

COMUNE DI CELLINO SAN MARCO

# PIANO URBANISTICO GENERALE

IL SINDACO

Claudio Pezzuto

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Antonio Perrone

PROGETTISTI

Arch. Franco Aluzzi

Arch. Vincenzo Panelli

Collaboratori

Arch. Vincenzo Sardelli  
Ing. Nicoletta Acquaviva  
Ing. Angelo Maiolino

Consulenti

Dott. Christian Napolitano  
Dott. Guido Palma

## PREVISIONI STRUTTURALI

**Relazione generale – parte seconda –**

**La cultura, gli obiettivi ed i contenuti del PUG**

Tavola

**3**

## INDICE

<b>2.0.0. INTRODUZIONE - CHE COSA E' IL PIANO URBANISTICO GENERALE? .</b>	<b>2</b>
<b>2.1.0. CAPITOLO PRIMO - L'APPROCCIO ALLA PIANIFICAZIONE LOCALE E METODO DI LAVORO .....</b>	<b>7</b>
<b>2.2.0. CAPITOLO SECONDO - LA CULTURA DEL PIANO.....</b>	<b>9</b>
<b>2.2.1. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....</b>	<b>11</b>
<b>2.3.0. CAPITOLO TERZO - GLI OBIETTIVI ED I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>13</b>
2.3.1. RIORDINO, PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEI SETTORI PRODUTTIVI .....	13
2.3.2. SETTORE PRIMARIO .....	14
2.3.3. SETTORE SECONDARIO .....	17
2.3.4. SETTORE TERZIARIO .....	18
<b>2.4.0. CAPITOLO QUARTO - LA ORGANIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DELLA CITTÀ.....</b>	<b>20</b>
2.4.1. MIGLIORAMENTO DELLA ORGANIZZAZIONE ABITATIVA.....	20
2.4.2. IL CENTRO URBANO .....	23
2.4.3. IL SISTEMA DEI SERVIZI.....	24
2.4.4. GLI STANDARDS URBANISTICI.....	25
2.4.5. IL SISTEMA DELLA VIABILITA'.....	27
<b>2.5.0. CAPITOLO QUINTO - IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.G.....</b>	<b>29</b>
2.5.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE.....	31
2.5.2. DIMENSIONAMENTO URBANIZZATIVO .....	- 34 -
2.5.3. DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO.....	- 34 -

## RELAZIONE PARTE SECONDA

---

### ***LA CULTURA, GLI OBIETTIVI E I CONTENUTI DEL P.U. G.***

#### **2.0.0. INTRODUZIONE- CHE COSA E' IL PIANO URBANISTICO GENERALE?**

Alla luce delle trasformazioni della disciplina urbanistica regionale introdotte attraverso l'approvazione della L.R. n.20/2001, prima , e del D.R.A.G. in seguito, si ritiene più che opportuno descrivere la forma e i contenuti che sono richiesti allo strumento di governo del territorio a scala locale, per capire le profonde innovazioni che hanno riguardato il principale strumento di pianificazione urbanistica.

Tale strumento, cambiato non solo nella sua denominazione, ora Piano Urbanistico Generale, ma soprattutto *nella impostazione concettuale e metodologica, nei contenuti e negli effetti programmatici*, si presenta in un forma completamente diversa dal modello di piano precedente.

Pertanto, ad integrazione ed esplicitazione di ciò che è stato già descritto nel D.P.P., nelle pagine seguenti saranno illustrati ulteriori aspetti del PUG specie nella sua duplice veste di piano delle Previsioni Strutturali e piano delle Previsioni Programmatiche.

Il PUG costituisce il terzo livello in cui si articola la pianificazione del territorio regionale, e costituisce lo strumento che governa le trasformazioni del territorio comunale.

Secondo il modello previsto nella nuova legge urbanistica regionale tale Piano si sdoppia in due componenti, una di media durata (dieci, quindici anni) che disegna gli obiettivi generali che si vogliono perseguire e l'assetto urbanistico futuro della città, e una di breve durata, che potrebbe corrispondere al mandato amministrativo del sindaco o potrebbe avere un orizzonte temporale più ampio.

La prima componente è definita dalle Previsioni Strutturali (Piano Strutturale) in quanto individua le grandi scelte urbanistiche, persegue gli obiettivi della salvaguardia e valorizzazione delle invarianti strutturali del

territorio, evita dettagli e soluzioni particolareggiate del vecchio PRG e detta indirizzi e direttive per le previsioni programmatiche e per la pianificazione attuativa.

Le Previsioni strutturali quindi:

- individuano le parti del territorio da tutelare e preservare da trasformazioni sostanziali (Sistema delle tutele);
- individuano gli indirizzi e i criteri per completare e rafforzare le reti e le connessioni con i sistemi urbani contermini (Sistema infrastrutturale);
- individuano le parti del territorio urbano da conservare, da riqualificare, da trasformare, quelle che saranno le direttrici di sviluppo dell'insediamento, dettandone politiche di intervento, indirizzi e criteri, le prestazioni da raggiungere (Sistema insediativo).

Il Piano Strutturale non ha effetti conformativi dei diritti dei proprietari, e riconosce e fa propri solo i vincoli ricognitivi che provengono dalle leggi dello Stato o Regionali.

Secondo l'art. 9 comma2 della l.r. 20/2001 *le previsioni strutturali:*

*a) identificano le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;*

*b) determinano le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini."*

Le linee fondamentali di assetto del territorio comunale sono identificate nelle **invarianti territoriali** (TAV 53c) e definite nei **contesti territoriali** (TAV 55) con le relative articolazioni.

Le direttrici di sviluppo sono determinate nei **contesti urbani** (TAV 56) e nel progetto delle **invarianti infrastrutturali** (TAV 53a e Tav 53b ).

Sono considerati elementi e previsioni strutturali del PUG di Cellino San Marco:

- la storia ed i caratteri fisici, giuridici, sociali ed economici del territorio (Tavola 2) con definizione della proiezione demografica al quindicennio e del fabbisogno di edilizia residenziale (Delibera G.R. n°320/89);
- il dimensionamento complessivo del PUG nel settore residenziale, urbanizzativo, produttivo;
- il sistema delle tutele costituito:
  - dalla individuazione dei beni e delle componenti strutturanti il territorio e dagli elementi di vulnerabilità dello stesso per il quale il P.U.G. detta la disciplina strutturale immediatamente cogente ed operativa (dalla Tav 38 alla Tav 52);
  - dalla individuazione dei contesti rurali e loro articolazioni nei quali sono indicati gli indirizzi e direttive strutturali ai quali deve conformarsi la parte programmatica del PUG (Tav 54, 55);
- il sistema delle connessioni con i sistemi urbani contermini (Tav 53);
- l'individuazione e la definizione del territorio comunale in “ territorio urbanizzato” e “territorio non urbanizzato”- nonché del “territorio costruito” ai sensi dell’ art. 1.03 punto 5 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. (Tav 39, 40);
- l'individuazione dei contesti urbani e delle direttrici di sviluppo dell’insediamento nei quali sono indicati gli indirizzi e direttive strutturali ai quali deve conformarsi la parte programmatica del PUG (Tav 54, 56);
- Per le aree sottoposte a regime perequativo:
  - a) la definizione degli ambiti di perequazione, (Tav 58, Tav 57 paragrafo 2.1)
  - b) la suddivisione degli ambiti di perequazione in classi, (Tav 60, Tav 57 paragrafo 2.2)

La seconda componente definita delle Previsioni programmatiche (Piano Operativo) riguarda le trasformazioni urbanistiche che una

amministrazione comunale, intende realizzare nel quinquennio del suo mandato o possono riguardare trasformazioni di più ampia portata territoriale e temporale, *privilegiando in tal caso il ricorso a pratiche perequative che consentano di evitare o attenuare il ricorso a vincoli di esproprio la cui attuazione risulta sempre più difficoltosa.*

Le Previsioni programmatiche (Piano Operativo) quindi:

a) definiscono, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale produttivo e infrastrutturale, le localizzazioni delle aree da ricomprendere in PUE, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;

b) disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE.

Sono considerati, quindi, elementi e previsioni programmatiche del PUG:

- la tipizzazione e destinazione d'uso delle aree extraurbane e l'azzonamento del centro urbano;
- la localizzazione delle aree da ricomprendere in PUE e la disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;
- definizione planivolumetrica dei comparti perequativi a destinazione prevalentemente residenziale e regole insediative;
- la disciplina, attraverso le N.T.A. e il R.E., delle trasformazioni fisiche e funzionali delle aree non sottoposte alla previa redazione dei PUE e non disciplinati dalle disposizioni strutturali.
- Per le aree sottoposte a regime perequativo:
  - a) la determinazione e l'attribuzione dell'indice di fabbricabilità territoriale perequativo,
  - b) la definizione degli strumenti di gestione

Con il Piano Operativo verranno selezionate le modalità pubbliche o private dell'intervento e verranno elaborati progetti urbanistici che danno forma alle trasformazioni tenendo conto degli operatori e delle risorse disponibili, in particolare raccordando l'attuazione con la programmazione finanziaria comunale e con le previsioni del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

*Un Piano che si costruisce nel tempo sul telaio rappresentato dal Piano*

*Strutturale, con trasformazioni coerenti con gli indirizzi e criteri che in questo sono dettati, e che mantiene ampi margini di flessibilità nelle definizioni delle quantità, delle funzioni e anche della localizzazione delle aree da trasformare.*

*La disciplina urbanistica costruita nel PUG/P (parte programmatica), in coerenza con le disposizioni strutturali stabilite dal PUG/S (parte strutturale), dovrà comunque essere finalizzata al contenimento del consumo di suolo, al risparmio energetico e all'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, alla riduzione dell'inquinamento acustico e luminoso, all'aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani, all'abbattimento delle barriere architettoniche, allo sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile.*

*Il PUG/P assume efficacia conformativa della proprietà per tutte le parti in esso comprese; le previsioni che comportano esproprio non attuate entro il periodo di tempo previsto dal PUG/P*

*decadono e per essere reiterate devono essere approvate tramite le procedure di variante di cui all'art. 12, comma 2, della l.r. 20/01.*

*(cit. Drag, indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei Piani Urbanistici Generali)*

## **2.1.0. CAPITOLO PRIMO - L'APPROCCIO ALLA PIANIFICAZIONE LOCALE E METODO DI LAVORO**

Il Documento Programmatico Preliminare, redatto dall'arch. Franco Aluzzi, descrive, in premessa, l'iter che ha portato all'approvazione in Consiglio comunale della relazione preliminare del PRG e l'acquisizione del Piano Regolatore di Cellino San Marco, redatto e consegnato ai sensi della Legge Regionale n.56 del 1980 dall'Arch. Decio De Mauro, da parte della Giunta Comunale.

Nello stesso DPP si evidenzia la necessità di dover tener conto, specie negli obiettivi del PUG, della relazione preliminare approvata dal Consiglio Comunale.

In data 18-04-2005 la Giunta Comunale di Cellino San Marco, con delibera n.47 , ha deciso di affidare all'architetto Vincenzo Panelli, il completamento del lavoro svolto dall'architetto Franco Aluzzi, prematuramente scomparso, per "rielaborare ed adeguare lo strumento urbanistico precedentemente commissionato alla nuova normativa vigente".

La necessità di proseguire la elaborazione del PUG sulla base di un sistema di conoscenze quanto più possibile aggiornato ha comportato la revisione critica degli elaborati del PRG fatti propri dalla Giunta Comunale con delibera di Giunta n.39 del 05-04-2001, e nuove indagini conoscitive.

Tale revisione ha portato alla selezione degli elaborati conoscitivi e progettuali, del PRG, ritenuti ancora validi ai fini del completamento del PUG ed in esso infatti sono contenuti o vi si fa riferimento. Pertanto, corre l'obbligo di ricordare che il processo di pianificazione per il Comune di Cellino San Marco è il risultato dell'impegno e del lavoro di più attori politici e tecnici che nel tempo si sono succeduti.

Il sistema delle conoscenze, inoltre, si è ampliato divenendo maggiormente decisivo nelle scelte di piano sia nella fase di completamento del PUG che nella fase di elaborazione della Valutazione Ambientale Strategica, durante le quali importante è stato l'apporto di

proposte ed elementi di conoscenza acquisiti attraverso la partecipazione dei cittadini. La fase successiva all'approvazione del DPP, in cui sono stati esplicitati gli obiettivi che il PUG deve perseguire, è stato il completamento e l'aggiornamento del sistema di conoscenze e dei quadri interpretativi finalizzato alla comprensione dello stato delle risorse del territorio e delle tendenze in atto. I supporti informativi di base sono costituiti dalle carte tecniche regionali (aerofotogrammetrie in scala 1:5000 e 1:2000, planimetrie catastali scala 1:2000).

Gli approfondimenti hanno riguardato:

- il contesto di area vasta in cui è inserito il territorio comunale e gli strumenti di programmazione e pianificazione sovraordinati al Piano.
- la costruzione del sistema di conoscenze delle risorse locali, del loro stato e delle tendenze evolutive;
- l'analisi della realtà socioeconomica;
- l'analisi dello stato di attuazione della pianificazione urbanistica vigente.

La "ricomposizione integrata" delle conoscenze acquisite e l'interpretazione critica dello stato di fatto del territorio e delle sue tendenze di trasformazione, hanno portato alla costruzione dei quadri interpretativi che hanno preso forma nei contesti territoriali<sup>1</sup> e nella individuazione delle invarianti strutturali<sup>2</sup>. In stretta relazione con le conoscenze acquisite ed i quadri interpretativi, si è passati all'articolazione dei contenuti progettuali in previsioni strutturali e programmatiche. Per la lettura grafica e descrittiva dei contesti territoriali si rimanda alle tavole 54-55-56.

---

<sup>1</sup> " *significativi elementi patrimoniali del territorio sotto il profilo storico-culturale, paesistico-ambientale e infrastrutturale, che attraversano i contesti territoriali, e che in alcuni casi possono anche coincidere con essi, caratterizzati dalla stabilità e dalla non negoziabilità dei valori nel medio-lungo termine*". (cit. Drag, indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei Piani Urbanistici Generali)

<sup>2</sup> "*parti del territorio connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico-culturale, insediativo, infrastrutturale, e da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano*". (cit. Drag, indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione dei Piani Urbanistici Generali)

## 2.2.0. CAPITOLO SECONDO - LA CULTURA DEL PIANO

Alla base degli obiettivi strategici e dei contenuti programmatici, che hanno guidato la elaborazione di questa proposta di P.U.G. per Cellino San Marco, *c'è una posizione culturale che vuole evidenziare la correlazione esistente tra ogni intervento di pianificazione, e la complessità dei fenomeni politici, economici e sociali che interessano, con caratteristiche strettamente operative, il territorio. Questa cultura del Piano tende a sminuire gli aspetti tecnicistici della pianificazione, per esaltarne il ruolo di protagonista, nella definizione della strategia dello sviluppo economico e sociale. La validità di un piano urbanistico, pertanto, dipende essenzialmente da tre fattori: in primo luogo, dalla capacità di interpretare correttamente le tendenze di sviluppo riscontrabili nel territorio; in secondo luogo dalla congruità e compatibilità delle scelte previste per rendere realizzabili gli obiettivi e dalla gestione del piano coerente con la sua formulazione; infine dalla sua "non rigidità", cioè dalla sua capacità di aderire alle trasformazioni che inevitabilmente si verificheranno nel corso della sua attuazione.* (Arch. D. De Mauro)

Le scelte culturali che stanno a monte della proposta di P.U.G. accanto a quella fondamentale di pianificazione programmatica, hanno prodotto un progetto che è un ***Piano: di sviluppo economico; di ristrutturazione e di risanamento dell'esistente; di salvaguardia ambientale e di tutela attiva del patrimonio storico-culturale; di riorganizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.*** (Arch. D. De Mauro)

*PIANO DI SVILUPPO ECONOMICO perché, partendo da una realistica analisi delle potenzialità territoriali e dei sistemi produttivi, mette in movimento i meccanismi idonei ad attivare tutte le risorse disponibili, verso l'obiettivo di uno sviluppo equilibrato in tutto il territorio comunale. Uno sviluppo che deve far leva sui fattori trainanti dell'economia di Cellino San Marco, agricoltura, attività industriali piccole e medie, edilizia, artigianato. Tutte le scelte di piano sono finalizzate alla massimizzazione di queste grandi potenzialità, e di conseguenza non solo alla salvaguardia degli attuali livelli occupazionali, ma anche al miglioramento della qualità degli stessi e alla creazione di nuovi posti di lavoro.* (Arch. D. De Mauro)

*PIANO DI RISTRUTTURAZIONE E DI RISANAMENTO DELL'ESISTENTE, perché nella visione della massimizzazione delle risorse, non è più possibile consentire sprechi e sottoutilizzazioni del patrimonio. Qui si innesta tutta la problematica connessa al recupero dell'intero patrimonio edilizio, al risanamento delle abitazioni malsane e improprie, alla sostituzione di quello vetusto. Effettuando il censimento di tutto l'edificato è stato rilevato che, specialmente nell'ultimo ventennio, all'incremento dell'attività edilizia ha contribuito notevolmente il fenomeno dell'abusivismo. (Arch. D. De Mauro).*

Il P.U.G. deve contenere i presupposti per consentire il recupero di tutto il patrimonio costruito.

*PIANO DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA, perché si propone di utilizzare e valorizzare, nel rispetto delle caratteristiche naturali, ambientali, tradizionali e storiche, tutto il patrimonio dei beni culturali, delle risorse idrogeologiche e geofisiche e delle strutture produttive. Si vuole qui chiarire che non siamo in presenza di una pianificazione "vincolistica", intesa in senso passivo o meglio col significato "in negativo", che si è assegnato, nel passato, al regime dei vincoli; ma, al contrario, si afferma un concetto di "tutela" e di salvaguardia in "positivo"; pertanto un significato attivo, dinamico del regime dei vincoli. Penso, infatti, che assoggettare a vincoli il territorio non significa semplicemente fissare dei divieti a intervenire o a "fare", ma al contrario, precisare cosa si può e si deve fare nel territorio, in funzione delle sue caratteristiche e nell'obiettivo di massima utilizzazione dei suoi beni nel quadro di una superiore utilità sociale.*

(Arch. D. De Mauro)

*E' infine un PIANO DI ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI. E' un aspetto fondamentale della struttura complessiva di piano che, non va sottaciuto, richiede il maggiore sforzo operativo da parte dell'Amministrazione Comunale nella fase di attuazione e di gestione, soprattutto perché si tratta di attivare meccanismi che, molto spesso, si scontrano con radicati interessi privati. Risulta evidente il carattere essenzialmente politico di questa proposta, tesa a perseguire l'obiettivo di riservare le aree necessarie ai servizi primari e secondari soprattutto per il soddisfacimento*

*dei fabbisogni regressi nel settore. Qui ha un ruolo determinante la scelta della "tecnica di piano" adottata, che parte da una indagine quantitativa e qualitativa delle urbanizzazioni esistenti per passare al dimensionamento in funzione dei parametri fissati dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, (rilevatisi peraltro insufficienti in molte realtà italiane) ed infine pervenire alla fase più delicata, che consiste nella individuazione delle aree necessarie alla localizzazione dei servizi. Il criterio adottato è finalizzato a riequilibrare la distribuzione delle urbanizzazioni in tutta la città; a localizzare i servizi secondo i rispettivi raggi di influenza e i relativi bacini di utenza; a rispettare rigorosi criteri di economicità e di massima fruibilità da parte della comunità. L'obiettivo è vitalizzare il tessuto urbano esistente in modo che esso diventi "città", in termini completi, in ogni porzione di spazio che concorre alla definizione dell'habitat comunitario, sì da riscoprire il valore del vivere collettivo a ciascuno dei livelli organizzativi della città. Da qui la necessità che il P.U.G. sia, esso stesso, un piano di servizi. La proposta complessiva, infatti, contiene elementi di dettaglio tali da rendere inutile, perché dannoso per la collettività, il rinvio sistematico a successivi strumenti di attuazione e di esecuzione. Questi, per grandi linee, sono gli indirizzi culturali della proposta di P.U.G., che hanno guidato le scelte della pianificazione, i cui contenuti saranno indicati per settori di intervento, al fine di renderne più immediata la lettura e più agevole la comprensione.*

### **2.2.1 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

Un altro aspetto legato alla cultura del piano è la scelta operata di applicare sulle aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche sottoposte a PUE il modello perequativo, è in linea con i principi di giustizia distributiva e di efficacia del Piano enunciati nel Documento Programmatico Preliminare e nelle disposizioni della L.R. 20/2001.

Il modello perequativo, rendendo indifferenti, rispetto alle scelte di piano, le proprietà interessate dalle trasformazioni urbanistiche, distribuisce equamente, tra i proprietari delle aree, i diritti edificatori attribuiti dal PUG e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio.

Oltre a conseguire una maggiore giustizia distributiva, il modello proposto consente di acquisire al patrimonio pubblico, gratuitamente o a prezzo agricolo, le aree per la realizzazione della città pubblica.

La pratica dell'esproprio, infatti, pur rimanendo una delle forme di attuazione del piano, da considerare come eccezione e non come regola, ha dimostrato la sua inefficacia ed ha contribuito allo scarto, che caratterizza gli strumenti urbanistici tradizionali, tra disegno di Piano e la sua attuazione. Per ulteriori approfondimenti si rimanda alla tavola 57 in cui è descritto il modello adottato per il PUG di Cellino San Marco.

### **2.3.0. CAPITOLO TERZO - GLI OBIETTIVI ED I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE**

E' utile indicare sinteticamente, in questo paragrafo, gli obiettivi principali che sono alla base delle scelte della proposta di P.U.G.. Possiamo indicarle come le *"idee forza" del Piano, quelle cioè che cercano di qualificarla, ben al di là della validità tecnico - urbanistico. E' evidente che sul tappeto non stanno solo le questioni, già complesse, della casa e del territorio; intrecciate ad esse vi sono le questioni della produzione primaria, secondaria e terziaria, quelle della cultura, del tempo libero, della sanità, delle scuole, dei servizi, della qualità della vita di tutta la comunità. L'intera struttura delle relazioni sociali può essere influenzata nel bene e nel male dalle scelte del piano e dalla gestione che verrà fatta di tali scelte.* (Arch. D. De Mauro)

#### **2.3.1. RIORDINO, PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEI SETTORI PRODUTTIVI**

*Il P.U.G. è lo strumento utile, positivo, concreto, per consentire la valorizzazione e lo sviluppo delle risorse oggi esistenti nel Comune di Cellino San Marco nell'ambito dei settori della produzione. Già nel primo approccio conoscitivo della realtà territoriale, e poi negli approfondimenti di settore, è risultato evidente di essere di fronte ad un Comune e ad una organizzazione sociale pieni di risorse, di laboriosità, di capacità di iniziativa. In particolare ha colpito l'organizzazione della produzione agricola, nella quale sono evidenti i progressi compiuti con l'obiettivo di riscattarsi da vecchie forme di lavoro e da vecchi rapporti di produzione. Risulta, altresì, evidente la vivacità del settore secondario artigianale che sembra trovi nella dimensione media e piccola delle unità produttive il suo punto di forza. Certamente il quadro generale non è tutto e solamente positivo. Anche qui, infatti, le ricchezze e le risorse sono distribuite in modo ineguale, per cui la società di Cellino San Marco appare talvolta segnata da forme vecchie e nuove di povertà, accanto a situazioni di benessere; perdurano sacche di emarginazione anche se un miglioramento di settori*

*sociali intermedi si è, comunque, verificato. Del resto, e non potrebbe essere altrimenti, l'attuale congiuntura (economica, produttiva, finanziaria) si sente anche a Cellino San Marco e quindi settori come l'agricoltura, il commercio, l'edilizia scontano le difficoltà generali italiane e meridionali. Si impone una ulteriore riflessione: la crisi è anche crisi di valori. Assistiamo a forme di devianza e di violenza allarmanti, si diffonde la disoccupazione giovanile; cresce l'emarginazione degli anziani; c'è un lento processo di disgregazione sociale; l'uomo si sente sempre più solo. Sono tutti segnali che si richiamano all'attenzione solo per ribadire l'urgenza di scelte che aumentino le possibilità di impiego dei disoccupati (sono soprattutto giovani) e di politiche che incentivino settori, come quello edilizio, che hanno capacità di innescare una miriade di produzioni indotte. Infine, bisogna rimarcare come negativo ed autolesionista il tipo di sviluppo che fino ad oggi ha avuto il settore edilizio ed il relativo impiego del territorio. La moltiplicazione di case ai margini delle aree urbane, la pratica dell'abusivismo, la radicata insensibilità al rispetto delle norme urbanistiche, la sensibile carenza di strutture di servizio, hanno innescato un meccanismo di spreco e di degrado ambientale che può e deve essere fermato. (Arch. D. De Mauro)*

### **2.3.2. SETTORE PRIMARIO**

*La produzione agricola deve rimanere uno dei settori portanti dell'economia di Cellino San Marco. E' necessario, certamente, prevedere una modernizzazione della produzione così finalizzata: meccanizzazione di alcune culture, riaccorpamento di proprietà troppo frazionate, miglioramento delle condizioni di vita degli addetti (residenza, servizi ecc.). Si deve incentivare il movimento cooperativo e consortile; per questo occorre ipotizzare la realizzazione di centri di servizio per l'agricoltura, come luoghi per la costruzione di ricovero dei macchinari agricoli comuni, dei capannoni per deposito del prodotto, di struttura di prima trasformazione e/o commercializzazione. Un'altra scelta può essere quella di potenziare, accanto alla grande viabilità, una rete primaria di viabilità*

*"rurale" che consenta di avere linee di "arroccamento" dei traffici legati alla produzione agricola.*

*Molto importante è tutelare le zone irrigue e le aree di captazione delle acque: bisognerà però estendere, con opportune opere, tali aree superando antiche differenziazioni. (Arch. D. De Mauro)*

*E' altresì importante sviluppare il settore della commercializzazione e distribuzione del prodotto agricolo. Cellino San Marco (Città del Vino), specialmente nella visione del progetto integrato territoriale dell'area Jonico-Salentina (PIT 8), potrebbe essere nel settore vitivinicolo un centro di accumulo e distribuzione del prodotto di un'area più vasta del territorio comunale. Si sottolinea che a queste scelte di localizzazione nel territorio dovrà seguire una coerente gestione del piano. In quella fase si potrà sperimentare, ad esempio, la validità dei piani di zona agricoli e di quegli incentivi economici che privilegiano l'investimento e la imprenditorialità, a scapito dell'assistenza.*

*Il settore dell'agricoltura ha cominciato a vivere, a partire dagli anni '60, una fase di transizione, il cui processo evolutivo, molto lento, dura ancora oggi. Infatti, accanto a fenomeni strutturali e culturali di tipo tradizionali, si riscontrano momenti e situazioni, in cui prevale l'ansia di applicare metodi e strumenti più moderni nella utilizzazione delle risorse umane e territoriali. Nel territorio di Cellino San Marco sopravvivono forme e spazi, realizzati da una secolare e paziente opera dell'uomo, che ancora sino agli anni '60, aveva saputo intervenire, nell'ambiente, con forme adeguate alla esigenza di conservare un armonico equilibrio fra centro abitato e territorio agricolo. Questo equilibrio, purtroppo è in pericolo. Il risultato è sotto gli occhi di tutti, in termini sociali ed economici: emigrazione, abbandono delle campagne, la cui scarsa produttività agricola non ha retto le spinte demografiche e la domanda sociale; la senilizzazione e femminilizzazione del lavoro agricolo; cambiamento di destinazione nell'uso del suolo; sfruttamento incontrollato delle risorse idriche.*

*Le analisi condotte nel settore evidenziano un elevato grado di insoddisfazione della popolazione, in uno con l'esigenza di un incremento del reddito e di un inserimento nel processo di ammodernamento delle*

*strutture sociali del paese e quindi nel disegno complessivo del suo sviluppo economico. Cresce la domanda di istruzione, di comunicazioni, attrezzature e servizi a livelli più confacenti ai modelli di vita che oggi vengono proposti. Ma qui, accanto alla necessità di elevare il livello di vita della popolazione, e di soddisfare la richiesta di sviluppo sociale ed economico, esiste anche l'urgenza di salvaguardare il territorio. La salvaguardia e la tutela di questo patrimonio non possono però condurre al risultato di trasformare l'intero territorio in un "museo", giacché la conservazione dell'ambiente è piuttosto il frutto dell'equilibrio fra popolazione e risorse. Si tratta di ricostruire ora, in forme moderne, questo equilibrio purtroppo infranto.*

*Le preesistenze storiche, le masserie, le residenze sparse nelle campagne, insieme a tutti i segni, lasciati sul suolo dall'uomo, che hanno modellato e "costruito" il territorio, possono essere conservati se continueranno ad essere vivi ed abitati, a svolgere la loro attiva funzione economica, inserendo il tutto in un processo generale che elimini qualsiasi pericolo di obsolescenza e di abbandono. (Arch. D. De Mauro)*

La pianificazione deve assolvere al compito di dare soluzioni adeguate ai problemi del mondo agricolo che pretende, legittimamente, di essere coinvolto nelle scelte dello sviluppo.

*Occorre introdurre, però, metodologie nuove nella tecnica e nella pratica urbanistica. Siamo stati, un po' tutti, abituati a considerare il suolo agricolo come riveniente dalla differenza tra tutte le aree del territorio e quelle più propriamente urbane o comunque con destinazione diversa da quella agricola; risultato questo, di una tecnica pianificatoria con cui si perveniva alla individuazione della "Zona Agricola" per esclusione. Questa proposta è, al contrario, il risultato di una metodologia che, ribaltando i termini del rapporto tra le aree, assume il "sistema dell'agricoltura" come uno degli elementi di analisi e quindi di partenza nel processo di pianificazione, esaltandone il ruolo di coprotagonista nella definizione del progetto di sviluppo economico. (Arch. D. De Mauro)*

La proposta di P.U.G. indica i seguenti obiettivi:

- *Sviluppo dell'occupazione e del reddito del sistema dell'agricoltura; sia*

*per offrire opzioni diversificate alla comunità, sia per trasferire all'interno del territorio comunale quella mobilità sociale, il cui unico sfogo è oggi l'emigrazione;*

- *Utilizzazione delle risorse e della produzione, incentivando gli interventi che adottino, in agricoltura, nuovi processi produttivi finalizzati alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti del suolo;*
- *Salvaguardia, tutela e ricostruzione del territorio agricolo sia per impedire ogni deterioramento dell'ambiente, sia per inserirvi armonicamente le trasformazioni richieste dallo sviluppo economico, **tenendo presenti le criticità ambientali emerse dalle analisi di contesto:** rischio idrogeologico, consumo di suolo, tutela della risorsa acqua, uso sostenibile delle risorse, equilibrio tra tutela e sviluppo.*
- *Realizzazione programmata di una adeguata rete di infrastrutture e servizi, che porti nelle campagne una diffusione capillare delle attrezzature di tipo urbano, specialmente in quelle aree più vivacemente caratterizzate dalla presenza di attività produttive.*

### **2.3.3. SETTORE SECONDARIO**

*Il settore è caratterizzato dalla presenza di piccole e medie imprese e da unità produttive artigianali, legate prevalentemente alla produzione agricola e all'artigianato di servizio. La produzione artigianale si presenta con una spiccata vivacità e con significative capacità imprenditoriali. Il settore ha trovato nuovo vigore con l'approntamento del PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI e con l'avvio delle opere di urbanizzazione primaria. Il piano cerca di mettere ordine e di prospettare chiare linee di sviluppo. Si riconfermano le scelte localizzative presenti nel territorio ed effettuate nelle precedenti proposte di pianificazione. Inoltre ritengo utile individuare alcune aree dove è possibile "ricreare" i caratteri della residenza - bottega e della casa – laboratorio, caratteri presenti nella cultura e nelle tradizioni locali. Anche questa scelta è coerente con la visione di un P.U.G., che si sforza di offrire "occasioni" di relazioni sociali, nell'obiettivo di costruire una città a dimensione umana. (Arch. D. De Mauro)*

#### **2.3.4. SETTORE TERZIARIO**

*Una società come quella di Cellino San Marco, economicamente legata ai settori produttivi e collocata strategicamente in posizione centrale rispetto alle tre province salentine, deve acquisire la consapevolezza del ruolo che le viene prospettato nel progetto complessivo di sviluppo dell'Area Jonico-Salentina e pertanto prepararsi a cogliere questa "occasione". Cellino San Marco può, senza velleitarismi, aspirare ad un molo che travalichi i confini comunali, diventando il punto di riferimento di un vasto e composito intorno territoriale. Si deve pensare, quindi, ad un terziario strettamente legato alla produzione primaria e secondaria artigianale, che sia "di servizio" in un'ottica moderna, che riesca anche ad intrecciare fra loro settori oggi l'un l'altro impermeabili come, ad esempio, agricoltura, artigianato e commercio.*

*Un ruolo particolare è affidato al settore commercio, per il quale è necessario attuare il PIANO DI SVILUPPO E DI ADEGUAMENTO DELLA RETE DISTRIBUTIVA. I contenuti del piano di urbanistica commerciale, pur riguardando un singolo settore dell'attività economica, devono, in una corretta logica programmatoria, integrarsi funzionalmente con le previsioni dello strumento urbanistico.*

*Occorre allora, da una parte, assumere la consapevolezza che l'apparato distributivo italiano ha subito profonde e rapide modificazioni strutturali — gestionali, fra le quali è possibile individuare alcune tendenze:*

- *l'ingresso sempre più massiccio nelle attività terziarie di gruppi capitalistici, con conseguente passaggio da imprese individuali a conduzione familiare, che hanno consentito il sorgere di una nuova figura, quella del manager, specializzato in tecniche gestionali e commerciali, ben lontana da quella dell'imprenditore, il quale, oltre ad "essersi fatto socio", "fa tutto da solo";*
- *la diffusione di forme associative del piccolo dettaglio con lo scopo di trarre vantaggio dall'acquisto in comune presso fornitori onde porsi in condizioni di competitività con il grande dettaglio;*
- *l'ampliamento dell'assortimento merceologico nel singolo esercizio*

*per soddisfare sempre più le esigenze del consumatore desideroso di effettuare gli acquisti nello stesso negozio per economizzare i tempi, che ha portato conseguentemente all'ampliamento della superficie di vendita e del numero degli addetti, nonché all'introduzione della vendita a self-service fino a qualche anno addietro tecnica adottata esclusivamente dal grande dettaglio organizzato.*

*Il profondo processo di ammodernamento in atto pone la struttura distributiva delle nostre province in una posizione di grave debolezza nel momento in cui si è avviato il mercato comune.*

*L'intensificarsi della concorrenza internazionale, l'evoluzione dei modelli di consumo, il crescente molo della grande distribuzione e l'imporsi di un atteggiamento di acquisto più esigente, chiamano le imprese ad una sfida competitiva importante spingendole a modificare le loro modalità gestionali e le combinazioni dei fattori produttivi.*

*Centrale diviene, pertanto, il molo di una politica di sviluppo tesa al miglioramento ed alla qualificazione sia della domanda che dell'offerta dei servizi erogati al comparto, non essendo sufficiente una politica di incentivazione del settore che veda nell'elemento dimensionale l'unico parametro di innovazione.*

*D'altra parte, è necessario che la Pubblica Amministrazione fornisca sempre più assistenza tecnica e servizi reali per poter adeguatamente competere nell'ambito del mercato. (Arch. D. De Mauro)*

## **2.4.0. CAPITOLO QUARTO - LA ORGANIZZAZIONE E RAZIONALIZZAZIONE DELLA CITTÀ'**

Si indicano qui sinteticamente i nodi fondamentali della strategia complessiva adottata.

### **2.4.1. MIGLIORAMENTO DELLA ORGANIZZAZIONE ABITATIVA**

*Il soddisfacimento del fabbisogno di alloggi, nonostante il notevole miglioramento generale delle condizioni abitative registratosi gradualmente sino a partire dagli anni '60, rimane ancora uno degli obiettivi fondamentali di qualsiasi ipotesi di pianificazione. L'utilizzazione prevalente di indici medi e di parametri standard per analizzare le condizioni abitative e le potenzialità di crescita degli insediamenti, hanno senza dubbio concorso ad allontanare i pianificatori dalla comprensione reale dei fenomeni. Gli indici medi, infatti, "nascondendo" evidentemente la complessità dei problemi da risolvere all'interno del rapporto parco alloggi - utenze, sono stati di volta in volta utilizzati sia a sostegno di ipotesi di sviluppo che si intendeva sorreggere, sia per giustificare scelte pianificatorie "preconfezionate". D'altra parte, il metodo della proiezione demografica, visto come fenomeno naturale e spontaneo, e quindi recepito in modo acritico a fondamento delle ipotesi di dimensionamento dei piani, non solo ha portato, nella maggior parte dei casi, al sovradimensionamento degli stessi nella convinzione pressoché unanime di non dover porre alcun limite allo sviluppo, ma non è stato comunque in grado di indicare la direzione da imprimere allo sviluppo generale. Le trasformazioni economico sociali dell'ultimo periodo hanno sostanzialmente vanificato la possibilità di utilizzare tale quadro di riferimento come base per sostenere le ipotesi di sviluppo dei piani. Il rallentamento notevole della dinamica demografica, la diversa composizione per fasce della popolazione, il raggiungimento, in gran parte delle situazioni, di livelli di affollamento medio più che accettabili, e soprattutto l'osservazione che, nonostante i ritmi sostenuti di edificazione, non solo degli anni 60, ma anche degli anni 70, ancora permangono ampie fasce di domanda sociale di alloggi insoddisfatte,*

*hanno concorso, in larga misura, a ridefinire metodi e obiettivi delle analisi di fabbisogno.*

*Accanto a questi, vanno poi considerati i problemi posti dal mutamento sempre più rapido del quadro dei bisogni, anche in relazione all'emergere di nuove figure sociali (giovani, anziani, coppie di nuova formazione, ecc.).*

*Tale complesso insieme di fenomeni, sebbene con minore accentuazione, è presente anche nel Comune di Cellino San Marco. L'indice medio di affollamento si attesta al 2001 su livelli più che accettabili, (0,64 ab/vano) ma ciò non sta certo ad indicare che le condizioni abitative sono migliorate per tutte le fasce sociali di utenza ed in tutte le zone urbane. Al contrario, proprio nell'ultimo decennio si assiste all'ampliamento del campo di variabilità delle condizioni abitative. Si intende in tal modo affermare che, se da un lato queste ultime paiono notevolmente migliorate per famiglie appartenenti a determinate fasce di reddito, a tal punto da configurare spesso situazioni di sottoutilizzazione degli alloggi, in altri casi esse si sono certamente appesantite nell'ultimo periodo: si pensi alle condizioni di vita nel nucleo di più antica origine, al problema dell'alloggio per le giovani coppie e per gli anziani, alla riduzione della quota di alloggi in affitto, alle coabitazioni rilevate statisticamente e a quelle "coatte", all'espulsione di abitanti dalle zone centrali. A tali problemi il P.U.G. propone di fornire una risposta attraverso la individuazione analitica e disaggregata per aree delle fasce di domanda sociale, l'assunzione "ragionata" dei metodi di stima del fabbisogno e delle previsioni di crescita, ma soprattutto attraverso il perseguimento di obiettivi specifici di "governo" dello sviluppo, quali ad esempio il potenziamento delle aree periferiche, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la dotazione di servizi collettivi "esterni" all'alloggio, l'adeguamento dell'offerta di alloggi alle diverse fasce di domanda, soprattutto di quella non solvibile ai prezzi di mercato.*

*Riguardo al recupero del patrimonio edilizio esistente, la problematica è complessa: essa riguarda non solo il patrimonio edilizio del costruito consolidato, ma la più ampia questione del sottomercato "dell'usato". Devono pertanto essere favoriti sia i processi di mobilità all'interno del patrimonio edilizio, sia le iniziative sull'esistente, capaci di incidere sul*

*soddisfacimento della domanda sociale di alloggi, ossia di ridurre la divergenza tra caratteristiche prevalenti dell'offerta e la domanda pregressa e sempre meno solvibile di abitazioni economiche.*

*In presenza di una crescente riduzione delle disponibilità finanziarie dell'ente pubblico, per intervenire direttamente a favore di tale comparto del settore edilizio, si rende sicuramente necessario un coinvolgimento maggiore dei privati, non solo direttamente attraverso la diffusione di strumenti normativi, tra i quali soprattutto il convenzionamento, ma anche attraverso sistemi indiretti, atti ad esercitare un'azione di stimolo nei confronti dell'iniziativa privata; ad esempio la riqualificazione del tessuto urbano attraverso la dotazione di adeguati standard di infrastrutture e servizi.*

*La dotazione di servizi, inoltre, può comportare una relativa riduzione dei costi insediativi, ed in tal modo contribuire alla solvibilità di alcune fasce di domanda sociale, allorquando essa è in grado di sopperire alle efficienze dello standard edilizio. Per chiarire, invece, cosa significa avere assunto, in modo "ragionato", i metodi di stima del fabbisogno e delle previsioni di crescita, occorre richiamare alcune ipotesi alla base della valutazione del fabbisogno e della impostazione del dimensionamento del piano. Innanzitutto ci preme sottolineare i motivi alla base della scelta di 0,70 abitanti - vano, quale standard di affollamento, per il quindicennio di validità del piano. Essa discende dall'ipotesi che lo standard non va assunto come valore ottimale astratto, valido in ogni momento e in ogni luogo, ma va considerato come obiettivo programmatico, definito sulla base delle condizioni di partenza e delle risorse disponibili per il raggiungimento. La scelta del parametro di 0,70 abitanti/vano risulta legata in modo specifico alle attuali caratteristiche insediative locali. Infatti l'analisi delle condizioni abitative per sezioni di censimento ha messo in evidenza che l'indice medio di affollamento calcolato rispetto all'intero patrimonio edilizio occupato è già al 1981 inferiore a 1 abitante/vano e che tale valore si abbassa ulteriormente in corrispondenza delle aree periferiche; segno, questo ultimo, a nostro parere delle specifiche caratteristiche tipologiche (alloggi uni e bifamiliari) e funzionati del patrimonio edilizio e delle esigenze*

*residenziali. E' evidente che il parametro di affollamento da assumere per il dimensionamento del piano non poteva risultare indifferente rispetto alla scelta di potenziare "la periferia". Si è, inoltre, osservata la tendenza all'incremento di nuclei familiari di ridotte dimensioni. Anche quest'ultimo fenomeno incide in modo sostanziale, a nostro parere, sul rapporto abitante/standard concretamente raggiungibile nel periodo di validità del piano. Riteniamo, infatti, che lo standard debba essere sufficientemente flessibile per adeguarsi alle diverse caratteristiche dei nuclei familiari.*  
(Arch. D. De Mauro)

#### **2.4.2. IL CENTRO URBANO**

*I problemi connessi alla pianificazione del centro urbano di Cellino San Marco sono molteplici e di non semplice soluzione.*

*Innanzitutto, abbiamo ridefinito la delimitazione delle zone omogenee. Si è posta, infatti, la necessità della ripermetrazione dei tessuti edificati, e quindi della ridefinizione delle zone di completamento urbanistico ed edilizio. E' stata un'operazione non sempre agevole, perché alcune zone si sono ampliate e organizzate in maniera disordinata, se non addirittura "spontanea". La inadeguatezza dello strumento urbanistico vigente, la difficoltà nel produrre la strumentazione esecutiva, di iniziativa privata e pubblica, in aggiunta ad una gestione del territorio non sempre efficace, soprattutto per lo scarso controllo esercitato sulla attività edilizia, hanno dato luogo, infatti, a tessuti edilizi ed impianti urbanistici fortemente squilibrati nel rapporto abitazioni - servizi. Pertanto, ridefinizione delle zone di completamento ed adeguamento delle stesse agli standard urbanistici: operazione preliminare ad ogni ulteriore previsione di espansione urbana; giacché, a base della "cultura" di questo Piano, c'è l'obiettivo del risanamento, del recupero del patrimonio edilizio esistente, del riequilibrio delle aree periferiche. E' presente un'altra esigenza, peraltro estrinsecata in una diffusa domanda che trova giustificazione in una radicata tradizione culturale della popolazione: trattasi della richiesta di sopraelevazione.*

*Il P.U.G. deve soddisfare questa aspettativa, dettando norme adeguate*

*allo stato effettivo dei luoghi, nel consentire un particolare uso del suolo, che corrisponde anche ad esigenze di economicità, sia da parte dell'utente, sia da parte della collettività (si pensi alla utilizzazione, a fini urbanizzativi, dei contributi rivenienti dal pagamento degli oneri connessi alla concessione edilizia).*

*Il dimensionamento delle zone di espansione trova giustificazione e riscontro nel risultato delle analisi sui dati della struttura della popolazione e dell'attività edilizia, elaborati su base generale e disaggregata e interpretati con l'introduzione di riflessioni critiche sui fenomeni migratori interni ed esterni, sulla mobilità della forza lavoro, sulla tendenza all'inurbamento. Si vuole qui sottolineare che questo dimensionamento non è il risultato di aride operazioni matematiche e di fredde proiezioni numeriche: esso tiene conto delle potenzialità territoriali specifiche, delle effettive condizioni urbanizzative e della convenienza ad occupare aree per le quali gli investimenti nel settore delle urbanizzazioni risultino più produttivi e soprattutto della necessità di ipotizzare "pezzi di città" degni di questo nome.*

*Particolare attenzione ha richiesto l'analisi del tessuto edificato di più antica origine. Non si è rilevata la presenza di un "centro storico" definito; ciò non di meno è ancora possibile leggere l'evoluzione urbanistica della città, anche in termini temporali. E' stata condotta un'indagine puntuale dello stato dei luoghi, con l'obiettivo di individuare le memorie storiche meritevoli di tutela e i segni e le notazioni stilistiche e architettoniche di pregio. I risultati hanno consentito di individuare puntualmente gli interventi edilizi, definendo norme che ne consentano la realizzazione immediata, senza ulteriore rinvio a strumenti pianificatori di secondo livello. (Arch. D. De Mauro)*

#### **2.4.3. IL SISTEMA DEI SERVIZI**

*All'interno del progetto di piano un ruolo portante assume il settore dei servizi pubblici. Essi costituiscono l'ossatura del piano: alle aree per servizi sono di volta in volta affidati il compito di ricucire parti del tessuto urbano mal collegate, di reinserire aree periferiche o addirittura emarginate, di*

*omogeneizzare zone marcatamente diverse per destinazione funzionale o rispetto alle fasce sociali che vi risiedono, di costituire punti di riferimento significativi per la vita collettiva. Altro elemento importante è costituito dalla dimensione delle maglie destinate a servizi pubblici: compatibilmente con la disponibilità di aree libere all'interno del tessuto edificato e con maggiore agibilità nelle zone periferiche, si è proceduto non ad una individuazione casuale, episodica e frammentaria delle stesse; al contrario la scelta di ogni area, delle sue dimensioni, della sua localizzazione, è stata compiuta in ragione della destinazione funzionale più adatta, introducendo e anticipando, in tal modo, valutazioni qualitative, abitualmente rimandate alla fase successiva della progettazione dei servizi. Come è noto, la definizione dei parametri quantitativi da assumere all'interno della pianificazione urbanistica comunale per la determinazione degli spazi da destinare a servizi pubblici è oggetto di specifica legislazione nazionale e regionale, essenzialmente attraverso i cosiddetti standard urbanistici.*

(Arch. D. De Mauro)

#### **2.4.4. GLI STANDARDS URBANISTICI**

*Lo standard è stato senza dubbio, nella storia dell'urbanistica, una pietra miliare, non solo rispetto alla ridefinizione dei rapporti tra pubblico e privato negli spazi pianificati, ma anche rispetto al raggiungimento per ciascun cittadino di un minimo di "civiltà urbana". In linea con le suddette premesse, nella convinzione che è necessaria un'assunzione critica del concetto di standard e quindi un'applicazione non astratta e meccanica dei valori minimi stabiliti dalla legge, si sono assunti, in relazione alle specifiche caratteristiche delle aree, parametri quantitativi degli spazi da destinare a servizi pubblici, diversi per aree e per tipo di servizio. E' infatti evidente che gli standard urbanistici prescritti dalla Legge 765/67 e dal D. M. 1444/68 e riconfermati totalmente dalla legislazione urbanistica regionale pugliese, sono valori minimi, e in quanto tali modificabili in relazione alle esigenze della collettività nella quale si opera, alle caratteristiche sociali, economiche, ambientali e geografiche delle singole*

*realità locali. E' opportuno sottolineare con forza tale concetto dal momento che, quasi sempre, nella prassi urbanistica locale, essi sono stati assunti come valori assoluti. Altro aspetto che in questa sede è opportuno mettere in rilievo, per le evidenti implicazioni negative che esso comporta sulla gestione complessiva del piano, è l'atteggiamento spesso passivo che la prassi urbanistica consolidata ha avuto nei confronti della localizzazione dei servizi pubblici. Per quanto riguarda, ad esempio, l'edilizia prescolastica e scolastica, sulle scelte di localizzazione degli spazi ad essa destinati, dovrebbero incidere in modo specifico, per ciascuna zona, la composizione della piramide delle età della popolazione residente (spesso determinata dalla dinamica demografica e dall'epoca di costruzione del quartiere), la condizione professionale della popolazione femminile, le condizioni economico-sociali degli abitanti ecc.,. Alcuni parametri sin qui elencati sono determinanti anche rispetto ai fabbisogni di spazi verdi, di attrezzature sportive e culturali, mentre le previsioni delle quantità e della localizzazione delle aree da destinare a parcheggi pubblici sono guidate dall'analisi dello sviluppo della motorizzazione, dalla opportunità di utilizzo di mezzi pubblici di trasporto per gli spostamenti casa--lavoro e casa-scuola ecc..*

*Altro fattore essenziale per un'impostazione corretta del Piano,-nel settore dei servizi, è la valutazione del fabbisogno pregresso di spazi pubblici nel tessuto edificato. Pur nella consapevolezza che in talune situazioni urbane è impossibile individuare e vincolare aree nelle quantità prescritte o ritenute necessarie all'interno delle zone di più antica costruzione, e che questa, quasi sempre, non è un'operazione indolore, va rimarcato che sono proprio queste ultime, nella maggior parte dei casi, le zone nelle quali dovrebbero essere innalzati i valori minimi degli standard, al fine di sopperire alle carenti condizioni igieniche e alla bassa qualità degli standard edilizi. L'entità del fabbisogno regresso di servizi rilevati, accanto ai motivi di ordine più generale fin qui enunciati, inducono a recuperare una parte delle aree ancora inedificate all'interno del tessuto urbano per destinazioni pubbliche, specificando peraltro il tipo di servizio da realizzare. Non meno importante è il problema degli spazi pubblici a servizio degli insediamenti produttivi industriali e terziari. Anche in questo*

*caso è stata effettuata una puntuale verifica delle esigenze pregresse e future, aree per soste e parcheggio, spazi verdi con funzione di "filtro" protettivo delle aree residenziali rispetto agli elementi di "disturbo" tipici delle zone produttive (traffico, odori e rumori molesti ecc.), sono state inserite nelle immediate adiacenze delle zone destinate ad insediamenti produttivi. Circa l'incompatibilità tra la quantità di aree destinata a servizi ed attrezzature e le limitate disponibilità finanziarie dell'ente locale, atte a tradurle in concrete realizzazioni, si suggerisce la possibilità di fare ricorso allo strumento della concessione temporanea per la realizzazione di servizi, ad enti, cooperative e privati, su aree pubbliche, in particolare per attrezzature commerciali, ricreative di quartiere e di livello urbano. I rapporti tra ente pubblico e privati concessionari saranno regolati attraverso apposite convenzioni, all'interno delle quali si stabiliranno la scadenza della concessione, le modalità di rispetto dei fini sociali, le caratteristiche del progetto, i limiti entro i quali si esercita il controllo pubblico sulla gestione del servizio. Ciò non significa consentire all'ente pubblico la possibilità di deroga ai suoi compiti istituzionali, bensì valorizzarne il ruolo promozionale e operativo e di intervento attivo nei confronti dei privati. Inoltre, sempre al fine di ridurre i costi che gli interventi infrastrutturali e la realizzazione dei servizi comportano per la collettività, con particolare attenzione è stata evitata la localizzazione di questi ultimi su aree già edificate o la cui natura del terreno faceva ritenere particolarmente onerosa la sistemazione.*

*(Arch. D. De Mauro)*

#### **2.4.5. IL SISTEMA DELLA VIABILITA'**

*L'attuale condizione della viabilità nel territorio di Cellino San Marco trova razionale soluzione ai diversi livelli del sistema: territoriale, extraurbano, urbano. Sono definiti tutti i tracciati viari urbani, che nelle tavole di P.U.G./P sono completamente "disegnati" e pertanto sono vincolanti ai fini degli interventi. Naturalmente, in sede di progettazione esecutiva, occorrerà uno studio dettagliato e puntuale dei nodi di intersezione e degli svincoli. Il sistema individua scelte che obbediscono a criteri generali di fattibilità reale e di economicità. Sostanzialmente tutta la*

*movimentazione da e per i comuni limitrofi si svolge attraverso il centro edificato, la cui organizzazione interna è già abbastanza precaria per lo spontaneismo con cui è stata di fatto realizzata nel tempo la viabilità interna, in assenza di qualsiasi piano organico, che fissasse le direttrici principali. Il risultato è un tracciato viario disordinato, frammentario, tortuoso, che ha seguito il continuo espandersi, in ogni direzione, dell'edificato. Al fine di sottrarre alla viabilità interna il carico del traffico extraurbano ed anche per mettere ordine alla stessa movimentazione interna, il P.U.G. riconferma alcune scelte di movimentazione perimetrale, concepite in moto da assolvere alla duplice finzione di ricevere e smistare il traffico extraurbano di collegamento fra i comuni contermini, e di servire più razionalmente le aree marginali e periferiche del centro edificato (Tav 53a). Tutto il sistema della movimentazione urbana viene così alleggerito dalla componente veicolare extraurbana e restituito alla sua naturale funzione di collegamento residenziale (casa - lavoro - servizi).*

*Per quanto attiene la viabilità urbana, il P.U.G./P si presenta come piano esecutivo e di dettaglio, nel senso che tutta la viabilità pubblica è stata disegnata anche nelle nuove zone destinate alla espansione residenziale e produttiva.*

*Si sono utilizzati i tracciati esistenti, interpretando la reale situazione dei luoghi, con l'obiettivo di collegare il più razionalmente possibile i flussi di traffico principale con la viabilità perimetrale extraurbana, di armonizzare la viabilità esistente con quella di progetto ed, infine, di rendere economico il collegamento fra la residenza e le attività collettive di lavoro, di tempo libero, di istruzione, di informazione.*

*Compatibilmente con la reale possibilità di reperire aree in loco sono stati individuati i parcheggi, soprattutto in prossimità delle attrezzature di quartiere ed urbane. Della viabilità rurale, che abbisogna di interventi di manutenzione e di ristrutturazione, si è già detto a proposito del sistema dell'agricoltura; si ribadisce qui l'esigenza di un approfondimento dell'indagine, in fase di redazione dei piani rurali zonali per arrivare ad un programma che fissi la natura e la priorità degli interventi.*

*(Arch. D. De Mauro)*

## **2.5.0. CAPITOLO QUINTO - IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.G.**

*Attraverso le analisi fin ora condotte si è cercato di individuare, e soprattutto di interpretare i principali fattori che contribuiscono alla generazione del fabbisogno nel Comune di Cellino San Marco. Si è anche sottolineato che tale valutazione non può e non deve tradursi automaticamente nel dimensionamento del Piano. Infatti, il calcolo del fabbisogno non è un'operazione astratta, ma è correlata alla realtà locale nella quale ci si trova ad intervenire, in quanto dipendente dalla possibilità di "ottimizzare", ai fini sociali, le risorse disponibili, non solo pubbliche, ma anche private. Si configurerebbe, altrimenti, come una rinuncia di fatto ad operare scelte, che incidano sui processi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel Comune; in altri termini, una rinuncia ad "amministrare" il fabbisogno stimato, attraverso la individuazione delle modalità di intervento disponibili e la scelta degli strumenti atti a rispondervi.*

*In tal senso, il dimensionamento del P.U.G., e quindi l'attribuzione dei "pesi" insediativi, va effettuato tenendo conto, non solo della stima teorica del fabbisogno, ma anche delle caratteristiche peculiari della comunità di Cellino San Marco.*

*E' evidente che non tutto il fabbisogno edilizio stimato può e deve tradursi in realizzazione di nuovi alloggi, giacché una parte di esso deve trovare soddisfacimento attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello attualmente non occupato. Quest'ultimo rappresenta certamente un sottomercato fortemente segnato da fattori di rigidità; ma una strumentazione normativa, sufficientemente articolata, può consentire oggi interventi attuabili direttamente dal proprietario.*

*Altri e diversi strumenti di intervento, quando esistano specifici problemi legati alle caratteristiche dell'utenza, devono essere invece individuati nei programmi pubblici diretti o convenzionati, ERP o ERS.*

*Ci sembra che tale problematica interessi Cellino San Marco in misura particolare; una quota del fabbisogno abitativo di tale centro è auspicabile e prevedibile, pertanto, che venga soddisfatta attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Per quanto riguarda la quota di alloggi non*

*occupati e di quelli degradati è difficilmente ipotizzabile, con un po' di realismo, un recupero in tempi brevi, e soprattutto un recupero che concorra alla soluzione immediata di situazioni di fabbisogno abitativo. E' in atto in Puglia, così come a livello nazionale, un accentuato processo di "diffusione" urbana. Molto schematicamente, lo sviluppo insediativo tenderebbe, nell'ultimo periodo, ad allontanarsi dai poli forti e ad interessare i nuclei minori, al limite le zone rurali, con conseguente mutamento delle tipologie edilizie ed ulteriore spinta al titolo di godimento in proprietà dell'alloggio. Alcuni elementi di specificità sono rilevabili all'interno di questa tendenza generale; mentre i trasferimenti di residenza verso i nuclei minori coinvolgono popolazione appartenente a fasce sociali medio-basse, quelli verso le zone rurali tendono ad essere associati a classi sociali più elevate - che spesso peraltro conservano l'alloggio nel centro urbano - spinte, alla residenza nelle zone extraurbane, essenzialmente dalla migliore qualità ambientale e dalla preferenza per tipologie uni-bifamiliari.*

*I fenomeni suddetti e gli elementi di specificità della struttura socio economica e territoriale locale vanno tenuti nella dovuta considerazione, all'interno dei principi e degli obiettivi da porre alla base delle scelte di dimensionamento e di localizzazione degli insediamenti abitativi. E' opportuno altresì tenere in adeguato conto la tendenza alla diffusione urbana verso zone a bassa densità edilizia, cercando però di non assecondare l'antieconomico processo di "disseminazione" della residenza.*

*Gli obiettivi che si intendono conseguire in tal modo sono individuabili principalmente nell'integrazione alla "vita urbana" della popolazione residente, nella accessibilità e utilizzazione dei servizi collettivi, nella riduzione dei costi insediativi imputabili alle infrastrutture primarie. (Arch. D. De Mauro)*

*Alla base del dimensionamento del P.U.G. vi sono soprattutto gli obiettivi generali, illustrati in precedenza e che sinteticamente si sottolineano:*

- **valorizzazione e sviluppo di tutte le risorse disponibili, con**

*priorità per quelle produttive;*

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

### **2.5.1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE – PUG/S**

Il dimensionamento del PUG di Cellino San Marco nel settore della residenza è stato effettuato assumendo come "obiettivo programmatico" lo standard 0,70 abitanti/vano, con le motivazioni ampiamente già rappresentate nella prima parte della Relazione Generale.

E' noto peraltro come l'indice di affollamento, rilevabile attraverso più recenti dati statistici ed anagrafici, si attesti ormai intorno a valori anche sensibilmente inferiori.

E' qui necessario insistere sulle circostanze che hanno indotto ad utilizzare, come parametro volumetrico dimensionale, lo standard di mc/ab 140 nonostante il D.M. 2 Aprile 1968 n.1444, indichi in 80/100 mc/ab il valore da assumere.

A tale proposito l'ultimo comma dell'art. 3 del citato decreto recita testualmente:"Ai fini dei rapporti su indicati (rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici.....) si assume che, salvo diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc

vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze".

Intanto è utile ricordare che il citato decreto del '68 è stato emanato in un periodo storico nel quale l'indice di affollamento medio si attestava intorno ai valori di 1 ab/vano, cui potevano ben corrispondere congruamente 80-100 mc/ab, essendo da sempre riconosciuta, nella tecnica urbanistica, la stretta connessione tra l'indice di affollamento medio

ed il volume procapite da assegnare ad ogni abitante, per raggiungere accettabili e dignitosi livelli di vivibilità ed abitabilità.

Poiché attualmente l'indice di affollamento medio si attesta intorno al valore di 0,70 abitante/vano, è consequenziale assumere un parametro volumetrico superiore a 100mc/ab, per raggiungere i valori di 130-150 mc/ab/vano. Le ragioni che oggi inducono ad assumere il dato dei 140mc/ab/vano sono una conseguenza diretta dei risultati rinvenuti dalle analisi (contestuali e connesse) fatte sui dati riferiti alla popolazione residente ed al patrimonio edilizio esistente diminuzione crescente della composizione media dei nuclei familiari, con prevalenza di famiglie composte da due sole unità.

Un dato riscontrabile è la crescente dimensione media dell'unità abitativa rispetto alla consistenza media della famiglia, soprattutto per effetto della crescente domanda di servizi e di spazi per parcheggi interni all'abitazione, anche per i mezzi agricoli. Tutto questo influisce sul volume complessivo necessario alla residenza ed ha conseguenze dirette sul dimensionamento del PUG.

E' stato già sottolineato che le risultanze del calcolo del fabbisogno residenziale non possono tradursi automaticamente nel dimensionamento del PUG.

Il PUG di Cellino San Marco, a fronte di un fabbisogno teorico accertato di 6857 nuovi vani, pari ad una produzione edilizia di mc 959.980, è dimensionato per 994.000, nell'ottica di rendere possibile l'attuazione del meccanismo perequativo (tav 57) che nella determinazione del plafond si basa sul dimensionamento del fabbisogno residenziale del piano.

In aggiunta alle riflessioni rappresentate e descritte nei capitoli di analisi, si vuole qui evidenziare che fra fabbisogno teorico e la produzione possibile (dimensionamento) si realizzerà un divario giustificato anche dallo scarto temporale tra il periodo di validità del Piano, ipotizzato in 15 anni, ed il periodo effettivo di sua validità, sicuramente non meno di 20 anni.

Rispetto alla residenza, il PUG si qualifica come strumento tecnico che privilegia gli interventi finalizzati al recupero e alla massima utilizzazione del tessuto edificato consolidato ma nello stesso tempo rende possibili

forme di negoziazione tra pubblico e privato previste nel modello perequativo per la realizzazione degli ambiti di trasformazione. Agli ambiti di trasformazione urbanistica (tav. 58) è destinato il 32,38% delle volumetrie previste nel dimensionamento residenziale (321.824mc) e tra queste almeno il 15,00%, pari a 48.603 mc, deve essere destinato direttamente alla Edilizia Residenziale Pubblica o Sociale rimanendo indipendente dalla determinazione dell'indice perequativo attribuito nella classificazione delle aree. Le regole di trasformazione degli ambiti di perequazione consentono che una quota aggiuntiva rispetto a quella minima fissata da destinare ad ERP e/o ERS, variabile tra 0,00 mc e 77.001mc, possa essere rimessa nelle mani della Pubblica Amministrazione, se detti ambiti, fino al limite meglio descritto nel paragrafo successivo, saranno destinati, nella parte programmatica, ad attività produttive.

L'istituto della perequazione è lo strumento privilegiato per la cooperazione tra pubblico e privato, per trasformazioni più giuste e per un piano più efficace che permetta un adeguato beneficio ad entrambe le parti.

Nelle aree sottoposte al meccanismo perequativo, complessivamente 578.671 mq, le superfici con destinazione prevalentemente residenziale (ERL, ERP, ERS) dovranno essere comprese in un intervallo tra il 71,61% (359.730 mq) ed il 100% della **Superficie Equivalente<sup>3</sup> (Seq)**, pari a 502.325 mq.

---

<sup>3</sup> **Seq:** espressa in mq è la superficie convenzionale, somma delle superfici relative alle Classi A-B-C-D, del meccanismo perequativo, in cui le classi A-B-C sono "normalizzate" o rese equivalenti alle superfici di classe D mediante opportuni coefficienti: 2 per la Classe A, 1,5 per la Classe B, 1,3 per la Classe C. (vedi paragrafo 2.3.5 tav 53)

## 2.5.2. DIMENSIONAMENTO URBANIZZATIVO

La popolazione residente in Cellino San Marco alla data del censimento del 2001 risulta essere, dai dati anagrafici, di 6.818 abitanti, di cui 3.222 maschi e 3.596 femmine, raggruppati in 2.367 famiglie. I recenti dati anagrafici rilevati presso gli uffici comunali evidenziano una popolazione residente, al 31.12.2005 di 6799 abitanti, di cui 3.206 maschi e 3.593 femmine.

Con riferimento al D.M. 0.2.04.68 n. 1444 che precisa le quantità minime degli standards urbanizzativi, si evidenzia che le aree a servizi presenti attualmente ( 31.12.2005) nella città non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno urbanizzativo della popolazione residente.

Infatti, le aree risultano essere mq 112.264 per uno standard di 16,51 mq/ab (Tab A).

Il PUG assume come dotazione minima di standard la quantità minima di 18 mq/ab., pur potendosi limitare, secondo le norme vigenti, ad una quantità di 12 mq/ab. Si tratta di una scelta che qualifica la città, peraltro largamente assunta ormai in tutti gli strumenti di pianificazione, qualunque sia il numero di abitanti da servire.

Il D.M. sugli standards consente (art.4.2) di computare in misura doppia di quella effettiva le aree destinate a spazi pubblici nella zona A e B che risultano essere mq 58.210. Questa operazione non è stata effettuata giacchè si è ritenuto più coerente includere nel calcolo delle attrezzature esistenti le aree allo scopo destinate nelle zone di espansione del vigente PdF, già dotate di Piano Attuativo, e pertanto acquisite al patrimonio pubblico pari a mq.112.264 (Tab A).

Disaggregando il dato generale si ottengono i seguenti valori: - mq 33.571 pari a 4,94 mq/ab per l'istruzione, a fronte di 4,5 mq/ab; mq 20.157 pari a 2,96 mq/ab per le attrezzature di interesse comune, a fronte di 2,00 mq/ab; mq 46.670 pari a 6,82 mq/ab per il verde attrezzato e lo sport a fronte di 9 mq/ab.; mq 11.368 per i parcheggi, pari a 1,67 mq/ab a fronte di 2,5 mq/ab.

Si registrano lacune quantitative, nei settori del verde attrezzato, dello sport e dei parcheggi ma soprattutto occorre aggiungere le non soddisfacenti condizioni qualitative dei servizi e delle attrezzature.

Il PUG si pone l'obiettivo di migliorare la condizione urbanizzativa in ordine alla qualità dei servizi collettivi; a tal fine individua nel tessuto edilizio consolidato le aree per colmare, il deficit evidenziato, per raggiungere i limiti minimi alla base del dimensionamento urbanizzativo.

Pertanto per il soddisfacimento del fabbisogno riferito alla popolazione residente al 2019 (7000 abitanti) è previsto che vengano destinate aree per una superficie globale che consenta di raggiungere l'obiettivo minimo di **25,00 mq/ab** ripartito nelle aree previste dal D.M. 2 Aprile, n.1444 .

Oltre alle aree destinate agli standards secondo gli obiettivi precedentemente esposti, il P.U.G. prevede la dotazione di aree destinate a servizi di interesse generale (aree per fiere e mercati, parchi urbani attrezzati, attrezzature sanitarie) a norma dell'art. 5 del D.M. 2 Aprile, n.1444, al fine di raggiungere l'obiettivo minimo di **25,00 mq/ab**

Si potrebbe considerare complessivamente sovrabbondante la quantità delle urbanizzazioni secondarie; l'osservazione ha un suo fondamento solo se si considera il dato numerico che evidenzia uno standard di 25,00 mq/ab a fronte del minimo fissato dal D.M. 1444/68 in 18 mq/ab e di 25,00 mq/ab per le attrezzature di interesse generale a fronte del minimo fissato in 17,50 mq/ab.

La riqualificazione della città obbliga a riconsiderare le quantità minime del citato decreto;

la tendenza delle nuove strategie di pianificazione e le recenti esperienze nazionali confermano la necessità di elevare la quantità e la qualità dello standard. Infine è utile sottolineare che la realizzazione degli interventi può essere affidata anche alla iniziativa dei privati, mediante apposite convenzioni, nelle quali si precisi l'uso e l'accessibilità e si garantisca la caratteristica dell'interesse pubblico.

## TABELLA B

AREE PER STANDARDS (D.M. 02.04.68 n.1444 art.3) ESISTENTI NELLE ZONE "A" E "B"  
E ACQUISITE NELLE ZONE "C" GIA' DOTATE DI PIANI ATTUATIVI

ISOLATO O AREA	FIO	FIC	FAR	FAS	FAV	FAP	USO
12		2218					SERVIZI COLLETTIVI
64					4285		VERDE ATTREZZATO
161				13181			SPORT
171	4334						ISTRUZIONE
205	2404						ISTRUZIONE
207	1404						ISTRUZIONE
235		389					SERVIZI COLLETTIVI
93					674		VERDE ATTREZZATO
94					993		VERDE ATTREZZATO
130					827		VERDE ATTREZZATO
97						4881	PARCHEGGIO
98	2594						ISTRUZIONE
121					3367		VERDE ATTREZZATO
122		4605					SERVIZI COLLETTIVI
124					2349		VERDE ATTREZZATO
103					1405		VERDE ATTREZZATO
222			480				CHIESA
212	5701						ISTRUZIONE
209					1323		VERDE ATTREZZATO
208					830		VERDE ATTREZZATO
223		661					SERVIZI COLLETTIVI
190				3795			SPORT
229	8715						ISTRUZIONE
254					605		VERDE ATTREZZATO
245		730					SERVIZI COLLETTIVI
379					4209		VERDE ATTREZZATO
383						2065	PARCHEGGIO
384	1864						ISTRUZIONE
395						1441	PARCHEGGIO
391		1621					SERVIZI COLLETTIVI
367						536	PARCHEGGIO
364		1138					SERVIZI COLLETTIVI
318					1048		VERDE ATTREZZATO
316				4903			SPORT
311		2791					SERVIZI COLLETTIVI
365					1392		VERDE ATTREZZATO
360						598	PARCHEGGIO
410						439	PARCHEGGIO
412						133	PARCHEGGIO

416	6555						ISTRUZIONE
427						1293	PARCHEGGIO
421					645		VERDE ATTREZZATO
354					839		VERDE ATTREZZATO
255		2111					SERVIZI COLLETTIVI
298		3893					SERVIZI COLLETTIVI
<b>TOT</b>	<b>33571</b>	<b>20157</b>	<b>480</b>	<b>21879</b>	<b>24791</b>	<b>11386</b>	
<b>TOTALE GENERALE MQ 112.264</b>							

### 2.5.3. DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO

Al settore produttivo è stata riservata la massima attenzione e considerazione, nella consapevolezza che si tratta di un settore fondamentale per lo sviluppo socioeconomico del territorio, gli obiettivi e le scelte fondamentali sono stati già indicati e precisati nei paragrafi precedenti.

Il PUG tenta di mettere ordine nel settore agricolo, ed utilizza allo scopo metodologie di lavoro ispirate alla tutela ed alla salvaguardia del patrimonio agricolo e delle sue potenzialità produttive.

La tipizzazione delle zone agricole, infatti rappresenta un salto culturale di qualità nella disciplina urbanistica. Per i settori secondario e terziario sono state confermate le scelte del Programma di fabbricazione ed inoltre si è preferito, al fine di abbattere fortemente gli oneri legati alle urbanizzazioni primarie, individuare aree "arroccate" sugli assi viari di penetrazione alla città e di collegamento con la grande viabilità extraurbana per i nuovi insediamenti.

Si tratta di zone a destinazione mista, produttiva (artigianato piccola industria, commercio terziario) e residenziale, per ritrovare una equilibrata e compatibile integrazione fra tutte le attività umane presenti sul territorio, nel rispetto dei valori dell'ambiente e del paesaggio.

Si conferma, quindi, come limite sufficiente a soddisfare il fabbisogno teorico di aree per l'industria e artigianato, la previsione di 16Ha, mentre per il commercio, per rispondere alla tendenza in crescita nel settore della grande distribuzione, riscontrata in fase di analisi, si adotta come limite di riferimento i 6 Ha di superficie, arrotondando per eccesso il dato di 5,4 Ha risultato dal calcolo teorico del fabbisogno.

Nelle aree sottoposte al meccanismo perequativo le superfici con destinazione prevalentemente produttiva (artigianale, direzionale, commerciale, turistico-ricettiva) dovranno essere comprese in un intervallo tra lo 0% ed il 28,39% circa (142.594 mq) della **Superficie Equivalente (Seq)**.