



CITTÀ DI FRANCAVILLA FONTANA
(Provincia di Brindisi)

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente

Il Comune di Francavilla Fontana è ancora oggi retto dal Programma di Fabbricazione con annesso R.E. approvato con Decreto Regionale n. 228 del 31.1.1975 e Studio Particolareggiato per le zone B, B1 e B2; provvedimenti poi perfezionati con Decreto Regionale n. 1848 del 25.7.1977;

- a. con Delibera n.9 del 29 aprile 2005 veniva approvato dal Consiglio Comunale il Documento Programmatico Preliminare del PUG;
- b. stanti le pianificazioni e la disciplina sopravvenute (con integrazioni e nuovi adempimenti, tra cui la redazione della Valutazione Ambientale Strategica) in esecuzione dell'atto di indirizzo, approvato con Delibera di G.C. n. 207 del 14/06/2010 e successiva Delibera G.C. n. 335 del 20/10/2010, veniva riavviato il processo di definizione e formazione del PUG;
- c. a tale scopo veniva istituito l'Ufficio di Piano con la individuazione della figura di coordinamento progettuale nella persona della prof.ssa arch. Francesca CALACE;
- d. il percorso di redazione del PUG è stato accompagnato, sin dal suo avvio, da un processo di partecipazione civica caratterizzato da attività di coinvolgimento di ragazzi delle scuole medie inferiori e superiori, attraverso un confronto intergenerazionale nell'ambito di specifici workshop tematici su ambiente, mobilità, qualità urbana e legalità; la relazione finale delle attività svolte è stata approvata con del GC n.240/2012;
- e. allo stesso tempo si sono tenuti una serie di incontri, quali momenti di approfondimento e confronto su specifiche tematiche per informare e sensibilizzare la cittadinanza sulle criticità e potenzialità del territorio francavillense, da cui sono scaturiti i temi strutturanti dello stesso PUG;
- f. tali incontri si sono tenuti, in data 23/02/2011, 25/03/2011, 13/07/2011, 08/09/2011, 15/11/2011, 24/02/2012, 04/07/2012 e 14/12/2012;
- g. in merito alla predetta attività di partecipazione, l'Ufficio del Piano ha reso disponibili i materiali degli incontri e i report dei laboratori sul sito web istituzionale e sul sito www.francavillapug.it;
- h. all'esito e secondo il cronoprogramma condiviso dalla A.C., è stata redatta la bozza della parte strutturale condivisa dalla Giunta Comunale con del. G.C. n. 132 del 24/02/2012 e illustrata in pari data in sede di Consiglio Comunale al fine di dare avvio ad una seconda fase partecipativa utile ad acquisire osservazioni e contributi da parte dei cittadini e delle diverse forze politiche;
- i. la bozza, così integrata, è stata illustrata e condivisa con gli altri Enti Territoriali competenti, nell'ambito della conferenza di co-pianificazione, tenutasi presso l'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia in due distinti incontri, tenuti il 14 maggio 2012 e 14 giugno 2012, durante i quali sono stati acquisiti i contributi degli Uffici, Enti e portatori di interessi presenti;
- j. nell'ambito della menzionata conferenza si sono tenuti gli incontri di approfondimento con Enel, la Provincia di Brindisi, il Consorzio dell'Arneo e la Sovrintendenza per i Beni Archeologici;
- k. con quest'ultima si è condivisa la opportunità/necessità di predisporre una Carta Archeologica, finalizzata a meglio disciplinare le trasformazioni urbanistiche avendo, altresì, uno specifico elaborato conoscitivo di riferimento per l'adeguamento al PUTT/P;
- l. a completamento del percorso di co-pianificazione si sono svolti diversi incontri nell'ambito del tavolo tecnico aperto con l'Autorità di Bacino della Puglia, per le necessarie valutazioni di loro competenza;
- m. preso atto delle attività svolte con Del GC n. 341/2012, in data 6 agosto 2012 sono stati acquisiti gli elaborati modificati e integrati a seguito del percorso di co-pianificazione e nel contempo è stata evidenziata la necessità di acquisire la verifica e validazione degli studi geologici forniti all'AdB e



CITTÀ DI FRANCAVILLA FONTANA
(Provincia di Brindisi)

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente

soprattutto di condividere da parte del Comune le proposte di perimetrazione delle aree a pericolosità idraulica del Canale Reale definite dallo studio dell'Autorità di Bacino della Puglia, a seguito della loro approvazione nel Comitato Tecnico, nonché di predisporre tutti gli atti utili a coinvolgere l'ANAS per la rimozione o la mitigazione delle criticità, evidenziate in sede di tavolo tecnico, derivate dalle infrastrutture stradali, che interferiscono notevolmente con le aree della zona ASI;

- n. il 14 dicembre 2012, a seguito di acquisizione della stesura completa della parte strutturale, sono state illustrate in assemblea pubblica le relative Norme Tecniche di Attuazione con allegate Linee Guida, fatte salve le definitive determinazioni dell'AdB e l'acquisizione dei dati validati della Carta Archeologica;
- o. le aree di pericolosità idraulica, proposte ad integrazione e modifica del Piano di Assetto Idrogeologico, sono state approvate dal Comitato Tecnico dell' AdB e trasmesse con nota n. 13483 del 13/11/2012, successivamente integrata con nota n. 68 del 03/01/2013 e nota n. 4275 del 26 marzo 2013; le stesse sono state definitivamente approvate con delibera del Comitato Istituzionale n. 22/2014 in data 29/07/2014;
- p. la carta archeologica, redatta su indirizzo della Giunta Comunale adottato con delibera n. 361/bis del 30.07.2012, è stata validata dalla Sovrintendenza per i Beni Archeologici, giusta nota del 12/03/2013 acquisita con prot.8792/2013, e presentata in pubblica assemblea il 25 marzo 2013;
- q. in merito all'attuazione delle procedure previste con deliberazione GR 1178/2009, relative all'informatizzazione dei PUG, con delibera GC n.335/2010 si stabiliva l'istituzione di un apposito Sistema Informativo Territoriale Comunale
- r. successivamente con determina n.1590 del 2012 è stato affidato l'incarico relativo alla informatizzazione e realizzazione del sistema informativo territoriale comunale;
- s. dal mese di gennaio 2013 la commissione consiliare urbanistica ha svolto una serie di sedute, nei giorni 9, 16, 23, 30 gennaio, 6, 13, 15 e 20 febbraio, 6 e 15 marzo, 3 aprile, al fine di esaminare, approfondire e valutare l'iter per come svolto nonché gli atti e allegati predisposti;
- t. in data 15 aprile 2013 è stata depositata la stesura definitiva della proposta di PUG e i primi adempimenti del PUTT/p, quale risultato del percorso intrapreso dall'Amministrazione Comunale in esecuzione del citato atto di indirizzo e del descritto iter con ogni altro adempimento;
- u. con delibera Commissariale di Consiglio n. 57/2013 sono stati approvati i primi adempimenti del PUTT/p. Tra questi rileva, in particolare, la nota del 27/03/2014, prot. n. AOO_145/0004693, con cui la Regione Puglia ha attestato la coerenza degli atti relativi ai già richiamanti "Primi Adempimenti" ai sensi dell'art. 5.05 delle NTA del PUTT/P;
- v. con Delibera di Giunta Comunale n. 105 del 25.03.2015 si è provveduto ad una presa d'atto degli elaborati proposti dall'Ufficio di Piano e all'invio degli stessi all'Autorità di Bacino della Puglia e all'Ufficio Lavori Pubblici della Regione Puglia
- w. segue rilascio pareri (cfr allegati).

Il percorso tuttavia non era del tutto completo in quanto era necessario l'adeguamento dello Strumento di Pianificazione a quanto previsto dal PPTR definitivamente approvato dalla Regione Puglia nel 2015.

Con determina dirigenziale n. 2042 del 7/11/2016 si è provveduto all'affidamento dell'incarico professionale all'Arch. Carlo Angelastro per l'adeguamento del redigendo PUG al PPTRed alle nuove perimetrazioni del PAI.



CITTÀ DI FRANCAVILLA FONTANA
(Provincia di Brindisi)

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente

Con nota del 26.01.2018 il Commissario Straordinario Guido Aprea ha trasmesso nota ufficiale redatta con la collaborazione del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica Dott.ssa Ing. Rosabianca Morleo con cui si formulavano alcune richieste di modifiche al Piano Urbanistico Generale.

- Le modifiche recepiscono le proposte di emendamenti ufficializzate dai consiglieri comunali nelle sedi istituzionali. Sono state inoltre verificate dall'Ufficio Urbanistica le criticità operative di applicazione delle previsioni di piano sul tessuto urbano così come conformato e costruito. Criticità che sono state evidenziate nel corso di incontri tematici con i tecnici del territorio. Tali problematiche sono state quindi approfondite dal Dirigente del servizio Urbanistica e riportate in tale documento come indicazioni al coordinamento tecnico scientifico.
- Consapevoli dell'approfondito e puntuale lavoro svolto nell'ultimo decennio dagli uffici, dal coordinamento progettuale dell'Ufficio di Piano, Arch. Prof. Francesca Calace, dal coordinamento tecnico scientifico per attività di studio e ricerca del Dipartimento di Scienze dell'Ingegneria Civile e dell'Architettura DICAR Politecnico di Bari, delle attività intense di copianificazione, è intendimento del Commissario Straordinario portare a compimento l'adozione dello Strumento di Pianificazione Comunale Generale di Francavilla Fontana.
- Tale adempimento dovrà però caratterizzarsi dalla puntuale condivisione dello strumento delle forze politiche, degli stakeholders e di tutta la città.

IL PUG 2018: I CONTENUTI DELL'AGGIORNAMENTO

Ferma restando l'impostazione generale, la struttura e i contenuti della versione del 2015 (che, come anzidetto, ha già ottenuto i pareri favorevoli preventivi all'adozione da parte dell'Autorità di Bacino e dell'Ufficio regionale Lavori Pubblici), il PUG è stato aggiornato con l'introduzione di alcune modifiche, derivanti sia dall'evolversi delle condizioni di contesto e pianificatorie, sia dalla ulteriore fase di ascolto delle forze politiche, degli stakeholders e di tutta la città.

Gli aggiornamenti apportati non modificano la struttura del piano che - si ricorda - è articolata in:

- previsioni strutturali, riguardanti le tutele e più importanti decisioni di assetto per cui è necessaria la condivisione con l'ente regione; si tratta della disciplina dei beni assoggettati a discipline sovraordinate, anche in attuazione del nuovo Piano Paesaggistico, e di tutti gli elementi di struttura della città; tra questi le dotazioni territoriali e locali, essenziali non solo per garantire la rispondenza del PUG alle normative vigenti, ma anche una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico adeguata a una città che vuole essere attrattiva e di qualità;
- previsioni programmatiche, relative alla disciplina e alla regolazione delle trasformazioni che possono essere decise - e variate - nell'alveo delle competenze comunali, man mano che le esigenze e le proposte di trasformazione vengono espresse dalla comunità locale.

Gli aggiornamenti inoltre non modificano la individuazione delle zone sia della città esistente sia di nuovo impianto insediativo e attribuiscono pari opportunità di trasformazione a tutte le aree che si trovano nelle medesime condizioni (anche in riferimento alla precedente condizione dettata dal PdF).

Circa le mutate condizioni di contesto, la principale novità consiste nell'entrata in vigore del nuovo **Piano Paesaggistico Territoriale Regionale**, rispetto al quale il PUG è stato adeguato, sia nella individuazione e disciplina dei beni oggetto di tutela (Beni paesaggistici e Ulteriori contesti paesaggistici), sia per quanto



CITTÀ DI FRANCAVILLA FONTANA

(Provincia di Brindisi)

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente

riguarda le previsioni strategiche, che hanno ad oggetto il miglioramento della qualità e la valorizzazione del paesaggio nelle sue componenti.

Circa l'ulteriore fase di ascolto della comunità locale, le istanze manifestate sono state ponderate e messe in coerenza con la struttura complessiva del piano e con la normativa vigente.

Oltre alcuni aspetti puntuali (dimensioni porticati, ripermabilizzazione aree) modificati nei limiti consentiti dalle normative vigenti, gli aggiornamenti più significativi riguardano:

Le mutate scelte relative alla Fiera dell'Ascensione e al nuovo ITIS

Le vicende della Fiera dell'Ascensione hanno determinato la modifica di due importanti previsioni del PUG. Infatti l'area attualmente occupata dalla Fiera dell'Ascensione, di proprietà pubblica, sarà destinata a localizzare la nuova sede dell'ITIS; mentre verranno meno sia la previsione della nuova sede della Fiera dell'Ascensione nella parte più a ovest del PIP, sia quella della localizzazione dell'ITIS nel quartiere S. Lorenzo, in luogo del quale potranno essere realizzati, nei comparti di nuovo impianto, attrezzature direzionali, sociali, ricreative, sportive, culturali.

I contesti rurali e il lotto minimo

in coerenza con l'obiettivo del PUG della rigenerazione ambientale e paesaggistica e qualità del territorio rurale, va anzitutto perseguita la tutela e la valorizzazione, anche ai fini dello sviluppo di nuove economie legate alla ruralità, delle parti del territorio di maggiore pregio ambientale e paesaggistico; deve peraltro essere limitata la tendenza al frazionamento della proprietà nelle zone rurali compatibilmente con le caratteristiche dei contesti. Pertanto nel PUG:

- si conferma il **lotto minimo di 5 ha** nei Contesti Rurali ad alta valenza ambientale e paesaggistica e di potenzialità produttiva connessa alle colture praticate: i Contesti CR1.1 (che comprende il Vallone Bottari), CR2.2 (coincidente con l'Oasi di Protezione "Sorgenti del Canale Reale"), CR3.1 (le grandi distese di uliveti e seminativi a sud del tratturello martinese); contesti nei quali i citati valori preminenti vanno tutelati e l'attività agricola va promossa e indirizzata verso produzioni di qualità, integrandola con usi complementari, nell'ottica della multifunzionalità dell'agricoltura;
- si uniformano al **lotto minimo di 1 ha** tutti gli altri Contesti Rurali (precedentemente differenziati), nei quali l'attività agricola ha comunque valore preminente, ma sono caratterizzati dalla frammentazione fondiaria e dalla consistente presenza insediativa;
- si chiariscono le **condizioni per la nuova edificazione** a scopi residenziali e produttivi, che devono essere funzionali alla conduzione dei fondi e alle necessità strettamente correlate con la lavorazione dei prodotti agricoli secondo quanto disposto dalla vigente normativa nazionale e regionale (art. 7 Limiti di densità edilizia del DM 1444/68, art. 9 Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del PPA della Lr 6/79). In particolare, la residenza può essere realizzata a titolo gratuito da soggetti in possesso del requisito soggettivo di imprenditore agricolo professionale, coltivatore diretto o bracciante, o a titolo oneroso da chi non è in possesso del requisito soggettivo, comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio.
- si conferma **un indice dedicato alle attività funzionali alla conduzione del fondo**, proporzionale alla dimensione del lotto minimo, per consentire/favorire la produttività agricola e la sua specializzazione e innovazione



CITTÀ DI FRANCAVILLA FONTANA
(Provincia di Brindisi)

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente

Il centro storico CU1.1 e CU1.2

Va anzitutto considerato che è necessario tener conto di quanto previsto dal nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale in merito all'UCP - *Città consolidata* (che consiste in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del novecento, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1. degli elaborati del PPTR), che ricomprende per intero il perimetro dei CU1, anche estendendosi oltre.

Nell'ambito delle attività di adeguamento del PUG ai contenuti del PPTR, per tale componente è già stata operata la proposta di modifica - in riduzione - del perimetro, facendo coincidere l'UCP con il perimetro dei CU1 Contesti urbani storici da tutelare e valorizzare. Ogni ulteriore riduzione delle parti in esso ricomprese andrebbe giustificata e argomentata in sede di confronto con l'ente regionale per l'ottenimento della conformità al PPTR.

Nello specifico gli aggiornamenti riguardano:

1. La tutela del costruito nel contesto urbano CU1.1, che viene rinviata al **Piano di Recupero** del Centro Storico approvato nel 1996, per le parti in esso ricomprese.
2. La disciplina del CU1.2, che viene assimilata a quella dei CU consolidati e in via di consolidamento, specificando che nel caso degli edifici individuati come "di notevole valore storico architettonico" e "di notevole valore storico testimoniale" in assenza di PUE possono essere consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; è consentita la demolizione e ricostruzione anche degli edifici in muratura, ove insistano situazioni asseverate di instabilità strutturale non diversamente sanabili.

I Contesti Urbani consolidati e in via di consolidamento

Le norme per le ex zone B del PdF, per le quali è emersa la richiesta di incremento degli indici, sono state aggiornate tenendo conto delle seguenti questioni:

- La disciplina del PdF vigente (in particolare lo Studio delle zone omogenee B B1 e B2), per le zone B totalmente edificate (Interventi interessanti parte della maglia: Iff 3 mc/mq; Hmax: altezza media degli edifici circostanti; Interventi interessanti l'intera maglia: Iff 5 mc/mq; Hmax: altezza media degli edifici 17,50 m; Dotazione di spazi minimi per attrezzature: totale 10 mq ad abitante da reperire nelle zone omogenee F (da F24 a 30)
- Il comma 2 dell'art. 7 del DM 1444/68, che stabilisce i limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee;
- La filosofia del PUG201, che incentiva la formazione di PUE in modo da assicurare interventi più organici e significativi per perseguire una maggiore qualità urbana.

A partire da questi capisaldi e nel rispetto della normativa vigente sono state accolte le richieste di modifica dei principali parametri urbanistici (indici, rapporto copertura) consentite dalla normativa vigente; ad esempio, in caso di demolizione e ricostruzione, si conserva la volumetria preesistente anche se superiore a 5 mc/mq, ma a condizione che la nuova edificazione abbia requisiti di efficienza energetica con punteggio 3 del Protocollo Itaca. In tal modo si concilia l'innalzamento delle prestazioni ambientali con la tutela delle aspettative dei proprietari.

Le ex zone F

Il trattamento delle ex zone F nel PUG è chiarito nella Relazione (pag. 56): il PUG opera la scelta di confermare "la destinazione a Dotazioni Urbane e Territoriali e/o Locali delle ex zone F che non sono state destinate ad alcuna specifica funzione (dal PUG, ndr); queste pertanto sono nella disponibilità della



CITTÀ DI FRANCAVILLA FONTANA
(Provincia di Brindisi)

Servizio Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente

*comunità, delle scelte programmatiche della Amministrazione da realizzarsi attraverso il Piano dei Servizi, delle iniziative dei privati. Ad esse infatti il PUG attribuisce un **mix di funzioni pubbliche e di interesse pubblico, anche di tipo economico, che consentono di incentivare gli interventi anche da parte dei privati**, e all'interno delle quali il PUG prevede l'obbligo di realizzazione di alcune specifiche funzioni, come ad esempio i parcheggi urbani di scambio. Tali aree quindi devono obbedire alla finalità di dotare la città di attrezzature di interesse generale e locale. Indipendentemente dalla proprietà e dal tipo di gestione, in esse deve essere svolto un servizio di pubblica utilità e comunque le attività in esse ospitate devono mirare ad innalzare la qualità della vita della comunità di Francavilla Fontana"*

La modalità di attuazione delle Dotazioni Urbane e Territoriali (DUT) previste dal PUG è chiaramente riconducibile alle tecniche di Rigenerazione Urbana, che porterebbe alla attuazione del PUG anche con la partecipazione dei privati.

Ferma restando questa impostazione, valida per tutte le ex zone F in area urbana, nell'aggiornamento del PUG, onde consentire di rendere gli interventi più appetibili e allo stesso tempo reperire le aree per gli standard urbanistici - ricordando che nelle DUT sono comunque da reperire aree destinate al soddisfacimento degli standard pregressi di cui Francavilla è fortemente carente - si sono rivalutati gli indici di fabbricabilità territoriale.

Per principio di equità e di non discriminazione dell'esercizio dei diritti di tutti i cittadini, si è giunti ad attribuire alle ex zone F un indice territoriale pari al più elevato indice delle ex zone C del PdF, ovvero 0,9 mc/mq (elevato a 1,2 mc/mq per le aree con superficie inferiore a 3000 mq, onde consentire l'attuabilità degli interventi).