Al Sindaco del
Comune di Gravina in P.
Sede

Al Dirigente dell'ufficio Tecnico
Comunale
Sede

Oggetto: Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29.06.2011
ADOZIONE "DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI RIGENERAZIONE URBANA", redatto ai sensi dell'art. 3, comma 3, della l.r. 21/08.

OSSERVAZIONI al D.P.R.U.,

ai sensi del comma 3 dell'Art. 11 L.R. 20/2001
S.E.L. sede di Gravina in Puglia, via S.Fighera n°7
sottoscritta dall'avv. R.Moretti, consigliere comunale

Il Comune di Gravina in Puglia, con Delibera di Consiglio Comunale n.23 del 29.06.2011 tutt'ora in pubblicazione, ha adottato il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (D.P.R.U.) denominato "Gravina 2020", *redatto ai sensi; dell'art. 3, comma 3, della l.r. 21/08, da approvarsi con apposito atto deliberativo del consiglio comunale applicando le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 11 della l.r. 20/2001;*

l'art. 11 della L.R. 20/2011,al comma 3 prevede:*" Chiunque può presentare proprie osservazioni al DPP, anche ai sensi dell'articolo 9 della l. 241/1990, entro venti giorni dalla data del deposito;*[i]

la scrivente S.E.L. intende partecipare, secondo lo spirito di pianificazione condivisa espresso dal D.P.R.U. e dalla L.R. n°21/2008, riportando qui di seguito le proprie osservazioni e considerazioni al documento adottato.

Il D.P.R.U approvato con Delibera di C.C. n. 23 del 29/06/2011, richiama tra le programmazioni "*in attesa di determinazioni da parte della Regione Puglia"*, la proposta planimetrica di un Piano di Rigenerazione Urbana, approvato con D.G.C. n° 178/2010, sconosciuto alla maggior parte del Consiglio Comunale;

Nello stesso D.P.R.U. viene motivata la scelta unica dell'Ambito Urbano del Centro Storico e delle zone A2, in quanto condizionata e quasi "obbligata" , per la presenza di altre programmazioni urbanistiche esistenti a Nord (P.I.R.P.) e a Sud_Est (P.R.U.) del paese;

Che tale motivazione non può essere condivisa per le ragione che di seguito verranno espresse.

Pur riconoscendo **all'Ambito del Centro Storico, priorità assoluta** anche al fine di una candidatura del Comune di Gravina in Puglia ai finanziamenti pubblici previsti nel Bando PO FESR 2007-2013 - Asse VII -Azione 7.1.1. "Piani integrati di sviluppo urbano di città medio/grandi", avviso pubblico approvato con delibera di G.R. nr. 743 del 19 aprile 2011, pubblicato sul B.U.R.P. nr. 61 del 22 aprile 2011; **resta poco chiara e non giustificata**, la mancata inclusione di **altri ambiti** del nostro territorio , caratterizzati da contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti, interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale; aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate, meritevoli di una altrettanta programmazione di rigenerazione urbana, considerato lo stato di degrado fisico ed urbano e scollamento con il resto della città nel quale si trovano.

Tale scelta dell'unico Ambito, motivata dalla presenza di un **P.I.R.P nella zona Nord** del paese (che comunque ha avuto una legittimazione con una delibera di C.C. n°10/2007) e di un **fantomatico P.R.U.** "*in attesa di determinazioni da parte della Regione Puglia"*, ubicato nella zona SUD-EST del paese, e campito con colore rosso_fucsia nella pag. 17 del D.P.R.U., è incoerente con la strumentazione urbanistica ed edilizia vigente in quanto priva di legittimazione come illustrato nelle "**CONSIDERAZIONI SUL P. di R. U. D.G.C. N°178/2010 E SUL D.P.R.U. ADOTTATO CON D.C.C. DEL 29/06/2011 COMUNE DI GRAVINA IN PUGLIA**" che si allegano per farne parte integrante e sostanziale;

Inoltre, nelle planimetria riprodotte a pag. 16 e pag. 18 del D.P.R.U., viene riportata un'errata indicazione *di **ESPANSIONE URBANA** ad* Est del paese, nella zona tra via per Matera lungo via Guardialto e la Strada La Tarantina.

Al fine di non invalidare completamente il D.P.R.U., atto prodromico alla candidatura del nostro Comune nel Bando promosso dalla Regione Puglia con G. R. n. 743 del 19-04-2011 e successiva Deliberazione n. 1175 del 24.5.2011;

si chiede

1. rimuovere completamente dal D.P.R.U. approvato con delibera di C.C. del 29/06/2011 ogni elaborato ed ogni riferimento al predetto "**fantomatico P.R.U."** di cui alla D.G.C. n° 178/2010 riportato a pag. 17;

2. rimuovere l'errata indicazione di "*Espansione Urbana*" indicata nelle planimetrie riportate a pag. 16 e pag. 18 del D.P.R.U., perché false e non rispondenti alle indicazioni attualmente esistente nel vigente P.R.G.

si auspica inoltre, secondo lo spirito di pianificazione condivisa espresso dal D.P.R.U. e dalla L.R. n°21/2008, che venga intrapreso un nuovo percorso per una **variante al D.P.R.U. adottato**,

per consentire l'inclusione in esso di **altri ambiti urbani periferici** da sottoporre a successiva pianificazione di rigenerazione urbana secondo la L.R. 21/2008, venuta meno la motivazione che hanno indotto alla scelta dell'unico ambito del Centro Storico;

Il tutto per la semplice considerazione che le previsioni del D.P.R.U. faranno parte del, Documento Programmatico Preliminare (DPP) del PUG, che il nostro Comune si accingerà ad elaborare dopo/con l'adeguamento del P.R.G. al PUTT. e non vorremmo che false ed errate pianificazioni o indicazioni venissero considerate come effettivamente esistenti.

S.E.L.

Sede di Gravina in Puglia

[i] Art.11 - comma 1. Il Consiglio comunale adotta, su proposta della Giunta, un Documento programmatico preliminare (DPP) contenente gli obiettivi e i criteri di impostazione del PUG.
Nei Comuni ricadenti all'interno del comprensorio di una Comunità montana, il DPP deve prendere in considerazione le previsioni contenute nel piano pluriennale di sviluppo socio-economico in relazione al singolo Comune.
2. Il DPP è depositato presso la segreteria del Comune e dell'avvenuto deposito è data notizia mediante pubblicazione di avviso su almeno **tre quotidiani a diffusione provinciale**.
3. Chiunque può presentare proprie osservazioni al DPP, anche ai sensi dell'articolo 9 della l. 241/1990, entro venti giorni dalla data del deposito.

Articolo 9. l. 241/1990
(Intervento nel procedimento)

1. Qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno facoltà di intervenire nel procedimento.

Considerazioni sul "P. di R. U." D.G.C. n°178/2010 e sul D.P.R.U. adottato con D.C.C. del 29/06/2011 Comune di Gravina in Puglia

Il comune di Gravina in Puglia, con delibera di Giunta Comunale n° 174 del 23/11/2010 promuove la "*Manifestazione d'interesse per l'adesione ad un **Programma di Rigenerazione Urbana** nel Comune di Gravina in Puglia, promosso dal Comune di Gravina in Puglia*" con il quale intende "*riqualificare l'assetto urbanistico attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici , garantendo la tutela, la valorizzazione del patrimonio storico culturale*" oltre alla "*realizzazione, manutenzione e adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie alle relazioni e agli scambi nel territorio urbanizzato*", per aderire al Bando promosso con D.G.R. n° 2077 del 29/09/2010.

Con tale D.C. 174 il Comune invita " *i soggetti interessati a manifestare il proprio interesse alla partecipazione al Programma di rigenerazione Urbana mediante la presentazione di proposte di intervento coerenti con quanto indicato all'art.2 lett. B e secondo le modalità attuative previste all'art. 3 dell'avviso pubblico approvato con D.G.R. n° 2077 del 29 settembre 2010".*

Nella D.G.C. 174 non è indicato **alcun ambito d'intervento entro il quale devono essere presentate le proposte di adesione**, ma dice ***in particolare*** "*nelle zone urbane d'intervento(*quali?) *il programma promuove*" *il completamento dei comparti edilizi delle aree destinate alla residenza; il rifacimento o la sostituzione di organismi edilizi degradati; la nuova edificazione finalizzata all'inserimento nei tessuti esistenti di un mix funzionale(residenza, commerciale/terziario,verde attrezzato e servizi)*.

Dice sempre il Bando del Comune: *la documentazione deve essere consegnata a mano entro le ore 12 del …… novembre 2010 in un unico plico e riportante la dicitura "Proposta di Piano di Riqualificazione Urbana – Manifestazione d'interesse"*

Risulta evidente che non si sa entro quale giorno devono essere presentate le proposte perché al posto della data vi sono i **puntini di sospensione**; e non si sa neppure dove siano stati programmati i presunti interventi.

Il tutto trascurando completamente che il Comune di Gravina non è dotato ne di un PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA approvato ai sensi dell'art. 5 della L.R. n° 21/2008 e neppure del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana approvato ai sensi dell'art. 3 della stessa Legge Regionale .

Insomma nessuna uscita pubblica sulla questione.

Con successiva D.G.C. n° 178 del 2 dicembre 2010, viene deliberato di " *Aderire alla manifestazione d'interesse promossa dalla Regione Puglia per la realizzazione d'interventi da parte di operatori Pubblici (Comuni IACP) e privati (Cooperative edilizie ed imprese di costruzione) da comprendere nel programma coordinato della Regione Puglia ai fini della sottoscrizione dell' Accordo di Programma per l'attuazione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009.*" Il tutto considerato che "*sono pervenute al Comune alcune istanze di cittadini relative alla manifestazione di interesse dando la disponibilità all'utilizzo progettuale da parte dell'Amministrazione comunale delle aree/immobili di proprietà*"

Nella delibera non viene data alcuna indicazione dell'ambito entro il quale è stato redatto " *il progetto di massima redatto dalla Direzione Servizi Tecnici*". Gli atti non sono allegati alla delibera, tant'è che non vengono nemmeno richiamati come allegati.

E' appena il caso sottolineare che tra la delibera 174 di pubblicazione del Bando, l'acquisizione delle manifestazioni d'interesse da parte dei privati, la redazione del progetto di massima e approvazione con la successiva delibera 178, trascottono appena 8 gg. compresi i festivi. Considerato che alla fine si propone un programma per **410 alloggi**, possiamo dire che ne sono stati pensati almeno 50 alloggi al giorno.

Gli elaborati tecnici non allegati alla delibera 178, sono rimasti "secretati" sino al 29/06/2011 quando in C.C. viene portato il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (D.P.R.U.) nel quale, tra le planimetrie allegate, campeggia, evidenziato in rosso_fucsia, un retino che occupa quasi il 50% del territorio a Sud-Est di Gravina, con la dicitura: "**Programma di Rigenerazione Urbana**" ; delibera di G.C. n.178 del 2010 che per le sue caratteristiche geometriche (forma allungata e stretta) gli viene affibbiato l'appellativo di "BISCOTTO", in un incontro cittadino nella sede S.E.L. di Gravina in Puglia, organizzato qualche giorno prima per una discussione conoscitiva del D.P.R.U. proposto dall'Amministrazione.

Nel corpo del D.P.R.U., questo irreale "**Programma di Rigenerazione Urbana"** è inserito tra " ***I PIANI E I PROGRAMMI URBANISTICI in fase di istruttoria regionale per i successivi adempimenti comunali".*** Sempre nel D.P.R.U. portato all'attenzione del C.C. del 29.06.2011, all'art. 4.3 è scritto: "*A seguito di approfondita analisi del contesto urbano di riferimento, dei vincoli presenti nelle diverse aree, degli interventi già programmati in alcuni ambiti urbani (fra i quali* ***un PIRP ed un Programma di Rigenerazione Urbana ….. attualmente al vaglio della Regione per le valutazioni di competenza*****"** si individua *nel Centro Storico l'ambito territoriale su cui concentrare l'attenzione per lo sviluppo di un primo programma integrato di rigenerazione urbana.* E quello della D.G.C. n° 178 cos'era?

Cioè l'Amministrazione include il "BISCOTTO" **tra gli interventi programmati**.

Da chi? verrebbe prontamente da chiedere, considerato che nessuno in C.C. sapeva dell'esistenza del "BISCOTTO"

Quindi, con l'inserimento nel D.P.R.U. portato all'attenzione del C.C. del 29/11/2011, si tenta di dare una legittimazione "ex post" a quanto operato con la D.G.C. n° 178/2010 ?

Non è dato saperlo in quanto il C.C. del 29/06/2011 viene celebrato dalla sola maggioranza, mentre l'opposizione diserta l'aula e ricorre al T.A.R. per una presunta illegittimità nella fase di surroga di un consigliere della maggioranza. Il C.C. adotta il D.P.R.U. con la sola maggioranza presente in aula, senza alcuna discussione sulla questione.

Dopo alcuni giorni, il consigliere comunale del gruppo S.E.L., avv. R. Moretti, riesce ad ottenere le "carte" allegate alla D.G.C. n° 178/2010 e quindi si scopre che trattasi di un programma di edilizia abitativa per complessivi **410 alloggi di edilizia residenziale pubblica e privata** oltre a servizi, centri commerciali e varie indicazioni di infrastrutture. Tra queste viene modificato persino il tracciato di una viabilità di P.R.G. (ovviamente in variante) per meglio inserire le proposte edilizie che andremo a raccontare.

Tra gli elaborati tecnici vi è una Relazione Generale e 4 Tavole Planimetriche. Diciamo subito che sembra vi sia una dicotomia o confusione tra le previsioni descritte nella Relazione Generale, e le Tavole Planimetriche, almeno per la finalità del BANDO che secondo il D.P.C.M. del 16/07/2009, in attuazione alla L. 133/2008, devono essere **solo alloggi di edilizia sociale**.

Pare che il redattore della Relazione Generale si riferisse ad una programmazione di edilizia residenziale sociale di una grande città (410 alloggi), utilizzando i parametri della L.R. 12/2008 "NORME SULL'EDILIZIA SOCIALE", mentre la Giunta Comunale (o chi per essa) sempre con il sistema drag_and_drop dichiara di partecipare al Bando Regionale specificatamente per i programmi di cui alle Norme della Rigenerazione Urbana L.R. n°21/2008 del 29/07/2008, **per gli interventi di cui alla lettera B** dell'avviso pubblico allegato alla D.G.R. n° 2077 del 29/09/2010, utilizzando però la normativa derogatoria prevista per la sola edilizia sociale della L.R. 12/2008 per programmare anche edilizia privata.

Di conseguenza la bozza di "progetto di massima" **non risulta conforme alla L.R. 21/2008** e quindi come previsto nell'avviso pubblico allegato alla D.G.R. n° 2077 del 29/09/2010,

" ***per le proposte di cui alla lettera B, la non conformità degli interventi alla L.R.21/2008, sarà motivo di esclusione delle proposte stesse***"

Secondo la Relazione Generale che illustra la proposta:

- Gli interventi vengono localizzati su "***circa dieci ettari di aree a servizi, mai realizzate";***
- *Il Piano di Rigenerazione, per tutte le aree ricomprese deve puntare ad un suo autofinanziamento, che parta dalla rivalutazione immobiliare delle aree di proprietà;*
- *Il Piano propone* ***un intervento di rivalutazione immobiliare delle aree destinate a standard, in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di cui al D.M. 1444/68****, allocando in esse volumetria per edilizia residenziale e servizi connessi con la residenza ;*
- *L'amministrazione ha inteso acquisire la disponibilità dei privati a cedere aree destinate a standards nel vigente P.R.G.,* ***attraverso l'incentivo della perequazione fondiaria(? n.d.r.)****;*

Ma questa procedura è quella descritta al comma 3, della L.R. 12/2008 "Norme sull'Edilizia Sociale", che si riporta come di seguito:

comma 3. *Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale* ***i comuni*** *possono prevedere,* ***previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo*** *e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'articolo 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni, l'utilizzazione di:*

a) ***ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto interministeriale 1444/1968, assegnando a essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica****;*

b) ambiti a prevalente destinazione residenziale consentendo un surplus di capacità edificatoria.

Che continua al comma 6:

comma.6. *I proprietari e i soggetti di cui al comma 1 ai quali sia affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale devono, sulla base di apposita convenzione, impegnarsi a:*

a) *cedere gratuitamente al comune una quota minima del 10 per cento degli alloggi realizzati grazie al surplus di capacità edificatoria previsto dal comma 3;*

b) *garantire preferibilmente l'affitto o l'affitto con patto di futura vendita dei restanti alloggi di edilizia residenziale sociale a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi selezionati da una graduatoria comunale.*

Per "***i comuni***", logicamente è da intendersi "i consigli comunali".

Quindi la Relazione quantifica la dotazione di alloggi per l'edilizia residenziale pubblica e privata prevista:

a) *N° **170** alloggi di edilizia residenziale privata da 130 mq lordi ciascuno;(n.d.r. ??????????)*
b) *N° **240** alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica, suddivisa in:*
   - *N° 60 alloggi da 130 mq di sup. lorda (n.d.r. ????)*
   - *N° 120 alloggi da 100 mq di sup. lorda;*
   - *N° 60 alloggi da 70 mq di sup. lorda;*

   di tali alloggi n. 40 saranno realizzati in edilizia sovvenzionata dallo IACP e 200 in edilizia convenzionata.

In riferimento alla Legge Regionale 12/2009 l'amministrazione comunale acquisirà gratuitamente il 10% di tutte le unità abitative.

Su parte delle unità abitative destinate ad edilizia residenziale pubblica, sarà garantito l'affitto e/o l'affitto con patto di futura vendita a soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso a tale tipo di alloggi, da selezionare da un apposito elenco comunale. (mentre la L.R. 12 dice su tutti i restanti alloggi di edilizia sociale)

Quindi sono state **utilizzate le premialità previste per l' EDILIZIA SOCIALE**, spacciandolo per UN PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA, dove si realizza però **tanta edilizia residenziale privata** oltre a centri commerciali e servizi, in difformità alle norme del P.R.G. e della L.R.21/2008 .

Circa poi il la *compatibilità con i caratteri ambientali e paesaggistici dei luoghi,* la maggior parte delle aree ove è prevista l'edificazione, ricade in area perimetrata a rischio idrogeologico dall'Autorità Interregionale di Bacino della Basilicata.Un bacino imbrifero che raccoglie le acque meteoriche della retrostante collina.

L'analisi urbanistica fatta nella relazione generale, esasperando le premialità della L.R. 12 (che non dovrebbe essere il programma di questa amministrazione), procede al calcolo della quantità di standard in esubero rispetto alla dotazione minima di 18 mq/ab., senza aver eseguito nessuna puntuale ricognizione degli effettivi standard ancora presenti nel nostro P.R.G. che risale al 1990_1994.

Tale analisi risulta quindi priva di legittimità in quanto non è stato considerato che il nostro P.R.G. **non ha standard ma solo ZONE BIANCHE in quelle che erano aree a standard e le aree a VERDE PRIVATO e a Parco Urbano non possono considerarsi standard a servizi. Inoltre in forte discrasia di quanto previsto nella L.R. 21 , nella proposta viene prevista la creazione di nuova espansione di terreno edificabile.**

Le tavole planimetriche del progetto di massima approvate, riportano di conseguenza, in maniera PUNTUALE, le aree rese disponibili dai privati su base catastale all'interno del "BISCOTTO". La scelta è così dettagliata che coglie particelle catastali ubicate tutte in zona a destinazione agricola o non residenziale, compreso singoli e puntuali lotti di isolati dislocati in maniera sparsa, raramente riscontrabile in una pianificazione omogenea.

In sintesi, un lungo comparto edificatorio, con insenature e anfratti, che attraversa la nostra città da Sud a Est, da via per Matera a via per Bari, saltando a piè pari, tutte le aree C3 e B2 comprese e in attesa di pianificazione di dettaglio; dove le ***Naiadi***, fermandosi solo su alcuni appezzamenti agricoli, hanno svuotato la cornucopia.

Secondo le stime dettagliate riportate nella Relazione, l'area d'intervento sarebbe di

108'934,17 mq

ottenuta ovviamente sommando le superfici catastali previste nel programma, alle quali viene assegnata una previsione edificatoria di *edilizia residenziale privata e pubblica* di

152'507,84 mc,

con 1525 nuovi abitanti.

Quindi se la previsione del P.R.G. era per 44'500 abitanti, con il nuovo insediamento diventano (44'500 + 1525)= 46'025, sfondando completamente le previsioni di P.R.G., senza una adeguata verifica della sostenibilità del nuovo carico insediativo, assegnando infine *un indice di* ***perequazione urbanistica pari a 0,97 mc/mq*** anche alle aree destinate a parco Urbano visitate dalle ***Naiadi***.

Il tutto senza che il C.C. ne sapesse nulla.

L'incongruenza di questa **presunta pianificazione** sta proprio in questo: l'aver proposto alla Regione Puglia per gli adempimenti di competenza, un programma costruttivo in variante al P.R.G., **senza che il C.C. ne sapesse nulla**; l'aver proposto un presunto "*PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA"* che nei fatti non lo è in quanto:

- non interviene per *sanare le periferie degradate*, ma per costruire nuova edificazione nella periferia, oltre quella degradata esistente, creando nuova espansione urbana utilizzando le premialità dell' EDILIZIA SOCIALE in cui vi sono anche residenze private e altre strutture;
- *I programmi integrati di rigenerazione urbana non possono comportare varianti urbanistiche, per* ***trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola****, comunque definite, fatte eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici* mentre quello proposto è UNA VARIANTE AL PRG che ritipizza le cosiddette "zone bianche" quindi agricole;

Tutto questo mentre nel nostro P.R.G. ci sono aree di espansione residenziale(C1-C3) in attesa di essere attuate per circa 280'000 mq, oltre a quelle della zona B2 in attesa di pianificazione esecutiva e di chiarimenti richiesti dalla Regione. Nelle predette aree residenziali pianificate nel P.R.G., sono previsti circa 5000 nuovi abitanti e quindi circa 500'000 mc di edilizia

residenziale, di cui il 50% previsti per edilizia pubblica, in attesa di pianificazione esecutiva che fanno circa 1700 alloggi di media pezzatura, senza nessuna variante al P.R.G..

S.E.L.

SEZIONE DI GRAVINA IN PUGLIA

