

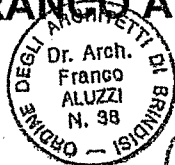
COMUNE DI CELLINO S. MARCO

PIANO URBANISTICO GENERALE

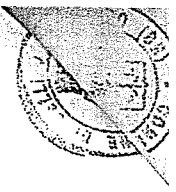
LEGGE REGIONALE 20 DEL 27/07/2001

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

IL REDATTORE : ARCHITETTO FRANCO ALUZZI



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Franco Aluzzi", written over the bottom right portion of the professional stamp.



COMUNE DI CELLINO S. MARCO

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE


- PREMESSA

Il comune di Cellino S. Marco, con la Deliberazione Giunta n°2355 del 31/08/1998 ha affidato all'architetto Decio De Mauro l'incarico per la redazione del Piano Regolatore Generale (di seguito PRG), ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 31/05/1980.

In data 10/12/1999 il professionista incaricato ha consegnato la Relazione Preliminare al PRG, approvata successivamente, all'unanimità, dal Consiglio Comunale di Cellino S. Marco, con Delibera n°55 del 28/12/1999.

In data 05/04/2001 l'architetto De Mauro ha consegnato gli elaborati del Piano regolatore generale, che la Giunta municipale ha fatto propri ed ha proposto al Consiglio Comunale con delibera di Giunta n° 39 del 05/04/2001; tali atti non sono stati mai discussi dal Consiglio Comunale.

La regione Puglia, con propria legge n° 20 del 27/07/2001, ha nel frattempo approvato la nuova legge urbanistica, "**Norme**



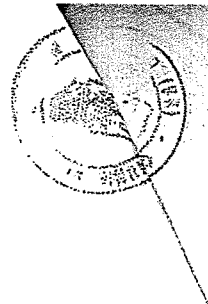
generali di governo e uso del territorio", che detta nuove direttive nel campo della strumentazione urbanistica per i comuni pugliesi.

La Giunta Comunale di Cellino S. Marco, con delibera n°107 del 27/05/2002, ha deciso di affidare all'architetto Franco Aluzzi l'incarico *"di rielaborare ed adeguare lo strumento urbanistico precedentemente commissionato alla nuova normativa vigente"*

Il primo adempimento previsto dalla L.R. 20/2001 è quello della formazione del presente **Documento Programmatico Preliminare**, *"contenente gli obiettivi e i criteri di impostazione del Pug"*. Tale elaborato dovrà essere adottato dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta.

- **ELEMENTI DI NOVITA' DELLA LEGGE REGIONALE N.20/2001**

Le innovazioni apportate dalla nuova legge urbanistica regionale possono sintetizzarsi in due grandi ambiti, che investono, per un verso, gli aspetti meramente procedurali della formazione degli strumenti urbanistici, nel tentativo di snellire i vari iter approvativi e di definire i rapporti tra gli enti territoriali preposti alla gestione dei singoli Piani, per l'altro, gli aspetti più specificatamente legati ai contenuti della pianificazione, con l'inserimento di nuovi soggetti ed individuando strategie innovative nella definizione degli interventi sul territorio.




Tutto ciò in linea con gli orientamenti di altre Regioni italiane, che hanno approvato recentemente le proprie leggi urbanistiche (Liguria nel 97, Basilicata e Lazio nel 99, Emilia Romagna nel 2000, ultimamente la Calabria), con approcci e metodi a volte distanti tra loro, pur perseguendo obiettivi simili.

- GLI ASPETTI PROCEDURALI

Al primo ambito appartiene sicuramente la procedura approvativa del presente **Documento Programmatico Preliminare**, d'ora in poi indicato come **Dpp**, che prevede, diversamente rispetto alla precedente Relazione Preliminare, la possibilità per tutti i cittadini di presentare osservazioni sulle quali la Giunta Comunale è tenuta ad esprimersi.

Forse impropriamente procedurale si può definire la novità introdotta nell'iter approvativo del **Piano Urbanistico Generale**, di seguito indicato come **Pug**, che prevede, da parte della Regione e della Provincia, il semplice controllo di compatibilità del Pug rispetto alle scelte regionali e provinciali in materia di pianificazione; innovativo è anche il meccanismo del silenzio assenso, che scatta centocinquanta giorni dopo la data di ricezione del Pug da parte dei due enti territoriali.

Handwritten signature or initials.

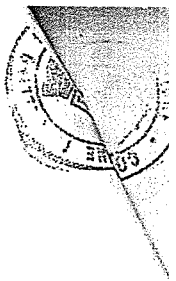


Attualmente né la Regione Puglia, né la Provincia di Brindisi hanno provveduto alla redazione dei rispettivi piani generali (definiti rispettivamente **Drag** e **Ptcp**) e pertanto le indicazioni generali di riferimento rimangono quelle dettate dal **Piano Urbanistico Territoriale** approvato dalla Regione Puglia.

Infine l'articolazione del Pug in **previsioni strutturali** e **previsioni programmatiche** investe, ad una prima lettura, soprattutto l'aspetto procedurale della normativa, in quanto solo le eventuali varianti al Pug delle previsioni strutturali comporteranno un nuovo controllo da parte della regione Puglia; ma si può ben comprendere quanto sia aumentata, con la possibilità del Comune di gestire la parte programmatica del piano, la responsabilità del Sindaco nella gestione del Piano.

In effetti, la parte strutturale della pianificazione comunale investe aspetti molto importanti nella definizione delle scelte, in quanto essa dovrà individuare gli elementi del territorio che ne condizionano l'integrità e ne connotano l'identità; dovrà definire le regole che ne assicurano la corretta utilizzazione anche in futuro; infine dovrà individuare le direttrici strategiche dell'azione di trasformazione.

Si tratta, quindi, di descrivere le **"invarianti"** del territorio, e assumerle come fondative delle scelte di lungo periodo, traducendole in leggi di lunga durata. Naturalmente ciò presume un consenso



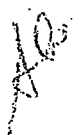
sociale e politico il più esteso ed unanime possibile, per il cui ottenimento sarà necessario coinvolgere nella redazione del Piano e nella successiva gestione tutti gli strati della popolazione.

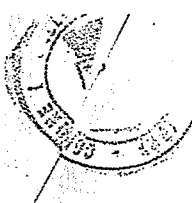
- GLI ASPETTI CONTENUTISTICI

Le caratteristiche della nuova normativa più propriamente contenutistiche possono essere suddivise in due grandi settori di interesse, entrambi legati ai meccanismi di partecipazione dei cittadini alla formazione e gestione del Pug.

Il primo è quello della individuazione degli interlocutori del comune in sede di programmazione; infatti nella definizione degli interventi esecutivi, denominati **Piani Urbanistici Esecutivi (Pue)**, potranno essere chiamati a partecipare anche i privati, da soli o consorziati con il comune in società miste, utilizzando tutti gli strumenti di programmazione di recente e meno recente concezione, quali i **Piani Integrati (L.179/92)**, i **Programmi di recupero urbano (L. 493/93)**, i **Programmi di riqualificazione Urbana (D.M. 21/12/94)** ecc.

L'altro aspetto che inserisce una novità nell'attuazione dello strumento urbanistico è costituito dalla cosiddetta "**perequazione urbanistica**", introdotta dall'articolo 14 della legge regionale 20/2001.

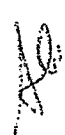




L'articolato, molto scarno in verità, sottende significati di notevole importanza; infatti il dibattito, a livello nazionale, sulla materia è in corso già da alcuni anni, con interpretazioni e risultati ancora indefiniti nelle varie leggi regionali (Calabria e Toscana su tutti) che hanno fatto proprio il meccanismo della perequazione.

Si tratta, in sostanza, di distribuire equamente i diritti edificatori dei proprietari interessati dal Pug ad una pianificazione esecutiva; non più, quindi, proprietari che vengono espropriati del loro terreno, individuato come idoneo alla realizzazione di una qualunque urbanizzazione, primaria o secondaria, ottenendo in cambio solo una, a volte, misera compensazione monetaria. Con la nuova normativa il proprietario, pur cedendolo gratuitamente al comune, non perde la capacità edificatoria del terreno, giacché può realizzare quella stessa cubatura o utilizzando i terreni dei proprietari interessati al piano esecutivo, o costruire su altro terreno di sua proprietà posto in luogo diverso del territorio comunale.

E' facile comprendere come una innovazione di tale portata debba essere utilizzata con intelligenza e con una perfetta visione degli interessi generali del territorio. La possibilità per il Comune di potenziare gratuitamente il proprio patrimonio pubblico non può essere sottovalutata. Il dibattito cui si faceva riferimento offre moltissimi spunti e nello stesso tempo crea notevoli perplessità sulla corretta applicazione della norma.



- RAPPORTO CON LA RELAZIONE PRELIMINARE


Come già indicato in premessa, il presente Dpp deve necessariamente tener conto della relazione preliminare, redatta dall'architetto De Mauro ed approvata dall'intero consiglio comunale.

Vi è da dire che il compito è estremamente facilitato dal fatto che la stessa, pur redatta tre anni fa, non solo contiene in nuce le indicazioni del nuovo testo della legge ed anticipa i poteri attribuiti ai comuni (molto simile alla perequazione), ma soprattutto riprende le tematiche della conservazione e della tutela dell'ambiente e del paesaggio, che la nuova legge, almeno negli enunciati, pone a base della propria impostazione.

- L'ARTICOLATO

Al Piano delle previsioni strutturali possono essere rapportate le prime due parti della relazione, nelle quali si è effettuata la lettura del territorio del comune di Cellino S. Marco, si sono descritte le analisi demografiche e di settore, delle emergenze storiche e del tessuto urbano, tutte eseguite con competenza e dovizia di dati e particolari.

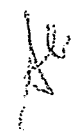
Al Piano delle previsioni programmatiche possono riferirsi le proposte evidenziate nella parte terza della relazione preliminare; le indicazioni contenute nei vari capitoli, già oggetto di

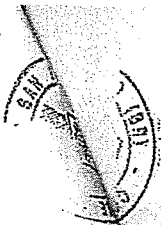


approvazione da parte del Consiglio comunale, possono ritenersi conformi alle nuove linee dettate dalla legge 20/2001.

Lo stesso capitolo sesto, che tratta l'argomento del comparto edificatorio, si può ritenere tuttora valido, in quanto la suddivisione del tessuto edificato in maglie di piccole dimensioni può aiutare la individuazione degli interventi da effettuare o tramite concessione diretta, o mediante Pue; anche il meccanismo individuato del "premio volumetrico può essere interpretato come un approccio alla perequazione urbanistica che il Pug, nella sua estensione definitiva, dovrà chiaramente esplicitare.

Sono ancora da sottoscrivere in pieno le indicazioni che emergono in ordine agli obiettivi del Piano in questo capitolo e ancora più esplicitamente nel capitolo undicesimo (vedi pag 153):

- **valorizzazione e sviluppo di tutte le risorse disponibili, con priorità per quelle produttive;**
 - **miglioramento della organizzazione abitativa, attraverso il recupero del patrimonio edilizio e la massimizzazione delle risorse costituite dalle capacità edificatorie residue nei tessuti edificati;**
 - **distribuzione qualitativa e quantitativa delle attrezzature di uso pubblico al fine di produrre "uso di città in ogni parte del territorio urbanizzato.**
- 



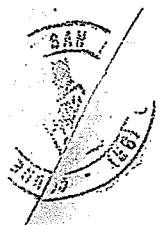
Infine possono tranquillamente essere confermate le indicazioni che emergono dalla lettura degli ultimi quattro capitoli, relativi al dimensionamento del Piano e al quadro normativo. Ciò non solo in quanto la nuova legge non ha abrogato le norme che regolano i criteri qui accennati nella formazione degli strumenti urbanistici, ma soprattutto perché le scelte sono in linea con gli orientamenti più recenti in materia di pianificazione.

Si confermano in questa sede, quindi, le conclusioni della relazione preliminare, così sintetizzabili:

- realizzazione della città costruita;
- tutela del centro antico;
- salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente;
- pianificazione di dettaglio della nuova edificazione e delle dotazioni di infrastrutture e servizi,
- articolazione delle attività produttive;
- valorizzazione del patrimonio monumentale.

A queste indicazioni, per la cui realizzazione si auspicava la partecipazione fattiva di tutti i politici e di tutti gli operatori, andranno aggiunte le scelte da operare facendo appello alla disponibilità di tutti i cittadini che vogliono fattivamente partecipare alla gestione del Piano.

La giustizia distributiva, la concertazione, i nuovi poteri attribuiti al Sindaco, le incentivazioni possibili sono connotazioni forti



della nuova legge urbanistica regionale, da utilizzare con grande senso di responsabilità e continua attenzione verso l'attuazione delle scelte.

Non "il Piano del Sindaco", come da qualche parte si sussurra o si vorrebbe tendere, ma piuttosto **il Piano di tutti e per tutti i cittadini**, nel quale il Comune svolga un ruolo di mediatore delle varie istanze, abbandonando il concetto di piano vincolistico; riesca a formare un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività, incentivi il concetto di valorizzazione dell'ambiente da parte dei suoi abitanti, individui nuovi strumenti per il raggiungimento degli scopi prefissati.

Cellino S. Marco dicembre 2002

Il tecnico incaricato

