

1 – APPROFONDIMENTI SUL PIANO STRATEGICO DEI SERVIZI - PSS

Desta non poche apprensioni la pianificazione territoriale del Comune di Cellamare, laddove esprime un serio apprezzamento da parte degli operatori e dei politici sulle scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale.

La *copianificazione* di cui alla D.G.R. n. 125/ del 31/01/2011 appare come strategia di pianificazione condivisa soprattutto sul piano della “conoscenza”.

Non ci sono dubbi che il modello pianificatorio del vigente Piano doveva essere rigenerato non soltanto per l'adeguamento dello stesso Piano al P.U.T.T./P. Regionale, esaltando le componenti strategiche, ma anche per evidenziare le componenti strutturali di quel Piano adeguandolo nel contempo alle vigenti leggi della Regione, dello Stato e della Comunità Europea. Queste leggi sono tutte finalizzate alla *sostenibilità* (ambientale, sociale ed economica) degli interventi sul territorio e la Regione è già andata molto avanti.

Quindi il D.P.P. approvato dal Comune, già oggetto di confronto politico, sociale ed economico, certamente ha l'obiettivo di diventare una variante alla *sostenibilità* del Piano vigente: era un atto dovuto verso i cittadini e verso gli operatori economici perchè, partecipassero con diritto alla “governance” del loro territorio e quindi si attendono certezze.

In presenza di problemi di *sostenibilità* di tante parti del territorio, ai fini di una progettualità urbanistica esecutiva con la usuale semplice disciplina attuativa (lottizzazione o piano particolareggiato), è complesso il confronto tra *sostenibilità ambientale* da rispettare e le norme codificate dalle vigenti N.T.A. senza l'approccio ad un lavoro multidisciplinare.

La situazione pianificatoria esecutiva attuale, consiglierebbe, per ravvivare l'economia urbana, di dotarsi di uno strumento esecutivo pubblico e condiviso - piani esecutivi di seconda generazione (accordi di programma, programmi integrati di intervento ecc.) sulle aree difficili - prima del naturale passaggio dal D.P.P. (che è conoscenza sostanziale del territorio) al P.U.G. (che dovrà essere la conseguente variante sostanziale al P.R.G. vigente), secondo la innovata legge urbanistica n. 20/2001 della Regione la quale ha saputo cogliere, con importanti decisioni, le innovazioni promosse dalla Comunità Europea prima e dello Stato Italiano poi.

Il Piano Strategico dei Servizi, prima ancora del P.U.G., cioè prima di una qualsiasi variante conformativa al P.R.G., servirebbe a regolamentare le invarianti strutturali, metterebbe in evidenza un indice di *sostenibilità* del territorio che porterebbe ad un confronto del vigente

Piano Regolatore con le realtà dei luoghi rilevate dalla analisi strutturale del D.P.P. Il Piano Strategico dei Servizi, che si sta affermando in Lombardia e in Toscana, servirebbe anche a far rilevare le valenze infrastrutturali del Piano, le quali, sebbene facciano parte di un'altra generazione di Piani, per buona parte sono confermate nel P.U.G. e con esso dovranno essere gestite.

Il Piano Strategico dei Servizi, si ricorda, non è infatti il semplice piano dei servizi delle quantità di standard derivati dal D.M. 1444/1968, ma il piano di servizi di qualità. Il Piano Strategico dei Servizi assume la caratteristica di *piano strategico* poichè è finalizzato a leggere e interpretare il tessuto urbano partendo proprio dalla dotazione dei servizi esistenti, insieme alla conoscenza del carattere e della tipicità dei luoghi e della loro qualità ambientale che diventano di fondamentale importanza al fine di garantire al meglio la *sostenibilità* del sistema servizi, del sistema economico, del sistema sociale e quindi la presenza della città pubblica anche nelle periferie. Tutto ciò può essere agevolato attraverso un sostanzioso apporto dell'intervento privato come è stato collaudato in altre città del Nord.

Un Piano Strategico dei Servizi condiviso tra operatori economici e Comune riporterà ricchezza alla comunità e faciliterà la conoscenza di un nuovo Piano Urbanistico Generale e Territoriale, il cosiddetto P.U.G.

Si confermano quindi le "Regole fondamentali del Piano Strategico dei Servizi (Art. 77.44 delle N.T.A. n. 29).

2 - PARERE TECNICO URBANISTICO SU N. 7 OSSERVAZIONI DI PRIVATI AL D.P.P.

Sono pervenute al Comune di Cellamare n. 7 osservazioni al D.P.P. adottato con delibera C.C. n. 36 del 10/12/2009 e qui di seguito elencate:

1. Osservazione a firma della signora Pansini Angela pervenuta il 30/12/2009 prot. n. 9231;
2. Osservazione a firma del signor D'Ursi Mario pervenuta il 19/01/2010 prot. n. 387;
3. Osservazione a firma del signor Marzano Vito pervenuta il 19/01/2010 prot. n. 388;
4. Osservazione a firma del signor Digioia Arcangelo pervenuta il 19/01/2010 prot. n. 389;
5. Osservazione a firma della signora Mariella Anna Maria pervenuta il 19/01/2010 prot. n. 390;
6. Osservazione a firma della signora Cavataio Maria Gina pervenuta il 19/01/2010 prot. n. 391;
7. Osservazione a firma del signor Scattaglia Vito pervenuta il 20/01/2010 prot. n. 392.

- a) per quanto attiene l'osservazione n. 1 a firma della signora Pansini Angela si riferisce che la stessa osservazione riguarda la viabilità di Piano proposta dal D.P.P. in luogo di quella suggerita dalla osservante. Si ritiene che il Piano Strategico dei Servizi, in materia di mobilità, potrebbe anche apportare delle modifiche che siano migliorative della viabilità proposta dal Piano, purchè queste siano finalizzate alla formazione della città pubblica e non nell'interesse privato.
- b) Si rispetta quanto propone con la sua osservazione il sig. D'Ursi Mario in quanto la sua osservazione-contestazione è finalizzata alla ricerca di soluzioni urbane conformative della proprietà privata. La Tav. D.P. 10 dell'adottato D.P.P. è indicativa di probabili direzionalità di sviluppo urbano che dipendono dalla volontà della P.A. a seguito di una gestione del futuro Piano con il sistema della "governance" condivisa e non dal "government" imposto dall'Amministrazione Comunale che non ha futuro con il P.U.G. che si propone. Infine tutto quanto disegnato e/o proposto con la Tav. D.P. 10 non ha valore conformativo della proprietà nelle zone di future e/o probabili

espansioni, la quale resta a destinazione d'uso agricolo come è bene specificato nelle N.T.A. del P.U.G.

- c) Valgono le stesse considerazioni per quanto attiene le osservazioni del Sig. Marzano Vito che egualmente si rigettano.
- d) Lo stesso dicasi delle osservazioni-contestazioni del sig. Digioia Arcangelo confermando che l'osservazione tende a materializzare interessi privati che allo stato della pianificazione sono soltanto indicative di future scelte e non conformative della proprietà secondo i modelli di P.R.G. ormai descritti. Pertanto l'osservazione viene rigettata.
- e) Quanto riferito al punto precedente vale anche per l'osservazione-contestazione della Signora Mariella Anna Maria, finalizzata a suggerire soluzioni che tendono alla conformazione della proprietà privata. Pertanto si rigetta.
- f) Per quanto attiene l'osservazione-contestazione della Signora Cavataio Maria Gina vale quanto riportato al paragrafo f) che precede. Pertanto l'osservazione viene rigettata,
- g) La breve osservazione del sig. Scattaglia Vito fa capire agevolmente che i cittadini di Cellamare non sono ancora edotti della differenza tecnica, politica e gestionale del P.U.G. rispetto al vigente P.R.G. ed alla diversità delle regole dei due modelli di pianificazione. Infatti il vecchio P.R.G. che sta per andare definitivamente in pensione ha come base fondamentale lo "zoning" e le relative N.T.A.; è, cioè, un modello geometrico matematico di ampliamento urbano, multidirezionato spazialmente e che ha prodotto le grandi periferie urbane e la decadenza della città pubblica. Il nuovo modello di pianificazione innanzitutto è finalizzato alla compattazione della città pubblica, alla conoscenza prioritaria delle invarianti strutturali del territorio, al governo per la conservazione di queste attraverso metodi e norme che possano discendere dal Piano Strategico dei Servizi, il quale dovrà organizzare la "sostenibilità generale", del contesto urbano e la "governance" condivisa. L'osservazione è chiaramente rivolta ad una estensione di "zoning" non previsto né nel D.P.P. adottato e tanto meno nel progetto del P.U.G. che indica aree di probabile futura espansione, non conformative della proprietà, le quali, nel caso di fabbisogno di volumetrie, oltre quelle che dovrà commisurare il Piano Strategico dei servizi, queste dovranno

confrontarsi con un processo di “governance” urbano-territoriale condiviso tra politici, operatori e cittadini. Per quanto innanzi si rigetta l’osservazione.

In conclusione si fa notare a codesta Spett.le Amministrazione che delle 7 osservazioni esaminate 5 sono fotocopie l’una dell’altra e manifestano chiaramente che gli estensori non hanno capito quanto si è voluto esprimere con il D.P.P. adottato e con il progetto del P.U.G.

Quindi si consiglia l’Amministrazione Comunale affinché solleciti l’Ufficio tecnico ad informare la cittadinanza che il P.U.G. non è una semplice rivisitazione del P.R.G. vigente, ma uno strumento finalizzato alla centrificazione della città con l’introduzione di metodologie finalizzate a ricompattare la città pubblica attraverso la “governance” la quale dovrà perseguire obiettivi idonei a mantenere un grado positivo di sostenibilità generale in favore della popolazione di Cellamare e dei futuri “city-comer” per la conoscenza delle singolarità del paesaggio di Cellamare.

3 – VERBALE DELLA 1° CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL

P.U.G. DI CELLAMARE (Allegato n. 1)

Dal verbale si riscontra una colta partecipazione di attori pubblici e privati che hanno permesso di approfondire gli studi del territorio nella convinzione di riuscire a produrre un progetto di Piano basato sulla “governance” condivisa con la parte politica che rappresenterà la via maestra per ricostruire la città pubblica nell’ambito di una sostenibilità generale in favore dei cittadini e/o dell’intera comunità.

Il documento fa ben sperare sul modello di pianificazione che viene proposto dal P.U.G. che fonda la sua fortuna proprio sulla “governance” condivisa che potrà indirizzare le scelte del Piano Strategico dei Servizi.

4 – VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE PER LA REDAZIONE DEL P.U.G. DI CELLAMARE – 02/02/2012 (Allegato n. 2)

Alla conferenza di copianificazione del 02/02/2012 erano presenti:

REGIONE PUGLIA

- Prof.ssa **Angela Barbanente** – Assessore Regionale all'Assetto del Territorio;
- Arch. **Fernando Di Trani** – Dirigente Ufficio Servizio Urbanistico;
- Ing. **Giuseppe Angelini** – Responsabile Ufficio VAS;
- Geol **Giuseppe Ruggiero** – Ufficio Struttura tecnica provinciale di Bari;

COMUNE DI CELLAMARE

- Dr. **Michele Laporta** – Sindaco pro-tempore;
- Dr. **Giovanni Digioia** – Assessore all'Assetto del Territorio;
- Ing. **Donato Bosco** – Redattore del P.U.G. di Cellamare;
- Arch. **Carmelinda Coccioli** – Collaboratrice alla redazione del P.U.G. di Cellamare;
- Ing. **Lucio Cito** – Redattore del Rapporto Ambientale finalizzato alla redazione del P.U.G.;
- Ing. **Nicola Ronchi** e P.I. **Michele Di gioia** – Ufficio Tecnico;

ARPA PUGLIA

- Ing. **Benedetta Radicchio** – Funzionaria ARPA PUGLIA.

Dopo tutti gli interventi e segnatamente dopo quello dell'ing. Cito che ha illustrato le emergenze territoriali del Comune di Cellamare ha preso la parola l'Assessore Regionale per l'Assetto del Territorio Prof.ssa Angela Barbanente che, in merito a quanto ha illustrato l'ing. Cito, ha fatto rilevare:

- Per i beni che sono componenti della “Stratificazione storica dell'insediamento” secondo quanto dettato dal D.R.A.G., occorre individuare e riportare l'area annessa e l'area di pertinenza non solo sulla cartografia tecnica ma anche sul catastale.
- Vi è la necessità di acquisire la Carta Idrogeomorfologica del P.U.T.T./P. da acquisire dall'Autorità di Bacino e la Carta del Sistema Botanico Vegetale, il tutto per tradurre in scala di dettaglio i vincoli stabiliti dal P.U.T.T./P. si scala regionale.

Dopo la riunione si è sottoscritto un verbale la cui copia è riportata allegata alla presente relazione aggiuntiva al progetto di P.U.G. e ne fa parte integrante ed essenziale.

5 – INDAGINI GEOFISICHE DEL TERRITORIO (Allegato n. 3)

Il Comune di Cellamare ha incaricato il Geol. Dott. Pietro Pepe per le indagini geofisiche del territorio. La relazione ha per oggetto: *Caratterizzazione sismica per le aree di futuro completamento e razionalizzazione urbana (Ambito 6) e di futura espansione (Ambito 7) del comune di Cellamare ai fini della definizione della categoria del sottosuolo secondo quanto è richiesto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. 14/01/2008).*

La relazione è datata ottobre 2012 e si riporta interamente allegata alla presente Relazione Aggiuntiva e quindi fa parte integrante del progetto di P.U.G.

6 – PARERE DELL’AUTORITA’ DI BACINO DELLA PUGLIA (Allegato n. 4)

L’Autorità di Bacino della Puglia, alla quale l’Amministrazione Comunale ha consegnato copia integrale di tutti gli elaborati del P.U.G., ha inviato al Sindaco ed ad altri Enti sovraordinati al Comune, una relazione compendiosa in data 25/07/2012 avente per oggetto : *Piano Urbanistico generale del Comune di Cellamare – richiesta di parere “PARERE DI COMPATIBILITA’ AL PIANO STRALCIO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)”*.

Si conferma che il progettista del P.U.G. ha adeguato alcune tavole del Piano a quanto richiesto dall’Autorità, così come risulta dagli elaborati di progetto aggiornati al Maggio 2012 che fanno parte integrante degli elaborati scrittografici restituiti e sottoscritti dall’Autorità.

La relazione dell’Autorità di Bacino si ritiene con le N.T.A. suggerite dallo stesso Ente interamente allegata alla presente Relazione Aggiuntiva del progetto di P.U.G. e fa parte integrante dello stesso.

Si riporta qui di seguito l’elenco delle tavole del P.U.G. aggiornate alle richieste dell’Autorità di Bacino:

- 1bis - P.S.A - Stato di fatto: Strumentazione Urbanistica esistente del vigente P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 2448 del 19/10/1978 e sottoposto a successiva variante approvata con D.C.C. n. 46 del 1984 – Stralcio particolareggiato del centro abitato.
- 2 - P.S.B - Carta idrogeomorfologica della Regione Puglia (Autorità di Bacino della Puglia;
- 7 - P.S.4 - Analisi dei vincoli urbani e territoriali e Patrimoni e risorse paesaggistici ed ambientali
- 8 - P.S.5 - Aspetti particolari dei valori paesaggistici ed ambientali
- 9 - P.S.6 - Tessuti urbani ed extraurbani del vigente P.R.G (approvato con D.P.G.R. n.2448 del 19-10-1978 e successiva variante al P.R.G., per le sole zone B, con D.C.C. n.46 del 1985
- 10 - P.S.7 - Indagine sulla mobilità e sulle infrastrutture esistenti - Principali proposte di progetto
- 11 - P.S.8 - Analisi di criticità del sistema urbano ed extraurbano
- 12 - P.S.9 - Potenzialità edificatorie in atto di trasformazione e proposte
- 13 - P.S.10 - Abaco dei progetti urbanistici esecutivi in atto e di prossima realizzazione
- 14 - P.P.1 - Previsioni di piano programmatico vedi (D.P.P.) aggiornato a seguito dei suggerimenti pervenuti alla Conferenza di Copianificazione
- 17 - P.P.4 - Ambito 3 - Tessuto consolidato a media densità (B3, B4, B5 e zona PEEP)
- 18 - P.P.5 - Ambito 4 - Tessuto consolidato a bassa densità (C1 e C2)
- 19 - P.P.6 - Ambito 5 - Tessuto consolidato a bassa densità (C3)
- 20 - P.P.7 - Ambito 6 - Proposta di ambito e/o zone di futuro completamento (C4) finalizzata alla rigenerazione urbana - Piano strategico dei servizi
- 21 - P.P.8 - Ambito 7 - Proposte di ambito e/o zone di futura espansione (C5 e C6)
- 22 - P.P.9 - Ambito 8 - Servizi vari esistenti (edifici per attività speciali)

- 23 - P.P.10 - Ambito 9 - Attività produttive, artigianali e terziario
- 24 - P.P.11 - Ambito 10 - Aree normate dal PIRP - Approvato con Delibera di Giunta Regionale n.641 del 5/12/2009
- 25 - P.P.12 - Ambito 11 - Zone agricole di tipo E (Attività produttive primarie di tipo A e B) - Zone di rispetto a vincoli sovraordinati - Zone da sottoporre a pianificazione strategica di recupero ambientale
- 26 - P.P.13 - Ambito 12 - Zone ZPU di pregio paesistico ambientale e storico e zone ZRU di rispetto delle zone ZPU - Piano strategico paesistico
- 27 - P.P.14 - Quadro riassuntivo degli ambiti territoriali.
- 29
 - Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.
 - Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

7 – PARERE DELL’UFFICIO SISMICO E GEOLOGICO DELLA REGIONE

PUGLIA (Allegato n. 5)

Si allega infine alla presente Relazione Aggiuntiva al P.U.G. il parere favorevole dell’Ing. Francesco Bitetto, dirigente dell’Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia inviato il 23/10/2012 al Settore Tecnico del Comune di Cellamare.

La lettera di trasmissione del parere ha per oggetto: *D.P.R. n. 380/’01 art. 89 – Richiesta parere – Piano Urbanistico Generale Comunale.*

Bari, 05 novembre 2012

Il progettista
Ing. Donato Bosco

INDICE RELAZIONE TECNICA DEL P.U.G. DI CELLAMARE

1. LA GOVERNANCE	pag. 2
A. LA GOVERNANCE E L'UNIONE EUROPEA	pag. 2
B. LA GOVERNANCE NELLO SVILUPPO ECONOMICO	pag. 8
C. LA GOVERNANCE E LA PARTECIPAZIONE	pag. 9
2. AMBIENTE, ECOLOGIA, SOSTENIBILITA'	pag. 13
3. PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA'	pag. 17
4. GLI AMBITI TERRITORIALI DEL COMUNE INTESI COME DIMENSIONE INTERMEDIA DELLA CITTADINA DI CELLAMARE NEL SUO TERRITORIO	pag. 20
5. CONCLUSIONI	pag. 23
5.1 Precisazioni sulla ipotesi progettuale del P.U.G. di Cellamare	pag. 24
6. DESCRIZIONE DEGLI AMBITI STRATEGICI	pag. 26
6.1 Centro Storico (tav. n. P.P. 12 del P.U.G.)	pag. 26
6.2 Ambito n. 2 – Tessuto consolidato ad alta densità (B1 e B2) – Zone B _A e B _B del vigente P.R.G. seconda variante planovolumetrica di cui alla D.G.R. n. 5282/'82, 5201/'83 e n. 1810/'84 (Tav. n. P.P. 12 del P.U.G.)	pag. 30
6.3 Ambito n. 3 – Tessuto consolidato di media densità (B3 – B4 – B5)	pag. 33
6.4 Ambito n. 4 – Tessuto consolidato a bassa densità (C1 e C2) del vigente P.R.G.	pag. 34
6.5 Ambito n. 5 – Tessuto consolidato a bassa densità (C3) del vigente P.R.G.	pag. 35
6.6 Ambito n. 6 – Proposte di ambito e/o zone di futuro completamento e razionalizzazione urbana – zone C4 e spazi pubblici pregressi	pag. 37
IL PIANO DEI SERVIZI	pag. 41
6.7 Ambito n. 7 – Proposte di ambito e/o zone di futura espansione (C5 e C6)	pag. 45
6.8 Ambito n. 8 – Servizi vari – Luogo di edifici per attività speciali	pag. 46
6.9 Ambito n. 9 – Ambito delle attività produttive e artigianali Il Piano P.I.P. – Tav. P.P. 19	pag. 48
6.10 Ambito n. 10 – Aree normate dal P.I.R.P. - Tav. P.P. 20	pag. 51
6.11 Ambito n. 11 – Zone agricole di tipo A e di tipo B - Tav. P.P. 20	pag. 53
A) IMMAGINI DAL CASINO FALERNO	pag. 53
B) AREE AD USO AGRICOLO	pag. 55
1 – I vincoli paesistici del territorio di Cellamare	pag. 59
2 – Brevi precisazioni sulla pianificazione strategica da utilizzare per l'acquisizione di aree ZP da destinare a strutture sociali di livello metropolitano	pag. 61
BREVI CENNI RIASSUNTIVI	pag. 64
CENNI SUI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	pag. 66
1) Pluralità di funzioni	pag. 66
2) Le tipologie di intervento	pag. 67
3) La dimensione dei P.I.I.	pag. 67
4) Concorso di operatori pubblici e privati	pag. 67
5) Concorso di risorse pubbliche e private	pag. 68

INDICE DELLA RELAZIONE AGGIUNTIVA

1 – APPROFONDIMENTI SUL PIANO STRATEGICO DEI SERVIZI – PSS	Pag. 1
2 – PARERE TECNICO URBANISTICO SU N. 7 OSSERVAZIONI DI PRIVATI AL D.P.P.	Pag. 3
3 – VERBALE DELLA PRIMA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE DEL P.U.G. DI CELLAMARE (Allegato n. 1)	Pag. 6
4 – VERBALE DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE PER LA REDAZIONE DEL P.U.G. DI CELLAMARE – 02/02/2012 (Allegato n. 2)	Pag. 7
5 – INDAGINI GEOFISICHE DEL TERRITORIO (Allegato n. 3)	Pag. 8
6 – PARERE DELL’AUTORITA’ DI BACINO DELLA PUGLIA (Allegato n. 4)	Pag. 9
7 – PARERE DELL’UFFICIO SISMICO E GEOLOGICO DELLA REGIONE PUGLIA (Allegato n. 5)	Pag. 11
INDICE RELAZIONE TECNICA DEL P.U.G. DI CELLAMARE	Pag.12

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1 - Verbale della 1° Conferenza di Copianificazione del P.U.G. di Cellamare
- 2 - Verbale della Conferenza di Copianificazione per la redazione del P.U.G. di Cellamare – 02/02/2012
- 3 – Indagini geofisiche del territorio
- 4 – Parere dell’Autorità di Bacino della Puglia
- 5 – Parere dell’Ufficio Sismico e Geologico della Regione Puglia