce che il PUG considererà "servizi" le opere previste dal Decreto, che possono essere sia di proprietà pubblica che di proprietà privata, il cui uso pubblico sia garantito e regolato, quando serve, da apposita convenzione con il Comune. Il superamento della discriminazione fra attrezzature di proprietà pubblica e quelle di proprietà privata è ovunque nei fatti; particolarmente evidente è, però, a Turi, ove le strutture ben tenute e che funzionano sono quasi esclusivamente quelle private.

Il decreto determina le quantità di spazi pubblici, relativamente a:

- zone residenziali;
- zone di interesse generale;
- zone industriali e artigianali;
- zone commerciali e direzionali.

### **Zone residenziali**

*Il decreto fissa in 18 m<sup>2</sup> di spazi pubblici per ogni abitante insediato o da insediare la dotazione minima inderogabile per gli insediamenti residenziali, ripartendola come segue:*

- a) m<sup>2</sup> 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) m<sup>2</sup> 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile ecc.), ed altre;*
- c) m<sup>2</sup> 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;*
- d) m<sup>2</sup> 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della L. n. 765): tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli).*

*Questi servizi sono di pertinenza locale e pertanto vengono generalmente chiamati **SERVIZI DI QUARTIERE O STANDARD**.*

Il PUG prevedrà la dotazione suddetta purchè sia possibile entro raggi di utilizzo ammissibili.

Per il comune di Turi è prevista nel 2014, anno di scadenza del PUG/p, un numero di abitanti di 11800. di conseguenza la disponibilità minima inderogabile dei servizi di quartiere deve essere, secondo il D.I. 1444/68 , di 11800x18mq= 212.400mq.

Attualmente la disponibilità risulta essere di 138.815 mq, pertanto il PUG dovrà localizzare ulteriori 73.585mq (212.400mq-138.815mq).

Applicando la perequazione urbanistica sulla base dello schema di comparto indicato al

cap. 14.1, il 40% dell'area di trasformazione verrà ceduta gratuitamente al Comune per essere destinata a servizi; si otterrà pertanto un'area complessivamente di 94.698 mq. A questa disponibilità occorrerà sottrarre una superficie che il Comune si riserverà per la cubatura di scambio che può variare dai 5000 ai 10000mq. In ogni caso risulteranno disponibili aree sufficienti a soddisfare le quantità inderogabili previste dal Decreto. Il decreto individua anche una ben definita dotazione di "servizi della residenza" (servizi privati di uso pubblico: negozi, studi professionali, laboratori artigiani...) *che, salvo diversa dimostrazione, devono essere individuati nella formazione dei piani urbanistici, sia generali che attuativi*. Il PUG non imporrà la suddetta dotazione ritenendo che saranno le condizioni oggettive di mercato a definire di volta in volta la loro presenza.

Possono configurarsi condizioni diverse nella realizzazione delle attrezzature.

- Attrezzature in aree già di proprietà del Comune o rivenienti dalle cessioni gratuite che attuano la perequazione urbanistica. Il Comune può provvedere direttamente alla realizzazione o ricorrere ad una qualche forma di partenariato pubblico-privato
- Attrezzature in aree di proprietà privata. Possono configurarsi due scenari:

1. il proprietario, su proposta dell'Amministrazione, cede l'area al Comune acquisendo in cambio un diritto edificatorio (corrispondente ad esempio a 3 m<sup>3</sup> per ogni metro quadro ceduto) da sfruttare in un comparto di espansione che il Comune si sarà riservato nell'ambito della perequazione urbanistica (cubatura di scambio).

2. il proprietario concorda con l'Amministrazione la realizzazione diretta di un'attrezzatura che, rimane privata, le cui caratteristiche e uso pubblico siano garantiti da un'apposita convenzione.

- Attrezzature in locali del centro urbano appartenenti a privati.

Il proprietario può concordare con l'Amministrazione un intervento di ristrutturazione di locali propri finalizzato alla realizzazione di un'attrezzatura di interesse collettivo le cui caratteristiche e uso pubblico siano garantiti da un'apposita convenzione, usufruendo dei seguenti benefici:

1. consenso al cambio di destinazioni d'uso
2. possibilità di ampliamento volumetrico (in atri, cortili, locali tecnici, ...)
3. gratuità del permesso di costruire

Altre soluzioni non indicate, ma che rispondono al principio della collaborazione tra Amministrazione e privati per dotare la collettività di opere pubbliche o di interesse pubblico, potranno essere negoziate dalle parti.

### **Zone di interesse generale**

Il decreto fissa la dotazione minima inderogabile per le attrezzature pubbliche di interesse generale prevedendo:

- 1,5 m<sup>2</sup> per abitante gli spazi destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo;
- 1 m<sup>2</sup> per abitante gli spazi destinati ad attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- 15 m<sup>2</sup> per abitante gli spazi destinati a parchi pubblici urbani e territoriali.

Questi servizi sono di pertinenza dell'intera città e del territorio e, pertanto, vengono chiamati SERVIZI TERRITORIALI O ATTREZZATURE GENERALI. Secondo il decreto occorrerebbero in totale 206500mq (17,5 x 11800 abitanti)

L'attuale disponibilità di aree nel Comune di Turi non soddisfa interamente tale quantità, ma il PUG non prevederà altre aree per i seguenti motivi:

- dei 17,5 mq/abitante indicati dal decreto ben 15 sono da adibire a parco urbano, una attrezzatura che è già abbondantemente prevista dal PUG nel centro urbano.
- Il PUG creerà in zona agricola le condizioni per nuove attrezzature (riuso di immobili esistenti, acquisizione di masserie). L'entità del recupero però non è stimabile e, di conseguenza, sarà il prossimo PUG a valutare la necessità di reperire, o meno, nuove aree per attrezzature generali.

### **Zone industriali e artigiane**

Il decreto fissa la dotazione minima inderogabile per gli insediamenti industriali e artigianali:

- 10% dell'intera superficie da destinare a spazi pubblici o attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Il PUG recepirà il PIP adottato e applicherà le stesse norme ad altri piani attuativi di iniziativa pubblica o privata. Quando un piano di iniziativa privata non possa al suo interno soddisfare lo standard pubblico dovrà concordare con l'amministrazione una soluzione diversa che sia finalizzata in ogni caso ad una utile dotazione di servizi per la collettività.

### **Zone commerciali e direzionali**

Il decreto fissa per gli insediamenti commerciali e direzionali la seguente dotazione:

- 80 m<sup>2</sup> ogni 100 di superficie lorda di pavimento da destinare almeno per metà a parcheggi.

Si chiarisce che gli insediamenti privati di carattere commerciale e direzionale metteranno a disposizione dell'utenza gli spazi "pubblici" previsti dal decreto, potendone però mantenere la proprietà, e quindi, legando la disponibilità di spazi pubblici ad una destinazione d'uso che nel tempo può cambiare. È evidente infatti che potendo un insediamento cambiare la destinazione d'uso, anche la quantità di area pubblica può cambiare: in aumento se il cambiamento è, ad esempio, da artigianale a commerciale, in diminuzione se il cambiamento è inverso. Deve inoltre considerarsi che tale area può essere messa a disposizione in un piano interrato ovvero sopra un terrazzo, il che renderebbe impossibile l'acquisi-

zione pubblica.

### **IL DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO - PUG**

Il PUG è soprattutto un progetto, articolato ma unico, coerente e definito. E' il progetto che più di ogni altro possibile programma determinerà il futuro del Comune. Per questo motivo sarà in seguito denominato "progetto Turi 2008". I numerosi obiettivi espressi nella relazione, primari o meno, dovranno confluire, con logica rigorosa, nello stesso disegno.

Con tutte le riserve esplicitate in premessa, si provvede ad indicare il dimensionamento del progetto-PUG suddiviso nei tre settori principali: residenza, servizi e insediamenti produttivi.

#### **IL DIMENSIONAMENTO NELLA RESIDENZA**

Il progetto prevederà da un minimo di 293.200 m<sup>3</sup> ad un massimo di 383.200 m<sup>3</sup>.

Riportando le previsioni in termini di mq di S.U. (nel rapporto 1 m<sup>2</sup> di S.U. = 3,5 m<sup>3</sup>) si avrebbe nel caso del plafond maggiore la seguente distribuzione:

<b>m<sup>3</sup> 236.746= m<sup>2</sup> 66.289 (S.U.)</b>	<b>di edilizia intensiva da realizzarsi nei distretti della perequazione urbanistica;</b>
<b>m<sup>3</sup> 56.500= m<sup>2</sup> 15.820 (S.U.)</b>	<b>di edilizia estensiva da realizzarsi nei piani di lottizzazione in via di approvazione;</b>
<b>max m<sup>3</sup> 60.000= m<sup>2</sup>16.800 (S.U.)</b>	<b>di edilizia sociale (intensiva)</b>
<b>max m<sup>3</sup> 30.000= m<sup>2</sup>8400 (S.U.)</b>	<b>di cubatura di scambio (intensiva)</b>

#### **IL DIMENSIONAMENTO NEI SERVIZI**

Si prevedrà m<sup>2</sup> 94698-7500=87198 m<sup>2</sup> di nuove superfici destinate ai servizi di quartiere e nessuna nuova superficie destinata ai servizi territoriali.

Le suddette dotazioni portano, con l'aggiunta delle attrezzature esistenti, a complessivi mq 226.013 per i servizi di quartiere (19 m<sup>2</sup> /abitante). Pertanto queste previsioni soddisfano già da sé i minimi inderogabili richiesti dal D.I. 1444/68. Si ritiene però che altri servizi possano generarsi sia nel centro cittadino che in campagna per effetto degli incentivi previsti dal PUG.

Le aree necessarie perverranno al Comune gratuitamente, mentre i costi delle realizzazioni potranno essere spostati al periodo di gestione attivando procedure di partenariato.

#### **IL DIMENSIONAMENTO NEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il dimensionamento degli insediamenti produttivi è particolarmente flessibile. Se infatti nei settori precedenti sussistono condizioni di imprevedibilità, legate anche alle capacità negoziali dell'Amministrazione e alla disponibilità dei privati a sfruttare gli incentivi introdotti, massimo è oggi il margine di imprevedibilità nel campo del lavoro. Pertanto il progett-

to PUG per gli insediamenti produttivi prevede due binari distinti: uno pubblico e uno privato.

Il binario pubblico è rappresentato dai piani di iniziativa pubblica (PIP) redatti su aree ben definite, che sono le stesse già individuate dal piano precedente.

Il binario privato è rappresentato dai progetti o dai piani di iniziativa privata (PL) che potranno essere presentati all'interno del contesto rurale da rifunzionalizzare, che concordemente con la VAS è stato classificato di valore ambientale non eccezionale.

#### QUADRO SINOTTICO DEL PROGETTO PUG "TURI 2008"

SEZIONI	ZONA DI INTERVENTO	TIPO DI INTERVENTO	COMPETENZA
<b>VIABILITÀ</b>	Intera città	Rafforzamento della struttura viaria principale	Comune
<b>RECUPERO</b>	Centro storico	Ristrutturazioni qualificate favorite da incentivi economici	Privati e Comune
	Campagna	Riuso di immobili esistenti attualmente non funzionali	Privati
		Riuso di masserie da acquisire con cubatura di scambio per la formazione di una "rete sociale diffusa"	Enti o Associazioni
<b>RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE</b>	Centro città	Attuazione di una "rete ecologica integrata" di pregio ambientale	Comune
		Reperimento di nuovi servizi privati di uso pubblico attraverso vantaggi normativi e "cubatura di scambio"	Privati
	Zona prima espansione	Ristrutturazioni con sopraelevazione e cambi d'uso favorite da incentivi normativi	Privati
<b>NUOVI QUARTIERI RESIDENZIALI</b>	Zona ultima espansione	Realizzazione di una rete stradale a livello cittadino	Privati
		Realizzazione di "poli di interesse pubblico"	P.P.P.
	Zona di espansione	Realizzazione di edilizia "nuova", sostenibile e bioecologica	Privati
		Realizzazione di un programma di edilizia sociale	Privati
<b>NUOVO SVILUPPO PRODUTTIVO</b>	Zone PIP	Binario pubblico: approvazione e attuazione del PIP	Comune
	Contesti rurali	Binario privato: richiesta di approvazione di progetti e piani di iniziativa privata	Privati

## **LE PROCEDURE OPERATIVE**

Il piano dovrà attuarsi attraverso la perequazione urbanistica per le opere private e per il reperimento di aree pubbliche, e attraverso il partenariato pubblico-privato per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse.

### **LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

La perequazione urbanistica è l'innovazione più evidente dei PUG. Comporta i seguenti obiettivi ed effetti:

elimina il ricorso all'intervento espropriativo, che rimane come ultima possibilità per l'Amministrazione Comunale nel caso di inadempienza dei proprietari;

elimina la separazione discriminatoria tra aree private (su cui i proprietari possono edificare) e aree pubbliche (destinate all'esproprio da parte del Comune);

conseguisce l'equità, attribuendo a qualunque area destinata a trasformazione urbanistica lo stesso indice di edificabilità e, di conseguenza, consegue effetti di consenso e condivisione;

consente al Comune di ottenere consistenti aree per la collettività (per strade, attrezzature...), che vengono acquisite al demanio comunale senza contenziosi e senza oneri;

24

vengono sensibilmente ridotti i tempi di realizzazione del piano, sia nella parte privata che nella parte pubblica;

Dovendo gli ambiti di trasformazione perequati comprendere sia le aree da destinare ai nuovi insediamenti che quelle da cedere al Comune, dovranno necessariamente riguardare superfici molto estese, e ciò permetterà di conseguire tutti i benefici della vera pianificazione (maggiori aree per standard, viabilità nuova, organizzazione interna...).

La perequazione urbanistica riguarderà tutte le aree che si trovano nello stato di fatto e nello stato di diritto.

Sono incluse nelle aree dello stato di fatto tutte quelle aree che saranno ricomprese nella tavola dell'area edificata.

Sono incluse nelle aree dello stato di diritto tutte quelle aree che sono state incluse dai precedenti piani urbanistici generali, approvati e/o adottati, nell'"area della trasformazione".

Qualora l'area della trasformazione dovesse risultare eccessiva per un'attuazione prevista entro il 2014 il PUG provvederà a selezionare le aree da utilizzare prioritariamente.

L'"area di trasformazione" si attuerà attraverso comparti di perequazione (PUE) in conformità al seguente esempio schematico:

### COMPARTO TIPO=10.000 m<sup>3</sup>

EDILIZIA PRIVATA  <b>6000 mc</b>  Sa	Sc	Sd
EDILIZIA PUBBLICA  <b>4000 mc</b>  Sb		

Cubatura ammissibile =  
10.000 m<sup>3</sup>  
6000 ed. pr.+4000 ed.pu)

S<sub>a</sub>= 3.000 m<sup>2</sup> - sup. di pertinenza degli edifici privati

S<sub>b</sub>= 2.000 m<sup>2</sup> - sup. di pertinenza degli edifici pubblici

S<sub>c</sub>=3.000 m<sup>2</sup> - sup. da destinare agli standard pregressi e strade (rispettivamente in media 2000+ 1000 m<sup>2</sup>)

S<sub>d</sub>=2.000 m<sup>2</sup> - sup. da destinare a standard di pertinenza

I proprietari possono chiedere di partecipare al programma di "edilizia sociale" per il quale i dati della cubatura consentita possono essere variati e accresciuti fino ad un max del 35%, purchè, nel complesso, rimanga la percentuale di 60% e 40% tra edilizia privata ed edilizia economica (comprensiva dell'edilizia sociale). In questo caso è consentita l'altezza di un piano in più.

Il Comune si riserverà un comparto in cui una parte della superficie ceduta gratuitamente per standard pregressi (Sc) sarà utilizzata dal Comune per "cubatura di scambio".

I proprietari si impegnano alla realizzazione di tutte le opere di U.P. e al versamento della quota di U.S. prevista dalla normativa nazionale

## **IL PARTENARIATO PUBBLICO – PRIVATO (P.P.P.)**

Il termine partenariato P.P. si riferisce a tutta una vasta gamma di forme di cooperazioni e collaborazioni tra un'Amministrazione pubblica e il privato per la realizzazione di un'opera pubblica o di interesse pubblico. Si tratta, pertanto, di un termine più generale rispetto al project-financing che, almeno in origine, faceva riferimento essenzialmente ad una partecipazione finanziaria privata in un progetto pubblico.

Al partenariato è possibile ricorrere ogni qualvolta un'Amministrazione intenda effettuare un'opera pubblica affidandone al privato la realizzazione, la gestione e il finanziamento. Lo scopo è quello di evitare al Comune di ricorrere al debito pubblico, ma è anche quello di sfruttare le evidenti maggiori doti di ottimizzazione del privato. Il principio che sta alla base del rapporto è che la società che vince la gara stipula col Comune un contratto che le consentirà di rientrare dei costi della realizzazione attraverso gli utili della gestione. È evidente però che le opere non sono uguali, che non hanno tutte la stessa capacità di ritorno economico.; vi sono opere, infatti, in cui i ricavi da utenza sono garantiti, e, pertanto, si tratta soprattutto di calcolare la durata della concessione, dopo di che l'opera torna a tutti gli effetti all'Amministrazione; e vi sono opere con capacità di ritorno insufficiente, o addirittura nulla, e in questi casi si tratta di valutare anche a livello economico la partecipazione del Comune. Esistono quindi diverse forme di contratto e contrattazioni complesse alle quali partecipano le tre figure principali: Amministrazione, società ad hoc e istituto finanziatore, ma anche i rispettivi consulenti finanziari e legali.

Per Turi, che deve far fronte ad un notevole deficit di opere pubbliche, ricorrere al partenariato è una scelta obbligata.

E' evidente che l'Amministrazione Comunale è chiamata ad assumere un ruolo nuovo: deve inventarsi una capacità manageriale. Leadership, partenariato e condivisione sono le "abilità della strategia operativa" che occorrono all'Amministrazione per attuare nel tempo un PUG, che diversamente dai PRG, non finisce con l'approvazione in Consiglio Comunale. In passato le amministrazioni mantenevano una posizione piuttosto neutrale: al piano urbanistico dovevano pensare gli urbanisti, all'attuazione del piano doveva pensare l'UTC. Ma non sarà più così. L'urbanistica moderna richiede un'amministrazione moderna. Occorre un'Amministrazione che durante la redazione del PUG sappia negoziare, in condizioni di generale condivisione, accordi con i privati-imprenditori che, perquanto equi, corretti e finalizzati all'interesse pubblico, non siano di freno all'iniziativa di questi ultimi. E occorre un'Amministrazione che dopo l'approvazione del PUG sappia gestire, sempre in condizioni di generale condivisione, le operazioni di partenariato. La sfida che si impone consiste nel saper produrre decisioni rapide e fattive, migliorando il coordinamento e la concertazione fra gli attori. Occorre una strategia operativa.

La norma che il PUG/p possa essere facilmente variato con il solo consenso del Consiglio

Comunale significa che in futuro non vi sarà più un PUG dopo l'altro, come accadeva con i PRG. Lo sforzo urbanistico maggiore si fa ora, è questo il PUG che traccia le linee dello sviluppo futuro, poi sarà sempre lo stesso PUG che di volta in volta verrà adeguato alle nuove esigenze. Dopo l'approvazione di questo PUG l'energia che produrrà lo sviluppo del Comune non sarà più l'urbanistica ma la strategia operativa delle Amministrazioni.

Anche agli imprenditori viene però richiesto di assumere un ruolo nuovo. Agli imprenditori viene chiesto di divenire sulla base di un'interpretazione del profitto più evoluta, parte attiva dello sviluppo, partecipi del progetto cittadino, i principali collaboratori dell'Amministrazione. E la collaborazione data non sarà fine a se stessa perchè si determinerà una gerarchia tra le imprese in funzione della loro capacità e disponibilità alla cooperazione.

### **LA NORMATIVA VIGENTE FINO ALL'ADOZIONE DEL PUG**

Sono attualmente in vigore le MISURE DI SALVAGUARDIA relative alla VARIANTE alla zona B del P.d.F. adottata dal C.C. il 14/09/2005.

Quando la variante sarà definitivamente approvata le norme vigenti per le zone B saranno rappresentate dalle NTA della Variante. Ogni altra zona continuerà invece ad essere regolata dal P.d.F. vigente.

Qualora le MISURE DI SALVAGUARDIA dovessero decadere senza che un altro piano sia stato adottato, le uniche norme vigenti saranno rappresentate dal P.d.F., in qualunque parte del territorio comunale.

Al fine di non vanificare un aspetto assolutamente primario del PUG, la nuova struttura della viabilità, si renderà opportuno approvare un "piano viario" che salvaguardi lo sviluppo cittadino a livello di viabilità principale e urbana.

Eventuali progetti esaminati dopo la scadenza delle MISURE DI SALVAGUARDIA dovranno pertanto rispettare il "piano viario". Le richieste di Permesso di Costruire dovranno rispettare la normativa del P.d.F. ma osservare anche procedure e disposizioni previste da normative sovraordinate. In particolare bisognerà accertare che:

- La cessione di standard sia nella misura di 18mq per abitante insediato, nelle modalità previste dal D.M. n°1444/68.
- Il calcolo della cubatura venga sviluppato con applicazione dell'Ifc previsto dal P.d.F. sulle superfici fondiarie (con esclusione di U.P. e U.S.)
- l'altezza massima degli edifici non superi l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate (art. 8 D.M. n°1444/68)
- le distanze dalla strada siano quelle regolate dal D.M. n°1444/68 per cui saranno di 7,5 m per strade di larghezza compresa tra ml.7 e ml.15 e 10m per strade di larghezza superiore a ml.15.

- in base ai decreti D.M. 15/09/2005 "Nuove Norme Tecniche per le costruzioni" i progetti siano provvisti di uno studio geologico e sismico per la classificazione del sito, tramite le più idonee metodologie atte a fornire il parametro VS30 richiesto dalle normative richiamate in quanto il territorio del Comune di Turi rientra in zona sismica 3 sulla base della riclassificazione sismica introdotta dall'OPCM 3274/2003.
- Si provveda ad "autorizzazione paesaggistica" o "parere paesaggistico" secondo le norme del PUTT

## LA PARTECIPAZIONE CIVICA

Con la delibera consiliare n. 52 del 20.09.2007, istitutiva della Commissione Consiliare di studio, ricerca e proposta in materia di edilizia ed urbanistica, si è avviato un percorso molto ambizioso: l'adozione del PIANO URBANISTICO GENERALE per il Comune di Turi.

In base alla vigente Legge Regionale Pugliese n. 20 del 2001, il Piano Urbanistico Generale (PUG) è lo **strumento principale attraverso cui si effettua la programmazione dello sviluppo territoriale**. Esso ha sostituito il precedente Piano Regolatore Generale, ma non si è ancora affermato pienamente a causa della recente introduzione, dell'incompletezza dell'apparato legislativo, e della mancata formazione degli strumenti di pianificazione regionale e provinciale con cui il PUG deve essere compatibile.

Il PUG è preceduto da un Documento Programmatico Preliminare, e si articola in due diverse componenti. Le *previsioni strutturali* devono identificare le caratteristiche fondamentali dell'intero territorio comunale, attraverso un'analisi della sua realtà socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi. Le *previsioni programmatiche*, invece, determinano le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani limotrofi.

**Il PUG è uno strumento nuovo che impone, a differenza del precedente strumento urbanistico, il PRG, un nuovo *modus procedendi*, così come stabilito con il nuovo documento regionale di indirizzo (DRAG).**

E difatti, obiettivo fondamentale è quello di costruire un "piano" con procedure nuove e condivise che facciano della partecipazione e della concertazione il fondamento delle scelte, di modo che la cittadinanza, chiamata ad una maggiore responsabilizzazione, partecipi alla costruzione del futuro della propria città.

La pianificazione non è più vista come tecnica di rappresentazione e di controllo di un bisogno preesistente e definibile a priori da soggetti esterni alla realtà; essa è invece considerata come un processo complesso di negoziazione, di formazione della domanda e dei bisogni cui partecipano diversi attori.

I lavori della commissione si sono articolati in due fasi che di seguito si descrivono.

## I^ FASE

Durante la prima fase di lavoro di questa Commissione, si è provveduto ad effettuare un studio particolareggiato del territorio, per giungere ad un quadro conoscitivo del Comune di Turi, illustrato ampiamente nella relazione della Commissione di cui si è preso atto in consiglio comunale **con delibera n. 8 del 5 febbraio 2008, che viene allegata alla presente relazione conclusiva.**

## II^ FASE

Alla seconda fase si è dato inizio con **delibera n. 15 del 13/03/2008** con cui il Consiglio Comunale ha affidato alla Commissione ai sensi dell'art.12 – comma 4 – del Regolamento Consiliare, la seguente ulteriore attività di studio, ricerca o proposta ovvero di “prevedere e promuovere la partecipazione e concertazione per la redazione del PUG in conformità al programma concordato con il professionista incaricato della rielaborazione dello stesso strumento urbanistico”.

La nuova costituzione della Commissione, stabilita dal Consiglio Comunale con **atto n. 36 del 14.05.2008** è seguita alla illustrazione del “PROGETTO PUG” del Comune di Turi in consiglio comunale, giusta **deliberazione n. 30 del 21 aprile 2008.**

Alla luce dell'incarico ricevuto e sulla base della consapevolezza che il futuro del nostro paese e dell'intero territorio riguarda tutta la comunità che vi risiede, la Commissione, durante questa seconda fase di lavoro, ha ritenuto dare la parola ai cittadini.

Si è dato così avvio ad un dialogo, ad uno scambio reciproco, tra Amministrazione e Cittadini, attraverso una serie di incontri in occasione dei quali tutti i membri della comunità hanno potuto finalmente esprimere bisogni, perplessità, iniziative e desideri, anche interloquendo con il professionista incaricato della redazione del PUG e con il Capo settore Urbanistica del Comune di Turi.

È stato questo il modo per unire gli sforzi, condividere e realizzare obiettivi comuni attraverso la partecipazione della cittadinanza alla futura stesura del DPP (Documento Programmatico Preliminare), prima dell'adozione del PUG (Piano Urbanistico Generale) da parte del Consiglio Comunale.

Il percorso partecipativo ipotizzato ha previsto la integrazione di una serie di metodologie quali:

incontri-dibattito, questionari, cartellonistica e gazebo informativi, oltre ad un link interamente dedicato al PUG sul sito web del Comune di Turi.

La partecipazione prende avvio con la scheda/questionario “PARTECIPA AL PUG”, con cui è stato possibile presentare indicazioni e proposte da parte dei cittadini, come ulteriore strumento di conoscenza di quelle che sono le priorità, i punti di forza e quelli di debolezza del

Comune di Turi.

Il questionario è stato diffuso attraverso gli incontri che la Commissione ha tenuto con tutte le associazioni operanti sul territorio, sulla base di un fitto calendario, come risulta dai verbali allegati alla presente relazione.

L'insieme degli interessati alla redazione del PUG è sicuramente costituito da gruppi di portatori di interessi "stakeholders" legati da molteplici tipologie di interessi economici e/o di categoria; è costituito da gruppi organizzati di associazioni, rappresentativi di interessi diffusi in ambito sociale e cultural-ricreativo; associazioni di categoria, partiti politici e sindacati.

In data **19.06.08** sono stati incontrati i Tecnici, ai quali è stato spiegato il percorso che l'amministrazione intende portare avanti per l'adozione del PUG e lo strumento predisposto per il raggiungimento di questo fine. Da tale incontro è sorta la necessità di garantire a colui che decide di acquistare casa nel comune di Turi una serie di servizi di cui il paese è carente, e quindi indurre l'acquirente a comprare a Turi per una scelta di vita e non solo per una convenienza di prezzo.

Sempre in data **19.06.08**, si è tenuto un secondo incontro con le Associazioni presenti sul territorio.

30

Nel corso della seduta è stato chiarito l'obiettivo della riunione e si è letto e spiegato il questionario predisposto, dando avvio ad una discussione sugli argomenti trattati nella scheda stessa.

Dal dibattito sono emerse una serie di priorità quali la riqualificazione di Largo Pozzi, dell'ex Cinema Zaccheo, che come sostenuto negli interventi, potrebbe essere utilizzato per attività culturali, teatrali, mostre, ecc., ma anche e soprattutto di tutti quei capolavori culturali di cui la nostra cittadina è ricca. Da altri interventi è emerso che sarebbe fondamentale **individuare il profilo caratterizzante del nostro territorio**, al fine di incentrare tutta la progettazione in funzione di tale elemento. Dalla Commissione è stata rappresentata in maniera condivisa la volontà di considerare elemento caratterizzante del nostro comune il territorio agricolo e la sua vocazione produttiva.

In data **27.06.08** sono stati incontrati i partiti politici e i sindacati.

Anche in tale sede è stato spiegato il percorso che l'Amministrazione intende portare avanti per l'adozione del PUG e lo strumento predisposto per il raggiungimento di questo fine.

Si è chiesta la massima collaborazione da parte di coloro che sono stati convocati per la diffusione di tale questionario. Quello che in questa sede si è cercato di evidenziare in maniera più energica è l'obiettivo della massima partecipazione e della condivisione di ogni passo volto alla realizzazione di questo nuovo strumento urbanistico. Dalla discussione è venuto fuori che è difficile individuare quali siano le priorità, dato che alcuni hanno fatto notare che "Turi sia talmente deficitaria da essere ogni cosa una priorità!".

Si è posto l'accento sul significato di **perequazione e sulle soluzioni alternative all'e-**

### **sproprio per la realizzazione delle opere pubbliche.**

Si è chiarito inoltre l'aspetto di assoluta modificabilità e flessibilità del PUG in base alle mutevoli esigenze del territorio.

In tutti gli incontri sono stati distribuiti i questionari con l'invito ad una massima diffusione a tutta la cittadinanza.

### **CONCLUSIONI**

Questa commissione ritiene di aver soddisfatto l'incarico ricevuto avendo attivato tutte le forme ritenute idonee ad avviare il processo partecipativo che deve accompagnare l'intero procedimento volto alla approvazione del PUG. Tale attività è stata infatti svolta in stretta collaborazione con il tecnico incaricato della redazione del PUG che ne ha tenuto conto in sede di elaborazione della prima bozza del D.P.P..





## CON PROPOSTE, SUGGERIMENTI E OSSERVAZIONI!

Il presente documento può essere ritirato presso l'ufficio urbanistica del Comune ovvero scaricato direttamente dal sito web del Comune [www.comune.turi.ba.it](http://www.comune.turi.ba.it).

Per ulteriori informazioni potete telefonare al 080.8915348 o inviare e-mail ai seguenti indirizzi:

- [tecnico@comune.turi.ba.it](mailto:tecnico@comune.turi.ba.it)
- [commissione.pug@comune.turi.ba.it](mailto:commissione.pug@comune.turi.ba.it)
- [relazioniesterne@comune.turi.ba.it](mailto:relazioniesterne@comune.turi.ba.it)
- [sindaco@comune.turi.ba.it](mailto:sindaco@comune.turi.ba.it)