



COMUNE DI TURI

PUG

PIANO URBANISTICO GENERALE

Ai sensi del DRAG approvato con DGR n. 1328 del 03.08.2007

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI SVOLTASI NEI GIORNI 14/01, 28/01, 01/02, 06/02 E 12/02/2013



ELABORATO

OGGETTO

PUG-RG

RELAZIONE GENERALE

DATA 1^a EMISSIONE dicembre 2009

AGGIORNAMENTO febbraio 2013

ELABORAZIONE Ing. Giuseppe Di Bonaventura

SCALA ...

FILE ARCHIVIO 1595PUG_RG

VERIFICATORE Ing. Giuseppe Di Bonaventura



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
PUTIGNANO

Arch. Giuseppe Campanella

COLLABORATORI

Giuseppe Meuli
Marilisa De Carolis



ECO-logica
s.r.l.

Arch. Patrizia Milano

U.T.C. COMUNE DI TURI

Ing. Giuseppe Di Bonaventura



CAPO I – LO STATO ATTUALE

1.	IL NUOVO MODELLO URBANO	6
2.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	7
3.	LE ORIGINI DELLA CITTA'	10
4.	LE RISORSE	14
5.	I SERVIZI PUBBLICI	18
5.1.	LA VIABILITA' ESISTENTE	18
5.2.	GLI STANDARDS ESISTENTI	18

CAPO II – PERCORSO DI FORMAZIONE E OBIETTIVI

6.	IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO	23
7.	LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)	30
8.	CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DEL PIANO	32
9.	PRINCIPALI OBIETTIVI DEL PUG.....	33
9.1.	SINTESI DEGLI OBIETTIVI DEL PUG APPROVATI NEL D.P.P.	33
9.2.	SINTESI DELLE "OSSERVAZIONI" AL D.P.P.	34

CAPO III – LA STRUTTURA DELL'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

10.	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	36
10.1.	DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE RESIDENZIALE	36
10.1.1.	DIMENSIONAMENTO SULLA BASE DEL FABBISOGNO ABITATIVO	36
10.1.2.	DIMENSIONAMENTO SULLA BASE DEL FABBISOGNO DEGLI STANDARDS	43
10.2.	DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE DELLE ATTREZZATURE GENERALI	45
10.3.	DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO	46
11.	LE INVARIANTI	46
11.1.	VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO	46
11.2.	LE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI E STORICHE.....	47

CAPO IV – I CONTENUTI DEL PROGETTO

12.	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	49
12.1.	PUG STRUTTURALE E PUG PROGRAMMATICO.....	50
12.1.1.	IL PUG STRUTTURALE (PUG/S)	50
12.1.2.	IL PUG PROGRAMMATICO (PUG/P)	56
12.2.	LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	59
12.3.	IL CONTESTO DELLA DIFFUSIONE	65
12.4.	LA VIABILITA' DI PROGETTO	66
12.5.	LE ATTREZZATURE URBANE DI PROGETTO	67



12.6.	LA NUOVA RESIDENZA	72
12.7.	IL CONTESTO MISTO	74
12.8.	IL CONTESTO PRODUTTIVO	75
12.9.	IL CONTESTO DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE.....	76
12.10.	LA ZONA AGRICOLA.....	77
12.11.	UNA POLITICA DI INCENTIVI	82
12.12.	LE MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	83
12.13.	LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE.....	84
12.14.	LA PIANIFICAZIONE DI SECONDO LIVELLO	86

CAPO V – I PIANI SOVRAORDINATI

13.	COERENZA CON IL PAI E IL PUG REGIONALI.....	89
-----	---	----



ELENCO DEGLI ELABORATI DEL PUG

IL SISTEMA DELLE CONOSCENZE

ALLEGATI

Relazione illustrativa

Dicembre 2009

ELABORATI GRAFICI DEL SISTEMA DELLE CONOSCENZE

Num.	Descrizione	data revis.
SC. 01	INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO	Dicembre 2009
SC. 02a	CARTA DELLE RISORSE RURALI ZONA A	Dicembre 2009
SC. 02b	CARTA DELLE RISORSE RURALI ZONA B	Dicembre 2009
SC. 03	CARTA DELLE RISORSE URBANE	Dicembre 2009
SC. 04	CARTA DELLE CRITICITÀ RURALI	Dicembre 2009
SC. 05	CARTA DELLE CRITICITÀ URBANE	Dicembre 2009
SC. 06	CARTA DEI SERVIZI ESISTENTI	Dicembre 2009
SC. 07	CONTESTI INSEDIATIVI	Dicembre 2009
SC. 08	DENSITÀ URBANE	Dicembre 2009
SC. 09	CARATTERI MORFOLOGICI	Dicembre 2009
SC. 10	MOBILITÀ DELLE MERCI E DELLE PERSONE	Dicembre 2009
SC. 11a	CARTA DELLE RILEVANZE AMBIENTALI ZONA A	Dicembre 2009
SC. 11b	CARTA DELLE RILEVANZE AMBIENTALI ZONA B	Dicembre 2009
SC. A	STATO DI FATTO CON EDIFICI ESISTENTI NEL 2008	Dicembre 2009
SC. B	STATO DI FATTO CON EDIFICI OGGETTO DI ISTANZA PER COSTRUIRE IN FASE DI ISTRUTTORIA	Dicembre 2009

IL PIANO URBANISTICO

ALLEGATI	
RELAZIONE GENERALE	Febbraio 2013
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Febbraio 2013
PAI: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E ATTO DI INDIRIZZO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEI TERRITORI A RISCHIO CAVITÀ SOTTERRANEE	Marzo 2012

ELABORATI GRAFICI DEL PUG STRUTTURALE

Num.	Descrizione	data revis.
PUG/S 00	PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	Febbraio 2013
PUG/S 01	IL SISTEMA DI AREA VASTA: SIC, ZPS, ATE, PRAE	Marzo 2012
PUG/S 02	INQUADRAMENTO DI AREA VASTA: CICLO DEI TRASPORTI, INFRASTRUTTURE, RISCHIO IDRAULICO, PERICOLOSITÀ INONDAZIONE, IFFI.	Marzo 2012
PUG/S 03A	AMBITI TERRITORIALI ESTESI DEL PUTT ZONA A	Marzo 2012
PUG/S 03B	AMBITI TERRITORIALI ESTESI DEL PUTT ZONA B	Marzo 2012
PUG/S 04A	CARTA DELL'USO DEL SUOLO ZONA A	Febbraio 2013
PUG/S 04B	CARTA DELL'USO DEL SUOLO ZONA B	Marzo 2012
PUG/S 05A	CARTA GEOLOGICA ZONA A	Marzo 2012
PUG/S 05B	CARTA GEOLOGICA ZONA B	Marzo 2012
PUG/S 06A	CARTA GEOMORFOLOGICA ZONA A	Marzo 2012
PUG/S 06B	CARTA GEOMORFOLOGICA ZONA B	Marzo 2012
PUG/S 07A	CARTA DELLE PENDENZE ZONA A	Marzo 2012
PUG/S 07B	CARTA DELLE PENDENZE ZONA B	Marzo 2012



PUG/S	08A	CARTA DELLE ESPOSIZIONI ZONA A	Marzo 2012
PUG/S	08B	CARTA DELLE ESPOSIZIONI ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	09A	CARTA DELLE EMERGENZE IDROGEOMORFOLOGICHE (PAI) ZONA A	Marzo 2012
PUG/S	09B	CARTA DELLE EMERGENZE IDROGEOMORFOLOGICHE (PAI) ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	10A	CARTA DELLE PERMEABILITA' ZONA A	Marzo 2012
PUG/S	10B	CARTA DELLE PERMEABILITA' ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	11A	CARTA PEDOLOGICA ZONA A	Marzo 2012
PUG/S	11B	CARTA PEDOLOGICA ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	12A	CARTA DELLA CAPACITÀ DELL'USO AGRICOLO ZONA A	Marzo 2012
PUG/S	12B	CARTA DELLA CAPACITÀ DELL'USO AGRICOLO ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	13A	CARTA DEL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE ZONA A	Febbraio 2013
PUG/S	13B	CARTA DEL SISTEMA BOTANICO-VEGETAZIONALE ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	14A	CARTA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA ZONA A	Marzo 2012
PUG/S	14B	CARTA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA ZONA B	Marzo 2012
PUG/S	15A	CARTA DELLE EMERGENZE DEL SISTEMA GEOMORFOIDROLOGICO - ZONA A	Febbraio 2013
PUG/S	15B	CARTA DELLE EMERGENZE DEL SISTEMA GEOMORFOIDROLOGICO - ZONA B	Febbraio 2013
PUG/S	16A	CARTA DELLE EMERGENZE DEL SISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE - ZONA A	Febbraio 2013
PUG/S	16B	CARTA DELLE EMERGENZE DEL SISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE - ZONA B	Febbraio 2013
PUG/S	17A	CARTA DELLE EMERGENZE DEL SISTEMA STORICO CULTURALE - ZONA A	Febbraio 2013
PUG/S	17B	CARTA DELLE EMERGENZE DEL SISTEMA STORICO CULTURALE - ZONA B	Febbraio 2013
PUG/S	18A	AMBITI TERRITORIALI ESTESI ZONA A	Febbraio 2013
PUG/S	18B	AMBITI TERRITORIALI ESTESI ZONA B	Febbraio 2013
PUG/S	19	INVARIANTI INFRASTRUTTURALI	Febbraio 2013
PUG/S	20	CONTESTI TERRITORIALI	Febbraio 2013
ELABORATI GRAFICI DEL PUG PROGRAMMATICO			
Num.	Descrizione		data revis.
PUG/P 01	TAVOLA DI SETTORE: URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE CENTRO URBANO		Febbraio 2013
PUG/P 02	TAVOLA DI SETTORE: COMPARTI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI CENTRO URBANO		Febbraio 2013
PUG/P 03A	TAVOLA DI SETTORE: URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE ZONA RURALE A		Febbraio 2013
PUG/P 03B	TAVOLA DI SETTORE: URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE ZONA RURALE B		Febbraio 2013
PUG/P 04	TAVOLA INTEGRATA DI PIANIFICAZIONE CENTRO URBANO		Febbraio 2013
PUG/P 05A	LA VIABILITÀ DI PROGETTO		Febbraio 2013
PUG/P 05B	LA VIABILITÀ : ABACO DI INDIRIZZI PROGETTUALI E FASCE DI RISPETTO		Febbraio 2013
PUG/P 06	SOLUZIONE DIMOSTRATIVA DI RISTRUTTURAZIONE VIARIA		Marzo 2012



PREMESSA

Con l'approvazione della L.R. n. 20/2001 la Regione Puglia si è dotata di una legge per il governo e l'uso del territorio che ridefinisce, rispetto al precedente quadro normativo, la formazione e l'approvazione della strumentazione generale (Piano Urbanistico Generale - P.U.G.).

La nuova legge regionale ha scomposto il PUG in due parti: una strutturale, capace di dispiegare i propri effetti su un arco di tempo medio – lungo, ed una programmatica, ovvero operativa, con vigenza temporale breve.

In particolare la parte strutturale persegue gli obiettivi della salvaguardia e della valorizzazione del territorio nelle sue cosiddette "invarianti strutturali"; definisce le grandi scelte di assetto e, in generale, il contesto entro il quale andare poi a predisporre i contenuti della parte programmatica e delle sue varianti successive. La parte programmatica contiene invece gli obiettivi specifici e la disciplina delle trasformazioni urbanistiche, con l'individuazione di interventi coerenti con il livello strutturale e realisticamente realizzabili in un periodo più breve.

Con il D.P.P. si era deliberato periodi di quindici e cinque anni a partire dal 2009 (anno di redazione definitiva del PUG) rispettivamente per la parte strutturale (PUG/s) e per la parte programmatica (PUG/p). Successivamente il dimensionamento è stato portato al 2024.

A fondamento primario del piano sono stati la formazione di un esaustivo "Sistema delle conoscenze", e una procedura improntata su presupposti di partecipazione civica e ricerca della condivisione con tutte le componenti civiche e politiche.



CAPO I – LO STATO ATTUALE

1. IL NUOVO MODELLO URBANO

Non c'è dubbio che ci si trovi in una fase di profonda trasformazione nel campo della pianificazione territoriale.

Le spinte utopistiche che avevano prodotto piani urbanistici visionari, a fronte della loro incapacità ad attuarsi, e a fronte delle emergenze ambientali sempre più pressanti, lasciano ora il passo a nuovi modelli urbani di riferimento. Abbandonato il mito dello sviluppo urbano senza fine, le strategie territoriali richiedono oggi maggiore attenzione allo sviluppo in un contesto territoriale più vasto, e in condizioni di "sostenibilità", così da ridurre il consumo di natura, di energia e di materie prime. In molti casi le città, dopo l'eccezionale sviluppo edilizio degli ultimi decenni, si presentano oggi morfologicamente discontinue, divise tra una città storica, compatta e regolare, e una città moderna, diffusa e spesso decontestualizzata. Talvolta i piani urbanistici non sono stati in grado di attuare sufficienti condizioni urbanizzative. L'urbanistica attuale, che dal DRAG/2006 ha preso le mosse, chiede di tornare a riconsiderare il ruolo della città con la natura del suo territorio, e chiede di cercare di correlarsi al contesto comprensoriale sulla base di una strategia integrata sovralocale. Si tratta di ricomporre i limiti della città, dandole una forma, evitando il prodursi di periferie all'infinito, e al tempo stesso di individuare un ruolo nel comprensorio. Il progetto della futura città che emerge nel PUG si configura, pertanto, nel recupero di una sua identità urbana chiaramente delimitata (città compatta), e, al tempo stesso, nel proporsi con un suo ruolo specifico nella rete di attrezzature integrate del sistema territoriale.



2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

All'interno del sistema territoriale della provincia di Bari, il Comune di Turi è localizzato nella 2° fascia sub-parallela alla linea di costa, detta bassa Murgia barese, tra l'area più direttamente gravitante sul capoluogo, che ormai si spinge sino a Rutigliano e Casamassima (il sistema dell'alta Murgia) ed il comprensorio dei trulli e delle grotte verso Sud-Est.

L'andamento altimetrico è caratterizzato dalle ultime propaggini dell'altopiano delle Murge, che in territorio di Turi non supera mai di molto i 300 metri s.l.m., mentre a Nord il terreno degrada dolcemente verso la piana costiera barese, attestandosi intorno ai 200 metri s.l.m.

La superficie territoriale, racchiusa nei suoi limiti amministrativi, è di 70,77 Km². Casamassima a Nord-Ovest, Rutigliano a Nord, Conversano a Nord-Est, Putignano a Sud-Est, e Sammichele ad Ovest, rappresentano le aree geografiche di confine.

Le condizioni morfologiche offrono spunti di interesse paesaggistico.

Il centro edificato è posto a circa 250 metri s.l.m. ed è lambito, con andamento nord-sud, sia ad est che ad ovest da un sistema di avvallamenti naturali.

Queste "lame" costituiscono uno degli aspetti paesaggistici più cospicui di un territorio che ha, in ogni caso, una struttura di assoluto pregio, marcato da rilievi sempre più accentuati nella parte sud contrappuntati da zone pianeggianti e vallette fittamente articolate dalle coltivazioni.

Nel territorio un ruolo molto importante, sia per l'organizzazione della produzione agricola, sia per la definizione del paesaggio, giocano i manufatti edilizi costituiti dalle masserie, dai fabbricati rurali, dai muri a secco di recinzione delle proprietà, dalla viabilità locale. Si tratta di una mirabile rete che innerva la campagna e dà un carattere inconfondibile al territorio turese.

Il Comune di Turi è posto nel punto di confluenza di una serie di infrastrutture viarie, gerarchicamente differenziate, con funzioni di collegamento a carattere prevalentemente locale. Dal Comune dipartono, infatti, quasi a raggiera, la S.S. 172 in direzione Casamassima-Putignano, le strade provinciali n° 122 per Rutigliano, n° 102 per Conversano, n° 32 per Castellana, mentre il collegamento con Gioia del Colle è garantito dalla strada provinciale n° 61 e quello con Sammichele dalla S.P. Putignano – Sammichele n° 58.

Particolarmente rilevante è la statale 172, la "strada dei trulli", che malgrado le sue gravissime criticità, rappresenta l'asse portante di tutto il comprensorio.

A sud dell'abitato è localizzata la bretella provinciale con funzioni di collegamento diretto tra la S.P. 32 e la S.S. 172 per Casamassima.

Il collegamento con Bari avviene attraverso la SS. N° 172, via Casamassima, e la S.S. n° 100 Bari-Gioia del Colle – Taranto.



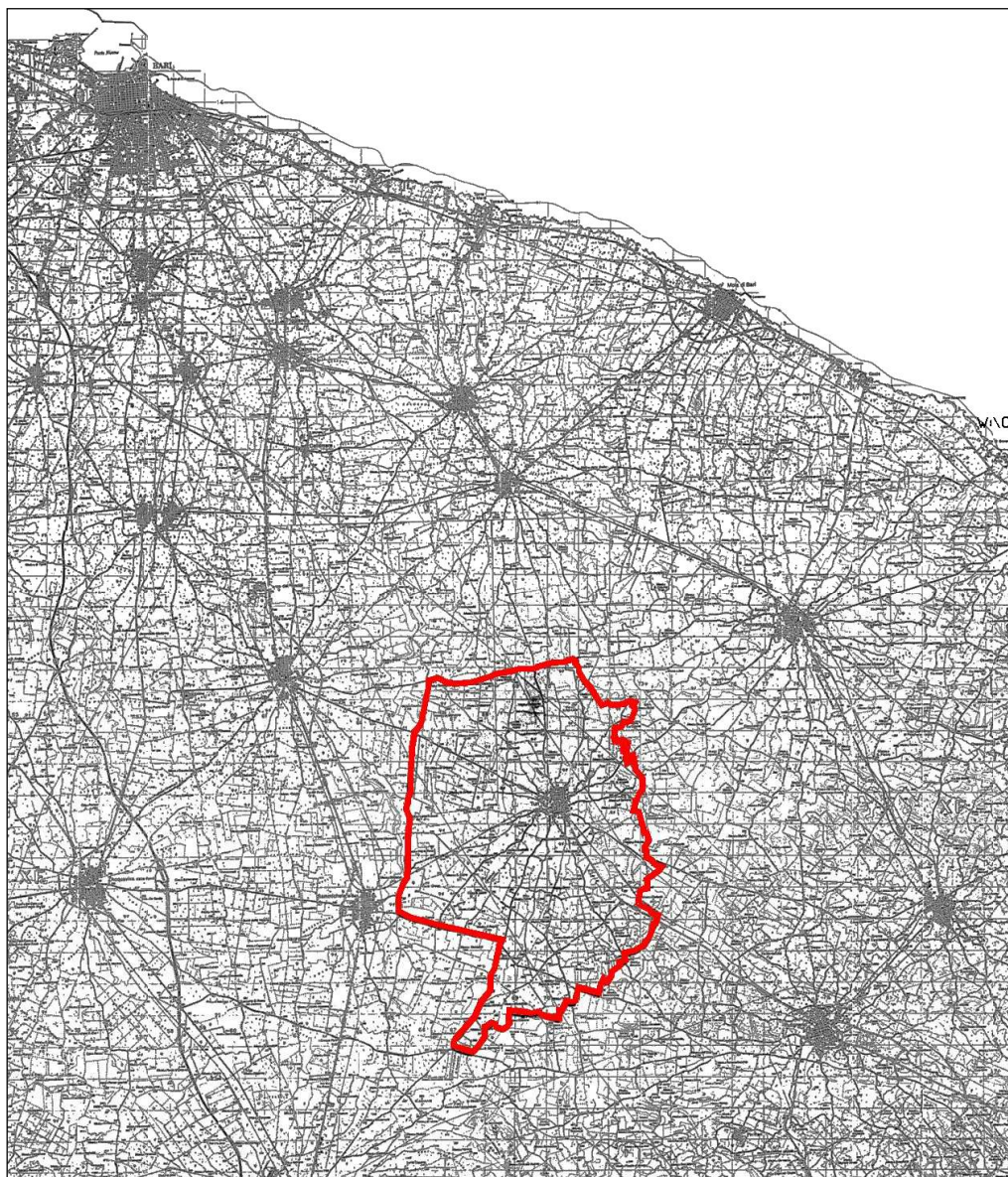
In seguito all'ammodernamento del tratto Bari – Capurso – Casamassima, con caratteristiche di asse veloce a 4 corsie, risulta notevolmente ridotto il tempo necessario per raggiungere il capoluogo.

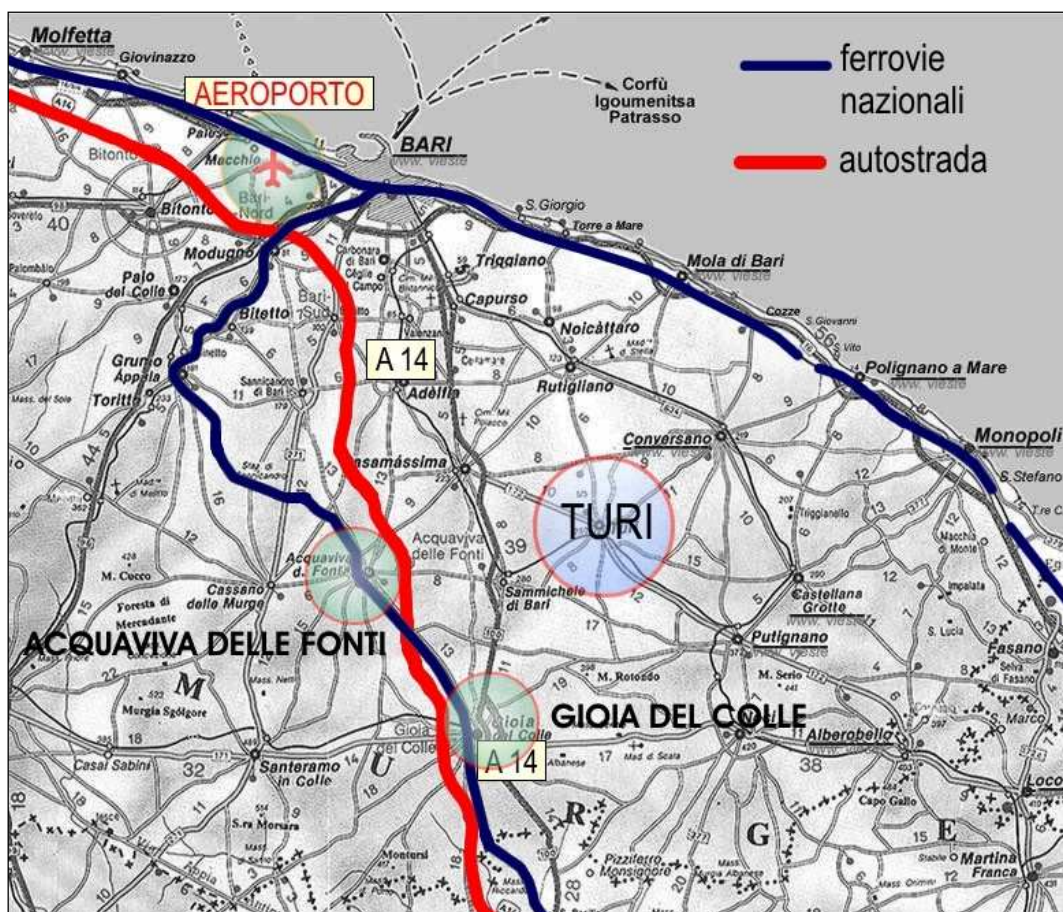
Limitata risulta la funzione di interscambio stradale del nodo di Turi per il collegamento tra i principali comuni limitrofi, dal momento che nella maggior parte dei casi esistono percorsi alternativi di collegamento diretti, attraverso strade provinciali, o percorsi più rapidi tramite strade statali.

Il Comune è servito dalla Ferrovia Sud-Est, che lo collega a Bari mediante la linea Sammichele – Casamassima, ed alla Valle d'Itria, per via Putignano.

In prossimità del centro urbano la ferrovia assume direzione rettilinea Est-Ovest, formando quindi una sorta di sbarramento a sud dell'abitato.

TAVOLE DI INQUADRAMENTO







3. LE ORIGINI DELLA CITTÀ

Intorno all'odierno centro abitato sono stati raccolti centinaia di reperti archeologici in superficie, che hanno consentito supposizioni discretamente documentate sugli insediamenti più antichi. Una identificazione certa non è stata possibile per la mancanza di scavi sistematici di controllo e accertamenti stratigrafici, per cui il quadro delle conoscenze, affidato alla raccolta laboriosa di materiale di superficie, dati museali e notizie dalle fonti più disparate, mantiene il carattere della supposizione e dell'approssimazione, soprattutto per quanto riguarda le epoche e gli eventi.

I primi insediamenti risalgono certamente in epoca preistorica, tra la fine dell'età del Bronzo e l'inizio dell'età del Ferro (IX – VIII sec. a. C.), quando gruppi di popolazione iapigie si stanziarono a sud-est dell'attuale città, in almeno tre piccoli stanziamenti.

Successivamente, in età peuceta (VI – IV sec. a. C.) questi insediamenti si sarebbero ampliati, saldandosi in un vero e proprio abitato, su un'area abbastanza vasta, di almeno 25 ettari. Sia per l'insediamento peuceta che per i precedenti piccoli stanziamenti iapigie, la mancanza di scavi archeologici non consente elementi certi sulla precisa localizzazione e sulla struttura delle abitazioni.

I ritrovamenti effettuati alla fine del secolo scorso hanno riguardato soprattutto opere funerarie risalenti alla seconda metà del VI sec. La maggior parte delle tombe sono state portate alla luce a Sud e a Sud Est dell'attuale abitato, così da suffragare l'ipotesi di necropoli in queste zone.

Tutta quest'area però è stata oggetto di rinvenimenti di materiali della stessa epoca costituiti da vasi, terracotte, tegole, muri di fondazione e altri elementi strutturali e/o architettonici, così da far ritenere qui l'esistenza dell'antica città peuceta.

Questa supposizione sarebbe confermata dalle cinte murarie il cui tracciato è stato possibile ricostruire secondo la seguente mappa.

La prima cerchia (I) ha dimensioni tali da escludere qualsiasi altra ipotesi che non sia quella di un'opera di fortificazione.

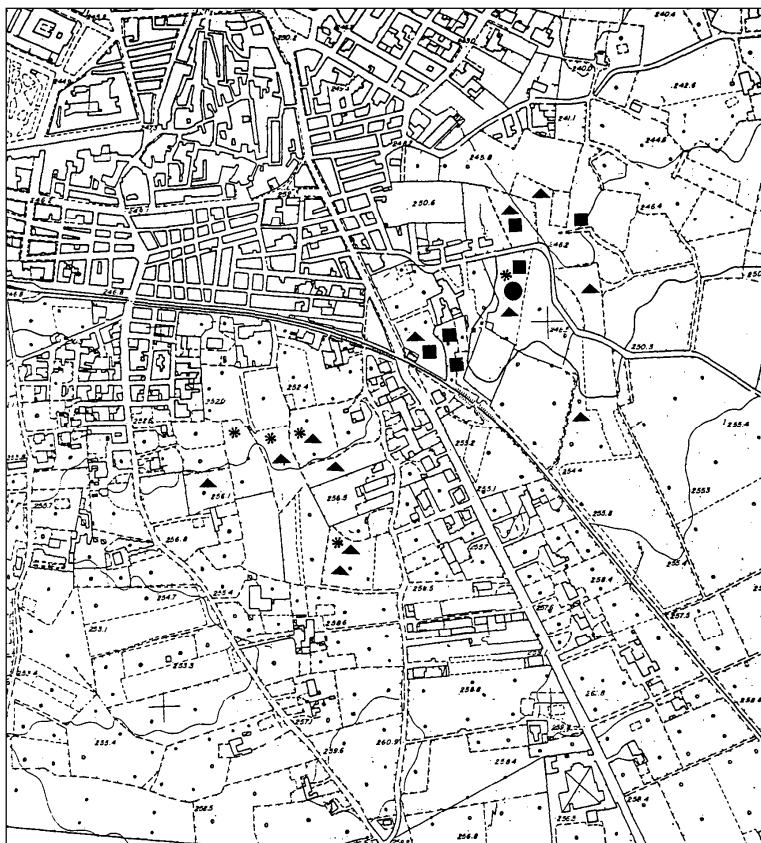
Questa cinta muraria ha un perimetro di circa 900 m e racchiude un'area di circa 5 ettari; il che ha indotto a ritenere che l'area racchiusa corrisponda all'acropoli dell'antica città, in somiglianza con l'acropoli di Altamura la cui cinta è di 1800 m, di Monte Sannace, di 1400 m, di Conversano, di 800 m. Questa ipotesi è rafforzata anche dal fatto che delle tante tombe ritrovate le più prestigiose siano state rinvenute entro questa cinta, secondo l'uso diffuso di seppellire i morti delle famiglie più importanti all'interno dell'abitato. Se la prima cinta muraria racchiudeva l'acropoli, sede dell'aristocrazia e degli edifici pubblici, l'intero abitato doveva essere racchiuso dalla seconda cerchia di

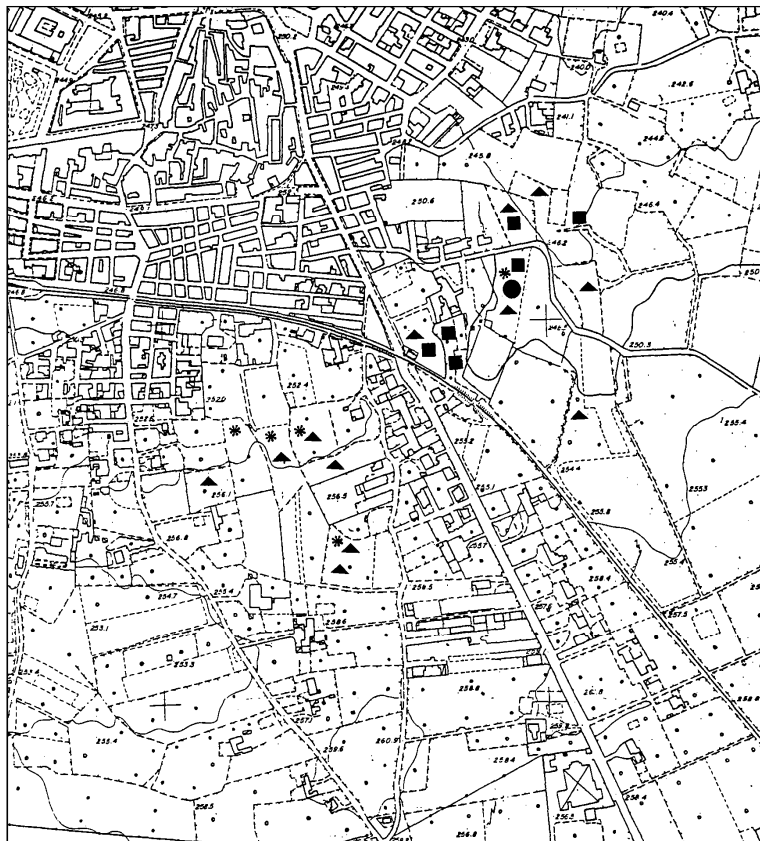


mura (II), anch'essa di grande spessore, così come è confermato dal rinvenimento di materiali collegabili alle abitazioni. Questa seconda cinta muraria avrebbe avuto un piccolo ampliamento a nord-est (III), di forma semicircolare, addossato alla cerchia esistente. L'epoca di queste due prime cerchie murarie non è precisabile, tuttavia è probabile che siano state erette durante il periodo classico della civiltà peuceta, tra il V e il IV sec. a. C.

Un'ulteriore cerchia muraria (IV), molto più estesa e non riferibile ad un'opera di difesa ma solo alla necessità di racchiudere ampi spazi per l'attività agricola e per il pascolo, è stata solo sommariamente accertata, malgrado risulti oramai poco leggibile a causa dei tanti rimaneggiamenti agrari. Anche questo circuito, lungo circa 3800 m, è concentrico con l'abitato più antico, a conferma dell'ipotesi suddetta riguardo all'acropoli nel primo cerchio. Per quanto riguarda le necropoli (a meno delle tombe delle famiglie più importanti site nell'acropoli) esse sarebbero disposte sempre all'interno della cinta che racchiudeva la città, ma esternamente all'acropoli. Una a nord e una a sud. A nord, in prossimità della strada che attraversava Turi e portava a Conversano (Norba), attuale via Monopoli, e a sud, in prossimità di strada La Quacquera, cioè la stessa che da sud portava a Monte Sannace. Evidentemente questa doveva essere anche la strada principale dell'antica città peuceta.

RINVENIMENTI FUNERARI DI EPOCA PEUCETA

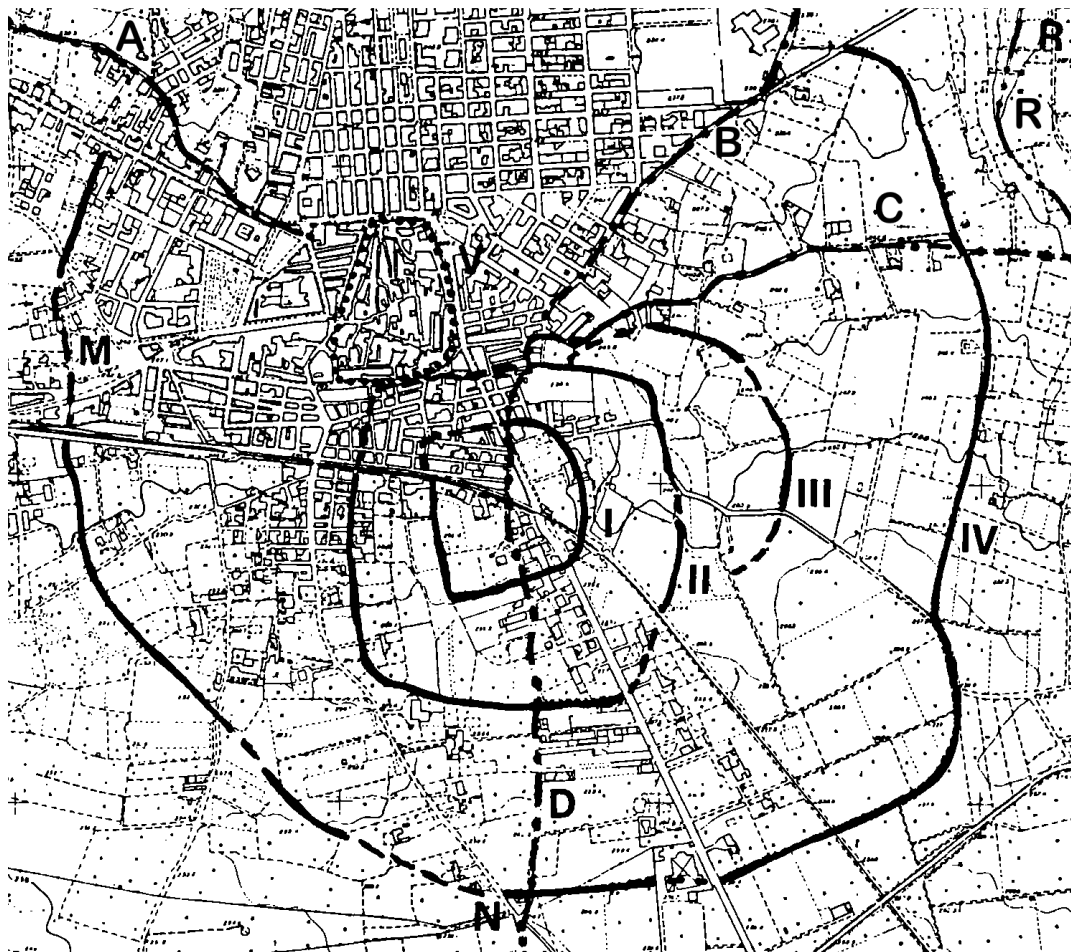


RINVENIMENTI ARCHITETTONICI DI EPOCA PEUCETA

Non sono stati rinvenuti materiali più recenti del III sec. a.C. e, pertanto, è quasi certo che da questo secolo fino all'Alto Medioevo la città sia stata del tutto abbandonata. L'ipotesi più credibile è che, distrutta la città, sia però rimasto un modesto gruppo dei suoi abitanti in un sito distante pochi chilometri, chiamato Turio, attuale località Frassineto; che questi abitanti abbiano mantenuto la memoria storica della città scomparsa in questo piccolo stanziamento (ritenendo verosimile l'ipotesi che il nome della città antica fosse Thuriae come menzionato da Livio); e che gli stessi abitanti, molti secoli dopo, abbiano rifondato, in adiacenza alle mura dell'antica città, un nuovo abitato, corrispondente all'attuale centro storico di Turi.



IPOTESI DI CINTE MURARIE



- I - Cinta muraria racchiudente l'Acropoli
- II - Cinta muraria racchiudente l'intero insediamento
- III - ampliamento successivo
- IV - cinta muraria racchiudente gli orti e le aree per il pascolo
- A - B - C - D: antica viabilità
- R: antico corso d'acqua



4. LE RISORSE

Un principio chiave del nuovo metodo di pianificazione, introdotto dalla Legge Regionale n°20/2001 e perfezionato dal Documento regionale di assetto generale (DRAG) del 2006, precisa che le scelte urbanistiche non debbano rispondere, come in passato, ad acritiche e astratte applicazioni di schemi indifferenziati, ma devono, invece, scaturire da un'approfondita conoscenza della realtà locale. Non più, quindi, modelli progettuali uniformi per realtà anche diversissime, come possono esserlo un capoluogo e un piccolo comune montano, ma più conoscenza delle peculiarità locali, in grado di suggerire una continuità fra l'esistente e il nuovo, nella consapevolezza che il progetto per lo sviluppo di un territorio, dotato com'è di una sua storia, suoi valori e sue tradizioni, debba ricercare anzitutto "dentro il proprio territorio" i giusti indirizzi e i giusti obiettivi.

Per comprendere chiaramente e apprezzare le ragioni di tale nuovo approccio è sufficiente una rapida disamina sugli effetti dei PRG in questi ultimi decenni, e osservare come quasi ovunque siano state prodotte zone di espansione, più o meno grandi, con differenti qualità, ma quasi sempre contraddistinte da uno stesso evidente distacco, non solo formale, dalle città d'origine. Troppo spesso la nuova edilizia e la vecchia urbanistica, forse più sensibili ai profitti che ai valori identitari locali, hanno prodotto due città distinte: la città "di origine" e la città di "espansione" come parti separate della stessa città.

Anche a Turi, dove pure non è mai stato approvato alcun PRG, è facile constatare l'esistenza di una Turi antecedente gli anni '70, e una Turi "moderna".

La Turi antecedente gli anni 70 ha una sua chiara identità. È una città ordinata, coerente, di derivazione contadina, composta da pochi quartieri nati all'inizio del XX secolo intorno al centro medievale. La struttura urbana è reticolare, con strade strette, che di certo non supponevano un simile sviluppo del traffico urbano, né le successive trasformazioni sociali; le abitazioni sono quanto mai semplici, atte ad una comunità quasi esclusivamente rurale: case monofamiliari in linea su due piani. Spesso i locali del piano terra erano adibiti ad usi agricoli.

Le risorse insediative storiche urbane sono localizzate tutte in questa zona: il centro medievale, chiese e conventi perlopiù di epoca barocca. Non vanno però trascurate le tradizioni locali (feste patronali, fiere...), che, per certi versi, interessano alcuni spazi pubblici, detentori così di valori aggiunti intensamente percepiti dalla popolazione.

Quanto alle risorse insediative rurali, sono quasi tutte costituite da masserie, alcune delle quali fortificate, che, all'interno dei recinti di pertinenza, custodiscono, spesso inconsapevolmente, interessanti tracce della storia



contadina, quali cisterne, neviere, chiesette patronali...L'intero territorio, inoltre, è solcato dai muretti a secco del tradizionale sistema di limitazione delle aree agricole, che sono un valore identitario da tutelare non meno delle strutture insediative.

ELENCO DEGLI EDIFICI VINCOLATI

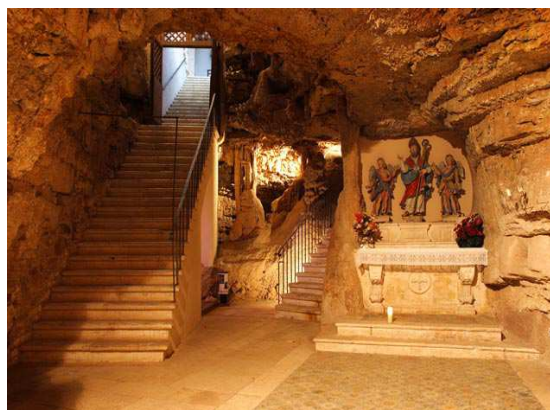
Denominazione	Vincolo	Dati catastali	Proprietà
Casa penale per minorati fisici (ex convento San Domenico)	D.M. 21/3/67 art. 822 c.c. D.M. 27/9/89 art. 822 (integrazione)	Fg. 21/B p.lla 8	Demaniale
Chiesa Madonna delle Grazie	Decl. 11/9/80		Eccl.co
Chiesa e Grotta S. Oronzo	Decl. 11/6/93	Fg. 13 p.lle B-177 parte	Comunale
Chiesa di San Rocco	Decl. 14/1/69	Fg. 21 p.lla A	Eccl.co
Cimitero Vecchio	Decl. 20/3/93	Fg. 28 p.lla A	Comunale
Edificio via Orlandi 4-6 (zona di rispetto chiesa San Rocco)	D.M. 18/2/69 art. 21	Fg. 21 p.lla 4/2	Privata
Edificio via XX settembre, 47-49 e via Orlandi, 2 (zona di rispetto Chiesa di San Rocco)	D.M. 18/2/69 art. 21	Fg. 21 p.lla 4/1-3-4-5	Privata
Immobile (suolo) zona di rispetto zona Monelli	D.M. 5/1/84 art. 21	Fg.11 p.lle 7-11-40-12 61 parte	Privata
Immobile (zona di rispetto alla neviere di Musacco)	10/8/05 art. 45	Fg. 10 p.lla 64 (parte)	Privata
Istituto Gonelli	Decl. 20/1/86	Fg. 21/A p.lle 686-687	Eccl.co
Masseria fortificata Caracciolo	D.M. 7/10/72	Fg. 35 p.lla 19/1-2-3	
Masseria Gonelli	D.M. 17/1/83	Fg. 11 p.lle 6-9	Privata
Neviera di Musacco	D.D.R. 10/8/05	Fg. 10 p.lla 35	Privata
Palazzo Marchesale	D.M. 13/1/51 D.D.R. 28/2/05 (rettifica)	Fg. 21/C p.lla 499 Fg. 21 p.lle 498-499	Privata



IMMAGINI DI EDIFICI VINCOLATI



Palazzo Municipale e Chiesa di San Domenico



Grotta di San'Oronzo



Istituto Gonnelli



Chiesa di San Rocco



Masseria Caracciolo



Masseria Musacco Gonnelli



IMMAGINI DI RISORSE INSEDIATIVE URBANE



IMMAGINI DI RISORSE INSEDIATIVE RURALI





5. I SERVIZI PUBBLICI

5.1. LA VIABILITA' ESISTENTE

Attualmente Turi è servita da una viabilità principale rappresentata esclusivamente dall'asse interno di attraversamento da via Casamassima a via Putignano (la SS 172) e dalla bretella di circonvallazione tra le due vie. In altri termini non esiste una rete funzionale di livello urbano.

Le urbanizzazioni primarie, cioè le strade con le reti degli impianti, costituiscono l'assetto primario di una città. Fin dai tempi dell'antichità la città è stata costruita sulla base di un suo schema viario. Turi purtroppo non ha mai goduto di una pianificazione stradale se non nella prima parte del secolo scorso, ben visibile nei quartieri consolidati, caratterizzati da una rete viaria ortogonale nelle cui maglie sono stati localizzati anche gli spazi per le scuole e per i giardini. Però poi l'espansione abitativa è andata sviluppandosi disordinatamente secondo il metodo di *“una casa più un'altra casa e relativa strada (privata) di congiungimento”*. Uno sviluppo episodico, dovuto solo alle esigenze private. Di conseguenza nella Turi d'espansione non c'è un *“sistema viario pubblico preordinato”*, ma solo *“congiungimenti viari”*: nessun progetto di città, nessuna regola sugli allineamenti, marciapiedi, materiali...

Nel passato, fino alla metà del 900, le Amministrazioni affrontavano questo problema con degli sventramenti; che oggi si tende ad evitare per l'alto costo finanziario. La soluzione da adottare è pertanto quella di razionalizzare la rete della viabilità esistente, così da ricostruire un sistema più funzionale.

5.2. GLI STANDARDS ESISTENTI

Una città moderna possiede spazi pubblici quando abbia avuto la possibilità di attuare i programmi previsti dai piani urbanistici generali. Gli strumenti più efficaci per l'acquisizione delle aree da destinare ai servizi, infatti, sono l'espropriazione di apposite aree individuate nei PRG o PUG, e la cessione di aree che dai piani generali siano state ricomprese in maglie di piani attuativi. Il fatto di non avere mai potuto attuare alcun piano urbanistico generale ha provocato per Turi una progressiva carenza di servizi. La maggior parte delle aree pubbliche esistenti proviene, pertanto, dall'evoluzione storica della città, precedente agli anni '70, e sono le grandi piazze e il complesso delle scuole elementari e medie, integrate da altre scuole dell'obbligo per le quali si è resa necessaria una variante al Programma di Fabbricazione. Solo alcune aree sono state cedute nella zona di espansione dove il vecchio PdF aveva prescritto l'obbligo del piano attuativo.



Essendosi la città sviluppata anche a sud della ferrovia, ne è derivato che non solo le superfici pubbliche risultano in quantità ridotte rispetto ai minimi previsti dalla normativa del D.M. 1444/68, ma anche mal distribuite, perchè localizzate quasi tutte a nord della ferrovia.

Le attrezzature di interesse generale e territoriale sono pochissime, per lo più approvate in deroga allo strumento urbanistico vigente, disposte senza un criterio prestabilito e per la maggior parte lungo la SS 172. Se la carenza di servizi cittadini ha comportato un abbassamento nella qualità della vita, la carenza di attrezzature generali ha provocato anche un freno allo sviluppo. È da ritenere che l'assenza di industrie e di attrezzature sovracomunali abbia progressivamente relegato il comune tra quelli meno sviluppati della provincia. Anche la carenza di attrezzature sovracomunali è da addebitare all'assenza di un PRG da attuare. Di conseguenza il PUG è chiamato a prevedere superfici idonee per colmare un deficit enorme sia per quanto riguarda i servizi di quartiere che per quanto riguarda le attrezzature di interesse generale.

Oltre alle quantità sarà importante la qualità dei nuovi standards: i servizi dovranno essere collocati in aree quanto più possibile vicini al centro e alle zone meno servite; le attrezzature dovranno essere collocate, come indicato nell'analisi di Area Vasta, preferibilmente collegate alla SS172, per meglio assolvere alla nuova funzione che il comune vuole e può sostenere in ambito di area vasta.

Importanti, infine, saranno le modalità di attuazione. L'obiettivo, infatti, di realizzare in pochi anni una così ampia dotazione di standards nelle condizioni di difficoltà finanziarie in cui versa il comune richiede la scelta di metodologie pragmatiche ed efficaci.

Nel caso dei servizi occorrerà che le aree pervengano al Comune soprattutto attraverso cessioni gratuite nell'ambito di comparti perequativi e che, per la realizzazione, vengano privilegiate, quando sia possibile, forme di partenariato pubblico-privato.

Anche nel caso delle attrezzature occorrerà che al fianco dell'iniziativa pubblica sia prevista, quando sia ammissibile, l'iniziativa privata, eventualmente subordinata alla stipula di apposite convenzioni a garanzia dell'uso pubblico.



ELENCO DEGLI STANDARDS ESISTENTI

N°	Servizio	Superficie mq	Zona omogenea	Collocazione
AREE PER L'ISTRUZIONE				
1	Scuola dell'infanzia	3488	Completamento	Via V.Casamassima
2	Asilo nido	1790	Completamento	Via Mola
3	Scuola dell'infanzia	4838	Espansione	Via Ginestre
4	Scuola dell'infanzia	2230	Completamento	Via N.Napolitano
5	Scuola elementare e media	11200	Completamento	Via G.Cisternino
TOTALE		23546		

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
6	Chiesa San Rocco	81	Completamento	Via XX Settembre
7	Chiesa Madre	1656	Completamento	Piazza Chiesa
8	Chiesa Santa Chiara	200	Completamento	Via Sedile
9	Chiesa San Giovanni	2141	Completamento	Via De Donato Giannini
10	Oratorio	3147	Completamento	Via Notarnicola
11	Chiesa Madonna delle Grazie	10	Completamento	Via Madonna delle Grazie
12	Chiesa San Domenico	130	Completamento	Via XX Settembre
13	Chiesa Sant'Oronzo	427	Zona F	Presso il Cimitero
14	Istituto Gonnelli	911	Completamento	Via Sedile
15	Biblioteca	300	Completamento	Via Sedile
16	Ufficio Postale	168	Completamento	Via S.M.Assunta
17	Stazione ferroviaria	247	Completamento	Piazza Falcone
18	Caserma carabinieri	3028	Completamento	Via V.Casamassima



19	Municipio	1099	Completamento	Via XX Settembre
20	A.S.L.	1178	Completamento	Via De Donato Giannini
21	Area ex-cinema	974	Completamento	Via Estramurale Sud
TOTALE		15697		
AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI				
22	Bosco Zaccheo	2082	Completamento	Vicinanze Largo Pozzi
23	Piazzetta alberata	629	Completamento	Via Cisternino
24	Piazzetta alberata	377	Completamento	Via V.Veneto
25	Piazza Venusio	3763	Completamento	Via Sicilia
26	Piazzetta Marchesale	899	Completamento	Piazza Marchesale
27	Largo Pozzi	6234	Completamento	Via V.Casamassima
28	Villa piccola	2273	Completamento	Piazza Moro
29	Villa Grande	6636	Completamento	Via Orlandi
30	Vecchio cimitero	1729	Espansione	Via V.Castellana
31	Area campi sportivi*			Via Putignano
TOTALE		24622		
AREE PER PARCHEGGI				
32	Parcheggio	1000	Completamento	Via V.Casamassima
33	Parcheggio	109	Completamento	Piazza S.Orlandi
34	Parcheggio	2665	Espansione	Via Ginestre
35	Parcheggio	10507	Espansione	Via Ginestre
36	Parcheggio	2487	Espansione	Via Ginestre
37	Parcheggio	680	Completamento	Piazza A.Cisternino
TOTALE		17448		
STANDARDS PREVISTI IN PRATICHE IN CORSO DI APPROVAZIONE				
38	Verde parcheggi**	34.199	Completamento	
TOTALE COMPLESSIVO		115.512		



- * lo standard viene indicato senza riportarne la superficie perché essendo di proprietà privata senza convenzione col Comune non si è ritenuto di conteggiarlo fra gli standards
- ** si ritiene di acquisire la quota dichiarata dall'ufficio tecnico comunale senza maggiorazione in considerazione che pur potendosi valutare al doppio, perché trattasi di standards da reperire in zona di completamento, non tutti sono da considerarsi efficaci per forma e dimensionamento.

ELENCO DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI

A1	Area PdF	Via Casamassima
A2	I.T.C.	Via Casamassima
A3	Cimitero	Via Rutigliano
A4	Area stadio	Via Conversano
A5	Area ex-mattatoio	Via Conversano
A6	Carcere	Via Casamassima
A7	Pensionato Mamma Rosa*	Via Cisterna
A8	Casa protetta Villa Eden*	Via Mola
A9	Casa protetta Comunità Minerva*	Via Sammichele
A10	Istituto di Viticoltura	Via Casamassima
A11	Kartodromo*	Via Putignano
A12	Laboratorio Ortopedico*	Via Putignano
A13	Palazzetto dello sport	presso Via Conversano
A14	Area ex-ospedale	presso Via Conversano

* Proprietà privata

L'elenco comprende tutte le aree e le strutture di uso pubblico, anche quando siano di proprietà privata, ritenendo che sia l'uso più che la proprietà a formare il servizio. Per quanto riguarda la verifica degli standards si tiene conto solo delle superfici quantificate (115.512 m²).



CAPO II – PERCORSO DI FORMAZIONE E OBIETTIVI

6. IL PERCORSO DI FORMAZIONE DEL PIANO

I lavori del PUG sono iniziati a febbraio 2008, mettendo in atto ogni possibile forma di partecipazione civica e condivisione con tutte le componenti pubbliche e sociali attive nel comune.

Il normale iter di formazione del PUG è stato però alterato dall'annullamento, da parte del Consiglio di Stato, di una Variante alla zona B “di completamento” del vigente PdF (che nella realtà era “di espansione”) che, approvata dalla Regione, era stata redatta essenzialmente con l'obiettivo di frenare un'ulteriore attuazione di questa zona fino all'adozione di un PUG definitivo.

L'effetto immediato dell'annullamento è stato che una significativa mole di istanze per costruire, depositate in comune e “sospese” dalla data di adozione della Variante, divenisse assentibile di diritto; e che una ancora più pressante aspettativa ad edificare con la vecchia normativa si originasse per tutte le restanti aree libere della cosiddetta zona “di completamento” prima che un nuovo piano urbanistico potesse intervenire a ridurne le potenzialità.

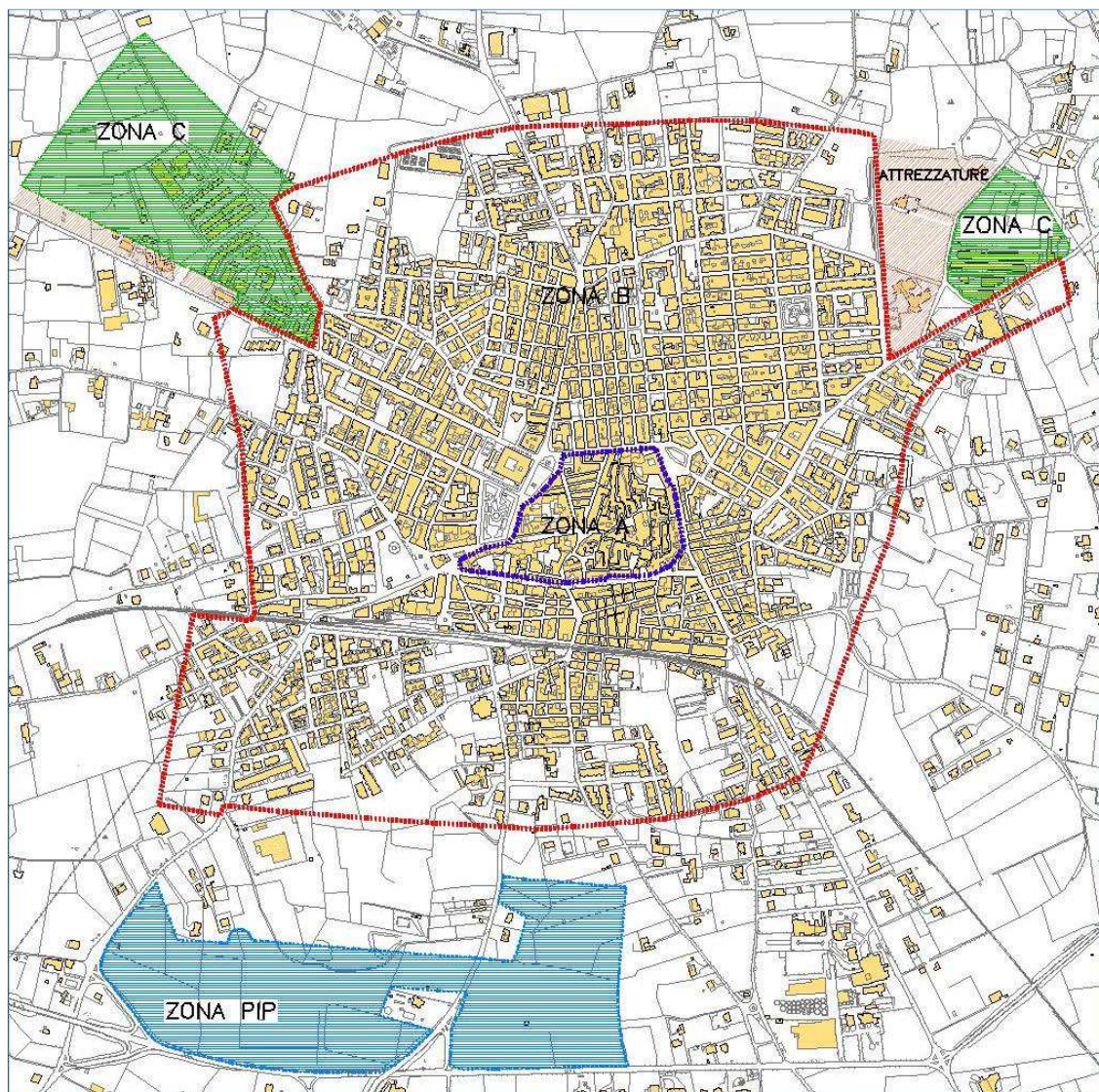
La sentenza di annullamento è giunta nell'agosto 2008 allorché il Consiglio Comunale era stato già chiamato a valutare una bozza di D.P.P. che avrebbe condotto, con tempi appropriati, ad un testo definitivo di massima concertazione.

L'Amministrazione si è così vista obbligata a pervenire rapidamente all'adozione di un D.P.P. che contemplasse soprattutto un programma di viabilità in quelle aree che di lì a poco sarebbero divenute oggetto di numerose (ma oramai legittime) istanze edificatorie, prima che queste ultime rendessero vana ogni possibilità di realizzare quel sistema viario di livello urbano che, da sempre inesistente, costituisce, insieme agli standards, la grave lacuna nello sviluppo edilizio di Torino.

Di conseguenza, nel mese successivo, a settembre, il D.P.P. è stato concluso e all'inizio di ottobre adottato. Dal mese di ottobre in poi, in effetti, l'U.T.C. ha istruito pratiche edilizie sulla zona “B” per oltre 600.000 m³, praticamente saturandola, senza però, grazie alla proficua attività di concertazione tra U.T.C., tecnici locali e proprietari, che i progetti occupassero quelle superfici individuate dal D.P.P. per la nuova viabilità di livello urbano, che pertanto si è conservata integra.

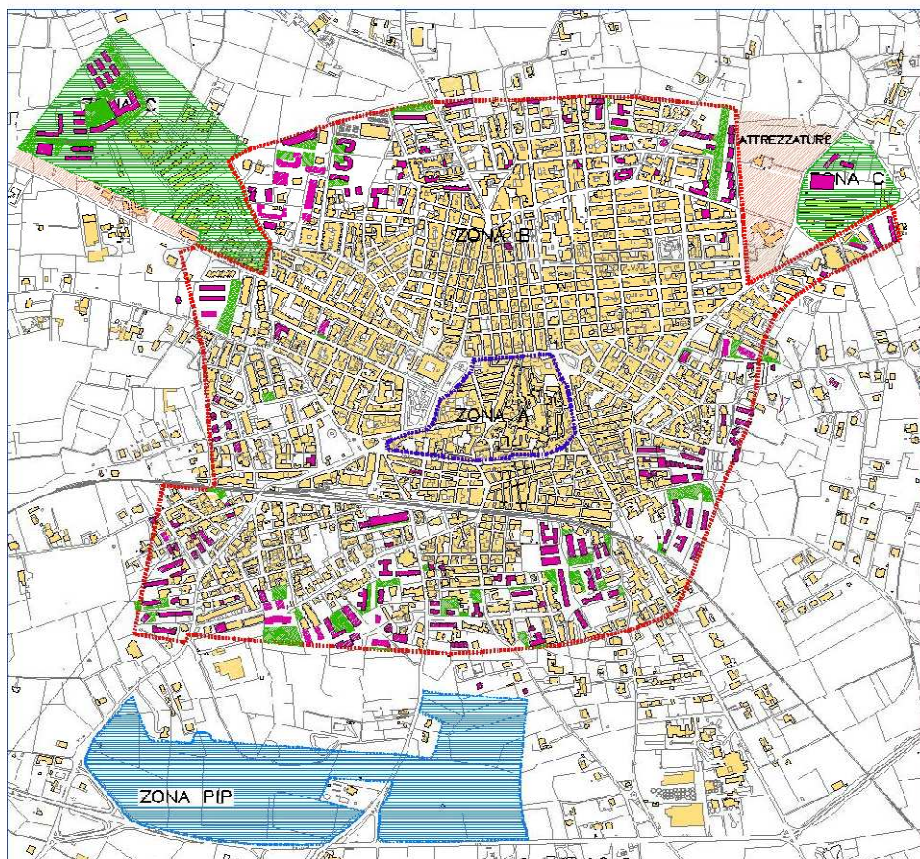


STATO DI FATTO DEL CENTRO ABITATO PRECEDENTE ALL'ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE DA PARTE DEL CONSIGLIO DI STATO



Limite della zona "B" di completamento nel vigente Pdf

STATO DI FATTO "TEORICO" A SETTEMBRE 2009 COMPRENSIVO DELLE ISTANZE PER COSTRUIRE AVANZATE SUCCESSIVAMENTE ALL'ANNULLAMENTO DELLA VARIANTE DA PARTE DEL CONSIGLIO DI STATO



 Sagoma di edificio per il quale è stata inoltrata un'istanza di Permesso di Costruire ovvero un progetto di P.L. successivamente all'adozione del D.P.P.

Attualmente le pratiche sono in gran parte in fase di istruzione. Solo una minima parte degli edifici sono già in costruzione.

Le planimetrie del PUG riportano sempre lo stato di fatto "teorico" (cioè comprensivo delle pratiche in atto) al fine di rappresentare più realisticamente l'area della trasformazione urbanistica senza incorrere in ricorsi o scelte di piano non più attuabili.



All'inizio di febbraio l'ADB trasmetteva al Comune una cartografia con uno stato dei vincoli idrogeologici che risultava difforme dalla situazione rappresentata dalla relazione geologica in possesso del Comune (fino a quel momento presa a supporto del PUG), con richiesta di effettuare verifiche e ricognizioni sul territorio. Ciò ha determinato un ritardo rispetto alle previsioni di redazione del PUG, ma un prezioso approfondimento. Il ritardo, infatti, è stato largamente compensato dalla possibilità di determinare uno stato dei vincoli PAI e PUTT maggiormente conforme alla realtà, con grande vantaggio sia per la collettività che per la legittimità del PUG stesso.

Solo nel 2010 l'A.C. è stata in condizione di consegnare all'AdB un testo del PUG adeguato alla mappa delle emergenze idrogeomorfologiche approvata dall'Autorità stessa. Il piano, così adeguato, otteneva il visto da parte dell'AdB il 21/02/2011 e, successivamente, il visto da parte del Genio Civile il 16/03/2011.

A questo punto l'Amministrazione Comunale ha ricondotto al Consiglio Comunale ogni potere decisionale, con lo scopo di addivenire all'adozione del PUG con scelte ampiamente partecipate e quanto più possibile condivise. A seguito di numerose conferenze di capigruppo, il piano è stato adottato a luglio del 2011 con l'approvazione di 10 emendamenti.

Dopo il periodo di deposito e pubblicazione la cittadinanza, assistita dal comune e dal tecnico redattore, ha proposto 38 osservazioni in ordine alle quali il Consiglio Comunale si è espresso il 10/02/2012 accogliendone la maggior parte.

Infine il PUG è stato adeguato ad emendamenti e osservazioni.

UNA SCELTA DI FONDO

Nella consapevolezza che dal '75 ad oggi il comune di Turi non sia potuto pervenire all'approvazione di un piano urbanistico a causa soprattutto di procedure prive della necessaria condivisione, l'Amministrazione ha scelto, questa volta, come si evince da quanto descritto, di ricominciare l'intero iter, rinunciando anche ad atti precedentemente redatti, quali l'approvazione del D.P.P. e una bozza di piano già consegnata, e attenersi scrupolosamente al DRAG, con chiare modalità di partecipazione e concertazione.

A tale scopo è stata dapprima costituita una Commissione Consiliare, e in seguito si sono adottate strategie mirate ad ottenere la maggiore partecipazione dei cittadini e la massima possibile concertazione fra tutte le forze politiche e/o forme organizzate della società.

La scelta di ottenere la maggiore partecipazione e la massima possibile concertazione fra tutte le forze politiche e/o forme organizzate della società ha condotto in fase di adozione del piano a modifiche anche sostanziale al piano redatto e approvato dell'AdB. Infatti il Consiglio Comunale ha provveduto



dapprima ad approvare degli emendamenti formulati dagli stessi consiglieri, alcuni dei quali di significativa importanza, e non sempre condivisi dal tecnico incaricato, e successivamente ad approvare delle osservazioni, di minor peso, formulate dai cittadini. Gli emendamenti e le osservazioni hanno comportato variazioni normative ma anche planimetriche, nessuna però che riguardi le aree della tutela idrogeologica. Di conseguenza il sistema della tutela PAI non è stato minimamente interessato.



LE PRINCIPALI FASI NEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO

- settembre 2007 • Istituzione di una Commissione Consiliare, composta da rappresentanti del Consiglio Comunale, sia della "maggioranza" che dell'opposizione, per proporre all'Amministrazione scelte operative in materia urbanistica, in particolare sull'opportunità di avviare una nuova procedura per il PUG in conformità con i nuovi indirizzi e criteri definiti dal DRAG.
- febbraio 2008 • Incarico di redazione di un PUG da redigere in conformità al DRAG e, di conseguenza, con procedure nuove rispetto ai lavori precedentemente svolti che, tra l'altro, avevano prodotto l'approvazione di un D.P.P. (ott. 2006) e la presentazione al Comune degli elaborati di un PUG che l'amministrazione aveva sospeso.
- aprile 2008 • incarico di redazione della V.A.S.;
- maggio 2008 • approvazione dell'Atto di Indirizzo;
- maggio 2008 • 1ª conferenza di copianificazione con la presentazione della "sintesi del processo di formazione del Documento Programmatico Preliminare a seguito dei primi indirizzi di partecipazione pubblica";
- aprile 2008 • Illustrazione del "Progetto PUG" in Consiglio Comunale con l'adozione di un questionario di partecipazione pubblica che consentisse l'adesione attiva della cittadinanza ai lavori di definizione degli obiettivi del nuovo piano
- luglio 2008 • Illustrazione e consegna ai capigruppo consiliari di una "bozza di concertazione contenente le linee essenziali del D.P.P." con l'obiettivo di concertare con l'intero Consiglio Comunale i contenuti del futuro D.P.P.
- luglio 2008 • Dibattito in C.C. sui contenuti della "Bozza di concertazione"
- agosto 2008 • Annullamento da parte del Consiglio di Stato della Variante alle zone B del PdF
- ottobre 2008 • Adozione di un D.P.P. che prevede la possibilità di modifiche a seguito delle osservazioni inoltrate al Comune dalla cittadinanza e/o ulteriori approfondimenti
- gennaio 2009 • Conclusione delle attività della Commissione Consiliare relativamente all'esame delle osservazioni al D.P.P.
- febbraio 2009 • Trasmissione al Comune da parte dell'ADB di planimetrie con lo stato delle emergenze ambientali e relativa



- richiesta allo stesso di effettuare ricognizioni e verifiche puntuali.
- giugno 2009
 - Consegna da parte dell'UTC dei dati definitivi sullo stato attuale con le sagome degli edifici previsti nelle pratiche in corso di approvazione.
 - settembre 2009
 - 2° conferenza di copianificazione con l'illustrazione delle invarianti strutturali e infrastrutturali e gli indirizzi ridefiniti per l'avvio della fase conclusiva di redazione del PUG.
 - 16/11/2010
 - Deliberazione del comitato istituzionale dell'AdB del 16/11/2010 con l'approvazione della nuova carta idrogeomorfologica del comune di Turi
 - 21/02/2011
 - Parere dell'Autorità di Bacino: prot. n. 1752 del 21/02/2011
 - 16/03/2011
 - Parere del Genio Civile: prat. n 18091 del 16/03/2011
 - marzo-luglio 2011
 - Conferenze dei capigruppo consiliari per la definizione di emendamenti al PUG vistato dall'AdB e Genio Civile
 - 21/07/2011
 - Delibera di Consiglio Comunale di adozione del PUG n 35 del 21/07/2011 con approvazione di 10 emendamenti pubblicata sull'Albo Pretorio informatico il 04/08/2011
 - 10/02/2012
 - Delibera di Consiglio Comunale di esame e risposta alle osservazioni pubblicata sull'Albo pretorio informatico il 10/02/2012
 - 02/10/2012
 - Delibera di Giunta Regionale n°1943 di attestazione di non compatibilità del PUG al DRAG
 - Dal 14/01/2013 al 12/02/2013
 - Svolgimento della Conferenza dei servizi che, al termine dei lavori, attesta il superamento dei rilievi di cui alla Delibera di Giunta Regionale n°1943 al fine dell'ottenimento del parere di compatibilità al DRAG



7. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La Valutazione Ambientale Strategica è un elemento del tutto nuovo introdotto dal DRAG per valutare la coerenza delle scelte di piano con gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo del territorio definiti dalla Regione Puglia come prioritari nella L.R. 20/2001. La procedura prevede che la verifica venga effettuata fin dalla fase degli obiettivi e degli indirizzi preliminari, e che accompagni l'elaborazione del piano in tutte le sue fasi successive fino all'adozione.

La VAS si configura pertanto come un utile supporto alla definizione delle scelte di piano, al fine di individuare preventivamente gli effetti derivanti dall'attuazione delle singole scelte, e selezionare tra le varie alternative quelle più rispondenti agli obiettivi di sostenibilità del PUG.

Il processo di VAS è stato avviato nel maggio 2008 con la redazione del documento di Scoping della VAS, con il quale si è illustrata la metodologia seguita e sono stati definiti i contenuti del Rapporto Ambientale. Il documento di Scoping è stato illustrato alle Autorità Ambientali nel corso della 1° Conferenza di copianificazione tenutasi presso il comune di Turi il 29 maggio 2008, alla quale hanno preso parte la Regione Puglia, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, il Consorzio di Bonifica Terre D'Apulia, l'Agenzia del Demanio, le Ferrovie del Sud est.

La stesura del Rapporto Ambientale avviata successivamente alla Conferenza, ha considerato i diversi aspetti ambientali e paesaggistici del territorio attraverso una puntuale analisi del sistema vincolistico e delle peculiarità del territorio di Turi, portando a considerazioni specifiche sulle caratteristiche ambientali delle aree che hanno indirizzato le scelte pianificatorie.

Dalla diagnosi del territorio che ha permesso di individuare quali fossero le aree maggiormente critiche dal punto di vista ambientale e paesaggistico, è emerso che le tematiche ambientali che a Turi rivestono un maggiore carattere di criticità sono la vulnerabilità della falda dall'inquinamento e i caratteri idrogeomorfologici.

Su questi risultati si è basata la scelta degli obiettivi di sostenibilità e di miglioramento ambientale della VAS e la definizione delle azioni e delle previsioni del PUG.

La valutazione delle azioni di piano rispetto agli obiettivi di piano, agli obiettivi di sostenibilità ambientale e agli obiettivi di miglioramento ambientale ha evidenziato come il sistema delle tutele paesaggistiche ed ambientali e il sistema delle tutele rurali previsti dal PUG abbiano un indice di coerenza maggiore rispetto agli obiettivi, dell'indice di coerenza delle azioni sui contesti abitativi urbani.



In ogni caso, la valutazione complessiva della coerenza rispetto agli obiettivi ha evidenziato la positività di quasi tutti gli obiettivi, eccezion fatta per gli obiettivi di riduzione delle emissioni in atmosfera e di aumento di capacità di ricarica della falda, per i quali saranno adottate apposite misure di mitigazione.

Figurano poi obiettivi con il massimo indice di coerenza, quali la promozione del recupero urbano biocompatibile e realizzazione della zona PIP tra gli obiettivi di piano, e la promozione dell'uso razionale e sostenibile delle risorse idriche, l'incentivazione del riciclaggio e della realizzazione di interventi di edilizia sostenibile, per quanto riguarda gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

L'analisi locale degli interventi sul territorio ha evidenziato alcune interferenze quali l'azione di realizzazione di contesti residenziali su aree archeologiche, nonché l'attraversamento dell'area annessa e dell'area di pertinenza di una lama e di un'area caratterizzata a pericolosità idraulica, da parte della tangenziale di progetto.

Tali previsioni, che rappresentano azioni di piano comunque necessarie allo sviluppo del territorio, necessitano di misure di mitigazione atte a minimizzare gli impatti ambientali sul territorio. Nelle aree archeologiche si dovranno rispettare le norme dettate dalla Soprintendenza Archeologica, mentre nelle aree a pericolosità idraulica e della lama dovranno essere effettuati studi idrologici di dettaglio, dovranno essere realizzate opportune opere idrauliche, e dovrà essere effettuato apposito studio di impatto ambientale e paesaggistico sull'area.

Il dettaglio dei risultati della VAS è riportato nel rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica e nella relativa Sintesi non tecnica.



8. CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DEL PIANO

IL CONTESTO RESIDENZIALE

La gran quantità di istanze pervenute al Comune dopo l'annullamento della Variante al PdF ha determinato una situazione nuova che ha inciso in modo significativo su uno degli obiettivi principali del PUG: i criteri per l'adeguamento degli standards.

Se infatti fino a quella data si era ritenuto di poter reperire la maggior parte del fabbisogno di aree pubbliche nell'ambito delle aree ancora libere presenti nella zona B di PdF, e, quindi, senza apporre vincoli di esproprio né costi per il Comune, la quasi saturazione di tale zona ha invece in gran parte vanificato questa possibilità.

A questo punto una diversa possibilità sarebbe stata quella che il PUG avesse individuato singole aree per servizi, che il comune avrebbe dovuto in seguito espropriare; ma oltre che essere una soluzione che l'esperienza ha indicato tra le maggiori responsabili del fallimento dell'urbanistica di tradizione, sarebbe stata anche inutile, considerando le condizioni finanziarie del comune. In realtà, come i precedenti insegnano, il tutto si sarebbe risolto nell'apposizione di vincoli, lasciando inalterato il deficit di spazi pubblici.

La procedura prescelta è stata, quindi, nel rispetto sia dello spirito del DRAG, che degli obiettivi già approvati dal Consiglio Comunale nel Documento Preliminare Programmatico, di reperire le aree necessarie fino al conseguimento delle dotazioni prescritte dal D.M. n. 1444/68 attraverso nuovi "comparti perequativi" esternamente all'attuale zona B di PdF che ne prevedessero la cessione gratuita al Comune.

Di conseguenza i nuovi comparti sono stati essenzialmente finalizzati al recupero degli standards e rigorosamente quantificati per tale obiettivo.

IL CONTESTO PRODUTTIVO

Il comune è già dotato di un PIP approvato, posto a sud, tra la zona residenziale e la circonvallazione. Il PIP, benché approvato, non è al momento attuabile per il motivo che comprende superfici ad alto rischio idrogeologico individuate successivamente all'approvazione del piano. Di conseguenza il piano produttivo dovrà essere modificato e ridimensionato, pur conservando l'attuale perimetrazione e l'attuale normativa tecnica.

Il ridimensionamento comporta la necessità di una integrazione delle aree destinate ad insediamenti produttivi, così da compensare gli effetti delle modifiche e prevedere soluzioni alternative che consentano in ogni caso reali ed immediate possibilità. È da ricordare, infatti, che, fino ad oggi, Turi non ha



mai avuto una zona industriale operativa e, pertanto, è opportuno che il PUG escluda, senza alcuna possibilità di rischio, il perdurare di una condizione così penalizzante.

IL CONTESTO PER ATTREZZATURE GENERALI

Il comune, privo da sempre di un piano urbanistico generale, non è dotato di aree per attrezzature, che infatti sono quasi del tutto assenti. L'analisi di Area Vasta ha evidenziato l'opportunità che Turi, così come dovrebbero tutti i comuni situati lungo la SS 172, privilegi questa dorsale (la via dei trulli e delle grotte) per localizzare le attrezzature di interesse territoriale.

Il D.M. n. 1444 non precisa il dimensionamento di queste disponibilità se non per l'edilizia scolastica, l'edilizia ospedaliera e i parchi territoriali. Pertanto, soddisfatte le prescrizioni del decreto, si è ritenuto opportuno che congruenti aree tra la SS 172, e l'abitato, siano destinate ad attrezzature generali.

9. PRINCIPALI OBIETTIVI DEL PUG

9.1. SINTESI DEGLI OBIETTIVI DEL PUG APPROVATI NEL D.P.P.

- a) Articolare il piano in una parte strutturale (PUG/s) e una parte programmatica (PUG/p).

Il PUG/s identifica le linee fondamentali dell'intero territorio comunale e determina le direttrici di sviluppo dell'insediamento, da rispettare per un periodo medio lungo. Il PUG/p definisce "l'area di trasformazione" stabilendone modalità e disciplina di attuazione.

- 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.

L'edilizia è la principale responsabile delle variazioni climatiche; l'urbanistica ha quindi il dovere di prenderne atto. La tendenza che ha condotto a forme sempre più accentuate di indipendenza, la cosiddetta "città diffusa", dovrebbe essere invertita in favore di quartieri nuovi più organizzati, impianti centralizzati, una città più compatta.

Di conseguenza tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno attenersi alle caratteristiche dettate dai requisiti della sostenibilità ambientale.

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



L'obiettivo sarà conseguito applicando la "perequazione urbanistica", che consiste essenzialmente nell'assegnare ad ogni superficie inclusa nell'"area di trasformazione" del PUG lo stesso "valore", a prescindere dalla destinazione d'uso specifica prevista dal PUG (area edificabile, strada, giardino pubblico...).

- d) Realizzare nel periodo di validità del P.U.G. le attrezzature di interesse pubblico previste, necessarie a ripianare 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" pubblico-privato.
- e) Programmare un'operazione di riqualificazione del centro urbano. L'obiettivo sarà perseguito con la creazione della "rete ecologica integrata" e di nuovi servizi, privati di uso pubblico, da conseguire con le incentivazioni.
- f) Programmare un'operazione di riqualificazione dei quartieri periferici, che, come evidenziato nell'analisi, necessitano di interventi di riequilibrio e funzionalità. Il PUG deve prevedere un sistema viario soddisfacente, una adeguata presenza di servizi e incentivi per le "ristrutturazioni della riqualificazione".
- g) Programmare il sistema delle reti tecnologiche primarie (rete fognaria, acquedotto, illuminazione pubblica, gas). Gran parte della viabilità d'ampliamento è stata realizzata direttamente dai privati senza transitare da un piano urbanistico preventivo. Di conseguenza molte strade non hanno provveduto ad una cessione che ne certifichi l'identità pubblica. Con l'approvazione del PUG tutte le strade che il PUG riporta nella tavola della viabilità pubblica devono diventare comunali, e il Comune si assoggetterà all'obbligo della manutenzione e delle relative spese di gestione.
- h) Conseguire in tempi rapidi un programma di edilizia sociale. Il progetto deve prevedere che le imprese che lo richiedano possano realizzare una quantità di vani in più rispetto a quanto consentito dagli indici di zona. Una parte del plafond potrà divenire "chiavi in mano" patrimonio del Comune, che lo potrà assegnare, in fitto o in proprietà, attraverso pubbliche graduatorie.
- i) Pervenire a soluzioni attuative concordate e condivise nell'arco della redazione del PUG.

9.2. SINTESI DELLE "OSSERVAZIONI" AL D.P.P.

L'adozione del D.P.P. ha comportato la presentazione al Comune di numerose "osservazioni" che sono state esaminate dalla Commissione Consiliare come più ampiamente illustrato nella relazione sull'attività di partecipazione.



Dalla sintesi delle "osservazioni" accoglibili sono state recepite le seguenti indicazioni di carattere generale:

- Riconsiderare ogni indirizzo relativo ai dimensionamenti del piano e alle urbanizzazioni alla luce dell'esame di nuove istanze pervenute all'U.T.C. per effetto dell'annullamento da parte del Consiglio di Stato della Variante alle zone B del PdF;
- Escludere il calcolo "al doppio" per le superfici degli standards già esistenti in zona B;
- Ridefinire in termini di massima tutela le possibilità di realizzare opere non agricole in campagna con lo scopo di scongiurare ogni rischio di deturpare il territorio rurale;
- Posizionare le aree destinate alle attrezzature generali più vicino alla città così da favorirne l'utilizzo da parte dei residenti;
- Prevedere una fascia di rispetto alberata tra la zona residenziale e la zona industriale;
- Integrare il sistema delle conoscenze sull'Area Vasta e sulla condizione socio-economica locale;
- Tutelare le aree archeologiche e in particolare il "parietone" (presunto residuo delle mura peucete).



CAPO III – LA STRUTTURA DELL'IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

10. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

10.1. DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE RESIDENZIALE

I contesti residenziali di nuovo impianto devono soddisfare sia il fabbisogno abitativo che quello degli standards. Di conseguenza si è provveduto a calcolare sia il dimensionamento sulla base del solo fabbisogno di abitazioni che il dimensionamento sulla base del solo fabbisogno di standard. Il dimensionamento del piano, pertanto, corrisponderà al maggiore fra i due.

10.1.1. Dimensionamento sulla base del fabbisogno abitativo

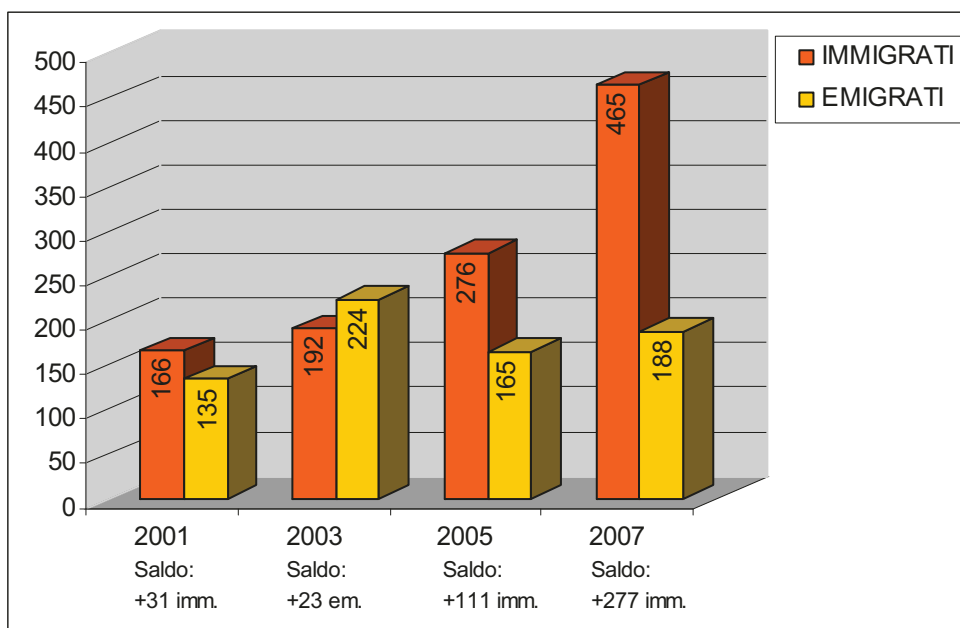
- CALCOLO PREVISIONALE DEGLI ABITANTI (al 2024)

L'andamento demografico mostra una stazionarietà della popolazione residente fino agli anni 90, e significativi incrementi nell'ultimo periodo.

TAB. A

	1961	1971	1981	1991	2001	2005*	2008*
Totale abitanti	10.687	10.547	10.929	10.801	11.319	fine anno 11.339	settembre 11.826

Saldo sociale





In base alle rilevazioni comunali si può constatare un flusso emigratorio oscillante ma sostanzialmente contenuto.

Sul fronte dell'immigrazione invece è chiara la forte tendenza all'incremento.

I dati, nel loro complesso, esprimono una tendenza lenta nell'emigrazione, soprattutto attraverso altri comuni italiani (per studio o per lavoro) e una progressiva e forte immigrazione di natura diversa: emigrati di ritorno, extracomunitari, cittadini di altri comuni vicini che scelgono Turi come città di residenza.

Questa prospettiva (immigrazione in forte aumento ed emigrazione ridotta) condurrebbe ad un riequilibrio della situazione sociale e ad una ripresa della crescita demografica, così come è in atto in tutti i comuni dell'Area Vasta Turi.

I dati comunali evidenziano che nel Comune di Turi è presente in questo ultimo periodo un incremento di popolazione del tutto nuovo: 489 abitanti in meno di tre anni, cioè, dal 2005 al settembre 2008, quando in tutto il decennio precedente l'incremento era stato di soli 342 abitanti.

Inoltre i dati comunali e i dati ISTAT indicano che, sempre in questo ultimo periodo, a fronte di un SALDO NATURALE che risulta piuttosto modesto (-25 nel 2005; -17 nel 2007) si riscontra un SALDO SOCIALE significativamente in crescita (+23 nel 2003; +111 nel 2005; +277 nel 2007).

Di conseguenza si deve ritenere che il suddetto incremento di popolazione, registrato in questo ultimo periodo, non sia da addebitare al saldo naturale bensì al saldo sociale.

Con l'approvazione del PUG il fenomeno dovrebbe ulteriormente ampliarsi. Col PUG, infatti, oltre alla zona industriale che a breve diventerà operativa, numerose zone diverranno attuabili per attività produttive e attrezzature generali.

Il Comune di Turi, inoltre, non ha mai usufruito di un piano urbanistico generale, ed è giustificato ritenere che, con l'approvazione del PUG e i nuovi posti di lavoro prodotti, si possa favorire un'ulteriore immigrazione. Il saldo di +277 dell'ultimo rilevamento dovrebbe, pertanto, più facilmente aumentare che non ridursi; di conseguenza si ritiene ammissibile assumere questo dato opportunamente ridotto del saldo naturale negativo ($277 - 17 = 260$) come parametro base di calcolo previsionale della popolazione. Tanto più che anche gli ultimi rilievi sulla popolazione indicano ulteriori incrementi (297 residenti più tra settembre 2008 e novembre 2009).

Cambiamenti così repentini rendono piuttosto improbabile un dimensionamento del piano effettuato con l'approccio tradizionale (dove i riferimenti ai dati del passato sono del tutto inattuali). Si ritiene, pertanto, più opportuno un calcolo previsionale che cerchi di interpretare i fenomeni in atto, del tutto eccezionali, anche se non ci si nasconde il carattere aleatorio di



previsioni basate su rapidi cambiamenti, per di più riferiti a periodi temporali molto corti.

Si ipotizza il seguente calcolo che, per quanto è stato detto, dovrebbe comunque ritenersi approssimativo per difetto:

$$\text{abitanti al 2024 (PUG/p)} = 11.826 \text{ (abitanti nel 2008)} + 16 \times 260 = 15.986$$

Il piano pertanto stima per il 2024 una popolazione di 15.986 abitanti e, di conseguenza, dovrà prevedere per quella data un riequilibrio della condizione urbanizzativa attraverso la disponibilità complessiva di almeno 287.748 m² di standards (corrispondente a 18 m²/ab).

Tale previsione risulta confermata dai dati anagrafici relativi alla fine del mese di Novembre 2012 dal quale si rileva che la popolazione residente nella cittadina di Turi è pari a 12.960 unità. Nel periodo intercorso tra lo studio iniziale, Settembre 2008, e l'indizione della Conferenza dei Servizi, Novembre 2012, ovvero quattro anni e due mesi, la popolazione risulta incrementata di 1.134 abitanti che portano ad un incremento medio annuale di 272,16 abitanti, dato che conferma le previsioni iniziali del PUG.

- CALCOLO PREVISIONALE DEI NUCLEI FAMILIARI (al 2024)

Dai dati ISTAT e comunali sono evidenti alcuni interessanti riscontri:

- rapporto tra abitazioni occupate e non occupate:
Dal 1991 le abitazioni non occupate sono passate dalle 659 (2005 stanze) alle 1072 (3619 stanze) del 2001, cioè il 62,67 % in più.
- rapporto tra popolazione residente ed abitazioni:
Tra il 1991 e il 2001, a fronte di un aumento di popolazione residente del 4,6 % si riscontra un aumento di stanze edificate del 17,87 %
- rapporto tra i componenti della famiglia:
si riscontra un progressivo calo del numero medio dei componenti la famiglia (addebitabile soprattutto ai nuclei di un solo componente), che è sceso dal 3,3 del 1971 al 2,5 del 2008.

Di conseguenza può desumere che nel recente passato, a fronte di un modesto aumento di popolazione, si è edificato una gran quantità di stanze a causa soprattutto del cambiamento nella struttura della famiglia, spesso composta anche da un solo componente.



La "nuova" famiglia, evidentemente, ha richiesto abitazioni diverse, e ciò ha ulteriormente accresciuto l'inadeguatezza del patrimonio residenziale storico, fenomeno che era stato già avvertito dopo gli anni 70.

Così come è stato per il numero degli abitanti, l'eccezionalità dei cambiamenti induce ad effettuare un calcolo previsionale sia per il numero dei nuclei familiari che per il fabbisogno di vani, che anziché seguire la procedura tradizionale rifletta le dinamiche demografiche più recenti.

TAB. B (ISTAT)

Numero dei componenti	1971		1981		1991		2001		2008
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.
1. in coabit.	=	=	257	7.12	242	5.98	-	-	
non coabit.	=	=	409	11.33	797	19.69	987	23.70	
TOTALE	388	12.22	666	18.45	1039	25.67	987	23.70	
2.	727	22.89	823	22.80	1027	25.38	1074	25.79	
3.	700	22.04	716	19.84	706	17.44	798	19.16	
4.	776	24.43	936	25.93	952	23.52	1023	24.57	
5.	344	10.83	305	8.45	264	6.52	245	5.88	
6.	128	4.03	101	2.80	46	1.14	46	1.10	
6 o più	=	=	=	=	13	0.32	37	0.89	
7.	55	1.73	43	1.20	=	=	=	=	
7 o più	=	=	=	=	13	0.32	=	=	
8 o più	58	1.83	19	0.53	=	=	=	=	
Tot. famiglie	3176	100	3609	100	4047	100	4164	100	4645
Tot. componenti	=	=	=	=	10664	=	11075	*	11826
N° medio comp. famiglie	3.3	=	3.0	=	2.7	=	2.6	*	2.5

Considerando il trend rappresentato dalla tab. B può supporre che al 2024 il numero medio dei componenti la famiglia possa ulteriormente diminuire passando al 2,4 (era 3,3 nel '71, 3 nell'81, 2,7 nel '91 e 2,5 nel 2008).

In base a questo valore nel 2024 gli abitanti residenti, già calcolati in 15.986, esprimerebbero circa 6660 nuclei familiari. $(15.986 : 2,4)$

• CALCOLO PREVISIONALE DEL FABBISOGNO DI VANI COMPLESSIVI AL 2024



Per conoscere il numero dei vani previsti per il 2024 si può utilizzare l'indice di affollamento.

I dati dimostrano che nell'ultimo decennio si è avuto quasi un raddoppio del numero di vani non occupati, incremento che deve ritenersi in significativo aumento all'attualità, in seguito ai nuovi permessi di costruire. Tutto ciò non può non incidere sull'indice di affollamento del comune che, valutato in funzione delle stanze (sia occupate che non occupate) è passato da un valore di 0,75 ab/vano del 1991 al valore di 0,54 ab/vano del 2001, dato che, come detto, tende ad abbassarsi ulteriormente.

TAB. C

	1971	1981	1991	2001
Popolazione	10.547	10.929	10.801	11.319
Stanze	9.030	13.673	14.352	20.962
Indice di affollamento	1,15	0,80	0,75	0,54

Dall'incrocio dei dati rinveniente dalle imposte ICI e TARSU riferiti al 2011, si evidenzia che le abitazioni principali sono 3.719 mentre le altre abitazioni sono 3.009 e che il 75% di tali immobili risulta occupato in quanto soggetti a TARSU.

Partendo dal dato relativo ai vani esistenti al 2005, 23.788 vani, e dai vani relativi alle pratiche in itinere, 5.972 vani, e sulla scorta che dei vani relativi alle pratiche in itinere siano in fase di realizzazione l'80% di quelli previsti, ossia $5.972 \times 0,80 = 4.777$ vani, si ottiene il dato relativo ai vani esistenti e da completare, ossia $23.788 + 4.777 = 28.565$ vani. Dal dato relativo all'occupazione dei vani derivante dall'incrocio dei dati ICI e TARSU 2011, si ottiene che i vani realmente occupati sono $28.565 \times 0,75 = 21.424$ e che i vani non occupati sono 7.141 comprensivo dei vani non idonei, delle seconde e terze abitazioni e di proprietà di cittadini residenti in altri comuni oppure all'estero.

Dalla consultazione dei dati anagrafici risulta alla data del 31/12/2011 una popolazione residente di 12.658 unità. Ne consegue che l'indice di affollamento è pari a $12.658/21.424 = 0,59$ ab/vano.

Applicando questo indice di affollamento, i vani del fabbisogno complessivo al 2024 risultano: vani $(\text{abitanti}/0,59) = 15.986/0,59 = 27.095$

Il dato di 27.095 vani rapportato al dato di 6.660 nuclei familiari conduce ad un rapporto, riferito al 2024, di 4,1 vani (di media) per ogni nucleo, a fronte dei 5 vani per ogni nucleo riscontrati nell'ultimo censimento del 2001, quando i vani



erano 20.962 e i nuclei 4.164. Considerando il trend dei componenti le famiglie (sempre in diminuzione) il rapporto ottenuto deve ritenersi del tutto ammissibile e questo, pertanto, è sicuramente un positivo riscontro delle previsioni elaborate.

- CALCOLO PREVISIONALE DEL FABBISOGNO DI NUOVI VANI (AL 2024)

Si ritiene ammissibile riassorbire col recupero del patrimonio esistente nel centro urbano, una parte delle stanze non occupate, soprattutto quelle considerate non idonee per il pessimo stato di conservazione, stimabile in un quinto delle stanze attualmente non occupate, ovvero $7.141 \times 0,20 = 1.428$ stanze.

Dal 2005 sono state trasmesse al Comune pratiche per permessi di costruire e lottizzazioni di particolare entità:

TAB. D (dati comunali)

ANNO	VOLUME	N. APPARTAMENTI	N. VANI
<u>Permessi</u>			
2006	49.926	87	304
2007	26.448	69	241
2008	356.846	871	3.048
2009	122.058	294	1.029
TOTALE	555.278	1.321	4.621
<u>Lottizzazioni</u>			
2008-2009	150.233	386	1.351
TOTALE COMPLESSIVO			
	705.511	1.707	5.972

Le pratiche relative agli anni 2008 e 2009 sono solo in parte approvate. Pertanto i 5.972, considerati effettivamente in 4.777 sulla base dei conteggi effettuati nell'anno 2011, vani da aggiungere alla disponibilità del 2005 (23.788 vani) devono intendersi "teorici". Benché sia da supporre che l'attuazione della suddetta quota possa avvenire in tempi più dilatati è, comunque, da ritenere che siano vani che entro il 2024 saranno realizzati e, quindi, anche se teoricamente, devono essere previsti nel piano (potenzialmente esistenti).

Pertanto:

$$\begin{aligned} & \text{IL FABBISOGNO DI VANI DA PROGRAMMARE PER IL 2024 CORRISPONDE AL} \\ & \text{fabbisogno complessivo - vani esistenti + vani non idonei =} \\ & 27.095 - (23.788^* + 4.777) + (7.141 - 1.428) = 4.243 \end{aligned}$$

* il numero di 23.788 vani esistenti al 2005 è dato comunale



In conclusione il piano prevede che nel 2024, data di scadenza del PUG/p, il Comune di Turi, per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale, necessiterà, rispetto ad oggi, di nuovi 4.243 vani, e, corrispondentemente, di nuovi 424.300 m³ di edilizia residenziale.

I 4.243 nuovi vani potranno essere disposti nelle seguenti contesti territoriali:

- contesto di completamento, dove sarà possibile intervenire anche con intervento diretto;
- contesto di edilizia a media densità dove sarà possibile intervenire solo attraverso comparti perequativi finalizzati al ripianamento degli standards;
- contesto di edilizia a bassa densità, composta da una zona di completamento e da un'altra dove sarà possibile intervenire attraverso PUE;
- contesto misto residenziale-produttivo, attuabile solo con PUE.

Sulla base dei parametri urbanistici previsti è possibile prevedere le seguenti disponibilità:

- contesto di completamento: le aree ancora libere assommano complessivamente a m² 25.000 circa; pertanto, con i parametri urbanistici previsti ($l_{ft} = 3,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e standard = $18 \text{ m}^2/\text{ab}$), le aree potranno sviluppare una cubatura di 87.500 m³ (875 vani) a cui aggiungere una quota che si può sviluppare nel resto della zona, forfetariamente valutabile in 1/6 della precedente : 14.580 m³ (145 vani). Complessivamente 1.020 vani;
- contesto di edilizia a bassa densità: il PUE misura m² 46.674; pertanto con i parametri urbanistici previsti ($l_{fc} = 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e standard = $18 \text{ m}^2/\text{ab}$) il PUE potrà sviluppare una cubatura di 18.669 m³ (186 vani) a cui aggiungere una quota che si può sviluppare nel comparto di completamento, che somma a 12,6 ha. Attribuendo forfetariamente 0,08 m³/m² di cubatura aggiuntiva, quest'ultima zona potrà presumibilmente sviluppare una cubatura di 10.080 m³ (100 vani). Complessivamente 286 vani;

Sommando le disponibilità all'interno dei comparti con le disponibilità all'interno delle zone "edificate" è possibile sintetizzare il seguente quadro:



	Vani/abitanti
- Contesto di completamento	1.020
- Contesto edilizia residenziale a bassa densità	286
- Altro	Forf. 100
	1.406

Ciò comporta che nei comparti perequativi del contesto a media densità occorrerebbe una disponibilità di $4.243 - 1.406 = 2.837$ vani ovvero 283.700 m^3 , da cui si può dedurre la superficie complessiva dei comparti perequativi.

In base all' $l_{fc} = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ applicato ai comparti d'espansione la loro superficie effettiva risulta $283.700:0,8 = 354.625 \text{ m}^2$.

Di conseguenza, per soddisfare il fabbisogno abitativo occorrerebbero nei comparti della perequazione 35,5 ha liberi.

10.1.2. dimensionamento sulla base del fabbisogno degli standards

Come indicato in precedenza l'indirizzo adottato è verificare le superfici da destinare a standards fino al pieno conseguimento delle dotazioni prescritte dal D.M. n. 1444/68.

DISTRIBUZIONE DEGLI STANDARDS MINIMI

a	Standards complessivi da individuare nel PUG	m^2	287.748
b	Standards complessivi attuali	m^2	115.512
c	Standards complessivi da reperire (a – b)	m^2	172.236
d	standards* di N.I. da reperire nel residuo della ex zona B ($\text{m}^2 25.000$) sulla base di $9 \text{ m}^2/\text{ab}$ (875×9)	m^2	7.875
e	Standards di N.I. da reperire nelle zone estensive oggetto di PUE ($\text{m}^2 46.674$) sulla base di $18 \text{ m}^2/\text{ab}$	m^2	3.660
g	Standards minimi da reperire nei comparti perequativi – zona C1 $c - (d+e)$ ($172.236 - 11.535$)	m^2	160.701

* gli standard non vengono calcolati al doppio perché la zona è sostanzialmente da ritenersi pur sempre in espansione.

La quota di 160.701 m^2 di standards da reperire nei comparti perequativi comporta per gli stessi una superficie territoriale di 32,15 Ha liberi (sup. standards = $1/2$ sup. comparti)



CONCLUSIONI

Pertanto, sulla base del dimensionamento del settore residenziale occorre reperire aree libere per almeno 35,5 ha, mentre sulla base del dimensionamento degli standard occorre reperire aree libere per almeno 32,15 ha.

Si assume il primo fabbisogno come riferimento base implementato però del 30% in considerazione dello stato di considerevole inficiamento esistente nelle aree prescelte. Di conseguenza la superficie da destinare al comparto di espansione risulta essere di circa 46 ha.

La scelta della zona da destinare all'espansione è caduta su quelle aree che, interne alla tangenziale prevista, richiedono maggiormente un intervento urbanistico di riqualificazione e di rimagliamento dei tessuti urbani. Paradossalmente questa esigenza ha portato ad includere soprattutto zone ampiamente compromesse, a scapito di zone più libere e più facilmente attuabili. Se la consistente presenza di "edificato" (dall'uso raramente rurale) è un dato positivo nel senso che non comporterà riduzione del suolo agricolo, d'altro canto bisogna tener conto che almeno un terzo della zona individuata, essendo già edificata, come ben si evince dalla cartografia dello stato di fatto, potrebbe non essere interessata a partecipare a piani attuativi, anche in considerazione della consistente superficie da cedere gratuitamente al Comune.

In definitiva la verifica dello Standard di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, sulla base del dimensionamento effettuato, si può così riassumere:

a	Standards complessivi attuali	115.512 mq
b	standards di N.I. da reperire nel residuo della ex zona B (m ² 25.000) sulla base di 9 m ² /ab (mq 250x3,50x9)	7.875 mq
c	Standards di N.I. da reperire nelle zone di espansione e di perequazione urbanistica (C1) (mq 355.000/2)	177.500 mq
d	Standards di N.I. da reperire nelle zone estensive di completamento (C2) (mq 126.000x0,08x18/100) sulla base di 18 m ² /ab	1.814 mq
e	Standards di N.I. da reperire nelle zone estensive di espansione (C2-1) (mq 46.386x0,40x18/100) sulla base di 18 m ² /ab	3.340 mq
	TOTALE	306.041 mq
	Standard di piano = 306.041mq/15.986 abitanti=	19,14 mq/ab



10.2. DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE DELLE ATTREZZATURE GENERALI

L'art. 4, punto 5, del D.M. n. 1444/68 fissa gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale quando risulti l'esigenza di prevederle:

- 1,5 m²/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)
- 1 m²/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere
- 15 m²/abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali

Il Comune non ha l'esigenza di zone ospedaliere che non sono previste nei programmi sanitari nazionali.

Il piano prevede superfici integrative a quelle previste dal decreto per le attrezzature sportive e per le attrezzature in genere di livello urbano ovvero di livello territoriale. Le superfici integrative sono indubbiamente rilevanti ma l'Amministrazione Comunale ha ritenuto sulla base delle conclusioni dello studio di area vasta condotto dal Sistema delle Conoscenze, che sia legittimo ipotizzare uno sviluppo di attrezzature di tipo comprensoriale in condizioni favorevoli di pianificazione urbanistica.

QUADRO COMPLESSIVO DELLE PREVISIONI PER ATTREZZATURE GENERALI

b	Zone per l'istruzione superiore (esistenti + F1) = mq 9.581+19.315	28.896 mq
c	Zone per attrezzature sanitarie ed ospedaliere (esistenti)	2.692 mq
d	Parchi pubblici urbani e territoriali (F2 + Fa) = mq 236.847+105.352	342.199 mq
	TOTALE	373.787 mq
	Standard di piano = 417.428mq/15.986 abitanti =	23,38 mq/ab

Nel conteggio delle aree a standard di cui all'art. 4 del D.M. 1444/68 non si è tenuto conto delle zone a destinazione F, Fb ed F3 (comparto per attrezzature sportive), in quanto esse non hanno le specifiche destinazioni previste dal citato art. 4 del D.M. ma riguardano attività per le quali cresce la domanda sociale e che quindi necessitano di uno spazio territoriale.

Per quanto riguarda le F4 (comparto per attrezzature civili a livello territoriale) la ragione dell'esclusione è la seguente: sulla base dell'art. 2 dello stesso DM, essi rientrano più propriamente nelle zone omogenee di tipo "D".



10.3. DIMENSIONAMENTO DEL SETTORE PRODUTTIVO

Il PdF non prevedeva zone industriali, e una zona industriale operativa non è mai esistita giacchè il PIP, per quanto approvato, non è ancora divenuto operativo per la presenza al suo interno di vincoli ambientali che ne richiedono la modifica e una riduzione della capacità insediativa.

La mancanza di aree dove fosse legittimamente possibile impiantare un'attività produttiva rende del tutto irrilevante un calcolo del fabbisogno sulla base delle preesistenze. Il PUG, pertanto, ha preferito rapportarsi alle previsioni effettuate nella precedente fase di progettazione del PUG scegliendo di:

- riconfermare il PIP approvato nella sua perimetrazione e normativa;
- integrare la perdita di capacità insediativa del PIP con un altro comparto da attuarsi per iniziativa pubblica o privata;
- riconfermare una presenza di zona mista residenziale-produttiva.

QUADRO COMPLESSIVO DELLE PREVISIONI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(ARTIGIANALI – INDUSTRIALI – DIREZIONALI – COMMERCIALI)

	SUP. COMPLESSIVA	CUB. AMMISSIBILE	STANDARDS
pip approvato	171.074 m ² *	342.148 m ³	10 % della S.T.
area integrativa	69.321 m ² **	138.642 m ³	15 % della S.T.
area mista	68.920 m ² **	55.136 m ³	10% della S.T.
zona esistente di completamento	91.622 m ²	-	10 % della S.T.

* Il PIP approvato comprendeva 247.170 m²;

** I valori riportati di N.I. sono al lordo delle superfici già edificate presenti nel comparto

11. LE INVARIANTI

Sono le invarianti infrastrutturali (viabilità esistente e di progetto) e le invarianti strutturali (risorse paesistico-ambientali e risorse storiche).

11.1. VIABILITÀ ESISTENTE E DI PROGETTO

LE INFRASTRUTTURE ESISTENTI sono la SS.172, (dorsale strutturale dell'Area Vasta di Turi e dell'adiacente Valle D'Itria), la bretella provinciale che corrisponde ad una semicirconvallazione tra i due rami della SS 172 (via Casamassima e via Putignano), e la ferrovia.



LE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO sono la tangenziale e la viabilità interna di livello urbano, che dovranno, in futuro, costituire l'ossatura viaria del comune.

La criticità maggiore per Turi attualmente è proprio la viabilità, che, nella storia del comune, non è mai stata progettata, e ha potuto svilupparsi solo sporadicamente, e, in genere, per iniziativa privata. Il P.U.G./s, pertanto, ritiene opportuno riportare tra le "invarianti strutturali" l'intero programma di viabilità pubblica di livello urbano affinché possa essere attuato senza deroghe che non siano appositamente verificate dalla Regione.

Le due viabilità rispondono ai requisiti del D.M. n. 6972 del 05/11/2003 relativamente alla viabilità urbana con 4 o 2 corsie (tangenziale) e 2 corsie (viabilità interna).

11.2. LE RISORSE PAESISTICO AMBIENTALI E STORICHE

Le previsioni strutturali sono costituite dalle emergenze paesistico-ambientali oggetto di specifica tutela in ottemperanza alle disposizioni del PUTT/P, del PAI, e delle relative normative.

Di conseguenza ogni intervento nel territorio del comune sarà disciplinato dalle tavole del PUG e dalle norme di tutela riportate nelle N.T.A.

Le principali emergenze paesistico ambientali del territorio turese sono costituite essenzialmente dalla presenza di emergenze di tipo idrogeologico e di risorse rurali di evidente interesse storico architettonico.

Nello specifico il territorio è interessato da alcune lame che si sviluppano lungo la direttrice nord sud, da un reticolo fluviale di minore importanza e da numerose doline lungo tutto il territorio.

L'aggiornata cartografia tecnica dell'ADB e una più attenta ricognizione sul territorio hanno condotto all'elaborazione di invarianti strutturali per il PAI e per il PUTT modificate rispetto ai vincoli riportati nelle tavole del Sistema delle Conoscenze, che erano riferite a cartografie precedenti.

Fino all'anno scorso il Comune disponeva di una mappa geomorfologica regionale a grande scala, evidentemente datata e approssimativa; e su questa base il Comune aveva prodotto la cartografia della relazione geologica relativa al territorio comunale. Recentemente la Regione Puglia ha però fornito una Carta Tecnica molto aggiornata (con volo a fine 2006) e molto dettagliata (in scala 1:5000), contenente le pendenze; e ultimamente l'ADB ha definito nel dettaglio le aree a pericolosità idraulica.

Di conseguenza è stato possibile operare sulla nuova cartografia aggiornata riportando le medesime aree a pericolosità idraulica individuate dall'ADB nonché le altre emergenze geoidromorfologiche, che appaiono lievemente modificate rispetto alla vecchia mappa geomorfologica per effetto sia della diversa cartografia che del modello digitale utilizzato. La situazione che ne deriva, pertanto, è assolutamente riconducibile ai documenti regionali a meno



di modeste correzioni che derivano dal cambio di scala e dalla tecnologia di rappresentazione.

In altri termini la carta tecnica regionale del 2006 in scala 1/5000 con i più recenti studi dell'ADB, sono divenuti il fondamento per una revisione complessiva dello stato dei vincoli PAI e PUTT, così da pervenire, a seguito di un'approfondita rielaborazione e rappresentazione georeferenziata, alla definizione di invarianti strutturali come sono effettivamente nel territorio.

Tra le emergenze ambientali e paesaggistiche si annoverano anche le numerose risorse rurali di cui il territorio di Turi è pieno. In particolare l'analisi di contesto ha evidenziato la presenza sul territorio di numerose masserie, oltre ai beni sottoposti già a tutela.

È stato pertanto effettuato un censimento delle masserie di maggiore interesse storico architettonico e, conseguentemente, sono state identificate alcune risorse rurali da sottoporre a tutela ai sensi del nuovo Piano Urbanistico Generale.



CAPO IV – I CONTENUTI DEL PROGETTO

12. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Premessa

All'inizio di ottobre 2008 il Consiglio Comunale approvava un D.P.P. che, in precedenza, era stato ampiamente discusso con tutte le parti sociali, in commissione PUG, e infine in Consiglio Comunale (30 luglio). L'approvazione del D.P.P. comportò due grandi vantaggi:

- Rese pubblico un progetto di viabilità di livello urbano che l'A.C. aveva in mente. Ciò permise di salvaguardare i tracciati di questo programma dall'enorme quantità di progetti che sarebbero stati inoltrati nei mesi successivi per effetto della Sentenza del Consiglio di Stato.
- Rese possibile la presentazione di "osservazioni" da parte della cittadinanza così da perfezionare il quadro di conoscenza, trasparenza e partecipazione, che era stato alla base dei lavori di formazione del PUG fin dall'inizio.

Nel Consiglio Comunale che adottò il D.P.P. emersero anche due elementi di incertezza:

- che lo stato dei vincoli ambientali conosciuto in Comune non corrispondesse in taluni casi alla realtà
- che lo stato di fatto attuale potesse essere sostanzialmente modificato dagli effetti della sentenza del Consiglio di Stato rendendo più difficoltoso il reperimento degli standards nella zona B del P.d.F.

I vantaggi si dimostrarono estremamente efficaci:

il progetto di viabilità fu salvaguardato, pur con delle modifiche successivamente apportate, e molte osservazioni furono accolte così da incidere moltissimo sulle impostazioni del piano.

Ma anche le perplessità si dimostrarono fondate. Infatti:

- Lo stato dei vincoli è stato successivamente verificato e corretto, grazie soprattutto ai supporti regionali.
- La zona B si è quasi del tutto saturata e ha determinato un radicale cambiamento di programma per il reperimento degli standard.

Escluso il ritorno al sistema tradizionale (e quasi sempre fallimentare) di programmare il reperimento delle superfici pubbliche attraverso modalità di vincoli ed espropri, la soluzione convenuta, in conformità anche con gli indirizzi approvati col D.P.P., è stata quella di reperire nel centro (zona B di PdF) quante più aree pubbliche possibili attraverso PUE che contemplassero una maggiore destinazione per standards e di reperire il resto (la maggior parte) all'esterno di tale zona attraverso comparti perequativi di edilizia residenziale a media densità, che prevedessero quote notevoli di superficie da cedere al Comune.



Tali comparti sarebbero stati subordinati non solo al fabbisogno abitativo ma anche e soprattutto al fabbisogno di servizi.

I comparti, pertanto, sono stati individuati in adiacenza alla zona già edificata, rigorosamente dimensionati all'obiettivo dello standard da reperire, e localizzati all'interno della viabilità tangenziale prevista.

Il PUG è un progetto complesso. Vi confluisce tutta una serie di scelte finalizzate a conseguire quelli che sono gli obiettivi del piano. Alcune di queste scelte possono essere di importanza maggiore così da assumere un rilievo strutturale. Nel PUG di Turi vi sono due progettualità assolutamente strutturali: il sistema della nuova viabilità e il sistema della nuova espansione residenziale.

Il sistema della nuova viabilità è costituito dal rimagliamentamento viario a livello di quartiere e dalla tangenziale. Gli obiettivi che persegue sono il riordino dei tessuti urbani, una circolazione più funzionale, il decongestionamento del centro cittadino e il ricompattamento della città entro limiti chiari e definiti.

Il sistema della nuova espansione residenziale è costituito da quattro comparti residenziali a maglia larga nella zona di espansione di media densità. Gli obiettivi che persegue sono il reperimento di superfici ampie di standards, idonee, cioè, all'introduzione di attrezzature pubbliche maggiori (asili, scuole, chiese...), che in un sistema frazionato di standards non sarebbe possibile, e il conseguimento di una nuova "edilizia sostenibile".

12.1. PUG STRUTTURALE E PUG PROGRAMMATICO

Il PUG deve intendersi scomposto in due parti: un PUG strutturale con effetti temporali più lunghi e un PUG operativo modificabile dal Consiglio Comunale anche in tempi brevi.

12.1.1. IL PUG STRUTTURALE (PUG/s)

Persegue gli obiettivi della salvaguardia e della valorizzazione del territorio nonché le grandi scelte di assetto.

Il PUG/s è rappresentato dalle tavole comprese tra PUG/s 00 e PUG/s 20

Il primo tema è rappresentato dalle cosiddette "invarianti strutturali", il secondo dalle "invarianti infrastrutturali" e dai "contesti territoriali", che definiscono l'area della trasformazione urbanistica.

La rilevanza delle indicazioni è tale che successive varianti dovranno necessariamente passare attraverso un visto di compatibilità regionale.



INVARIANTI STRUTTURALI

Le "invarianti strutturali" costituiscono una delle maggiori e più interessanti innovazioni del DRAG. La precisa conoscenza delle zone a rischio così come delle aree da salvaguardare eviterà d'ora in poi i pericoli e le deturpazioni che in passato i PRG non erano in grado di contrastare. Se la precisa conoscenza di queste zone e di queste aree costituisce un fattore di grande merito per un PUG, è facilmente intuibile che, dal momento che l'effetto diretto è l'apposizione di vincoli "invarianti" di inedificabilità, eventuali inesattezze costituiscono, al tempo stesso, un fattore di demerito grave.

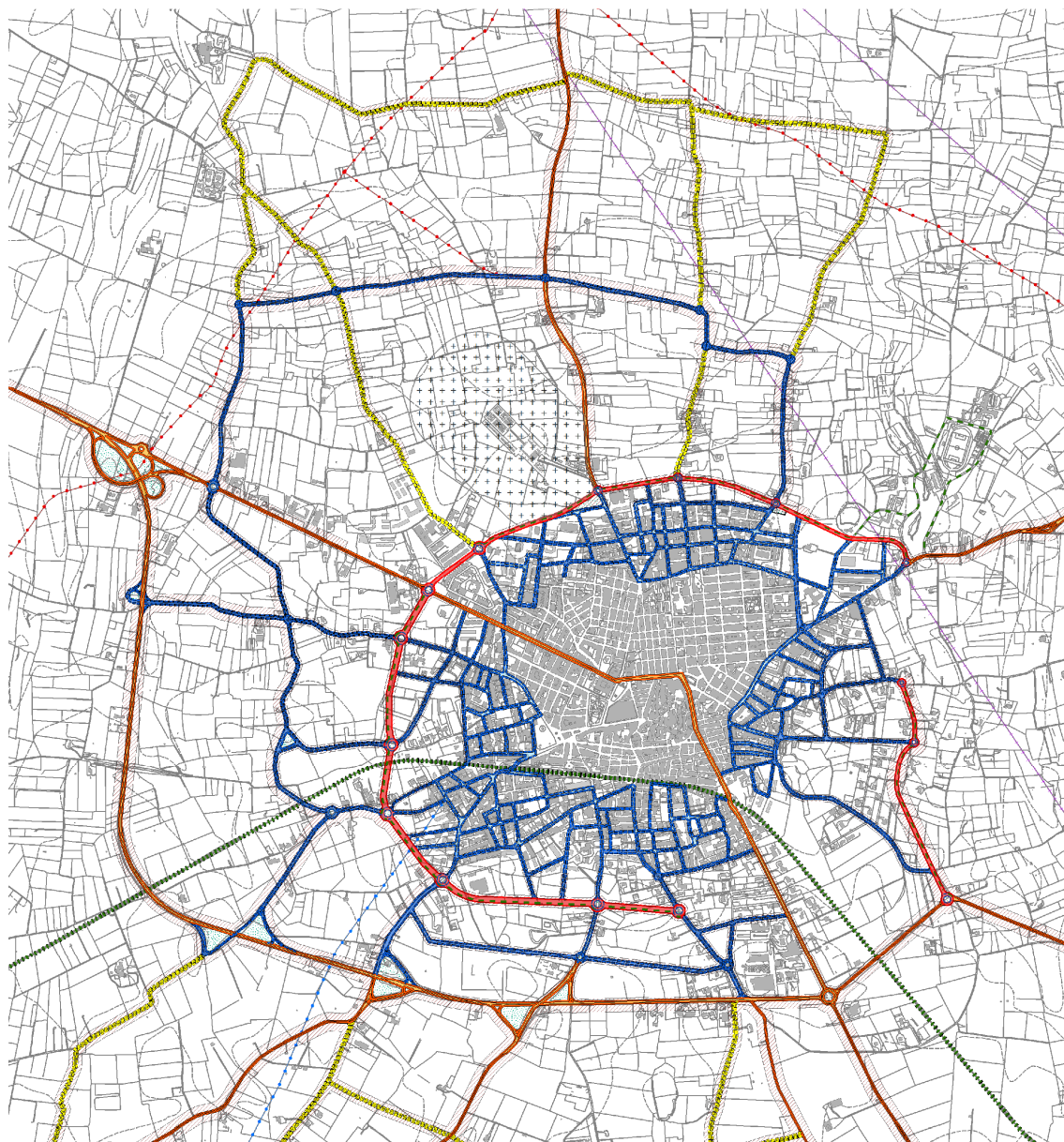
Quando è iniziato l'iter di formazione del PUG (febbraio 2008) non c'erano zone a rischio segnalate dal PAI, e il PUTT era approvato, ma con tutte le approssimazioni insite nella sua ampia scala di rappresentazione. Gli approfondimenti e la concertazione interistituzionale sono state le azioni messe in atto con grande impegno al fine di pervenire a "invarianti" reali e verificate.

INVARIANTI INFRASTRUTTURALI

Le "invarianti infrastrutturali", oltre a contenere realtà certe quali la ferrovia, gli acquedotti, le reti elettriche... hanno incluso anche la viabilità di livello urbano di nuovo impianto. La progettazione di questa ultima rete è stata, infatti, talmente complessa, a causa del groviglio di edifici già edificati (che senza regole caratterizza l'intero contesto della diffusione) che anche poche variazioni finirebbero per vanificarne gli effetti. Questo progetto, in altri termini, deve ritenersi l'ultima opportunità per razionalizzare la mobilità carrabile e, pertanto, deve essere messo "in sicurezza", al riparo da possibili deroghe.



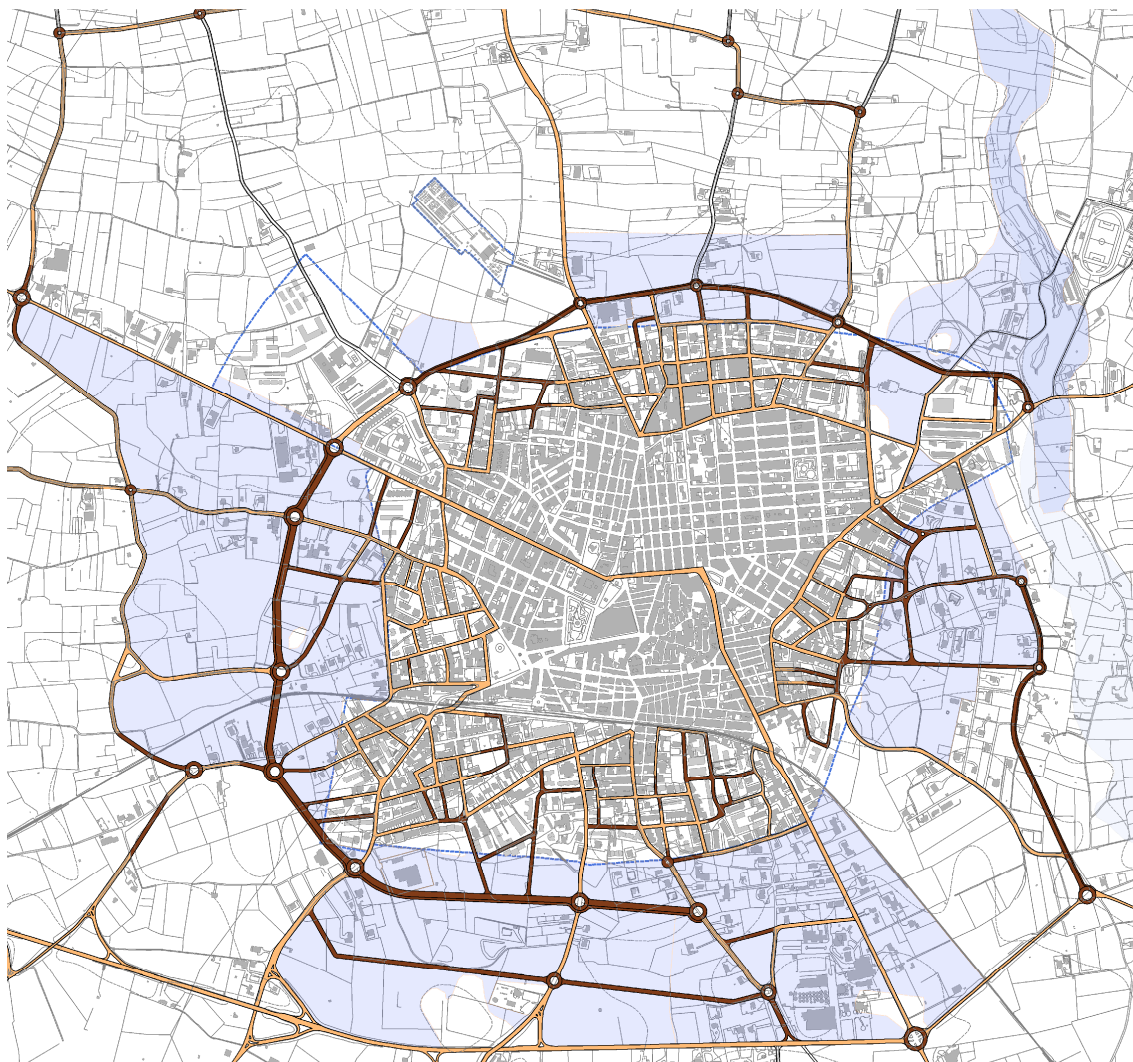
STRALCIO DELLA TAVOLA DELLE INVARIANTI INFRASTRUTTURALI



-  Strade urbane tangenziali
-  Strade di livello urbano
-  Strade di livello urbano da riqualificare
-  Strade provinciali o statali
-  Strade extraurbane da potenziare e/o integrare



STRALCIO DELLA VIABILITA' NUOVA DEI PUG



Strade di progetto



CONTESTI TERRITORIALI

Per contesti territoriali si intendono sia i contesti esistenti che i contesti di nuovo impianto.

I contesti di nuovo impianto, sia urbani che rurali, rispondono a criteri di individuazione del tutto oggettivi:

- i contesti residenziali recepiscono le zone già "costruite" e le ampliano in aderenza e all'interno della tangenziale di progetto, con lo scopo di rimagliare gli attuali tessuti urbani e reperire gli standard per tutta la città;
- il contesto produttivo persegue lo stesso criterio con l'accortezza di configurare un parco urbano lineare di separazione con la zona abitata;
- i contesti delle attrezzature sovracomunali si dispiegano in prossimità della SS 172, che era la collocazione preferenziale individuata dallo studio d'Area Vasta.

I CONTESTI ESISTENTI:

- contesto residenziale centro storico medievale
- contesto storico consolidato (quartieri a Nord e a Sud del centro medievale realizzati nella prima metà del 900)
- contesto residenziale consolidato in tessuti formalizzati (quartieri ad est e ad ovest dei precedenti realizzati intorno alla metà del 900)
- contesto residenziale di completamento dell'area della diffusione edilizia (quartieri periferici realizzati dopo il 1975, anno di approvazione del PdF, nella zona di completamento di quel piano)

I CONTESTI DI NUOVO IMPIANTO:

CONTESTI URBANI

- contesto residenziale di espansione a media densità per il ripianamento degli standards, da attuare con $l_{fc} = 0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$
superficie complessiva di circa 47 ha
- contesto residenziale di espansione a bassa densità, da attuare con $l_{fc} = 0,4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
superficie complessiva circa 17 ha
- contesto misto residenziale-produttivo, da attuare con l_{fc} rispettivamente di 0,4 e $0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$
superficie complessiva circa 6,9 ha
- contesto produttivo da attuare con $l_{fc} = 2 \text{ m}^3/\text{m}^2$
superficie complessiva circa 6,9 ha (solo area integrativa).

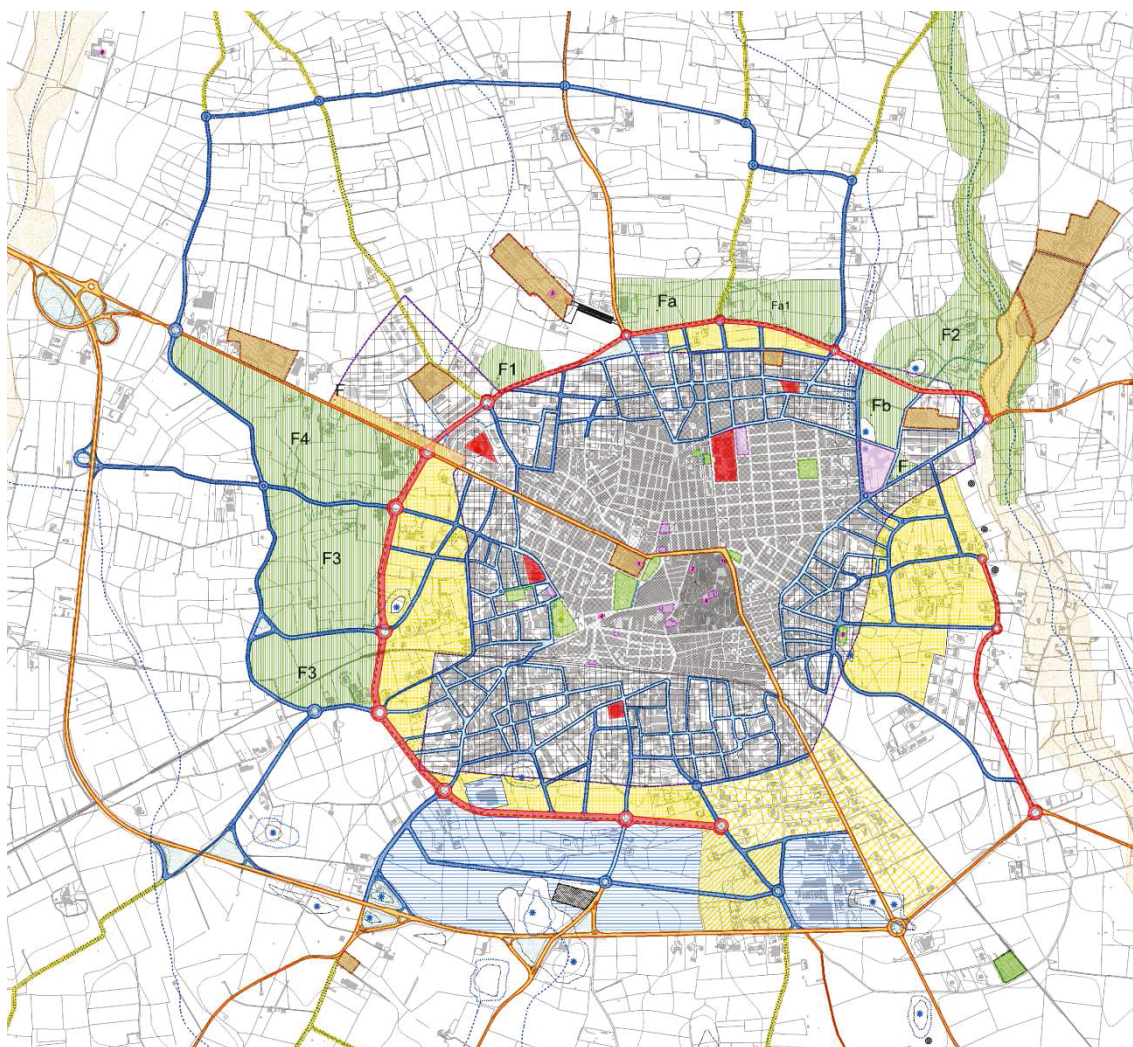


- contesto delle attrezzature di interesse generale da attuare con indici vari a seconda della destinazione d'uso
superficie complessiva m² 851.465 (F1-F2-F3-F4-Fa1)

CONTESTI RURALI

- contesti rurali periurbani da riqualificare
- contesti rurali a prevalente valore ambientale e paesaggistico

STRALCIO DELLA TAVOLA DEI CONTESTI TERRITORIALI





12.1.2. IL PUG PROGRAMMATICO (PUG/p)

È l'insieme dei contenuti e della disciplina della trasformazione urbanistica programmati all'interno di quelle che sono le previsioni del PUG/s.

Il PUG/p è rappresentato dalle seguenti tavole:

PUG/P	01	Tavola di settore: urbanizzazioni e attrezzature centro urbano
PUG/P	02	Tavola di settore: comparti residenziali e produttivi centro urbano
PUG/P	03A	Tavola di settore: urbanizzazioni e attrezzature zona rurale nord
PUG/P	03B	Tavola di settore: urbanizzazioni e attrezzature zona rurale sud
PUG/P	04	Tavola integrata centro urbano
PUG/P	05a	La viabilità di progetto
PUG/P	05b	La viabilità di progetto: abaco di indirizzi progettuali.
PUG/P	06	Soluzione dimostrativa di ristrutturazione viaria

La struttura del PUG/p è costituita da zone "edificate", da completarsi con interventi diretti, e comparti di espansione, da attuarsi con piani urbanistici preventivi (P.U.E.)

LA STRUTTURA DELLA PIANIFICAZIONE NEL PUG

CONTESTI	TIPOLOGIE DI INTERVENTO	CLASSIFICAZIONE E MODALITA' DI INTERVENTO
Residenziale Centro storico	Area da salvaguardare e valorizzare	Zona A1 Intervento diretto (secondo PPR approvato)
Residenziale storico consolidato	Area da salvaguardare e valorizzare	Zona A2 Intervento diretto
Residenziale consolidato in tessuti formalizzati	Area edificata da riqualificare	Zona B Intervento diretto e Comparti attuativi in lotti adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore a 1.500 m ²
Residenziale di completamento nell'area della diffusione	Area da completare e urbanizzare	Zona B/C Intervento diretto e Comparti attuativi in lotti adiacenti e/o comprendenti viabilità pubblica e comunque nelle aree libere aventi superficie superiore a 1.500 m ²



Residenziale di completamento nella zona di espansione del PdF	Area da completare secondo le modalità del PdF	Ca	secondo PL di PdF
		Cb	secondo PL di PdF
Residenziale di espansione di N.I. e di perequazione urbanistica	Area di espansione a media densità per il ripianamento degli standards	C1a-1	Comparto perequativo
		C1a-2	Comparto perequativo
		C1a-3	Comparto perequativo
		C1a-4	Comparto perequativo
Residenziale di espansione estensiva di N.I.	Area di espansione a bassa densità	Zona C2	Intervento diretto
		C2-1	Comparto attuativo
Misto residenziale e Produttivo di N.I.	Area di espansione mista resid.-artig-commerciale	M1	Comparto attuativo
		M2	Comparto attuativo
		M3	Comparto attuativo
Produttivo parzialmente di N.I.	Area per gli insediamenti produttivi	Zona D	Intervento diretto
		PIP	Comparto attuativo (già approvato)
		D1	Comparto attuativo
Attrezzature di interesse collettivo	Area per le attrezzature di interesse collettivo	F1 (scol.)	Comparto attuativo
		F2 (parco)	Comparto attuativo
		F3 (sport.)	Comparto attuativo
		F4(civili territ.)	Comparto attuativo
		Zona F.(civili urbane)	Intervento diretto
		Fa (parco urbano attrezzato)	Comparto attuativo
		Fb (civili urbane)	Comparto attuativo
Agricolo	Area da salvaguardare	Zona E	Intervento diretto

N.I. = Nuovo Insediamento



I TEMI DELLA TRASFORMAZIONE

I contenuti della trasformazione urbanistica riguardano essenzialmente:

- la riqualificazione;
- la viabilità;
- le attrezzature di quartiere;
- la nuova residenza;
- il nuovo contesto produttivo;
- il nuovo contesto delle attrezzature sovracomunali;
- il contesto agricolo;
- gli incentivi;
- le modalità di attuazione;
- la sostenibilità ambientale.

SINTESI DEI CONTENUTI

- La rivalutazione della città attuale si sviluppa su due livelli principali: il centro, da pedonalizzare e riutilizzare come luogo di incontro, intrattenimento e aggregazione, e le circostanti zone edificate, da rifunionalizzare con l'intervento privato (incentivandovi la nascita di nuovi servizi di interesse collettivo), e da riqualificare con l'intervento pubblico (ristrutturando tutto il sistema degli spazi pubblici, di cui il piano propone un esempio dimostrativo in una singola zona del quartiere Frascinale).
- La viabilità a livello carrabile è rappresentata dal recupero della massima possibile razionalità nella rete interna all'area della diffusione e dal progetto di una tangenziale che ne costituisca il fondamentale supporto. La viabilità a livello pedonale è rappresentata essenzialmente dall'isola ecologica del centro. La mobilità ciclabile si sviluppa sulla tangenziale e nei parchi urbani.
- Le attrezzature di quartiere sono previste per quanto è possibile al centro (nelle aree inedificate dell'ex zona B) ma perlopiù nel contesto adiacente di nuovo impianto. Inoltre servizi privati di uso pubblico sono (oltre le quantità previste per legge) incentivate in tutta la città, così da favorire comunque un significativo arricchimento dell'offerta.
- I nuovi quartieri residenziali saranno il risultato di piani urbanistici esecutivi che configureranno un alternarsi di aree per servizi e aree abitative a media densità. I nuovi quartieri risponderanno anche a requisiti di sostenibilità ambientale e ecocompatibilità.
- Il contesto produttivo comprenderà tutta la zona a sud compresa tra la provinciale di circonvallazione e la città, dalla quale risulterà separata da una zona verde alberata.



- Il contesto delle attrezzature generali si svilupperà in un contesto situato tra la 172 e il centro abitato. L'obiettivo è quello di costituire a Turi un polo attrezzato maggiore che sappia svolgere un ruolo rilevante in tutto quel territorio d'Area Vasta che viene aggregato dalla SS 172.
- Nel contesto agricolo il PUG persegue l'obiettivo della tutela, ma lo persegue senza ricorrere esclusivamente all'istituto del vincolo, bensì introducendo possibilità edificatorie "controllate". Ciò è previsto soprattutto in due diverse situazioni: per le filiere agroalimentare e ricettiva e per le masserie di maggior pregio.
- gli incentivi sono finalizzati, oltre che a favorire un arricchimento di servizi nella città consolidata, a sostenere scelte di edilizia sostenibile e creazione di edilizia sociale più economica;
- le modalità di attuazione riguardano la perequazione urbanistica e il partenariato pubblico-privato, che, incoraggiando un rapporto più costruttivo con l'impresa privata, possa consentire tempi più rapidi nella attuazione dei servizi;
- la sostenibilità ambientale è un indirizzo di piano ineludibile, che il PUG intende introdurre immediatamente con un primo livello di prescrizioni e un secondo livello indicato e incentivato al fine di formare gradatamente una nuova cultura in edilizia.

12.2. LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

La tavola S.C. 05 del Sistema delle Conoscenze è dedicata alle criticità insediative urbane. La tavola, ignorando le situazioni diffuse (incuria, degrado, barriere architettoniche...) che riguardano l'intera città, riporta situazioni di origine antropomorfa per le quali il PUG, prèsonne atto nella giusta misura, possa provvedere a suggerire, e nel caso a prescrivere, idonee soluzioni di rimozione ovvero di mitigazione.

Le criticità riscontrate sono state suddivise in due categorie: situazioni da rimuovere e situazioni da mitigare.

Le prime sono l'ex macello, l'ex ospedale, l'asilo nido, l'ex mercato coperto, l'ex cinema.

Le seconde sono interi quartieri, da quelli storici a quelli più recenti, dove è rilevante la carenza dei servizi, l'inadeguatezza del sistema viario, l'inadeguatezza tipologica delle abitazioni. Del resto lo stesso Sistema delle Conoscenze evidenzia la tendenza all'abbandono nei quartieri consolidati meno recenti.

La prima categoria di criticità riguarda aree che l'Amministrazione sta già deliberando di alienare o ristrutturare.



La seconda categoria di criticità riguarda invece il tema della riqualificazione ambientale che è uno degli obiettivi primari del PUG.

LA RIQUALIFICAZIONE NEL CENTRO ANTICO

Il centro di Turi è molto bello. Bello è il centro storico medievale, belle sono le sue piazze principali, interessanti sono molti suoi edifici.

Il tutto concentrato in pochissimo spazio. Il cuore di questa città è stato creato con lungimiranza e talento dalle sue generazioni passate. L'impegno dell'attuale generazione è essenzialmente quello di impedire che nuove realtà, quali il traffico ed i nuovi stili di vita, ne occultino i valori.

Il centro storico medioevale è oggetto di un piano particolareggiato di recupero. Il P.U.G. ne recepisce i contenuti e suggerisce incentivi per favorirne un'attuazione più sostenuta purchè nel rispetto di tutte le norme di tutela.

Il P.U.G., inoltre, prevede che venga progettato un piano di riqualificazione esteso agli altri spazi di maggiore interesse identitario così da configurare un' "isola ecologica" dove si possa ricostruire il ruolo tradizionale del centro come luogo di incontro e aggregazione: un progetto che sia in grado di prevedere un'effettiva trasformazione dell'uso di questa parte della città.

Il progetto dovrà ricomporre i siti a vocazione pubblica più importanti e più centrali (p.zza Marchesale, centro storico, p.zza Carcere, il parco e Largo Pozzi) in un contesto unico e maggiormente rappresentativo della vita cittadina, promuovendo, in termini di continuità, aree di sosta e incontro, attività commerciali, soluzioni di arredo e quant'altro possa contribuire a ricreare il cuore pulsante di Turi.

In particolare il piano dovrà prevedere:

- interventi di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti delle aree pubbliche esistenti (marciapiedi, aiuole...);
- interventi di ristrutturazione urbanistica per sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso mediante un insieme di opere che prevedano la modificazione della viabilità;
- interventi di arredo urbano per la riqualificazione degli spazi urbani mediante un insieme sistematico di manufatti tesi a creare uno spazio urbano più accogliente;
- la pedonalizzazione di tutta l'area con l'eliminazione delle barriere architettoniche e la creazione di una zona cittadina a misura d'uomo;
- il ripristino di un ambiente ecologico, con l'eliminazione di ogni forma di inquinamento (atmosferico, acustico, luminoso, elettromagnetico...);
- la formazione di un ambiente sostenibile, con la sostituzione dei materiali attuali con altri bioecologici, l'incentivazione alla sostituzione degli impianti privati che generano emissioni, il ripristino del ciclo dell'acqua e dell'anidride carbonica...)



LA RIQUALIFICAZIONE NELLE ZONE DELLA TRADIZIONE

Pur non essendo antico, il contesto risulta, come evidenziato nel SISTEMA DELLE CONOSCENZE, a "rischio abbandono", a causa dell'inattualità delle tipologie abitative e della mancanza di servizi (parcheggi, verde attrezzato, negozi). Il P.U.G., pertanto, prescrive norme di tutela e salvaguardia di tutte le componenti storiche, ma prevede anche efficaci operazioni di riqualificazione mirate a contenere la tendenza in atto. La riqualificazione, non potendo tradursi in creazione di nuove aree pubbliche, persegue l'obiettivo di conseguire nuovi servizi privati di uso pubblico attraverso cambi di destinazione d'uso senza che venga aumentata la dimensione abitativa.



Tipiche tipologie residenziali della città antecedente gli anni 70

Gli incentivi perseguiranno anche l'obiettivo di migliorare le abitazioni, così che il divario rispetto agli appartamenti nei condomini di recente costruzione non costituisca più una forte attrattiva ad abbandonarle. Pertanto il PUG prevede la possibilità di ampliamenti da concedere in misura uguale alla cubatura esistente a chi voglia conseguire una destinazione d'uso non residenziale, e



una gratuità degli oneri concessori quando si preveda il ricorso ad energia rinnovabile.

Edifici privi di valore storico potranno essere demoliti trasformando l'area di sedime in area pubblica a fronte del diritto a realizzare una volumetria pari al doppio del demolito in un lotto di cui il Comune abbia la disponibilità nella zona residenziale di seconda attuazione. La stessa opportunità può essere concessa per l'acquisto da parte del Comune di antiche dimore da conservare e valorizzare, di cui i proprietari non siano disposti a sopportarne i costi di manutenzione.

Oltre alla riqualificazione privata il Piano configura, quale esempio dimostrativo, anche una soluzione di riqualificazione pubblica, riguardante essenzialmente lo sviluppo della viabilità. L'esempio è stato effettuato in una zona del quartiere Frascinale, ma ovviamente il "metodo", preventivamente discusso, valutato ed eventualmente "testato", potrà essere ripetuto in altre zone. L'obiettivo è quello di ricavare congrui spazi pedonali da realizzare con materiali gradevoli, verde pubblico, eliminazione delle barriere architettoniche e parcheggi ordinati, ma senza ridurre l'efficienza della viabilità carrabile.

In altri termini il fine ultimo da conseguire è una significativa riqualificazione degli spazi pubblici in parallelo alla riqualificazione della residenza esistente conseguita con le ristrutturazioni degli edifici che gli incentivi favoriranno sicuramente.

STRALCIO DELLA PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE
STRADALE NEL QUARTIERE FRASCINALI

Strategie più organiche finalizzate anche al miglioramento delle condizioni urbanistiche e culturali potranno essere perseguite attraverso i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana previsti dalla L.R. n. 124/2008. I programmi dovranno prevedere:

- il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici
- la riorganizzazione dell'assetto urbanistico, individuando nuovi spazi verdi, servizi e aree pedonali
- la previsioni di infrastrutture ecologiche e l'adozione di soluzioni di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

LA RIQUALIFICAZIONE NEL TERRITORIO

Le "risorse" presenti nel comune sono essenzialmente di due tipi: insediative – storiche e ambientali. Le prime sono rappresentate dal centro storico, le masserie, i muri a secco..., che nel loro insieme costituiscono la "città storica";



le seconde sono gli habitat naturali e seminaturali presenti nel territorio: le lame, le grotte, gli ulivi secolari...

Le norme del PUTT/p e la recente legge regionale n. 14 del 04/06/2007 "Tutela e valorizzazione del paesaggio e degli ulivi monumentali della Puglia" salvaguardano adeguatamente tutte queste emergenze. Se però per i beni insediativi "maggiori" è andata nel tempo via via formandosi una coscienza collettiva che conduce a riconoscere l'importanza e l'obbligo della conservazione, non altrettanto può dirsi per l'architettura "minore" e per gli aspetti naturalistici in genere. Già nel Sistema delle Conoscenze è stato evidenziato come i benefici della tutela, oltre che salvaguardare l'indubbio patrimonio locale, possano essere anche più immediati e funzionali, come, ad esempio, sotto l'aspetto turistico. È stato accertato, infatti, che valorizzare il territorio può sostenere anche l'offerta turistica, soprattutto quando si tien conto del considerevole aumento di quella fascia di turismo, cosiddetto "verde", alla ricerca di luoghi in cui respirare aria pura e fare passeggiate a piedi o in bicicletta, osservando la natura e le bellezze storiche e architettoniche che si incontrano.

È dunque chiaro che per registrare iniziative organiche di riqualificazione occorre dapprima che vi sia un'attività di informazione, che sappia incentivare curiosità e interessi.

Non si tratta, pertanto, di introdurre nuove norme o prescrizioni, da formulare o integrare, quanto piuttosto di "formare" a Turi una maggiore consapevolezza dei valori e delle opportunità che possano derivare dalla riqualificazione delle risorse ambientali. Occorre effettuare censimenti che valutino e schedino tutti gli esemplari meritevoli di essere tutelati e organizzino gruppi di studio che esprimano conoscenze e competenze.

Durante il periodo di costruzione del Sistema delle Conoscenze si sono tenute delle riunioni con le associazioni culturali locali al fine di favorire una più approfondita conoscenza di beni, anche "minori", che il PUG deve salvaguardare. Gli incontri sono stati tenuti in Comune per iniziativa della "Commissione consiliare per il PUG". Così come in quella sede fu detto, si trattava di un inizio, perché il Sistema delle Conoscenze è un documento in progress, continuamente da aggiornare e integrare, non necessariamente legato alla formazione di piani urbanistici. Di conseguenza l'iniziativa è stata utile ma deve essere perseguita, deve divenire un'attività permanente e deve essere coordinata da un organismo di raccordo tra la società civile e l'amministrazione, in grado di confrontarsi direttamente con le realtà.



In altri termini il PUG ha indubbiamente tratto benefici dal rapporto con le associazioni culturali locali ma deve essere chiaro che risultati concreti potranno essere conseguiti solamente se quei contatti diventeranno un'attività permanente e, di conseguenza, se una simile commissione potrà operare in termini di continuità.

Inoltre, si suggerisce all'A.C. di predisporre una deliberazione che imponga ai cittadini proprietari di immobili che affacciano su strade pubbliche di mantenere una condizione di assoluto decoro dei prospetti e degli spazi esterni di pertinenza, con opportune sanzioni nel caso di inadempienze.

12.3. IL CONTESTO DELLA DIFFUSIONE

È il territorio dove la città è cresciuta spontaneamente, con la realizzazione di una casa alla volta, "un condominio dopo condominio", senza un predeterminato disegno urbano e senza una viabilità che non fosse esclusivamente di servizio ai singoli edifici.



Il danno non potrà essere sanato ma solo mitigato. Il PUG, pertanto, cercherà di limitarne gli effetti: è prevista una viabilità che chiuda le maglie preesistenti, anche se in forma irregolare; diventeranno possibili alcuni servizi di base.

Attualmente vi sono abbondanti lotti ineditati, ma quasi tutti interessati da recenti pratiche di edificazione, per cui i lotti effettivamente "liberi" sono ormai pochi. È chiaro che il PUG riconosce la validità di Permessi di Costruire legittimamente assentiti e si limita ad intervenire sui lotti effettivamente "liberi", prescrivendo il piano urbanistico preventivo quando siano sufficientemente estesi, e l'intervento diretto quando siano d'ampiezza minima. La soluzione che il Consiglio Comunale ha adottato dopo lunga e complessa attività di contrattazione fra tutte le componenti sociali e politiche, è stata quella di riconfermare nella ex zona B del PdF (attuale zona B/C) la normativa che è stata vigente dal 1975, trasferendo il compito di reperire gli standards, quasi per intero, nella zona di espansione del PUG.



La scelta del Consiglio, peraltro non condivisa dal tecnico incaricato, ha inteso salvaguardare sia un presupposto di equità tra i proprietari della zona (diritto acquisito nel tempo) che una decisa volontà di pacificazione sociale, innescata dall'avversione che la proposta tecnica aveva suscitato fra gli interessati e addetti a vario titolo. La soluzione adottata, pertanto, mantiene la normativa precedente integrata dall'obbligo di PUE in lotti maggiori a 1.000 m² e da modalità più definite nella cessione degli standards.

Di conseguenza la gran parte degli standards dovrà essere reperita nei comparti adiacenti di nuovo impianto, con raggi funzionali di poco maggiori ma con tempi di realizzo presumibilmente più lunghi.

Come già detto i lotti che dovessero vedere decaduti i titoli abilitativi saranno assoggettati alla stessa normativa.

I diritti acquisiti saranno riconosciuti anche in caso di variante o di un cambio di destinazione d'uso ammissibile nella zona.

12.4. LA VIABILITA' DI PROGETTO

La viabilità del PUG è composta dalla rete a livello di quartiere e dalla tangenziale. La prima si diramerà nei contesti urbani, esistenti o di nuovo impianto. La seconda si svilupperà tangenzialmente ai nuovi quartieri residenziali.

La difficoltà maggiore incontrata nel configurare una corretta pianificazione che mettesse ordine e razionalità alla diffusione residenziale registratasi nella ex zona B è stata proprio quella di progettare una rete funzionale di viabilità.

La nuova viabilità, inserita per maggior garanzia tra le invarianti infrastrutturali, si configura come detto su due livelli: un livello esterno (la tangenziale) e un livello interno (la rete di rimagliamenti interna all'area della diffusione edilizia). Entrambi i livelli costituiscono l'unica soluzione possibile nel contesto esistente, l'ultima possibilità nella selva disordinata degli edifici esistenti.

La tangenziale, che saldandosi alla bretella di circonvallazione provinciale assume una forma elicoidale, racchiude tutta l'area residenziale, sia attuale che futura. La sua peculiarità non è solo operativa; non si riduce a riconnettere l'intera rete della viabilità di quartiere, chiudendone le maglie e rendendo funzionale tutto il sistema; ma si pone anche come un segno distintivo e simbolico della città futura: come per le antiche mura di cinta ricompone i limiti della città, le dà una forma, evita il prodursi di periferie all'infinito, configura una identità urbana chiaramente delimitata e compatta.

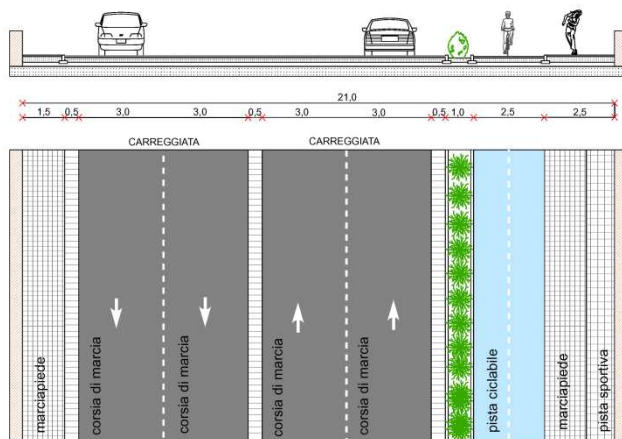
Di conseguenza non sarà solo strada, ma avrà una considerevole ampiezza, conterrà aiuole, in parte una pista per il footing e pista ciclabile lungo l'intero percorso.



STRADA URBANA DI QUARTIERE-CATEGORIA E
(D.M. 5/11/2001 n°6972)

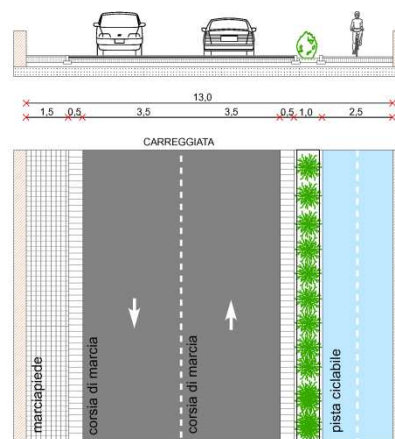
Fascia di rispetto (D.L. n° 285/92):
- interno centri abitati: 7.5m
- fuori dai centri abitati aree edificabili: 10m
- fuori dai centri abitati: 30m

E' CONSENTITA LA POSSIBILITA' PER L'AMMINISTRAZIONE
COMUNALE DI RIDURRE LA SEZIONE STRADALE DA 4
CORSIE DI 3 METRI - COSI' COME GRAFICAMENTE RIPORTATA
- A 2 CORSIE DI 4 METRI, RIMANENDO INVARIATI I MARCIAPIEDE,
LE PISTE E IL FILO INTERNO.



STRADA URBANA DI QUARTIERE-CATEGORIA E
(D.M. 5/11/2001 n°6972)

Fascia di rispetto (D.L. n° 285/92):
- interno centri abitati: 7.5m
- fuori dai centri abitati aree edificabili: 10m
- fuori dai centri abitati: 30m



Turi soffre oggi di una separazione a livello di circolazione causata dal tracciato ferroviario, che divide la città in due. Il PUG prevede di mitigare questa enorme criticità con la realizzazione di due sovrappassi (su via Putignano e sulla tangenziale di nuovo impianto), un sottopasso (su via Sammichele) e un sovrappasso pedonale nei pressi della stazione ferroviaria.

La campagna di Turi è solcata da un sistema viario che deve ritenersi certamente insufficiente, se si tiene conto anche del ventaglio allargato di funzioni che la campagna stessa è oggi chiamata a svolgere. Lo schema attuale è rappresentato da strade strette che dipartono dal centro abitato e, a raggiera, raggiungono le località più lontane del territorio comunale. Oltre alla dimensione manca una viabilità trasversale che renda il sistema più funzionale. Il PUG prevede di realizzare un potenziamento della viabilità rurale configurando una rete nuova a maglia larga che ripercorra per quanto è possibile i tracciati esistenti.

12.5. LE ATTREZZATURE URBANE DI PROGETTO

Le attrezzature urbane, comunemente dette "standards", sono state la chiave di volta di tutti i tentativi di pianificazione a livello generale (PRG o PUG) di questi ultimi 30 anni a Turi.

All'origine del problema c'è sempre stato il PdF del 1975, che prevedeva una zona "di completamento" eccessiva, in una zona pressochè vergine, senza una normativa adeguata. L'effetto è stato una consuetudine, condivisa da tutte le amministrazioni da allora succedutesi, di consentirvi l'edificazione senza piani urbanistici, con poca o nessuna previsione di standard. Questa zona ha mostrato grande vitalità in periodi differenti, soprattutto in corrispondenza di fasi di redazione di piani generali che avrebbero sicuramente introdotto



normative più restrittive, e soprattutto standards. Di conseguenza la zona è andata via via saturandosi.

La situazione attuale, a cui il PUG deve porre rimedio, è quella di una città con poche attrezzature e, oramai, pochissime aree libere centrali sulle quali imporle.

Queste ultime, inoltre, trovandosi legittimamente in zona B di completamento da oltre 30 anni, reclamano anche un diritto di edificabilità acquisito negli anni; e francamente non appare neppure giusto ignorare una aspettativa che si è andata a formare nel tempo con la complicità anche delle istituzioni. Il PUG, pertanto, ha ritenuto corretto ricercare una soluzione che sappia coniugare il dovere di reperire aree per attrezzature pubbliche al centro, nella misura maggiore possibile, nella consapevolezza che non tutte le attrezzature (asili nido, mercati...) possono essere dislocate senza perdere di efficacia, con il rispetto di un diritto consolidato.

La regola vorrebbe che il ripianamento degli standards si sviluppi cercando anzitutto di dotare ogni zona dei propri servizi di pertinenza. E solo quando ciò non sia possibile prevedere gli stessi esternamente, ma sempre quanto più vicini possibili alle zone che ne sono sprovviste. Come si evince dalla cartografia dello stato attuale più recente ("teorico") gli effetti della sentenza del Consiglio di Stato hanno però del tutto vanificata questa possibilità, giacché le aree effettivamente libere all'interno della ex zona B sono ormai ridotte al minimo. Vincolarle senza riconoscere diritti di cui si è detto significherebbe solo creare sperequazioni e aprire contenziosi senza neppure risolvere il problema.

Il piano inoltre favorirà la nascita di nuovi servizi di uso pubblico in locali privati attualmente adibiti a spazi residenziali di vario tipo. La natura della proprietà e l'impossibilità di una pur qualsivoglia quantificazione esclude la possibilità di conteggiarli tra gli standards; pertanto questi servizi non rientrano nella verifica degli standards. Il PUG, però, ne favorisce la nascita con incentivi di cubatura con lo scopo comunque di arricchire l'offerta dei servizi nei quartieri meno serviti.

I PARCHEGGI

Il PdF non prevedeva parcheggi. Si sarebbero comunque potuti reperire qualora il Piano si fosse attuato per piani di lottizzazione, ma, come è stato già rilevato, tranne che nelle zone d'espansione per abitazioni monofamiliari, così non si è fatto.

Allo stato delle cose il PUG aveva due strade: prevedere parcheggi sotterranei (e autosilos) oppure decongestionare il centro. È stata scelta la seconda ipotesi, in considerazione anche del fatto che la prima è pur sempre attuabile.



Decongestionare significa essenzialmente due cose: ridurre il traffico e ridurre le necessità di parcheggio.

Il primo obiettivo è perseguito con una viabilità efficace a monte, che contragga al massimo l'attraversamento del centro, a meno che il centro non sia il recapito finale.

Il secondo obiettivo è perseguito con il trasferimento in zone molto più servite da spazi destinati a parcheggio di una gran quantità di attività di interesse collettivo.

I parcheggi si dividono in privati e pubblici. I primi sono disciplinati dalla L. 122/89 (che per la residenza fissa un minimo di 1 m² ogni 10 m³ di costruzione). I secondi sono disciplinati dal PUG e dal D.M. n. 1444/68.

I parcheggi pubblici sono generalmente di proprietà comunale. Vi sono però dei casi in cui è sufficiente l'uso pubblico mantenendo privata la proprietà. È il caso di attrezzature o insediamenti produttivi che, situati in area cittadina, non siano in grado di destinare ampie superfici se non all'interno delle strutture stesse (piani interrati o terrazzi), ovvero quando abbiano una destinazione d'uso che prevede ampi parcheggi (ad esempio commerciali) e si trasformino successivamente in attrezzature con diversa destinazione per la quale non siano richiesti parcheggi così ampi. Pertanto il PUG riporta le quantità minime di parcheggio di cui dovrà essere dotata l'attrezzatura o l'insediamento produttivo ma impone esclusivamente l'uso pubblico e non la proprietà.

In tali casi occorrerà una convenzione con il Comune, approvata in Consiglio Comunale, che disciplini l'uso pubblico per tutta la durata dell'attività.

Solamente nel caso di assoluta impossibilità di reperire le aree sarà ammessa la monetizzazione.

LA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI

L'art. 3 del D.M. n. 1444/68 individua i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi. Per gli insediamenti residenziali i rapporti sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima, inderogabile, di m² 18, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio. Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) m² 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, e scuole dell'obbligo;
- b) m² 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;



- c) m² 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
d) m² 2,50 di aree per parcheggi.

Vengono altresì definiti i seguenti raggi di influenza e minimi inderogabili parziali:

a)	ISTRUZIONE:	RAGGI	MINIMI DI SUPERFICIE PER ABITANTE
	- asili nido	m 250	m ² 0,20
	- scuola materna	m 300	m ² 0,60
	- scuola elementare	m 800	m ² 2,50
	- scuola media	m 1000	m ² 1,20

b)	INTERESSE COMUNE:	RAGGI	
	- religiose	-	m ² 0,70
	- culturali	-	m ² 0,25
	- sociali e assistenziali	-	m ² 0,75
	- sanit. e amministrative	-	m ² 0,30

c)	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI:		RAGGI	
	- a parco di quartiere:		m 1000	m ² 2,00
	- per il gioco:	età 3-6	m 300	m ² 0,40
		età 6-11	m 500	m ² 0,60
		età 11-14	m 1000	m ² 1,00
	- per lo sport:	Oltre 14	m 1000	m ² 5,00

Secondo l'ipotesi di una popolazione al 2024 di 15.986 abitanti la quantità complessiva di standards deve essere uguale o superiore a 287.748 m² (senza applicare il computo in misura doppia di quella reale giacchè in nessun caso si tratta di aree reperite in zona B effettiva).

Tale quantità minima andrebbe, di norma, ripartita nel seguente modo:

a)	ISTRUZIONE	TOT.	m ²	71.937
	- asili nido	parz.	m ²	3.197
	- scuola materna		m ²	9.592
	- scuola elementare		m ²	39.965
	- scuola media		m ²	19.183



b)	INTERESSE COMUNE	TOT.	m ²	31.972
	- religiose	parz.	m ²	11.190
	- culturali		m ²	3.997
	- sociali-assistenziali		m ²	11.990
	- san. e amministr.		m ²	4.796

c)	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	TOT.	m ²	143.874
	- a parco di quartiere	parz.		31.972
	- per il gioco:	età 3-6	m ²	6.394
		età 6-11		9.592
		età 11-14		15.986
	- per lo sport:	oltre 14		79.930
d)	PARCHEGGI	TOT.		39.965

Il Piano, tenendo conto delle carenze dell'attuale assetto, dei raggi di influenza, della barriera rappresentata dalla ferrovia, delle disponibilità dei singoli comparti, e della volontà di potenziare il settore scolastico di grado inferiore, configura la seguente distribuzione dei servizi di base al fine di riequilibrare il sistema. Altri servizi saranno di volta in volta programmati dall'Amministrazione nei piani attuativi previsti.

QUADRO COMPLESSIVO DELLE PREVISIONI PER STANDARDS PRIORITARI

	Quantità in base al D.M. n. 1444	Quantità esistente	Quantità e collocazione nuovo impianto	
Asili nido	3.197	1.790	3	C1a-1 C1a-2 C1a-4
Scuole materne	9.592	10.556	2	C1a-2 C1a-4
Scuole elementari	39.965	11.200	1	C1a-1
Scuole medie	19.183		1	C1a-4
Interesse comune:	31.972	19.275	1 1 1	C1a-1 C1a-3 Fb



Le dotazioni di standard corrispondenti alle pratiche recentemente approvate (circa 34.000 m²) dovranno essere destinate a parcheggi e a spazi attrezzati per il gioco fino ai 14 anni.

La distribuzione dei servizi indicati è sommaria e riguarda esclusivamente le priorità. Ciò è dovuto alla impossibilità di prevedere i tempi e i modi di attuazione dei comparti residenziali ai quali la realizzazione dei servizi è indissolubilmente legata.

12.6. LA NUOVA RESIDENZA

I contesti residenziali sono composti da una zona di edilizia a bassa densità da attuarsi con un PUE o P.d.C. e una zona di edilizia a media densità da attuarsi con comparti di perequazione urbanistica.

Questi ultimi rispondono all'esigenza di reperire dotazioni di standards nella misura prescritta dalla normativa vigente.

I comparti sono stati localizzati nel rispetto dei seguenti presupposti:

- che siano aree già predisposte "di fatto" allo sviluppo residenziale e, pertanto, già parzialmente compromesse per l'uso agricolo;
- che siano adiacenti al contesto della diffusione, così che gli standards acquisiti, opportunamente disposti nei piani in aderenza all'edificato, possano concretamente concorrere alla riqualificazione di zone che ne risultano prive;
- che realizzino una chiara operazione di ricucitura e rimagliamento degli attuali tessuti edificati più esterni al fine di conseguire una configurazione urbana più ordinata e funzionale;
- che non contemplino aree soggette a vincoli ambientali di qualunque natura;
- che risultino all'interno della viabilità principale di progetto, e siano, pertanto, di più agevole e economica urbanizzazione.

Gran parte del PUG di Turi è recupero. Recupero di standards, recupero di funzionalità nella viabilità, recupero di quartieri degradati. La città futura, e del tutto nuova, nascerà nella corona residenziale esterna, circoscritta dalla tangenziale di nuovo impianto. Saranno, in altri termini, i nuovi quartieri che scaturiranno dalla applicazione dei comparti perequativi nel contesto di espansione a media densità. Questi quartieri dovranno essere l'immagine della modernità, della nuova urbanistica, della sostenibilità ambientale.

I comparti sono previsti di grande dimensione così che possano affrontare in termini di centralizzazione temi quale l'edilizia ecologica, la razionalità dei consumi energetici, la produzione di energia rinnovabile, il recupero delle



acque piovane, la raccolta differenziata... e non saranno, come di solito avviene nelle periferie, dei quartieri-dormitorio. Non lo saranno perché a differenza delle periferie che vivono dei servizi localizzati nel centro, in questo caso è soprattutto il centro che vivrà dei servizi localizzati nei nuovi quartieri.

Difficile è però prevedere quando la città nuova comincerà a prendere corpo. Il PUG ha dimensionato i comparti perequativi in base all'esigenza di soddisfare il fabbisogno di standard e i nuovi quartieri non rispondono ad esigenze abitative immediate. Indubbiamente quando saranno realizzati sarà finalmente raggiunto il punto di equilibrio tra abitanti e standards, ma è chiaro che questo processo inizierà quando vi sarà una nuova richiesta abitativa. I tempi saranno decisi dal mercato.

L'ipotesi è che le condizioni introdotte dal PUG (nuove aree produttive, nuove aree per attrezzature, un nuovo ruolo nell'area vasta di cui la 172 ne è la dorsale di riferimento...) potranno accentuare ciò che già è in atto: un significativo aumento di popolazione. Molti fattori fanno ritenere che la società turese sia in una fase di grandi cambiamenti e che un piano urbanistico di ampio respiro non potrà che favorire l'ulteriore sviluppo. Del resto ai nostri giorni non è insolito vedere insediamenti che in poco tempo hanno espresso un imprevedibile sviluppo grazie a condizioni nuove che lo abbiano favorito. Per Turì, comune che non ha mai avuto un progetto urbanistico, non ha mai avuto una zona industriale, non ha mai avuto una zona per attrezzature di livello sovracomunale, le condizioni che il PUG introduce potrebbero effettivamente determinare un uno sviluppo superiore alle aspettative.

Il PUG intende conseguire in questi comparti una città di qualità. Affinché le aree per standards non siano cedute e poi abbandonate per mancanza di interesse o risorse, i PUE prevederanno la possibilità che gli interventi di urbanizzazione possano essere realizzati e gestiti dagli stessi operatori del comparto, attivando, con la prelazione, forme opportune di partenariato col Comune.

Nel contesto sono presenti attualmente numerosi lotti già utilizzati da abitazioni monofamiliari. Allo scopo di evitare ritardi di attuazione (di comparti che sono indispensabili per il ripianamento degli standards) si stabilisce che ogni lotto che risulti "già edificato" oltre la cubatura consentita dall'Ifc, possa essere stralciato dal piano. Così come possa essere stralciato ogni lotto di cui la proprietà non intenda aderire al piano. I lotti che su richiesta espressa (anche per "silenzio-assenso") siano stati esclusi dal comparto potranno in seguito effettuare interventi di manutenzione, ristrutturazione o ampliamento del manufatto esistente purché nei limiti imposti dal piano, e quindi cedendo aree per



standard nella stessa misura. Tali ampliamenti potranno riguardare solo l'unità edilizia esistente e non potranno prevedere nuove unità edilizie distinte. In nessun caso sarà ammessa la monetizzazione degli standard.

L'area residenziale contiene al suo interno anche delle superfici che il PUG esclude dai comparti perché inedificabili in quanto soggette a vincoli PAI o PUTT. L'inedificabilità rende queste superfici inidonee sia alla realizzazione di residenze che di attrezzature pubbliche; se ne ritiene, pertanto, corretto lo stralcio, giacché il Comune ha immediato bisogno di superfici effettivamente idonee per il ripianamento degli standards.

Nel 1991 la Soprintendenza Archeologica della Puglia trasmise al Comune la carta di interesse archeologico ricadenti nel territorio del Comune di Turi ai fini dell'elaborazione del piano urbanistico generale che in quell'epoca era in corso di redazione. La carta individuava la presenza di un insediamento antico in corrispondenza del moderno centro abitato nella zona rurale a sud-est, tra la via per Gioia del Colle e il tracciato della ferrovia.

In effetti il Sistema delle Conoscenze ha individuato un'area a sud-est, di circa cinque ettari, che, per l'importanza e l'entità dei ritrovamenti, deve ritenersi di interesse archeologico, anche se non risulta vincolata dalla Soprintendenza. L'area è disposta più ad est rispetto alla zona rurale individuata nel 1991, e a cavallo della ferrovia. Ritrovamenti di epoca peuceta si sono registrati in realtà un po' ovunque ma soprattutto in quest'area, tanto che si è supposto che possa trattarsi dell'acropoli dell'antica città.

Pertanto, al fine di attuare un'attività di tutela preventiva del patrimonio archeologico turese che sia anche compatibile con le esigenze di sviluppo il PUG vincola la manomissione del sottosuolo in quest'area alle seguenti modalità:

tutti i lavori di scavo preliminari alla costruzione di nuovi edifici o impianti di pubblica utilità o quant'altro implichi manomissioni del sottosuolo dovranno svolgersi sotto il controllo di tecnici della Soprintendenza, avvertiti con almeno quindici giorni di anticipo rispetto alla data di inizio dei lavori.

Nella zona è presente una struttura muraria nota come il "parietone", di cui si suppone possa costituire un residuo dell'antica cinta muraria. La struttura, con una superficie circostante di 20 metri è vincolata al preventivo parere della Soprintendenza Archeologica.

12.7. IL CONTESTO MISTO

Sono aree di nuovo impianto, localizzate tutte all'esterno dei tessuti edificati, destinate alla realizzazione sia di residenze che di strutture artigianali e commerciali.



L'indirizzo per il sistema tipologico insediativo è quello di evitare una netta separazione tra i due tipi di insediamenti e consentire una compresenza di funzioni e attività pur sempre abbastanza compatibili con l'abitazione ma che nelle zone prettamente residenziali risultano precluse (come l'artigianato di produzione) o inadatte (come grandi spazi espositivi).

12.8. IL CONTESTO PRODUTTIVO

Il comune di Turi, tra i pochi nella provincia, non ha mai usufruito di una zona industriale. Attualmente però risulta approvato un PIP a ridosso della circonvallazione, che non è operativo in quanto dopo la sua approvazione sono emerse delle emergenze ambientali che richiedono delle variazioni al piano. La collocazione del PIP non è ottimale perché se è vero che è stato predisposto giustamente lungo la circonvallazione (assimilabile come detto alla SS 172) e dove già esistono altre realtà produttive, è anche vero che risulta troppo vicino all'abitato. Però malgrado non sia ancora operativo non v'è dubbio che la redazione e l'approvazione costituiscono un concreto avvicinamento al momento dell'operatività, e non è parso opportuno, col PUG, rinunciare a tanta strada già percorsa riportando tutto l'iter al punto di partenza. Pertanto, al fine di non perdere altro tempo e consentire alla collettività l'utilizzo di un PIP di cui ha estremo bisogno, il PUG recepisce il piano approvato limitandosi a predisporre, come cuscinetto con l'attuale residenza, altre zone produttive solo artigianali e commerciali (che integrino la capacità insediativa che inevitabilmente si perderà con la variante), che con più verde costituiscano, insieme alla tangenziale di nuovo impianto una accettabile separazione tra i due tipi di insediamenti.

Il PIP approvato prevedeva una viabilità propria che il PUG non riporta per la ragione che il piano dovrà presumibilmente essere modificato e, pertanto, si rinvia a quella fase di definizione anche la sua viabilità.

Il PIP approvato è situato all'interno di una ampia maglia compresa tra le abitazioni di ultima espansione e la tangenziale. La maglia contiene altre aree, che nel PdF permanevano agricole. In realtà con l'attuazione del PIP tutta la maglia risulterà automaticamente compromessa all'uso agricolo, però piuttosto urbanizzata. Il contesto produttivo di n.i., pertanto, prendendo atto della realtà, ricomponi il residuo della maglia sottraendolo ad un ruolo agricolo non più realistico. Le nuove aree dovranno conseguire lo scopo di arricchire l'offerta urbanistica e la possibilità di scelta degli imprenditori senza determinare significativi costi urbanizzativi.

In futuro si consiglia di individuare un nuovo comparto per attività industriali meno conciliabili con la residenza da localizzarsi sulla SS172 tra Turi e Casamassima.



12.9. IL CONTESTO DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Sono aree destinate, nel loro complesso, alle attività che sono rivolte ad assicurare alla comunità sia servizi relativi alla vita sociale e culturale, sia servizi pubblici specifici per il controllo dell'ambiente. Il PUG dimensiona tali aree sulla base degli standards urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 e delle esigenze funzionali della città e del suo comprensorio. La collocazione risponde ai principi di rispetto dei vincoli ambientali e degli indirizzi scaturiti in sede di analisi di Area Vasta, che hanno individuato nella S.S. 172 la direttrice preferenziale per le attrezzature di interesse sovracomunale.

La zona destinata ad attrezzature di interesse sovracomunale, pertanto, a parte l'area destinata a parco e l'area destinata all'istruzione superiore che sono disposte rispettivamente a nord est e nord ovest dell'abitato, si dispone tra la circonvallazione esistente e l'abitato.

La realizzazione delle attrezzature potrà avvenire per acquisizione o esproprio dell'area necessaria da parte dell'A.C., o da Enti e soggetti privati che garantiscano l'attuazione delle finalità, proprie delle singole attrezzature, e loro gestione nel rispetto dell'interesse generale. In ogni caso, per la realizzazione, dovranno essere rispettate le leggi e i regolamenti emanati dalle autorità competenti nelle materie specificate. Gli interventi saranno subordinati alla formazione di PUE, di iniziativa pubblica o privata, secondo le specifiche norme prescritte delle N.T.A.

Quando l'opera sia di iniziativa privata l'interesse pubblico dovrà essere disciplinato da apposite convenzioni da stipularsi con il Comune. Sia i progetti che le convenzioni dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

Fino al momento dell'attuazione i terreni agricoli compresi in tali zone potranno essere utilizzati come zone agricole.

Queste aree, quando già non siano opere pubbliche, dovranno svolgere un ruolo di scambio e di connessione con gli altri comuni dell'Area Vasta, così da costruire lungo la SS 172 un complesso di infrastrutture che accorpi i comuni in un "unico sistema territoriale", più autonomo rispetto al capoluogo regionale, fondato sulla sussidiarietà e complementarietà.

Rinunciando alle destinazioni ospedaliere, non previste dal piano sanitario regionale, le aree per attrezzature di interesse generale possono distinguersi in cinque categorie: quattro di ambito territoriale e una di ambito urbano esistente.

Le attrezzature generali di ambito territoriale sono:

- A. Attrezzature scolastiche: scuole di ordine superiore all'obbligo, istituti professionali, scuole medie superiori.
- B. Parco urbano e territoriale.



- C. Attrezzature sportive: impianti coperti o scoperti relativi a sport di ogni tipo.
- D. Attrezzature di interesse comune: impianti, privati o pubblici, di tipo assistenziale – ricettivo, sanitario, scolastico, specialistico; ipermercati, strutture per il tempo libero, per lo spettacolo, per fiere ed esposizioni...e quant'altro, con assoluta esclusione della residenza, possa ritenersi di interesse collettivo in ambito prevalentemente territoriale.

Le attrezzature generali di ambito urbano sono strutture, private o pubbliche, di carattere sociale, religioso, associativo, ricreativo; uffici per la collettività, supermercati, case di riposo, poliambulatori, palestre...e quant'altro, con assoluta esclusione della residenza, possa ritenersi di interesse collettivo in ambito prevalentemente urbano.

Il PUG fa molto affidamento su questo contesto al fine di configurare un'alternativa valida all'agricoltura, la cui incidenza sull'economia turese va diminuendo. Inoltre, si ritiene che avere una sufficiente disponibilità di aree destinate alle attrezzature possa concretamente diminuire il ricorso a progetti in deroga nella zona agricola, che generalmente risultano detrattori per il paesaggio rurale, che invece il PUG vuole salvaguardare quanto più è possibile.

12.10.LA ZONA AGRICOLA

Il contesto agricolo è destinato prevalentemente all'agricoltura e alla forestazione. In esso sono ammesse attività connesse con la conservazione e/o trasformazione dei prodotti agricoli e con l'allevamento del bestiame.

La campagna di Turi è intensamente coltivata; non ancora aggredita da insediamenti in forte contrasto ambientale, e caratterizzata dalla presenza di interessanti masserie.

Come già detto il PUG prevede una normativa che vuole essere di massima salvaguardia del paesaggio rurale, soprattutto da interventi edilizi approvabili in deroga alla normativa vigente, ritenuti particolarmente dannosi per l'ambiente.

Il compito che il PUG si è prefisso è duplice: tutelare il paesaggio e favorire la conservazione e il recupero delle masserie.

Il primo obiettivo è perseguito attraverso una normativa che dissuada il ricorso alle procedure di deroga in favore di interventi ammessi a condizione di rispettare congrue prescrizioni di tutela. La norma prevede che gli interventi relativi alla filiera agro-alimentare e/o turistica (di cui il PUG non individua zone specifiche), quando già siano permissibili in deroga con la procedura prevista dall'art. 5 della L. n. 447/98, possano essere approvati direttamente purché rispettino rigorosamente tutte le condizioni di tutela ambientale indicati nel



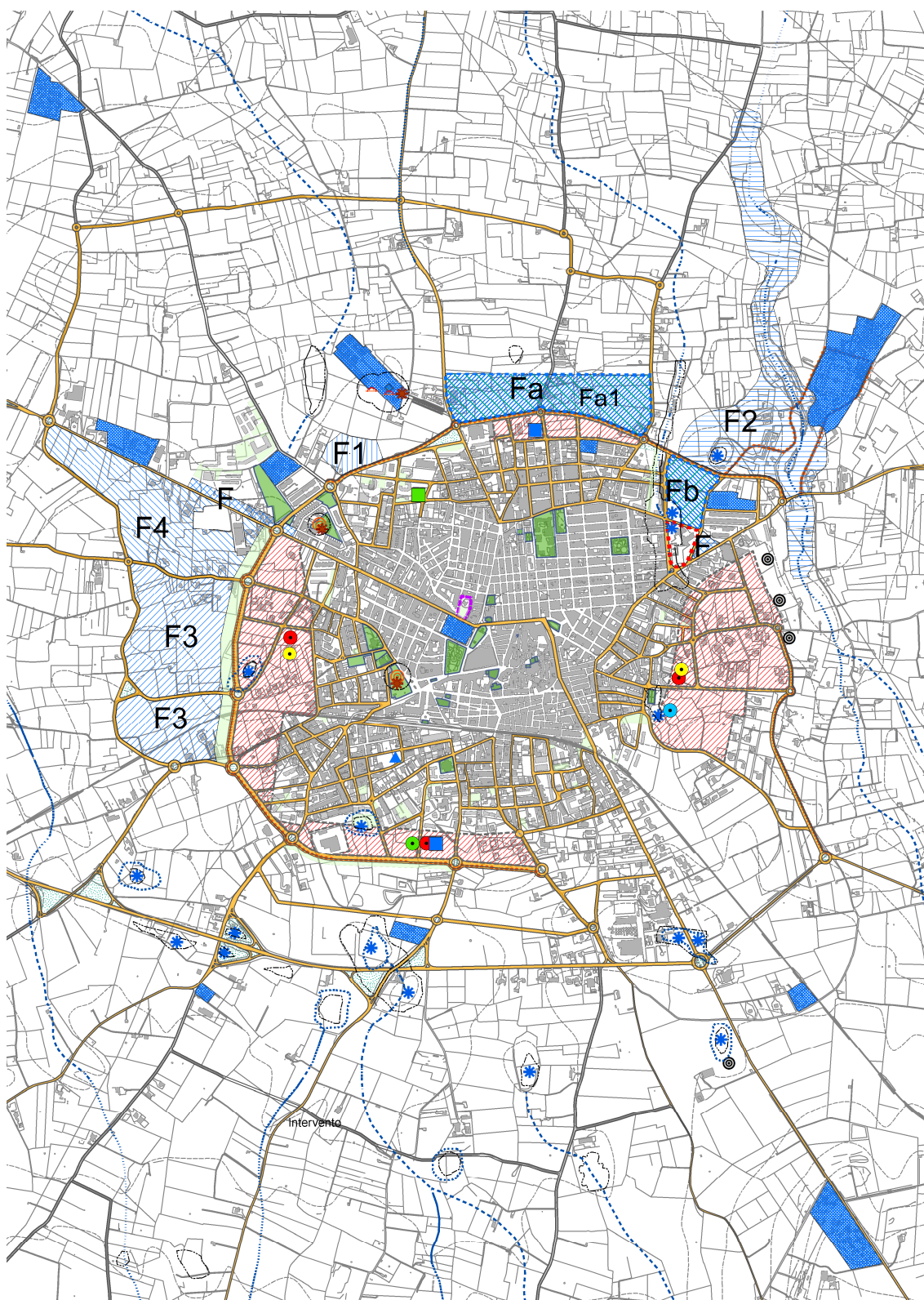
PUG. E' evidente che l'obiettivo del PUG è quello di disincentivare ogni iniziativa che, benché contemplata nell'arco delle possibilità della L. 447, non persegua scrupolosamente il rispetto dell'ambiente. Il PUG prevede due diverse normative a seconda che si tratti di attività esistenti ovvero attività di nuovo impianto.

Il secondo obiettivo è perseguito attraverso una normativa sulle masserie di maggior pregio che consenta cambi di destinazione d'uso e ampliamenti a condizione che le masserie stesse vengano recuperate e comprese attivamente in progetti di riuso.

La zona agricola di Turi è piuttosto omogenea, senza contesti marginali, multifunzionali o funzioni agricole da tutelare.

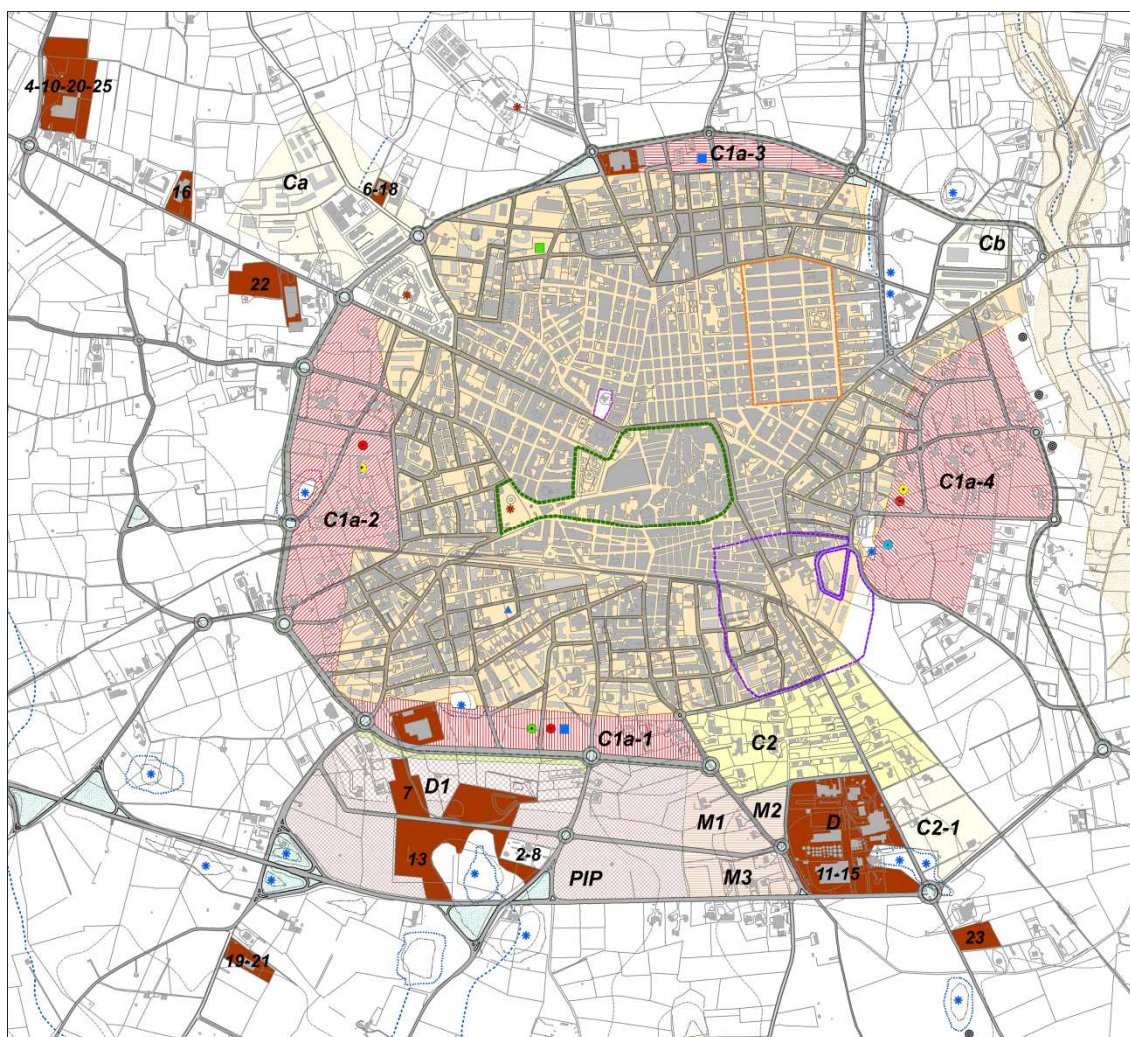


STRALCIO DELLA TAVOLA DELLE URBANIZZAZIONI
E ATTREZZATURE CENTRO URBANO



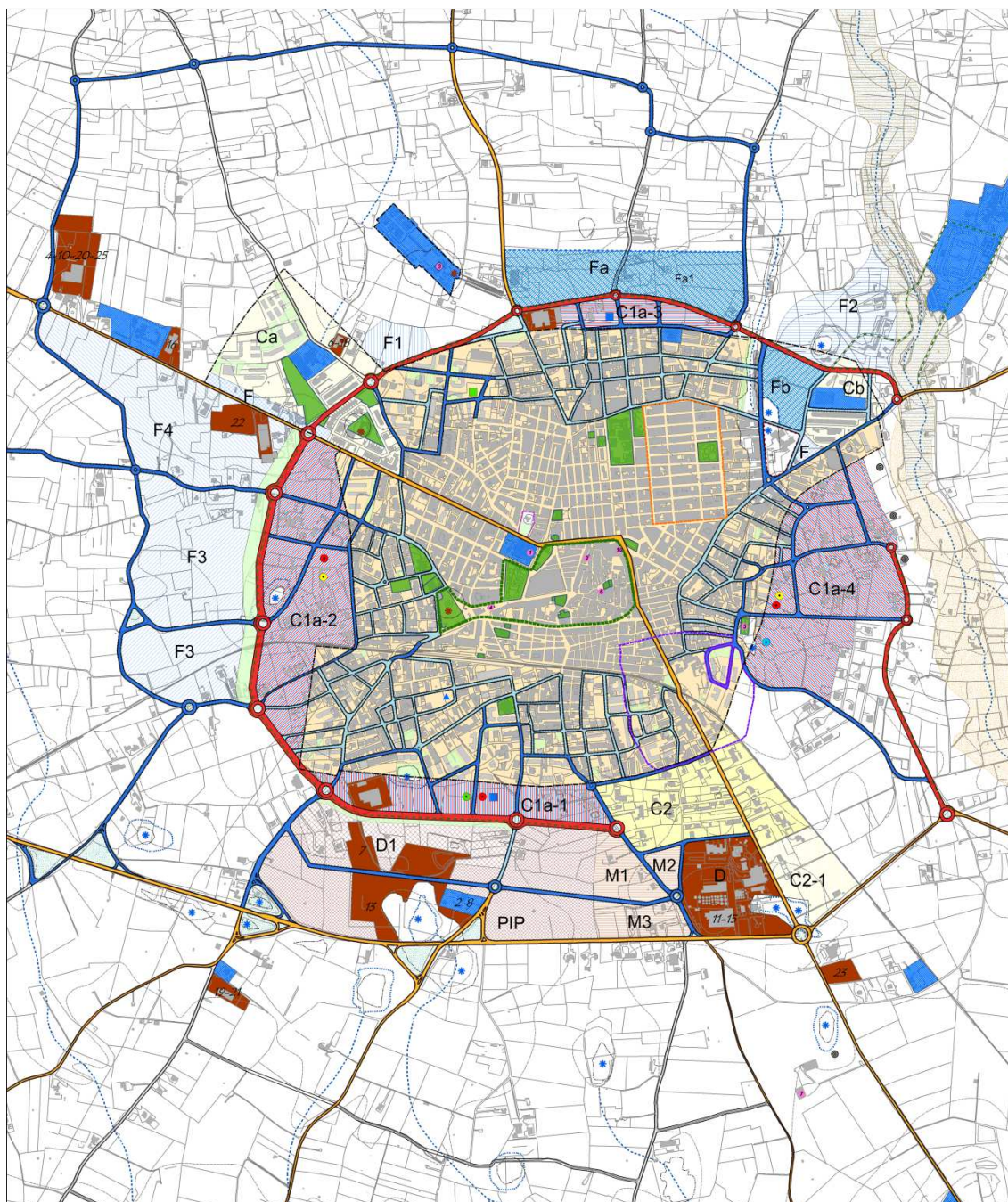


STRALCIO DELLA TAVOLA DEI COMPARTI RESIDENZIALI
E PRODUTTIVI CENTRO URBANO





STRALCIO DELLA TAVOLA INTEGRATIVA DI PIANIFICAZIONE URBANA





12.11. UNA POLITICA DI INCENTIVI

Un obiettivo del PUG, espressamente indicato nel D.P.P., è l'elaborazione di un piano caratterizzato dalla concertazione, preferendo sempre gli incentivi ai vincoli, la contrattazione all'imposizione: una politica di incentivazione.

I cambiamenti che il PUG intende attuare non riguardano solo gli aspetti quantitativi, cioè lo sviluppo dei servizi o della città oltre gli storici confini fissati nel 1975 dal PdF. Il PUG intende soprattutto attuare un profondo cambiamento qualitativo: la riqualificazione dell'edificato esistente e una espansione urbana in termini di nuova sostenibilità ambientale.

Sono obiettivi che non si ottengono solo con una normativa prescrittiva; occorrerebbe una "cultura urbana", che però richiede tempi lunghi; di conseguenza occorrono delle forme di incentivazione, i cui effetti possano registrarsi in tempi più brevi.

Per questo motivo, per iniziare un processo di cambiamento subito, in attesa che col tempo si consolidi e divenga culturale, il PUG ha previsto una mole significativa di incentivi:

- nel centro storico:
 - si suggerisce all'Amministrazione di mettere in atto soluzioni di detassazione quando gli interventi prevedano l'eliminazione di detrattori ambientali con soluzioni rigorosamente rispondenti alle indicazioni del PPR;
- nel contesto storico:
 - si concede gratuità del PdC relativamente agli oneri per U.P. e U.S. nel caso di ristrutturazioni che impiantino sistemi di produzione di energia rinnovabile;
- nei contesti consolidati e della diffusione:
 - si concede gratuità del PdC relativamente agli oneri per U.P. e U.S. nel caso di nuovi edifici o ristrutturazioni che impiantino sistemi di produzione di energia rinnovabile;
 - si assegnano premi di cubatura quando gli interventi realizzino nuovi servizi di uso pubblico che mantengano inalterata la cubatura abitativa;
 - si assegnano premi di cubatura quando gli interventi realizzino silos per auto;
 - si configura la possibilità di scambiare una superficie vincolata, o comunque di considerevole interesse pubblico, con altra in zona di espansione dove poter realizzare una cubatura corrispondente a quella prevista nella zona "B";
- nell'area di espansione:
 - si assegnano premi di cubatura per gli edifici che raggiungano il livello 3 del sistema di certificazione di sostenibilità ambientale;
 - si concede gratuità del PdC quando si installino impianti centralizzati di riscaldamento a livello di lottizzazione.



- si concede gratuità di PdC e possibilità di alloggiare gli impianti negli standards nel caso di sistemi centralizzati per il riscaldamento di gruppi di edifici con ricorso a fonti di energia rinnovabile;
- si assegnano premi di cubatura nel caso di abitazioni "sociali" di cui una quota da cedere gratuitamente al comune;
- nella zona industriale
 - si assegna un premio di cubatura corrispondente ad 1 m³/m² per gli insediamenti che predispongono un impianto fotovoltaico di livello urbano;
- nell'area agricola
 - si assegnano premi di cubatura collegati al recupero e alla salvaguardia delle masserie di maggior pregio;
 - si escludono dal calcolo della cubatura i volumi dei trulli con l'impegno di ristrutturarli;
 - si assegnano premi di cubatura per superfici cedute al Comune per la realizzazione di strade pubbliche;
- in tutto il territorio comunale
 - si escludono dal calcolo della cubatura i volumi destinati all'edilizia sostenibile come solai oltre la parte strutturale, spessore dei solai intermedi in eccedenza a cm 30, maggiori spessori delle murature...;

Tutti gli incentivi descritti dovranno essere regolamentati da normative previste dal regolamento edilizio o da apposite deliberazioni dell'Amministrazione Comunale.

12.12. LE MODALITA' DI ATTUAZIONE

La perequazione urbanistica costituisce l'innovazione più significativa dell'urbanistica moderna. L'obiettivo è quello di conseguire l'equità, sanando un aspetto "discutibilmente costituzionale" come la profonda sperequazione insita nei PRG di tradizione. Altri considerevoli effetti sono:

- ridurre al minimo il ricorso all'esproprio;
- favorire un clima di concertazione;
- ridurre, grazie alla concertazione, tutti i tempi di attuazione del piano;
- acquisire gratuitamente, da parte del Comune, consistenti aree da utilizzare per la collettività.

L'area della trasformazione urbanistica dovrà attuarsi con i principi della perequazione urbanistica prevista dall'art. 14 della L.R. n. 20/2001.

Ciò significa che ogni contesto, che sia residenziale, o produttivo, esprimerà lo stesso valore ovvero lo stesso indice di edificabilità. Tutta l'area della trasformazione, pertanto, potrà attuarsi attraverso comparti perequativi, cioè PUE che oltre ad essere perequati al loro interno, come tutti i PUE, rendano anche perequato l'intero contesto perché ovunque al suo interno è previsto lo stesso diritto edificatorio.



Il PUG prevede una zona residenziale a media densità e una zona residenziale a bassa densità. Gli indici di edificabilità sono gli stessi per ciascuna zona ma naturalmente diversi tra le due zone.

Purtuttavia l'indice più elevato attribuito alle aree di edilizia a media densità potrà ragionevolmente essere compensato, rispetto all'indice più basso attribuito alle aree di edilizia a bassa densità, in considerazione del fatto che queste ultime non sono tenute alla cessione di superficie per standards pregressi come nei comparti perequativi e non sono tenute a destinare quote di edilizia economico-popolare.

Se i PUE in zona B o B/C e i comparti perequativi nel contesto di espansione consentiranno all'Amministrazione di entrare in possesso gratuitamente delle aree per il verde e le attrezzature pubbliche, non si può ancora dire che il problema di realizzare tali opere sia risolto, soprattutto se si tien conto delle capacità finanziarie del Comune.

È risolto solo la prima parte, cioè la disponibilità delle aree. La seconda attiene invece alle effettive capacità/possibilità di realizzo. Nel rispetto di un obiettivo già espresso nel D.P.P. che risponde alla volontà di predisporre un PUG concretamente attuabile nei tempi previsti, la realizzazione dei servizi, che siano standards o attrezzature, deve poter passare attraverso modalità di partenariato pubblico-privato e, quindi, con possibilità di partecipazione privata alla realizzazione e alla gestione delle opere pubbliche, fermo restando la priorità per il Comune e la assoluta trasparenza delle convenzioni e di ogni forma di contrattazione.

Al partenariato è possibile ricorrere ogni qualvolta l'Amministrazione intenda effettuare un'opera pubblica affidandone al privato la realizzazione, la gestione e il finanziamento. Lo scopo evidentemente è quello di evitare al Comune l'obbligo di ricorrere al debito pubblico, ma è anche quello di utilizzare le migliori capacità di ottimizzazione dell'impresa privata.

Il principio che sta alla base è che la società che vince la gara stipula con il Comune un contratto che le consentirà di rientrare dei costi della realizzazione attraverso gli utili della gestione. L'Amministrazione, a sua volta, deve essere all'altezza di negoziare accordi che, in condizioni di grande trasparenza e condivisione, siano finalizzati all'interesse pubblico.

È 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 occorreranno all'Amministrazione per attuare il PUG.

12.13.LA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

In attuazione dei principi stabiliti dalla Regione Puglia con la L.R. n°13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" e dalle indicazioni della Valutazione



Ambientale Strategica il PUG del comune di Turi promuove e incentiva interventi di edilizia sostenibile per le nuove costruzioni, sia pubbliche che private, gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi fabbricati, gli interventi di ampliamento.

La Regione Puglia con apposita legge (n. 13/2008) definisce gli interventi di edilizia sostenibile, ecologica, bio-eco-compatibile e indica i criteri atti a garantire:

- a) Lo sviluppo armonico del territorio
- b) La compatibilità delle trasformazioni con la sicurezza e l'identità storico-culturale del territorio
- c) La valorizzazione delle risorse autoctone
- d) Il miglioramento della qualità ambientale e della salubrità degli insediamenti
- e) La mitigazione degli impatti ambientali
- f) La riduzione del consumo di nuovo territorio privilegiando il risanamento e la riqualificazione dei tessuti esistenti.

La legge individua i criteri e le modalità per il risparmio e per l'approvvigionamento delle risorse energetiche. In particolare sono richiesti standard ottimali per i consumi e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Inoltre si prevede l'uso di materiali e tecniche ecologicamente compatibili, che rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

Con precisi riferimenti alla L.R. n. 14/2009, il PUG fissa le prescrizioni da rispettare immediatamente nei nuovi interventi e definisce gli incentivi per ulteriori soluzioni che il piano non ritiene di rendere subito obbligatorie.

L'obiettivo è quello di conseguire livelli di sostenibilità molto elevati ma in uno stato di generale condivisione, creando col PUG le condizioni perché il cambiamento nel fare edilizia avvenga subito ma con gradualità, man mano che si formi, da parte degli operatori, una sempre maggiore consapevolezza sia degli aspetti tecnici che di quelli economici.

In particolare sono previsti interventi obbligatori finalizzati a garantire una maggiore qualità ambientale degli spazi esterni, sia attraverso un corretto orientamento dell'edificio che ne migliori le prestazioni energetiche, sia attraverso la creazione di aree a verde e di spazi pavimentati che conservino intatta la permeabilità del terreno. Tali requisiti potranno essere garantiti con l'ausilio degli elaborati del PUG relativi alle norme per l'abitare sostenibile di cui all'art.13 della L.R. 13/2008:

- Relazione tecnica sulle norme dell'abitare sostenibile;
- Carta dei rischi ambientali artificiali;
- Carta dei rischi ambientali naturali;
- Carta dei fattori climatici;
- Carta del soleggiamento
- Carta dei regimi delle acque;



- Carta delle biomasse;
- Diagnosi energetiche e ambientali.

La nuova edilizia dovrà conseguire fin dalla data di adozione del PUG livelli elevati di qualità ambientale, architettonica e di salubrità. A tal fine il PUG introduce obblighi e facoltà come di seguito riportato:

sono interventi obbligatori e, pertanto, tassativi subito:

- sistemi di generazione del calore centralizzati per singoli edifici;
- sistemi di riscaldamento a bassa temperatura (tipo pavimenti radianti) abbinati a caldaie a condensazione;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria;
- conseguimento della classe energetica A o B dell'edificio ai sensi del decreto del 26/06/2006;
- conseguimento del livello 2 nel sistema di certificazione di sostenibilità secondo D.G.R. n. 2272/2009;
- impianto fotovoltaico per almeno il 50 % del fabbisogno proprio negli insediamenti produttivi;
- raccolta differenziata a livello sia di singolo edificio che di lottizzazione;
- raccolta, trattamento e riutilizzo delle acque meteoriche a livello sia di singolo edificio che di lottizzazione.

Sono invece interventi facoltativi e incentivati:

- impianti fotovoltaici per la residenza nonché sistemi di riscaldamento centralizzati per gruppi di edifici. Sono incentivati con la gratuità del PdC e la possibilità di concordare con l'A.C. l'uso di spazi pubblici (standard).
- Impianti fotovoltaici per oltre il 200 % del fabbisogno proprio negli insediamenti produttivi. Sono incentivati con 1 m³/m² in più dell'Ifc;
- Conseguimento del livello 3 nel sistema di certificazione di sostenibilità secondo D.G.R. n. 2272/2009. E' incentivato con il 10 % di cubatura in più.

12.14.LA PIANIFICAZIONE DI SECONDO LIVELLO

Il PUG suddivide il territorio comunale in "zone edificate e urbanizzate" e "aree di espansione". Nelle prime, essendo già costruite per oltre i due terzi e dotate di urbanizzazione primaria principale, prevede la possibilità di ulteriori interventi attraverso SCIA o PdC e la facoltà di monetizzare gli standards in tutto o in parte quando non vi sia la possibilità della cessione. Nelle seconde, essendo "sufficientemente libere" e prive di urbanizzazioni (primarie o secondarie), prevede la possibilità di interventi subordinati all'approvazione di piani urbanistici esecutivi (PUE).

I PUE possono essere sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica. Anche quando siano di iniziativa privata perseguono obiettivi che sono sempre anche



di interesse collettivo; pertanto, nel rispetto delle prescrizioni riportate nelle N.T.A., l'interesse pubblico dovrà essere attentamente verificato sia dall'U.T.C., in fase di approvazione tecnica, che dal Consiglio Comunale, in fase di approvazione definitiva.

L'importanza che la pianificazione di secondo livello riveste per la qualità urbana è tale da suggerire all'amministrazione l'impiego di una commissione consiliare per l'attuazione del PUG, così come di grande utilità è stato, nel recente passato, l'impiego di una commissione consiliare per la formazione del PUG stesso.

Si riporta l'elenco dei comparti da assoggettare a PUE nel settore residenziale:

AREA RESIDENZIALE

Comparti.	Sup. m ²	Ifc		Standard	Destinazione d'uso
B/C: in lotti superiori a 1000 m ²		3,5 m ³ /m ² 3,5m ³ /m ²	1,05 m ² /m ² 1,05 m ² /m ²	18 m ² /ab	Residenziale ad alta densità
C1a-1	70.090	0,8 m ³ /m ²	0,24 m ² /m ²	50 % della S.T.	Residenziale a media densità
C1a-2	166.250	0,8 m ³ /m ²	0,24 m ² /m ²	50 % della S.T.	
C1a-3	30.370	0,8 m ³ /m ²	0,24 m ² /m ²	50 % della S.T.	
C1a-4	196.840	0,8 m ³ /m	0,24 m ² /m ²	50 % della S.T.	
C2.1	46.386	0,4 m ³ /m ²	0,12 m ² /m ²	18 m ² /ab	Residenziale a bassa densità

I DIRITTI EDIFICATORI

Gli indici di fabbricabilità dell'edilizia residenziale sono riportati sia in m³/m² che in m²/m² secondo il rapporto di 1 m³ = 0,30 m². la doppia indicazione è data per facilità di lettura e continuità con la precedente normativa tecnica. Entrambi gli indici si riferiscono a volumi o superfici "utili", cioè ad effettivi spazi abitativi, con esclusione di spazi tecnici o, come vani scala, androni, maggiori altezze di vano, e volumi per edilizia sostenibile...

L'obiettivo è quello di favorire un'edilizia di miglior qualità escludendo dal computo quegli spazi che non sono prettamente abitativi ma che per consentire superfici utili maggiori, negli ultimi decenni, nell'edilizia più recente, venivano solitamente sacrificati.



Il computo potrà essere effettuato applicando indifferentemente l'uno o l'altro indice purchè tra la cubatura complessiva e la superficie utile si abbia un rapporto $\leq 4,00$.

AREA PRODUTTIVA

Comp.	Sup. lorda	lfc	Standard	Destinazione d'uso
PIP	m ² 171.074	2 m ³ /m ²	10 % della S.T.	Insedimenti artigianali e industriali (vedi PIP approvato)
D1	m ² 69.321	2 m ³ /m ²	15 % della S.T.	Insedimenti artigianali e commerciali

AREA DELLE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Comparti	Sup. lorda m ²	lfc	Destinazione d'uso
F1	19.315	Secondo normativa nazionale	Edilizia scolastica
F2	261.630	0,03 m ³ /m ²	Parco territoriale
F3	138.040	1 m ³ /m ²	Attr. sportive territoriali pubbliche o private
F4	327.117	2 m ³ /m ²	Attr. civili territoriali pubbliche o private



CAPO V – I PIANI SOVRAORDINATI

13. COERENZA CON IL PAI E IL PUTT REGIONALI

Il comune di Turi è interessato da un sistema di tutela determinato dai piani territoriali del PAI e del PUTT/P che ha costituito la base dell'individuazione delle invariante strutturali.

Le invarianti strutturali sono state individuate in coerenza col Piano di Assetto Idrogeologico redatto dall'Autorità di Bacino. Pertanto il PUG è adeguato al PAI con le modifiche ultimamente apportate dalla stessa AdB.

L'area della trasformazione urbanistica è interessata da ambiti di pericolosità idraulica. La pianificazione ha stralciato tutte le aree ad alta e a media pericolosità e ha mantenuto le aree a bassa pericolosità per le quali però valgono le prescrizioni riportate nell'art. 9 delle N.T.A. dell'AdB: "interventi consentiti nelle aree a bassa pericolosità idraulica".

La cartografia del PUG individua anche aree annesse al reticolo idrografico dove in via preventiva vige il divieto di inedificabilità per una porzione di terreno pari a 75 m sia a destra che a sinistra del corso d'acqua. La prescrizione però non è da intendersi definitiva in quanto può essere modificata a seguito di specifici studi idraulici che consentano l'esatta individuazione delle aree golenali. Lo stesso è fatto per le conche alluvionali dove la porzione di rispetto, anche in questo caso di 75 m, può essere ridotta a seguito di specifici studi di regimentazione delle acque.

Il piano prevede anche che aree stralciate all'interno di contesti residenziali di nuovo impianto possano essere, in una seconda fase di attuazione (successiva al completamento del recupero degli standards) cedute al Comune, per divenire parchi urbani, in cambio di altre aree in zona di espansione pervenute al Comune come standards.

Per quanto riguarda la coerenza con il PUTT/P si sono apportate modifiche sulla base di conoscenze più accurate come previsto dal DRAG.

Le modifiche hanno riguardato la consistenza e la precisa individuazione in cartografia delle componenti geo-idromorfologiche, delle componenti botanico-vegetazionali e delle componenti storico-culturali. Di conseguenza sono variati gli ambiti territoriali estesi.

In riferimento ai sistemi territoriali di cui al punto 2.1 dell'art. 1.02 del PUTT/P gli elementi strutturanti il territorio si articolano nei seguenti sottosistemi:

- Assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico;
- Copertura botanico-vegetazionale, colturale e presenza faunistica;
- Stratificazione storica dell'organizzazione insediativa.



COMPONENTI GEO-MORFO-IDROGEOLOGICHE

Sono le emergenze geologiche, morfologiche e idrogeologiche, i corsi d'acqua, i versanti e i crinali.

Il PUG implementa la tutela delle componenti geo-morfo-idrogeologiche con l'individuazione di incisioni carsiche (lame) comunque riportate nella cartografia tematica del PUTT/P relativa alla morfologia.

Le emergenze sono riportate con le relative aree annesse nelle cartografie con tecnologia GIS, e quindi dettagliatamente definite, e per ogni settore (emergenze, corsi d'acqua e versanti) sono indicati i regimi di tutela e le prescrizioni di base nel rispetto dei piani sovraordinati.

COMPONENTI BOTANICO-VEGETAZIONALI

Sono i boschi e le macchie, i beni naturalistici, le zone umide, le aree protette e i beni diffusi.

Il PUG non ha censito nel territorio comunale la presenza di zone umide (coste marine, palustri e lacuali...).

Il PUG per le aree protette (oasi di protezione, zone di ripopolamento e cattura, riserve naturali...) individua due aree soggette a tutela faunistica:

- Oasi di protezione "Le Padule" di superficie complessiva di m² 8.848.327 ricadente per m² 6.168.614)
- Oasi di ripopolamento "Nicassio" (di superficie complessiva di m² 10.324.358 ricadente per m² 152.828)

Il piano Faunistico Venatorio della Provincia di Bari ha revocato l'oasi di protezione "Le Padule". Inoltre il nuovo Piano Faunistico Venatorio Regionale 2009-2014 (approvato con Deliberazione del consiglio regionale n. 217 del 21 luglio 2009 e pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Puglia n. 117 del 30 luglio 2009) prevede la revoca dell'oasi di protezione "Nicassio".

Il PUTT pertanto non individua aree soggette a tutela faunistica.

Il PUG ha incrementato in termini di superficie di circa il 15 % la tutela delle componenti vegetazionali a fronte delle aree di boschi e macchie già tutelate dal PUTT/P.

Le componenti botanico-vegetazionali rilevate sono pertanto:

- Boschi e macchie
- Zona di ripopolamento "Nicassio"

Riguardo ai "beni diffusi" (piante isolate, alberature, pareti a secco...) il PUG ha censito i beni in maniera indicativa e non prescrittiva e quindi sarà nella fase di



rilascio del PdC che i beni dovranno essere individuati e censiti ai fini della loro tutela.

Il PUG non ha censito nel territorio di Turi "beni naturalistici" (zone di riserva, biotipi, siti naturalistici, parchi...).

Le componenti sono dettagliatamente individuate nella cartografia e per ognuna vengono indicati i regimi di tutela e le prescrizioni di base ne rispetto dei piani sovraordinati.

COMPONENTI STORICO-CULTURALI

Sono le zone archeologiche, i beni architettonici extraurbani, il paesaggio urbano e usi civici e i punti panoramici.

La segnalazione archeologica riportata nel PUTT/P in contrada San Donato è stata trasformata dalla Sovrintendenza Archeologica di Taranto in vincolo archeologico Necropoli (decreto 22/06/1991) e precisamente localizzata.

Il PUG indica i regimi di tutela e le prescrizioni di base. Il Sistema delle Conoscenze ha localizzato inoltre un'area a sud-est dove studi e rinvenimenti fanno pensare alla presenza di un insediamento urbano di epoca peuceta. Il PUG ritiene di dover configurare come zona archeologica questa zona, definita sommariamente tra la strada vicinale Pozzi di Ciccio e la via vecchia per Castellana, imponendo la normativa d'intervento già predisposta dalla Sovrintendenza per altre zone che a tutto'oggi appaiono meno interessate dai rilevamenti e già edificate.

Il PUG non ha censito la presenza di aree sottoposte ad usi civici né di punti e strade panoramiche.

Per quanto riguarda i beni architettonici extraurbani il PUG incrementa l'individuazione dei manufatti da sottoporre a tutela: da due masserie (Masseria Gonnelli, Masseria Caracciolo e Neviera di Musacco) a quindici masserie (Masserie Gonnelli, Caracciolo, Sant'Angelo, Difesa Nuova, Difesa Vecchia, Orlandi, Santissimo, Azzone, Lerede, Serrone, S. Elena, S. Teresa, Caione, Regio e Petrosino).

Allo scopo di preservare le masserie elencate dal degrado che ne deriverebbe dalla perdita di esercizio o di ogni altra forma di utilizzo provocato da una vincolistica troppo rigida, il PUG ritiene di conseguire meglio l'obiettivo della conservazione nel tempo prefigurando condizioni equilibrate di tutela e riuso, differenziando le masserie sulla base del maggior pregio come di seguito riportate:

1° gruppo	Masseria Gonnelli
	Masseria Caracciolo
	Neviera di Musacco



2° gruppo Masseria Sant'Angelo
 Masseria Difesa Nuova
 Masseria Difesa Vecchia
 Masseria Orlandi
 Masseria Santissimo

3° gruppo Masseria Azzone
 Masseria Lerede
 Masseria Serrone
 Masseria S. Elena
 Masseria S. Teresa
 Masseria Caione
 Masseria Regio
 Masseria Petrosino

Per ognuno dei tre gruppi è stato differenziato il dimensionamento dell'area annessa e prescrizioni di tutela con relativa disciplina di riuso. In particolare, distintamente per ogni gruppo, sono state individuate possibilità anche di ampliamento strettamente connesse a norme di manutenzione conservativa estese al contesto esterno.

AMBITI ESTESI

In funzione delle variazioni di ubicazione, dell'aggiunta di ambiti distinti (masserie, boschi...) e dell'eliminazione di altri ambiti distinti (zona faunistica, lame e doline...) determinati generalmente dalla lettura della nuova carta tecnica regionale e del Piano in itinere del PAI, anche gli ambiti estesi hanno subito modificazioni. In sostanza i pesi dei singoli "distinti" sono stati composti in una elaborazione elettronica in grado di offrire un quadro oggettivo e reale delle sovrapposizioni in funzione di ATE assolutamente corretti.

Lungo le aste principali di deflusso idrico sono state perimetrate fasce di rispetto di larghezza pari a 75m, sia a destra che a sinistra, che si riducono solamente in presenza di significativi insediamenti esistenti assimilabili a "territori costruiti".



STRALCIO DELLA TAVOLA DELLE INVARIANTI TERRITORIALI E VIABILITA' RURALE

