



PIANO URBANISTICO GENERALE

Francavilla
Fontana



Regione Puglia



Provincia di Brindisi



Comune di
Francavilla Fontana

Sindaco: Dott. Vincenzo Della Corte

Assessore all'Urbanistica e Cittadinanza Attiva: Arch. Roberta Lopalco

Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Pietro Incalza

Coordinamento progettuale: Prof. Arch. Francesca Calace

Consulenza tecnico-scientifica per attività di studio e ricerca: Dipartimento di Scienza dell'Ingegneria Civile e dell'Architettura (ICAR), Politecnico di Bari

Pianificazione urbanistica: Prof. Arch. Leonardo Rignanese (resp. scientifico) Arch. Carlo Angelastro (coord.), Arch. Anna Claudia Bufo, Arch. Alessandra Chimienti, Arch. Adriano Spada

Valutazioni economiche: Prof. Ing. Pierluigi Morano

Idrogeomorfologia: Dott. Pietro Pepe - Apogeo

Aspetti naturalistici e ruralità: Dott. Raffaele Laforteza (resp. scientifico), Dott. Giuseppe Colangelo, Dott. Elena Gioscia, Dott. Luigi Roselli - GreenLab, Dip. di Scienze delle produzioni vegetali, Università degli Studi di Bari "Aldo Moro", con la collaborazione del Prof. Angelo Caliendo

Valutazione Ambientale Strategica: Arch. Mina Piazza

Fornitura e prima elaborazione dei dati amministrativi: Ufficio di Piano del Comune di Francavilla Fontana
Dott.ssa Maria Daniela Camarda, Sig.ra Rosaria Iurlaro, Arch. Dario Gaballo, Ing. Maria Antonietta Ugenti

aprile 2013

Relazione generale

PUG_R Relazione generale

INDICE

1.	IL PERCORSO DI ELABORAZIONE		
	<i>Il Documento Programmatico Preliminare del 2005</i>	Pag.	3
	<i>Il nuovo Atto di Indirizzo</i>	"	3
	<i>La costruzione della struttura e le attività partecipative</i>	"	4
	<i>Le tappe della elaborazione</i>	"	4
	<i>La bozza delle previsioni strutturali e la nuova fase partecipativa</i>	"	5
	<i>La seconda Conferenza di Copianificazione</i>	"	6
2.	LA STRUTTURA DEL PUG: I PRINCIPI, L'ARTICOLAZIONE, GLI ELABORATI		
2.1	Il modello di Piano	Pag.	8
2.2	Il linguaggio del Piano: invarianti e contesti	"	10
	<i>Invarianti strutturali</i>	"	10
	<i>Contesti territoriali</i>	"	11
2.3	La visione strategica per la qualità territoriale e urbana: i progetti strutturanti	"	13
2.4	Gli elaborati di Piano	"	14
3.	I CONTENUTI DEL PIANO: LE SCELTE E I TEMI PROGETTUALI		
3.1	Una nuova idea di sviluppo per Francavilla Fontana	Pag.	17
3.2	I temi progettuali strutturanti	"	18
	<i>Il ruolo di Francavilla Fontana nell'area vasta: infrastrutture, funzioni attrattive, attività economiche</i>	"	18
	<i>Qualificare l'offerta dei servizi di area vasta</i>	"	18
	<i>Il riassetto della mobilità territoriale</i>	"	21
	<i>La rigenerazione ambientale e paesaggistica e la qualità del territorio aperto</i>	"	22
	<i>L'Infrastruttura verde</i>	"	23
	<i>I Contesti rurali come paesaggio produttivo</i>	"	24
	<i>La rigenerazione urbana e la qualità dell'offerta insediativa</i>	"	26
	<i>Completare e qualificare l'armatura urbana</i>	"	27
	<i>Promuovere la qualificazione e la rigenerazione dei Contesti urbani</i>	"	29
	<i>Riorganizzare e qualificare la mobilità e la sosta urbana</i>	"	32
4.	IL PRINCIPIO E LE TECNICHE PEREQUATIVE		
4.1	La Perequazione urbanistica	Pag.	35
4.2	La Compensazione urbanistica	"	36
4.3	Il Registro dei diritti edificatori	"	37

5.	I CARATTERI E LE QUANTITA' DEL PIANO		
5.1	Note sulla capacità insediativa complessiva del PUG_S	Pag.	39
5.2	Proiezioni, fabbisogno, offerte attuate	"	39
	<i>Le proiezioni demografiche</i>	"	39
	<i>Il fabbisogno di edilizia residenziale teorico e la domanda abitativa reale</i>	"	41
	<i>L'offerta abitativa attuale</i>	"	42
	<i>Il fabbisogno per servizi e attività</i>	"	44
5.3	La capacità insediativa complessiva del PUG_S	"	45
	<i>Gli interventi nella città esistente</i>	"	45
	<i>Le aree di intervento integrato</i>	"	46
	<i>Il nuovo impianto insediativo</i>	"	46
	<i>Gli interventi nei Contesti rurali</i>	"	48
5.4	Le Dotazioni nel PUG_S	Pag.	49
	<i>Gli standard residenziali</i>	"	49
	<i>Gli standard territoriali e le attrezzature di interesse generale</i>	"	53
	<i>Dagli standard alle Dotazioni</i>	"	55
5.5	Le previsioni del PUG_P	Pag.	58
	<i>Le scelte e la strategia</i>	"	58
	<i>Il dimensionamento della parte programmatica</i>	"	59
6.	LE RELAZIONI CON LE DISCIPLINE SOVRAORDINATE		
6.1	L'adeguamento al PAI	Pag.	62
6.2	L'adeguamento al PUTT/P	"	63

1. Il percorso di elaborazione

Il Documento Programmatico Preliminare del 2005

Nel 2001 l'Amministrazione Comunale ha avviato la redazione del Piano Urbanistico Generale ai sensi della LR n. 20 del 27.07.2001, con delibera di Giunta Comunale n. 285/2002 con cui veniva affidato l'incarico di redazione del piano. Gli elaborati costitutivi del Documento Programmatico Preliminare (DPP) sono stati adottati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9/2005. A tale adozione ha fatto seguito una Conferenza di copianificazione presso la Regione Puglia, tenutasi in data 04.07.2007, nella quale si è preso atto dei suggerimenti proposti da parte degli enti intervenuti (ARNEO, in merito alle problematiche inerenti le aree annesse al Canale Reale e alla sua integrazione con il contesto urbano; ferrovie Sud-Est, in merito alle problematiche relative agli attraversamenti ferroviari a raso nel contesto urbano; Autorità di Bacino, in merito alla ridefinizione dell'assetto idrogeologico in particolare sul reticolo secondario).

Con delibera di Giunta Regionale n. 1328 del 3.08.2007, la Regione Puglia ha approvato in via definitiva il Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – *Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il contenuto e il dimensionamento dei Piani Urbanistici Generali (PUG)*; vista l'efficacia di tale approvazione, l'adottato DPP è risultato bisognoso di integrazioni in merito all'Atto di indirizzo da parte dell'Amministrazione Comunale, alla partecipazione civica connessa alla redazione del piano, alla concertazione, alla copianificazione e al processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La Circolare 1/2008 del Settore Assetto del Territorio della Regione Puglia ha chiarito infatti come, nel caso di DPP adottati precedentemente all'entrata in vigore del DRAG, non sia necessario riavviare il processo di redazione del PUG, bensì sufficiente integrare il percorso già compiuto con gli atti necessari ad adeguare il PUG ai contenuti del DRAG stesso.

Il nuovo Atto di Indirizzo

L'Atto di indirizzo per la redazione del Piano Urbanistico generale è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 207 del 14.06.2010.

Con il documento in questione, l'Amministrazione Comunale ha definito:

- gli obiettivi da porre alla base del piano, in coerenza con le motivazioni che hanno portato alla decisione di dotarsene e con la conoscenza del sistema locale e con la verifica dei punti di forza, debolezza, rischi e opportunità desunti;
- il programma partecipativo e concertativo tra soggetti pubblici e privati, che ha l'obiettivo di sensibilizzare le strutture formative e informative della città per un costante coinvolgimento dei cittadini e ad un accrescimento del senso civico;
- le risorse umane e tecnologiche atte a portare a termine la redazione del piano.

Nell'Atto di indirizzo vengono individuate le motivazioni della necessità di dotarsi del nuovo piano urbanistico, consistenti nel grado di saturazione esaurito del vigente Piano di Fabbricazione e nell'esigenza di definire obiettivi sociali ed economici necessari per migliorare la qualità della vita della comunità e la competitività del territorio.

Lo stesso documento delinea gli obiettivi che si deve prefiggere il piano; si tratta di obiettivi di sostenibilità nei diversi settori che connotano le peculiarità e lo sviluppo della città e del suo territorio, al fine di contenere il consumo del suolo agricolo. In particolare l'Atto di Indirizzo pone attenzione alle questioni relative ai servizi offerti ai cittadini, al ruolo del sistema insediativo e infrastrutturale di Francavilla nell'area vasta, alla

valorizzazione e accessibilità dei beni storici e archeologici presenti e infine al commercio, volano dello sviluppo economico e urbano.

La costituzione della struttura e le attività partecipative

La fase relativa alla redazione del PUG è stata avviata con delibera di Giunta Comunale n. 335 del 20/10/2010.

Per rendere operativo il riavvio del processo di elaborazione del piano:

- è stata individuata una consulenza specialistica e di supporto alla struttura tecnica del Servizio Urbanistica relativa al coordinamento progettuale dell'Ufficio di Piano;
- è stata avviata la Valutazione Ambientale Strategica, processo di valutazione parallelo alla formazione del PUG articolato in due fasi: la fase di Scoping e quella di redazione del Rapporto Ambientale. In particolare il documento di Scoping è stato fatto proprio dall'Amministrazione con delibera di Giunta Comunale n. 164 del 02.05.2011, ed è stato presentato alle Autorità con specifiche competenze ambientali in sede di conferenza di copianificazione del 01.06.2011;
- è stato costituito l'Ufficio di Piano, incaricato di svolgere le seguenti attività:
 - o analisi dello stato giuridico ed attuativo degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi vigenti;
 - o reperimento dei dati storici urbanistico-edilizi di tipo carto-alfanumerici, necessari alla redazione delle analisi a base della redazione del PUG;
 - o supporto all'attuazione del programma di partecipazione civica;
 - o predisposizione degli atti tecnico-amministrativi esplicativi dei punti precedenti;
- è stata affidata la consulenza tecnico scientifica per le attività di studio e ricerca strumentali alla redazione del PUG e della VAS; l'attività di ricerca è stata supportata da specifiche consulenze per gli aspetti idrogeomorfologici, naturalistici e della ruralità;
- sono state messe in atto pratiche partecipative con il progetto Parteci_piano, che ha preso il via il 21 gennaio 2001 e si è concluso, in seguito a numerosi incontri pubblici tematici, di seguito riportati, nel giugno 2011:
 - o Ufficio di Piano e Esperto VAS, 18.03.2011, Teatro degli Imperiali;
 - o Ufficio di Piano e Esperto VAS, 24.03.2011, Teatro degli Imperiali;
 - o Laboratorio Urbano, tenutosi sabato 02.04.2011;
 - o Laboratori dei quattro gruppi tematici, aprile-maggio 2011 Teatro degli Imperiali;
 - o Incontro di sintesi, 07.08.2011;
 - o Mostra dei lavori, 27maggio-5 giugno 2011, Teatro degli Imperiali;
 - o Incontro di Sintesi finale, tenutosi sabato 11.06.2011;
 - o Restituzione dei risultati, tenutasi sabato 18.06.2011, Teatro degli Imperiali.

Parallelamente a tali attività si sono tenuti ulteriori incontri mirati a coinvolgere la comunità nel processo di elaborazione del piano, come di seguito specificato.

Le tappe della elaborazione

Nell'ambito della costruzione del PUG sono stati organizzati una serie di incontri pubblici relativi alle principali tematiche affrontate nel PUG, di seguito riportati:

- o Incontro tematico "La città in campagna e la campagna in città" mercoledì 23 febbraio 2011 presso l'Aula Magna Scuola Media "V. Bilotta";

- Incontro tematico "Commercio/servizi/spazio urbano" venerdì 25 marzo 2011 presso l'Aula Magna Scuola Media "V. Bilotta";
- Incontro tematico "Non più periferia", mercoledì 13 luglio 2011 presso l'Aula Magna Scuola Media "V. Bilotta";
- Incontro tematico "In campo ... per la qualità dell'agricoltura e dell'ambiente. Risorse e criticità del territorio", martedì 15 novembre 2011;
- Incontro tematico sulle potenzialità e criticità dell'agricoltura tenuto dal gruppo di lavoro, giovedì 15 dicembre 2011.

In data 08.09.2011 è stato presentato il Documento intermedio del redigendo Piano Urbanistico Generale, con il quale sono state presentate le risultanze del lavoro allora svolto, ponendo quali capisaldi della proposta del PUG alcuni temi strutturanti e le relative azioni da intraprendere:

- la tutela e la rigenerazione ambientale e paesaggistica;
- la città storica e il patrimonio storico;
- la rigenerazione urbana delle periferie;
- il recupero di un rapporto virtuoso tra città e campagna;
- il governo e la promozione delle attività economiche della città;
- l'offerta di servizi e funzioni urbane di pregio;
- un nuovo modello di mobilità.

La bozza delle previsioni strutturali e la nuova fase partecipativa

In data 24.02.2012 durante la seduta monotematica del Consiglio Comunale, tenutasi presso l'aula magna del Liceo Classico per garantire la diffusione e condivisione dei contenuti con l'intera cittadinanza, le parti sociali ed economiche, sono stati presentati il documento integrativo del DPP e la bozza delle previsioni strutturali. Il giorno successivo, 25.02.2012, gli elaborati presentati sono stati pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Francavilla Fontana.

Il documento *Sistema delle conoscenze e Quadri interpretativi* è costituito da una prima parte, testuale e grafica, in continuità e a integrazione del DPP già adottato, relativa la Sistema delle Conoscenze e ai Quadri Interpretativi, che ha visto l'integrazione e/o l'aggiunta degli aspetti relativi a nuovi dati conoscitivi e alle nuove pianificazioni in vigore o in itinere. Il nuovo sistema delle conoscenze ha prodotto l'aggiornamento delle valutazioni sul valore e sulle criticità delle risorse territoriali, propedeutiche alla formulazione delle scelte di piano, definendo, quindi, invarianti e contesti territoriali e urbani.

Il Documento *PUG_S Previsioni strutturali*, nelle sue parti testuale e grafica, costituisce la prima stesura delle previsioni strutturali, muovendo dalle risultanze derivanti dall'aggiornamento del quadro conoscitivo; esso ha specificato la nuova idea di sviluppo alla base del piano, esplicitando poi i temi progettuali strutturanti:

- la qualificazione dell'offerta dei servizi di area vasta e il riassetto della mobilità territoriale;
- la rigenerazione ambientale e paesaggistica, articolata nei temi dell'infrastruttura verde e della nuova visione di campagna come paesaggio produttivo;
- la rigenerazione urbana e la qualità dell'offerta insediativa, articolate nei temi del completamento e qualificazione dell'armatura urbana, della rigenerazione dei contesti urbani e della riorganizzazione di mobilità e sosta urbana.

E' stata, infine, esplicitata la forma delle previsioni strutturali articolate in invarianti del sistema paesaggistico-ambientale e storico-culturale e del sistema infrastrutturale e delle dotazioni, e in contesti rurali e urbani.

La presentazione in Consiglio Comunale di tali materiali ha dato avvio a una nuova fase partecipativa, realizzatasi attraverso la presentazione dei contributi collaborativi finalizzati all'integrazione dei materiali prodotti, fase che si è conclusa il 10.04.2012. Tale fase si è svolta in contemporanea ad una serie di incontri con i soggetti poi convocati alla Conferenza di Copianificazione di maggio per l'approfondimento delle questioni inerenti gli aspetti strutturali relative ai temi del paesaggio, dell'ambiente e delle infrastrutture.

In seguito alla stesura del Rapporto Ambientale preliminare e alla presentazione dei contributi collaborativi alle previsioni strutturali del PUG, è stato elaborato un documento integrativo alle previsioni strutturali stesse, inteso come stato di avanzamento del percorso formativo del PUG. Con il documento sono stati affrontati alcuni temi della tutela ambientale e paesaggistica: il processo di adeguamento del PUG al PUTT/P, con la presentazione dei primi adempimenti e della perimetrazione dei territori costruiti; gli approfondimenti sull'applicazione del Regolamento Regionale sulle energie rinnovabili; gli effetti del PUG sull'ambiente emersi in seguito alla pubblicazione del Rapporto Ambientale preliminare.

La seconda Conferenza di Copianificazione

In data 14.05.2012, presso la Sala Paesaggio dell'Assessorato alla Qualità del Territorio della Regione Puglia, si è tenuta la seconda Conferenza di Copianificazione, indetta con nota prot. n. 11645 del 03.04.2012, secondo quanto disposto dal DRAG-Indirizzi per i PUG. In sede di conferenza, a seguito di una rapida descrizione delle integrazioni apportate al DPP, delle previsioni strutturali e della presentazione del Rapporto Ambientale preliminare, sono stati affrontati i seguenti temi:

- Canale Reale – strategie di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- gestione della risorsa idrica per limitare l'emungimento dai pozzi;
- risoluzione delle problematiche della pericolosità idraulica;
- condivisione del progetto APPEA per l'area ASI;
- programmazione degli adeguamenti della viabilità statale e provinciale e del progetto di completamento dell'anello sud;
- riqualificazione delle stazioni ferroviarie come nodi di scambio per la mobilità urbana e per i percorsi cicloturistici (fermata Capece);
- risoluzione delle problematiche di inquinamento elettromagnetico nel centro urbano;
- criteri qualitativi per l'installazione delle FER (Fonti Energetiche Rinnovabili).

I lavori della Conferenza sono proseguiti in seconda seduta, tenutasi in data 04/06/2012 sempre presso gli uffici regionali, con l'approfondimento delle tematiche da approfondire emerse in prima seduta:

- gestione della risorsa idrica e trattamento dei reflui;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica del Canale Reale;
- pericolosità idraulica;
- ipotesi di mitigazione/eliminazione di fonti di inquinamento elettromagnetico in area urbana;
- programmazione in atto relativa alle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Conclusasi la Conferenza di Copianificazione, le problematiche emerse sono state affrontate anche in tavoli tematici specifici con i singoli enti interessati, ed in particolare:

- per quanto concerne gli aspetti della tutela ambientale e paesaggistica si è proceduto alla:
 - verifica e condivisione dei quadri conoscitivi con i soggetti interessati (Soprintendenza per i Beni Archeologici, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, Autorità di Bacino, Regione Puglia);

- verifica di coerenza del PUG con i piani sovraordinati vigenti (PAI, PUTT/P, PTA, PRAE, PSR, PSL, PFV, PRT);
- condivisione delle strategie di riqualificazione ambientale e paesaggistica con gli strumenti in itinere (PPTR, PTCP); con gli strumenti di programmazione (PSAVB, PUMAV); con le attività di altri soggetti competenti (AQP, Consorzio Bonifica Arneo, Consorzio SISRI, ENEL).
- per quanto concerne gli aspetti infrastrutturali si è proceduto:
 - condivisione delle programmazioni degli adeguamenti della viabilità statale e provinciale; del progetto di completamento della SP55 e delle problematiche idrauliche ad essi connesse (ANAS, Provincia di Brindisi, Autorità di Bacino);
 - condivisione del progetto di APPEA per l'Area ASI (consorzio SISRI, Autorità di Bacino);
 - risoluzione delle problematiche di inquinamento elettromagnetico nel centro urbano (ENEL, Provincia di Brindisi).

Va infine sottolineato che, in occasione dell'incontro tecnico svoltosi il 05.03.2012 presso l'*Assessorato OO.PP. e Protezione Civile, LL.PP., Risorse Naturali, Difesa del Suolo, Tutela delle Acque della Regione Puglia*, la Regione Puglia, l'AQP, la Provincia di Brindisi, l'AIP e ARPA PUGLIA hanno riavviato il procedimento per la messa in esercizio dell'Impianto di Affinamento di Mesagne per ricevere i reflui degli Impianti di Depurazione di Ceglie Messapica, Francavilla Fontana, Latiano e Mesagne.

Infine, per quanto riguarda il tavolo tecnico con l'Autorità di Bacino della Puglia, questo ha accompagnato sin dal 2007 il processo di redazione del PUG; i contenuti specifici e le tappe di tale accompagnamento sono dettagliatamente riportate nel p.to 6.1 *L'adeguamento al PAI*, di questa Relazione.

2. La struttura del PUG: i principi, l'articolazione, gli elaborati

2.1 Il modello di Piano

Una delle principali innovazioni introdotte dalla LR 20/2001 e soprattutto dal Documento Regionale di Assetto Generale- DRAG *Indirizzi criteri e orientamenti per la formazione, il contenuto e il dimensionamento dei Piani Urbanistici Generali*, è costituita dalla suddivisione dei contenuti del piano comunale in due parti: le “previsioni strutturali” e le “previsioni programmatiche”.

Le previsioni strutturali individuano le strategie relative alle grandi opzioni di salvaguardia, di conservazione e di trasformazione. In particolare:

- individuano e disciplinano le *Invarianti strutturali*, ovvero: i beni ambientali, che presiedono la sicurezza dei territori, o a rischio di esaurimento, o in stato di grave degrado; i beni del paesaggio e del patrimonio culturale che testimoniano la storia e l'identità del luogo; l'armatura infrastrutturale di interesse sovralocale, che presiedono all'efficienza del territorio e cui dovrebbero essere garantite prospettive di sviluppo di lungo periodo;
- definiscono e forniscono indirizzi e direttive per i *Contesti territoriali*: Contesti urbani, ovvero porzioni del territorio ove dominano gli insediamenti, articolati in base a considerazioni integrate sulle caratteristiche dello stato di fatto e sulle scelte di progetto; Contesti rurali, ovvero parti del territorio ove i caratteri dominanti sono quelli paesistico-ambientali, articolati in base a aspetti ambientali, paesaggistici, produttivi.

Le previsioni programmatiche, a partire dagli indirizzi e dalle direttive delle previsioni strutturali, disciplinano l'uso del territorio all'interno dei contesti territoriali; in particolare,

- regolano le trasformazioni leggere e diffuse che possono essere attuate in via diretta nei *Contesti territoriali* e nelle loro articolazioni in *Tessuti*, con validità a tempo indeterminato;
- disciplinano nel tempo le componenti soggette a trasformazioni complesse e concentrate che richiedono il ricorso alla attuazione indiretta, nei *Comparti* o nelle *Aree* individuate dal PUG_S, con validità a tempo determinato e stabilito.

Secondo il DRAG i contenuti delle previsioni strutturali e quelli delle previsioni programmatiche vanno individuati e disciplinati in elaborati separati. Quelli attinenti alle previsioni strutturali vanno approvati ed eventualmente variati in sede interistituzionale; le regole e la disciplina delle previsioni programmatiche sono definite nel tempo ed eventualmente variate dal Consiglio Comunale, purché coerenti con le previsioni strutturali. Ciò per consentire che, nell'alveo delle scelte fondamentali (appunto strutturali) definite nelle previsioni strutturali, si possano gestire con maggiore flessibilità le previsioni attinenti le trasformazioni di breve periodo, programmandone l'attuazione e modificandole in funzione delle esigenze che nel tempo emergono da parte della comunità locale e contestualmente delle capacità di intervento della amministrazione pubblica.

Dunque **le previsioni strutturali attengono le grandi opzioni per il territorio**: opzioni di salvaguardia, di valorizzazione, di sviluppo, da condividere non solo con la comunità locale, ma anche con i soggetti territoriali che presiedono alle tutele ambientali e paesaggistiche e alla gestione delle infrastrutture di rango sovralocale.

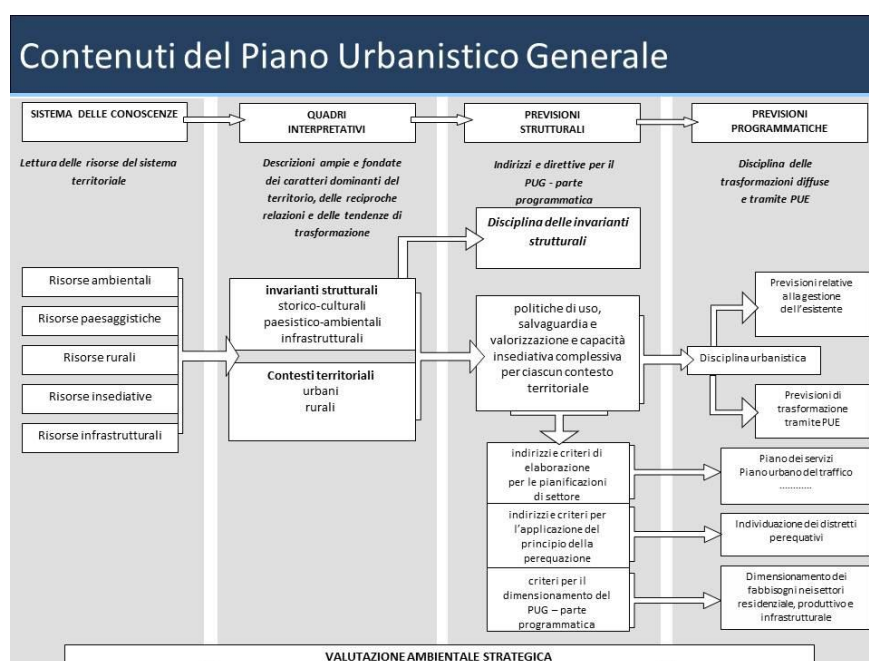
Pertanto, in coerenza con il DRAG, le previsioni strutturali del PUG di Francavilla Fontana, oltre a disciplinare le invarianti strutturali, contengono gli scenari desiderabili che il PUG vuole traguardare e gli indirizzi e criteri per poterli raggiungere.

In altri termini la parte strutturale ha:

- una sua propria dimensione regolativa, riferita agli **elementi di struttura** (le invarianti strutturali) del territorio e della città, il cui adeguato trattamento è fondativo per il piano stesso;
- una dimensione previsiva, che si avvale di **scenari strategici**, rappresentati in mappe nelle quali sono indicati gli obiettivi progettuali di lungo periodo e le strategie necessarie per raggiungerli. Ad ogni scenario si accompagnano **indirizzi e direttive**, costituiti da schede, abachi, linee guida, riferiti alla parte programmatica, la quale nel tempo dovrà attuare il piano; tali documenti saranno articolati per contesti.

Le **previsioni programmatiche** hanno invece un duplice compito:

- prevalentemente di **gestione del territorio**, regolando la trasformabilità dell'esistente, nella città come nei contesti rurali, con contenuti di disciplina analoghi alle forme di pianificazione più tradizionali;
- e di **specificazione e attivazione delle trasformazioni** delineate nella parte strutturale, promuovendo e introducendo nel tempo le regole specifiche per le trasformazioni più intensive e che presuppongono una maggiore complessità tecnica, procedurale, economico-finanziaria, e che necessitano quindi del ricorso alla attuazione indiretta; è rilevante la differenza, in questo caso, con la pianificazione di tradizione, essendo questi contenuti introdotti nel tempo e con validità a tempo determinato.



Contenuti del Piano Urbanistico Generale (Fonte DRAG – Indirizzi PUG)

2.2 Il linguaggio del Piano: Invarianti e Contesti

Secondo quanto indicato dal DRAG/Indirizzi per i PUG, il PUG – parte strutturale di Francavilla Fontana articola le proprie previsioni sulla base delle due categorie interpretative e progettuali delle **invarianti strutturali** e dei **contesti territoriali**.

Invarianti strutturali

Il concetto di Invariante strutturale riguarda l'insieme dei valori condivisi su cui si fonda l'identità stessa del territorio. Nel PUG le Invarianti strutturali riguardano soprattutto gli aspetti materiali e territorializzabili, che, evidentemente, non costituiscono tutti gli elementi rappresentativi della identità. Vi sono infatti altri elementi immateriali, come ad esempio la cultura e i saperi depositari della identità di Francavilla Fontana e che pertanto dovrebbero costituire altrettante invarianti strutturali, ovvero patrimoni di valore collettivo meritevoli di essere conservati e posti alla base delle prospettive di sviluppo.

Il PUG, pur potendo agire solo o prevalentemente sugli aspetti materiali (il territorio e le sue componenti), promuove la conoscenza e la consapevolezza di questa dimensione immateriale e, anzi, ritiene che le invarianti strutturali individuate siano da considerare tali anche in quanto testimonianze materiali di valori immateriali, della cultura e della identità locale.

Occorre sottolineare che l'individuazione delle invarianti non presuppone la loro intangibilità, ma piuttosto la costruzione di una disciplina delle trasformazioni sensibile alla loro conservazione e riqualificazione e valorizzazione.

Il PUG_S individua e definisce la disciplina delle invarianti strutturali, articolate nello spazio rurale e nello spazio urbano, secondo le seguenti famiglie:

Invarianti dei Sistemi paesaggistico-ambientale e storico-culturale

Il PUG_S individua e disciplina le Invarianti dei Sistemi paesaggistico-ambientale e storico-culturale con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo e la conservazione, il rinnovamento e la valorizzazione della identità culturale del territorio comunale, attraverso la promozione di regole di comportamento volte ad assicurare la conservazione, la valorizzazione e la riqualificazione delle componenti naturali e antropiche esistenti, la valorizzazione e la riqualificazione e l'utilizzo compatibile delle strutture, dei segni e delle testimonianze che rendono riconoscibile il territorio e lo qualificano in senso culturale, costituendone una delle principali leve e strumenti per uno sviluppo sostenibile.

Le Invarianti strutturali sono articolate per il Sistema paesaggistico-ambientale in Geomorfologia, Sistema delle acque e Aree a rilevanza naturalistica; per il Sistema storico-culturale in Patrimonio storico-culturale diffuso, Città storica e Patrimonio storico-culturale urbano; per esse il PUG/S promuove il potenziamento degli ecosistemi naturali e seminaturali e la integrazione di questi con la valorizzazione e fruizione paesaggistica del territorio, attraverso la formazione della *Infrastruttura verde*, che costituisce un contenuto strategico qualificante del PUG, da realizzarsi in coerenza con il progetto di rete ecologica regionale e provinciale.

Invarianti dei Sistemi infrastrutturale e delle dotazioni

Il PUG_S individua e disciplina le Invarianti del Sistema infrastrutturale, articolate nelle seguenti famiglie: Rete ferroviaria, Viabilità extraurbana e urbana con relativi nodi di scambio, Intermodalità territoriale e urbana, Rete della mobilità sostenibile e per la fruizione del paesaggio, Impianti e reti tecnologiche, con l'obiettivo garantire

al territorio di Francavilla Fontana le infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci in rapporto alle funzioni ed alle attività presenti o previste, nonché l'efficienza funzionale delle reti e degli impianti in modo da garantire la salubrità e la qualità ambientale del territorio e dell'insediamento; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastrutture esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema infrastrutturale e la sua compatibilità ambientale. Gli obiettivi prioritari per il Sistema sono definiti nell'ottica della costruzione di una rete infrastrutturale integrata, ecosostenibile, efficiente e sicura, che garantisca le relazioni territoriali e comunali e che allo stesso tempo sia attenta agli esiti paesaggistici.

Per le Invarianti delle Dotazioni urbane e territoriali l'obiettivo è di garantire al territorio di Francavilla Fontana le attrezzature necessarie al soddisfacimento di servizi e spazi per le funzioni sociali, assistenziali, scolastiche, culturali, per il tempo libero e per lo sport, favorendo l'accessibilità, la fruibilità e la valorizzazione delle attrezzature esistenti, nonché l'integrazione con nuove attrezzature. Ciò con l'obiettivo di completare e valorizzare l'*armatura urbana*, ovvero il sistema degli spazi, dei luoghi e delle funzioni di struttura della città.

Il PUG_S, inoltre, promuove il ruolo territoriale delle dotazioni di Francavilla, assicurandone l'accessibilità anche dall'area vasta, attraverso l'adeguamento del sistema della mobilità, la dotazione di parcheggi e la localizzazione accessibile delle attrezzature di progetto.

A tutte le invarianti, oltre alle misure di salvaguardia e tutela, sono associate proposte di sviluppo e valorizzazione, per far sì che si inneschino processi di sviluppo sostenibile nel territorio di Francavilla Fontana.

Contesti territoriali

La articolazione del territorio comunale in "Contesti territoriali" ha come obiettivo quello di riconoscere, a partire dalla ricognizione delle risorse territoriali, le differenze e le specificità delle parti, o "ambiti" o, appunto "contesti" in cui il territorio è articolato. Ciò con la finalità di orientare e articolare le politiche urbanistiche in modo sensibile e differenziato in funzione dei caratteri individuati per ciascun contesto, sfuggendo così a discipline sbrigative e indifferenziate, causa spesso di trasformazioni banali e estranee ai luoghi. Ciò anche in considerazione del fatto che da un lato l'esigenza dello sviluppo sostenibile, dall'altro la competizione tra territori, impongono una svolta nella costruzione di processi di trasformazione e di conservazione; svolta imperniata sulla qualità, laddove la qualità si fonda sulla ricerca, sulla riscoperta e il rinnovamento della identità, o delle identità, attraverso un paziente lavoro di ricerca delle differenze e delle peculiarità che caratterizzano i territori, nonché di contestualizzazione delle scelte progettuali; differenze e peculiarità che possono riguardare anche porzioni di territorio molte ridotte o, viceversa, molto estese e perfino intercomunali.

I contesti, pertanto, sono categorie progettuali basate sulla considerazione simultanea delle relazioni e delle regole che organizzano un ambito caratterizzato in modo tendenzialmente omogeneo.

Il PUG_S, per ciascun Contesto, articola obiettivi e prestazioni in modo specifico e coerente con i caratteri e i valori rilevati e con la finalità di rimuovere o mitigare i problemi che essi presentano e di promuovere lo sviluppo sostenibile dell'insediamento. Tali obiettivi e prestazioni hanno valore di direttiva per la definizione della disciplina urbanistica di tipo prescrittivo del PUG_P.

Contesti rurali

Il PUG_S individua i Contesti Rurali a partire dal riconoscimento dei paesaggi differenti che identificano e caratterizzano il territorio di Francavilla Fontana. I Contesti costituiscono le declinazioni progettuali degli *Ambiti di paesaggio locali*, basate sulla considerazione dei caratteri e delle tendenze di trasformazione rilevate, nonché degli obiettivi e delle prestazioni definite dal PUG_S. Per ciascun contesto, il PUG_S individua obiettivi e prestazioni mirate al mantenimento della attività produttiva agricola, alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale presente, alla mitigazione o rimozione dei detrattori.

I Contesti Rurali costituiscono articolazioni degli Ambiti locali di paesaggio, ovvero delle articolazioni al livello locale degli ambiti paesaggistici definiti dal PPTR della Regione Puglia. Dunque gli Ambiti locali di paesaggio sono stati identificati nella fase interpretativa in applicazione del Codice del Beni Culturali e del Paesaggio, in coerenza con il nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale della Puglia, ma anche in virtù della metodologia utilizzata nella elaborazione di questo PUG, che vede la dimensione paesaggistica del territorio integrata a quella urbanistica, come riferimento per le interpretazioni critiche dello stato di fatto del territorio e delle sue dinamiche, con la finalità, in sede progettuale, di articolare gli obiettivi di qualità paesaggistica in funzione dei contesti individuati.

I contesti rurali costituiscono la declinazione progettuale e quindi normativa degli *Ambiti locali di paesaggio*. Essi inoltre coincidono con gli Ambiti Territoriali Estesi del PUTT/P, quali ambiti nei quali applicare indirizzi di tutela.

Il PUG_S dunque individua i seguenti contesti, all'interno dei rispettivi Ambiti locali di paesaggio:

- *Paesaggio della murgia brindisina*, articolato in CR1.1 *Contesto rurale agricolo di pregio ambientale e paesaggistico*, CR1.2 *Contesto rurale agricolo degli uliveti*, CR1.3 *Contesto rurale insediato Bax*.
- *Paesaggio della piana del canale reale*, articolato in CR2.1 *Contesto rurale agricolo marginale da riqualificare*, CR2.2 *Contesto rurale agricolo con valore ambientale*, CR2.3 *Contesto rurale agricolo con valore ambientale da riqualificare*, CR2.4 *Contesto rurale agricolo dei seminativi*, CR2.5 *Contesto rurale agricolo degli uliveti*.
- *Paesaggio della soglia messapica*, articolato in CR3.1 *Contesto rurale agricolo di pregio degli uliveti*, CR3.2 *Contesto rurale agricolo degli uliveti elevata valenza produttiva*, CR3.3 *Contesto rurale insediato Termitone*.

Contesti urbani

Il PUG_S individua i Contesti urbani come articolazioni dello spazio urbano caratterizzate da differenti condizioni di assetto fisico e funzionale e da specifiche tendenze di trasformazione del patrimonio edilizio e delle condizioni socio-economiche. Obiettivi comuni e prioritari per i Contesti urbani, in riferimento alle finalità di diffondere qualità urbana e ambientale negli spazi pubblici e negli assetti morfologici e edilizi, nonché di sostenere il processo di stratificazione e consolidamento mediante la riqualificazione di parti di città non consolidate e scarsamente strutturate, consistono in: assicurare la vivibilità dell'insediamento in rapporto a possibili fonti inquinanti, tutelarne le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche; rendere efficiente l'insediamento nel suo insieme, in termini di accessibilità, dotazioni di servizi, qualità diffusa dei tessuti residenziali e degli spazi pubblici, anche per favorire lo svolgersi di funzioni e attività collettive di valore simbolico e identitario per la comunità locale; orientare la definizione fisico-morfologica dei margini urbani e degli spazi aperti urbani e periurbani con la finalità di qualificare le dotazioni di spazi e funzioni in un disegno unitario di sviluppo e di realizzare un rapporto armonico con la campagna; assicurare la dotazione di edilizia residenziale sociale come quota parte irrinunciabile nell'attuazione indiretta delle previsioni edilizie.

I Contesti urbani sono articolati in funzione delle caratteristiche connotative e progettuali, secondo le seguenti definizioni:

- *CU1_Contesti urbani storici da tutelare e valorizzare*, articolati in CU1.1 *Nucleo antico*, CU1.2 *Città storica*;
- *CU2_Contesti urbani consolidati*, articolati in CU2.1 *Città consolidata - Rioni orientali*, CU2.2 *Città consolidata - Rioni meridionali lungo viale Lilla*;
- *CU3. Contesti urbani in via di consolidamento*, articolati in CU3.1 *Via Ceglie*, CU3.2 *Rioni nord*;
- *CU4 Contesti urbani in via di consolidamento ad elevata concentrazione di servizi*, articolati in CU4.1 *Contesto Madonna delle Grazie-Ospedale*, CU4.2 *Contesto marginale misto*;
- *CU5 Contesti urbani da rigenerare*, articolati in CU5.1 *Q.re S.Lorenzo*, CU5.2 *Q.re Paludi*, CU5.3 *Q.re Peschiera*, CU5.4 *Area stazione ferroviaria*;
- *CU6 Contesti urbani produttivi*, articolati in CU6.1 *ASI*, CU6.2 *PIP*;

Sono inoltre classificati dal PUG_S alcune porzioni dei Contesti rurali prossimi alla città, che sono suscettibili di essere utilizzati per usi urbani:

- *CU7 Contesti rurali da riservare per nuove attrezzature e impianti urbani*, articolati in CU7.1 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Via Brindisi nord*, CU7.2 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Via Brindisi sud*, CU7.3 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Via Ostuni*, CU7.4 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Area mercatale/Viale Francia*.

Il PUG_P, a sua volta, nel costruire la disciplina urbanistica per i Contesti Urbani, ne distingue e articola i *Tessuti*, ovvero le parti di territorio urbanizzato un modo omogeneo e quindi con caratteri disciplinabili nello stesso modo, e le parti collettive come gli elementi costitutivi del sistema delle Dotazioni o delle Infrastrutture, che costituiscono Invarianti strutturali, ma che, appartenendo a Contesti diversi, possono essere assoggettati a norme più specifiche.

I Tessuti individuati nei Contesti urbani sono: *Nucleo antico*, *Espansione storica* (che costituiscono anche Invarianti strutturali di tipo storico-culturale); *Tessuto consolidato a cortina*; *Tessuto a morfotipologia unitaria da mantenere*; *Tessuto a maglia aperta a media densità*; *Tessuto a maglia aperta di completamento*; *Tessuto produttivo in completamento*.

2.3 La visione strategica per la qualità territoriale e urbana: i progetti strutturanti

Dunque le previsioni strutturali del piano si compongono principalmente di prescrizioni per le invarianti strutturali e di direttive per i contesti territoriali.

Tutto ciò non esaurisce i contenuti del PUG, soprattutto nella sua dimensione previsiva. Vi sono delle idee guida e delle previsioni strategiche di assetto che precedono concettualmente l'articolazione citata, che nel corso di elaborazione della bozza del PUG sono stati definiti "temi progettuali strutturanti".

Nella costruzione delle norme del PUG alcuni di questi temi sono riconducibili alla articolazione della disciplina di contesti (es. la rigenerazione urbana, il recupero delle borgate), altri prendono la forma di "progetti-guida" o "progetti strutturanti", in quanto assumono una dimensione trasversale a invarianti e contesti (ovvero non sono riconducibili ad uno o più di questi), e necessitano, per essere attuati, di una serie di azioni articolate e diversificate, da parte di diversi soggetti e tempi, anche attraverso il ricorso a forme di copianificazione. Essi riguardano le dimensioni territoriale e urbana e si sostanziano in una serie articolata di indicazioni mirate alla qualità ambientale, paesaggistica, urbana, sia diffuse che concentrate in particolari nodi e luoghi.

I Progetti strutturanti si pongono obiettivi di medio periodo e, dal punto di vista normativo, "attraversano" le parti strutturale e programmatica, prendendo corpo progressivamente e in modi non necessariamente definiti del tutto nel PUG.

Pertanto i Progetti strutturanti sono impostati e definiti nelle caratteristiche costitutive all'interno della parte strutturale, costituendone quindi la parte di visione strategica, e devono tradursi in norme nel PUG_P e nelle sue successive varianti, e quindi in programmi di rigenerazione, in azioni del PSL, in oo.pp. ecc, anche costituendone variante.

La parte strutturale, quindi, detta indirizzi e direttive (ed eventualmente prescrizioni per le invarianti in esso contenute) per i Progetti strutturanti. Tali indirizzi e direttive sono raccolti in una serie di elaborati, mirati ad assicurare che gli obiettivi generali per progetti siano perseguiti attraverso il complesso della molteplicità di azioni nel territorio. Gli elaborati infatti sono *Linee guida*, testuali e grafiche, che devono accompagnare le trasformazioni del territorio.

2.4 Gli elaborati del Piano

A partire dalle indicazioni del DRAG - Indirizzi criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei PUG, gli elaborati del PUG sono articolati come segue.

Il Documento *Sistema delle conoscenze e Quadri interpretativi*, con i relativi *elaborati cartografici*, raccoglie i contributi conoscitivi multidisciplinari e costituisce l'aggiornamento del Documento Programmatico Preliminare adottato in Consiglio Comunale con deliberazione n. 9/2005.

In particolare gli elaborati del PUG relativi al Sistema delle Conoscenze, riferimento base per la conoscenza del territorio e la individuazione delle risorse, e dei Quadri interpretativi, riferimento base per la valutazione dei valori e delle criticità del territorio e per la individuazione delle Invarianti strutturali e dei Contesti Territoriali, sono costituiti da:

Relazione Sistema delle Conoscenze e Quadri Interpretativi

Tavole SC_01 Carte delle risorse territoriali di area vasta

SC_01.1 Sistema paesaggistico-ambientale

SC_01.2 Sistema insediativo e infrastrutturale

SC_02 Carte delle risorse del sistema territoriale locale

SC_02.1 Geologia

SC_02.2 Idromorfologia

SC_02.3 Naturalità e territorio rurale

SC_02.4 Patrimonio culturale

SC_02.5 Caratteri fisici e qualitativi dell'insediamento

SC_02.6 Funzioni e dotazioni urbane

SC_02.7 Sistema infrastrutturale

SC_02.8 Disciplina urbanistica e sua attuazione

QI_ Carte dei quadri interpretativi

QI_01 Carta delle invarianti strutturali

QI_02 Carta dei contesti territoriali

Gli elaborati del PUG relativi alle previsioni di *Piano*, riferimento per l'applicazione delle disposizioni del piano, nelle sue diverse forme e livelli di prescrittività, sono i seguenti:

PUG_R Relazione generale, ovvero il presente documento

PUG_NTA Norme Tecniche di Attuazione, che a loro volta si articolano nelle seguenti parti e titoli:

○ *Parte I Disposizioni del PUG_S – Parte strutturale*

- *Titolo I - Disposizioni generali del PUG*, che contiene le coordinate generali del piano, in termini di finalità, efficacia, linguaggio, modalità attuative

- *Titolo II - Disciplina per le Invarianti Strutturali*, che contiene la disciplina urbanistica e di tutela delle invarianti strutturali individuate, con valore prescrittivo
- *Titolo III - Indirizzi e direttive per i Contesti Rurali*, che contiene per ciascun contesto rurale le disposizioni per la costruzione della disciplina urbanistica del PUG_P (parte programmatica) con valore di direttiva
- *Titolo IV - Indirizzi e direttive per i Contesti urbani*, che, analogamente al precedente contiene per ciascun contesto urbano le disposizioni per la costruzione della disciplina urbanistica del PUG_P (parte programmatica) con valore di direttiva
- *Parte II Disposizioni del PUG_P – Parte programmatica*
 - *Titolo I - Disciplina dei Contesti Rurali*, che contiene per ciascun Contesto Rurale la disciplina urbanistica del PUG_P, con valore prescrittivo
 - *Titolo II - Disciplina dei Contesti Urbani*, che contiene per ciascun Contesto Urbano la disciplina urbanistica del PUG_P, con valore prescrittivo
 - *Titolo III - Disciplina delle trasformazioni*, che contiene la disciplina urbanistica generale per le trasformazioni ad attuazione indiretta tramite PUE, nonché per gli interventi sulle invarianti strutturali e per i progetti di opere pubbliche previsti dal PUG_P
- PUG_S_01 Carte delle Previsioni strutturali, che hanno valore comunicativo dei contenuti e delle scelte di piano
 - PUG_S_01.1 *Territorio comunale (1:25000)*
 - PUG_S_01.2 *Area urbana (1:10000)*
- PUG_S_02 Carte di disciplina delle Previsioni strutturali, che hanno valore prescrittivo per la disciplina delle invarianti strutturali
 - *Disciplina delle invarianti strutturali (1: 5.000) n.14 Fogli più legenda,*
- PUG_S_03 Carte dei Contesti territoriali, che hanno valore di indirizzo e direttiva per la definizione della disciplina del PUG_P
 - PUG_S_03.1 *Carta dei Contesti Rurali (1: 25000)*
 - PUG_S_03.2 *Carta dei Contesti urbani (1:5000)*
- PUG_S_LG *Linee Guida per la qualità territoriale e urbana*, con valore di direttiva per la definizione della disciplina del PUG_P, per gli interventi sulle invarianti strutturali e per i progetti di opere pubbliche
- PUG_S_04 Carte per la qualità territoriale e urbana, che hanno valore di direttiva, ovvero identificano nel territorio le azioni individuate e descritte nelle rispettive Linee guida
 - PUG_S_04.1 *Infrastruttura verde (1: 25000)*
 - PUG_S_04.2 *Nuova armatura urbana (1:5000)*
- PUG_S_05 Carte per l'adeguamento alle pianificazioni sovraordinate, che hanno valore gestionale, ovvero identificano nel territorio le componenti costitutive l'adeguamento del PUG al PAI e al PUTT/P
 - PUG_S_05.1 *Adeguamento al PAI - AdB della Puglia - Lr 19/2002 (1:25000)*
 - PUG_S_05.2 *Adeguamento al PUTT/P: ATD del Sistema dell'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico*
 - PUG_S_05.3 *Adeguamento al PUTT/P: ATD del Sistema della copertura botanico vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica*
 - PUG_S_05.4 *Adeguamento al PUTT/P: ATD del Sistema della stratificazione storica della struttura insediativa*

- *PUG_S_05.5 Adeguamento al PUTT/P: ATE – Ambiti Territoriali Estesi*
- *PUG_S_05.6 Adeguamento al PUTT/P: Repertorio dei beni architettonici diffusi*
- *PUG_S_05.7 Adeguamento al PUTT/P: Repertorio delle Aree di interesse archeologico*

PUG_P_01 Carte di disciplina delle previsioni programmatiche, che hanno valore prescrittivo, ovvero di disciplina del suolo dei Contesti Territoriali e di identificazione delle trasformazioni ad attuazione indiretta

- *PUG_P_01.1 Territorio comunale (1: 25.000)*
- *PUG_P_01.2 Contesto urbano PIP, Centro Urbano, Contesto urbano ASI (1:5000), 3 fogli più legenda*

Gli elaborati del PUG relativi agli adempimenti di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 sono

- *Relazione geologica e di verifica di compatibilità geomorfologica con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 89 DPR 380/01*

Gli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica del PUG sono

- *Rapporto Ambientale*
- *Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale*

3. I contenuti del PUG: le scelte e i temi progettuali

3.1 Una nuova idea di sviluppo per Francavilla Fontana

Quella della realizzazione di un nuovo piano per una comunità è una occasione fondamentale, per fare il punto sulla propria identità e sulle proprie prospettive future. Si tratta di un esercizio di riflessione-proposizione di un modello di assetto che non riguarda solo lo spazio fisico, ma anche e soprattutto il modello di sviluppo che si vuole perseguire, i comportamenti e i modi di uso del territorio in vista di una prospettiva, di un futuro auspicabile e desiderato.

Ciò nella consapevolezza che il futuro contiene - sempre più - elementi di incertezza profondi, rispetto ai quali occorre agire con prudenza. Ciò anche nella consapevolezza che il territorio è, oltre che supporto delle attività del presente e piattaforma del futuro desiderato, anche deposito delle tracce della memoria storica delle comunità che lo hanno abitato. Esso quindi è portatore di segni e di significati di lungo periodo, oggi spesso cancellati o confusi tra le tracce del presente, rispetto ai quali il nuovo piano deve assumersi alcune responsabilità.

Si tratta infatti, nel definire il progetto di territorio, di sovrapporre a quei segni quelli delle trasformazioni necessarie a rendere il territorio più adeguato alle esigenze contemporanee -mobilità, attività, infrastrutture- (come è avvenuto sistematicamente negli ultimi 60 anni), oppure di far riemergere quei segni storici e conservarli come memoria irriproducibile del passato (con un approccio spesso puramente difensivo), oppure infine di conservarli per 'ri-significarli', ovvero per attribuire loro un significato operativo del presente, come matrici e capisaldi dello sviluppo futuro. Si tratta molto spesso di una combinazione di questi atteggiamenti, in parte conservativi, in parte trasformativi, in ragione del valore attribuito al passato e alle sue testimonianze.

Il caso di Francavilla Fontana si presta particolarmente a una declinazione del futuro fortemente ancorata alla conservazione e soprattutto alla risignificazione del suo passato, in quanto esso è straordinariamente ricco e articolato nelle testimonianze sia fisiche (i beni storici monumentali e testimoniali, i paesaggi secolari) che immateriali (le tradizioni, i saperi, le vocazioni della comunità).

Pertanto il piano, pur proiettato verso il futuro, si basa su una decisa consapevolezza che una delle più rilevanti risorse di cui il territorio dispone, da conservare e utilizzare come fondamento di qualsivoglia prospettiva, sia da ricercare nella sua storia, testimoniata dal suo ricco patrimonio culturale e paesaggistico. Da questo assunto il piano si muove nei vari livelli della proposta.

Va inoltre sottolineato che, per la natura delle trasformazioni recenti di Francavilla, a partire dagli anni 60 fino ad oggi - trasformazioni che nella città hanno comportato la generazione delle periferie, in campagna la proliferazione di insediamenti residenziali e produttivi, soprattutto al di fuori delle aree pianificate, il giudizio di su questi ultimi decenni non può che essere severo. Per questo l'operazione della costruzione del nuovo piano può assomigliare a un riannodare i fili di una storia che si era interrotta, una storia di una relazione densa e costruttiva tra risorse insediative e risorse rurali. Ciò pare fondamentale anche alla luce della profonda crisi globale che l'occidente sta vivendo, che impone un ripensamento complessivo sulla finitezza delle risorse, sui modelli di sviluppo basati su risorse esogene, sul recupero delle risorse territoriali come chiave per uno sviluppo sostenibile, endogeno, autoprodotta.

3.2 I temi progettuali strutturanti

Sin dalle fasi di elaborazione dell'aggiornamento del DPP, sono emerse alcune questioni rilevanti che hanno dato vita ai grandi temi progettuali strutturanti il PUG di Francavilla Fontana:

- il ruolo di Francavilla nell'area vasta: infrastrutture, funzioni attrattive, attività economiche;
- la rigenerazione ambientale e paesaggistica e la qualità del territorio aperto;
- la rigenerazione urbana e la qualità dell'offerta insediativa.

Questi temi sono stati a lungo discussi con la comunità locale nelle occasioni di incontro pubblico, quindi tradotti in scenari strategici, anche alternativi, relativi a ciascuno degli elementi del territorio che li rappresentano. Essi infine nel PUG sono stati tradotti nei *Progetti strutturanti* del PUG – parte strutturale e hanno costituito gli scenari di riferimento per la costruzione delle *Linee guida per la qualità territoriale e urbana*.

Il ruolo di Francavilla Fontana nell'area vasta: infrastrutture, funzioni attrattive, attività economiche

Molto si è detto a proposito della giacitura strategica di Francavilla Fontana e della sua vocazione storica allo scambio. E molto si è prodotto nel campo delle trasformazioni territoriali per assecondare e esaltare tale vocazione. Gli spazi destinati alle grandi funzioni produttive (ASI, PIP), per la logistica (centro intermodale) e terziarie (Fiera) tuttavia ad oggi languono in una condizione di sottoutilizzo (il PIP, la Fiera), se non del tutto inutilizzate (ASI, Centro di Carico), non essendo mai state in grado di esprimere il potenziale che esse avevano. Le ragioni di tale situazione sono diverse, e non necessariamente contingenti o legate a cause esterne. In altri termini non è possibile ad oggi affermare che, una volta rimosse tali cause, tali attrezzature fiorirebbero e consentirebbero lo sviluppo di Francavilla.

Esse vanno oggi ripensate, nelle condizioni socioeconomiche e ambientali attuali. Il PUG vuole essere l'occasione per un tale ripensamento, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile ed endogeno. Esse inoltre vanno messe 'in rete', ovvero ne va pensato il riutilizzo nei termini di sinergie possibili e non in modo autonomo per ciascuna attrezzatura. In definitiva ne va definito un progetto comune, sia pur comunque dotato dei necessari caratteri di flessibilità.

Lo scenario si compone di due strategie progettuali:

- Qualificazione dell'offerta dei servizi di area vasta
- Riassetto del sistema della mobilità

Qualificare l'offerta dei servizi di area vasta

La Nuova Fiera come elemento di eccellenza e centro direzionale del PIP

Nell'ambito di un complessivo ripensamento sulla missione dell'attuale Fiera, ormai obsoleta quanto a struttura fisica e a caratteristiche funzionali (trattasi di una Fiera campionaria, modello ormai in crisi in tutto il panorama nazionale e internazionale), nel PUG, in accordo con i soggetti proprietari (Comune di Francavilla, Provincia di Brindisi e Camera di Commercio) si vuole proporre una nuova idea di Fiera, ovvero contestualmente una struttura e un modello di funzionamento in grado di farla entrare nel circuito fieristico regionale, nazionale ed internazionale.

A tal fine, tra le questioni primarie vi è la localizzazione del nuovo complesso in un sito più adeguato alle esigenze di una fiera moderna e funzionale. La scelta del PUG, da sottoporre ad approfondimento circa le

modalità attuative e gestionali tramite un apposito Studio di Fattibilità, prevede il polo fieristico nella testata ovest dell'area PIP, in diretto collegamento con il centro urbano di Francavilla e con le infrastrutture di area vasta, in modo da massimizzarne l'accessibilità. In effetti, l'affaccio diretto di quest'area sulla via per Grottaglie, l'immediata vicinanza agli svincoli della S.S.7, l'esistenza delle urbanizzazioni della stessa area PIP, la disponibilità di suoli sgombri già di proprietà pubblica, per una superficie di circa 6 ha, individuano condizioni favorevoli per realizzarvi un polo fieristico. Elementi a cui sono da aggiungere le potenzialità offerte dalla valenza ambientale del Canale Reale, già oggetto di tutela da parte del nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale e per il quale il PUG definisce una strategia di riqualificazione mirata a farlo divenire un vero e proprio Parco, e il Centro Intermodale che, recuperato, potrebbe costituire un importante supporto alla Fiera. Tale ubicazione, per di più, favorirebbe la riqualificazione e il rilancio della zona PIP, sulla quale insistono attualmente delle attività che potrebbero essere rivitalizzate proprio dalle relazioni con il nuovo complesso fieristico.

L'area PIP, infatti, risulta largamente incompleta. Caratterizzata dalle problematiche derivanti da un modello gestionale che non ne ha favorito l'attuazione, oltre che da problematiche di carattere normativo in riferimento alle attività ammesse, viene riorganizzata come piattaforma attrezzata per le attività artigianali e commerciali, dotata dei servizi necessari, in modo da orientare entro gli spazi pianificati e attrezzati le iniziative dell'imprenditoria locale nel settore della distribuzione, in coerenza con quanto verrà definito nel Piano del Commercio. L'area PIP va quindi riorganizzata in una ottica di complementarietà con l'ASI, incentivando quindi la delocalizzazione delle attività industriali e incompatibili con il nuovo assetto. Essa è inoltre concepita come piattaforma sostenibile, ovvero spazio che garantisce la continuità ambientale tra i Contesti rurali a nord e a sud del territorio comunale, continuità da garantire attraverso un opportuno trattamento degli spazi aperti, anche pertinenziali e delle coperture (es. tetti verdi ecc).

Il centro intermodale come nodo logistico per la valorizzazione delle risorse territoriali

Per il Centro di Carico intermodale il PUG prevede la conferma della destinazione come infrastruttura strategica per la logistica, la cui valenza può esprimersi anche in sinergia con la previsione della nuova struttura fieristica. Infatti, se da un lato non è pensabile una riconversione della struttura per altri usi insediativi (per la distanza dalla città, per i costi economici e ambientali da sopportare), dall'altro la nuova localizzazione della Fiera dell'Ascensione può configurare quel settore del territorio come significativamente dedicato alla logistica anche delle merci che la Fiera potrebbe commercializzare.

Non va infine tralasciata l'ipotesi che il Centro di Carico possa costituire un nodo della logistica ionico-salentina, anche nell'ambito dei recenti progetti della amministrazione regionale, quale parte integrante del subsistema dello Jonio, composto dal porto di Taranto, dalla piattaforma logistica Distripark di Taranto e dallo scalo cargo dell'aeroporto di Grottaglie, oltre che la funzione strategica di supporto alla zona PIP e alla nuova Fiera.

Area industriale come APPEA

L'area ASI è attualmente non utilizzata, pur essendovi già le urbanizzazioni e pur essendo disponibili suoli con un prezzo di vendita competitivo rispetto allo stesso PIP. L'area è accessibile sulla strada provinciale per San Vito dei Normanni. Tuttavia lo Studio idraulico dell'Autorità di Bacino della Puglia ha rilevato una notevole condizione di pericolosità idraulica, dovuta alla interferenza del rilevato stradale della SS. 7 Appia sul deflusso idrico del Canale Reale, e quindi la necessità di promuovere interventi mirati alla messa in sicurezza dell'area.

Contestualmente alla risoluzione di tale problematica, sia per creare occupazione consolidando le imprese esistenti e attraendone nuove, che per minimizzare l'impatto sull'ambiente e sul paesaggio, l'area ASI andrebbe impostata come una Area Produttiva Paesisticamente e Ecologicamente Attrezzata, nella tradizione

ormai consolidata di molte regioni italiane, nonché in coerenza con le linee guida della nuova pianificazione paesaggistica regionale.

Le APPEA costituiscono una reale opportunità per ripensare lo sviluppo del territorio, sia dal punto di vista della pianificazione urbanistica che di nuove relazioni con le imprese e con i soggetti economici locali. L'applicazione di questo nuovo modello ha due elementi chiave: la realizzazione di infrastrutture di qualità e l'offerta di servizi alle imprese che abbiano un impatto positivo sul conto economico, in termini di risparmio e di aumento dell'efficienza. Il PUG pertanto prevede che sia concordato con il Consorzio SISRI un programma di investimenti in campo energetico, ambientale e infrastrutturale, coinvolgendo anche i soggetti che manifestino interesse a insediarsi in virtù della offerta di qualità ed efficienza che l'APPEA può fornire. Il tema energetico infatti è una delle leve più importanti per la qualificazione dell'area: è necessario da una parte promuovere presso le imprese l'adozione di comportamenti volti al risparmio energetico, dall'altra predisporre iniziative nel campo delle energie rinnovabili per tendere all'obiettivo dell'autosufficienza energetica. Inoltre la presenza di dotazioni tecnologiche e infrastrutture a rete, di sistemi avanzati per il monitoraggio dell'aria, per la messa in sicurezza dell'area da eventi meteorologici eccezionali e per la prevenzione di incidenti, di interventi per il decoro dell'area, sono tutte iniziative che hanno l'obiettivo di aumentare la qualità e la salubrità del luogo di lavoro. Il modello APPEA, infine, prevede un diretto coinvolgimento delle imprese e dei soggetti economici locali nella definizione degli obiettivi di sviluppo, dalla mappatura dei fabbisogni delle imprese alla definizione di standard e obiettivi di qualificazione delle proprie produzioni e dell'area nel suo complesso, fino alla costruzione di un tavolo di concertazione tra istituzioni e imprese per condividere obiettivi e priorità.

Il potenziamento delle funzioni urbane di pregio: il campus ITIS

Oltre alle funzioni di area vasta già presenti nel comune di Francavilla (l'Ospedale Camerlengo, la sede del Tribunale), la capacità attrattiva di Francavilla Fontana si può poggiare anche su altri servizi di pregio, in special modo nel campo della formazione superiore, che può fungere da ponte verso la realtà socioeconomica del bacino territoriale. Ci si riferisce in particolare al ruolo svolto dall'attuale Istituto Tecnico Industriale recentemente individuato come *Polo operativo per l'aerospazio*, unica scuola in Puglia (Del. GR 2482/2010), terza in Italia.

Per l'ITIS, attualmente sito in una sede largamente inadeguata, è stata individuata una nuova localizzazione, tra il quartiere S. Lorenzo e via Brindisi, quindi in un sito ben collegato a livello urbano con il nucleo cittadino, ma anche facilmente accessibile anche a livello sovralocale, per consentire che sia raggiungibile sia dalla città e dalla stazione ferroviaria che dalla utenza extralocale. Il sito consente di configurare un vero e proprio Campus, dotato quindi di servizi aggiuntivi al nucleo scolastico, quali laboratori aperti al mondo del lavoro, spazi e attrezzature anche per la comunità, foresterie, il tutto improntato al principio della ecosostenibilità e del risparmio energetico.

Ma il Campus ITIS va inteso anche come importante occasione e fattore di rigenerazione urbana:

- per le funzioni che esso può offrire, nel campo dei servizi per la collettività in prossimità di un quartiere a prevalente destinazione residenziale; la doppia valenza delle strutture dell'ITIS, in parte ad uso esclusivo della didattica ed in parte a destinazione culturale, formativa, sportiva e ricreativa aperta al pubblico, consente di avere in una struttura non solo una dotazione scolastica di elevata specializzazione, ma anche un insieme di servizi per l'intera collettività;
- per il contributo che può dare al ridisegno e completamento del settore urbano in cui è sito il quartiere San Lorenzo: attualmente il nesso tra il centro urbano e il quartiere è costituito da un incrocio, mentre gli spazi circostanti sono caratterizzati dall'assenza di un disegno e di una rete di spazi pubblici; la realizzazione dell'ITIS renderebbe più solido il nesso con la città e completerebbe la maglia

urbana, anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali interni all'istituto stesso e di collegamento con la città, e il collegamento con il trasporto pubblico cittadino.

Il riassetto della mobilità territoriale

Il riassetto della mobilità territoriale si articola nelle seguenti azioni, tra loro logicamente integrate.

Adeguamento della viabilità radiale extraurbana

Consiste nell'adeguamento degli itinerari per Ceglie Messapica, Ostuni, San Vito dei Normanni, Oria, Manduria e Sava. Il PRT individua unicamente il potenziamento dell'itinerario Ostuni-Ceglie Messapica-Francavilla Fontana-Manduria al Tipo C permettendo, quindi, l'adeguamento delle SP26 e SP54. Il PUG prevede l'adeguamento anche delle provinciali 28 per Ostuni e 48 per San Vito dei Normanni a nord, e 53 per Sava e 56 per Oria nel quadrante sud, in quanto itinerari interessati dal transito di un elevato numero di veicoli anche pesanti, dalle caratteristiche geometriche talvolta inferiori addirittura rispetto a quelle per le strade Tipo F. Queste pertanto necessitano di interventi di adeguamento e potenziamento al fine di migliorarne non solo la sicurezza stradale ma anche la qualità paesaggistica.

Messa in sicurezza degli svincoli e dei nodi extraurbani

E' prevista la messa in sicurezza degli svincoli tra le Provinciali provenienti da nord e la SS7, che presentano caratteristiche geometriche, quali pendenza e raggi di curvatura delle rampe, non a norma e tali da rendere pericolosi transito ed immissione degli autoveicoli e dei mezzi pesanti che vi transitano. Le maggiori criticità sono rappresentate dagli svincoli "Francavilla Fontana Est" e "Francavilla Zona Industriale" che, unitamente a pendenze eccessive delle rampe, presentano anche problemi derivanti dall'intersezione delle stesse con viabilità locale che utilizza i medesimi cavalcavia per il superamento della SS7. Peraltro, una piena entrata in funzione del Centro di Carico Intermodale non può prescindere dall'adeguata messa in sicurezza dello svincolo corrispondente e dalla razionalizzazione dei flussi diretti alla zona PIP, anche attraverso la redistribuzione dei flussi sul secondo svincolo presente e a servizio dell'area.

Unitamente a questo intervento vi è, poi, quello di adeguamento e messa in sicurezza delle intersezioni lineari a raso tra le radiali provenienti da sud e la SP55, l'anello sud. Le intersezioni lineari a raso, talvolta canalizzate, dovranno essere sostituite con più opportune intersezioni lineari a rotatoria, peraltro in una direzione già intrapresa, così da ridurre drasticamente i punti di conflitto tra itinerari che sono, ad oggi, almeno formalmente, della stessa gerarchia, facendoli scendere da 32 a 4.

Completamento della SP 55, "anello sud"

Per il previsto e necessario completamento della SP 55, fino al raggiungimento della SS7 in direzione Brindisi, la proposta del PUG, in attesa di una condivisione con l'Amministrazione provinciale competente, prevede due possibilità alternative; una prima, che completa l'anello innestandosi sullo svincolo "Francavilla est" della SS 7 (soluzione la cui realizzabilità pare in parte compromessa dalla presenza di numerosi edifici lungo il tracciato); una seconda, che prevede il ricongiungimento con la SS 7 in prossimità dello svincolo per Oria, in parte al di fuori del territorio comunale di Francavilla, e che utilizza in parte il tracciato esistente tra Oria e la SS7, previo adeguamento dello stesso al Tipo C del CdS. Quale che sia la soluzione concordata con l'Ente competente, la realizzazione comporterà un aumento del già sostenuto traffico di questa arteria territoriale che permetterà il raggiungimento da sud del Centro di Carico Intermodale e della Fiera/Zona PIP. Il citato completamento dell'anello sud si rende necessario per intercettare tutti i traffici provenienti da sud e diretti verso Brindisi che,

ad oggi, cagionano un sovraccarico della viabilità urbana rendendo, visto anche l'alto numero di mezzi pesanti che interessano questa direttrice, irrisolvibile il nodo urbano costituito da "Piazza delle Croci"; per esso la rotatoria proposta dalla Provincia non risolverebbe se non parzialmente il problema a causa della esiguità degli spazi di manovra per i mezzi pesanti che in gran numero passano per l'area.

Realizzazione di un parcheggio di scambio intermodale in prossimità della stazione

La realizzazione di un parcheggio di scambio in prossimità della stazione ferroviaria è un intervento di natura territoriale con notevoli ricadute urbane. Strategicamente individuato da PRT e da PUM, può essere localizzato a sud della stazione, in prossimità della sottostazione ENEL, anche riutilizzando parte dei suoli ad oggi adibiti a Parco Ferroviario e direttamente collegati con il fabbricato viaggiatori con una semplice estensione del sottopassaggio pedonale interno alla stazione. Tale infrastruttura, strategica nell'ottica della intermodalità, permetterebbe la piena accessibilità della Stazione di Francavilla Fontana perché direttamente connessa con le SP52, 53 e 54 e con la ex SS603 nonché, per il tramite della SP 55, anche dalla SP56, scaricando, come diretta conseguenza, il traffico urbano di tutti i flussi extraurbani diretti alla stazione, l'unica della zona che realizza l'interconnessione tra FS ed FSE.

Realizzazione di percorsi per itinerari cicloturistici e per la fruizione del paesaggio

Il PUG di Francavilla Fontana si pone l'importante obiettivo della sostenibilità per il raggiungimento della quale, oltre che alla scala urbana, individua una serie di percorsi per itinerari cicloturistici e per la fruizione del paesaggio. Pur essendo ricompresi nelle *reti dell'accessibilità e della fruizione del paesaggio* è opportuno far menzione di tali percorsi anche all'interno delle azioni e delle politiche per il riassetto della mobilità più propriamente detta.

Il PUG_S individua, principalmente lungo i tracciati della viabilità storica o di quella scarsamente utilizzata, una prima rete ciclabile che costituisce dotazione minima facilmente realizzabile attraverso *percorsi promiscui, ciclabili e veicolari* (art. 4, comma 6 DM 557/99) per cui dovranno, comunque, essere previsti opportuni elementi di moderazione del traffico.

Inoltre, sono da perseguire tutte le possibilità che possano dotare il territorio comunale nella sua interezza di *piste ciclabili in sede propria ovvero su corsia riservata* ricordando, a tal proposito, come l'art. 14, comma 2-bis del Dlgs 285/1992 - Codice della Strada - disponga che *"Gli enti proprietari delle strade provvedono altresì, in caso di manutenzione straordinaria della sede stradale, a realizzare percorsi ciclabili adiacenti purché realizzati in conformità ai programmi pluriennali degli enti locali, salvo comprovati problemi di sicurezza"*.

La rigenerazione ambientale e paesaggistica e la qualità del territorio aperto

Già nell'Atto di Indirizzo si indicava come obiettivo per il PUG *"riconquistare un corretto rapporto tra spazio urbano e le invarianti ambientali [...] che potranno divenire una possibile strada per la crescita anche economica della popolazione"*. La ricognizione delle risorse territoriali effettuata nel sistema delle conoscenze ha consentito di individuare peculiarità e criticità del territorio e quindi di delineare come strategie progettuali:

- la costruzione di una "infrastruttura verde" che attraversa e qualifica dal punto di vista ambientale e paesaggistico il territorio e la città;
- la tutela e la valorizzazione della campagna come "paesaggio produttivo".

L'infrastruttura verde

La strategia ambientale

L'analisi del territorio di Francavilla Fontana ha evidenziato come il prevalere quasi esclusivo dell'attività agricola sia all'origine del progressivo degrado delle risorse naturali e dell'impoverimento della diversità biologica e paesistica. Nell'intento di ribilanciare un equilibrio indispensabile tra la presenza antropica (attività colturale e strutture abitative) e la compagine naturale si rende necessaria la definizione e la progettazione di una rete di risorse naturali che, sinergicamente, vadano a costituire ciò che notoriamente viene chiamata Infrastruttura Verde.

Il concetto di infrastruttura verde si richiama a quello di rete ecologica, ma, mentre questa è monofunzionale, nel senso che si riferisce solo agli aspetti ecosistemici, l'infrastruttura verde è multifunzionale, associando agli aspetti ecosistemici anche quelli legati alla produzione agricola e forestale, alle attività ricreative, alla mobilità, fino agli aspetti più propriamente paesaggistici.

La rete ecologica, infatti, è finalizzata ad incrementare il grado di biodiversità del territorio. Questa concezione, però, si scontra con la realtà del territorio nel quale e per il quale la rete ecologica viene progettata e realizzata. Tale territorio si presenta in genere come una preesistente rete di città i cui sono inseriti sistemi di spazi verdi agricoli, seminaturali e, raramente, naturali. È inevitabile che in tale tipo di territorio, caratterizzato da una molteplicità di funzioni, anche la rete ecologica finisca per caratterizzarsi come rete multifunzionale. In quanto tale, essa non può più propriamente chiamarsi rete ecologica. Di qui ha origine la denominazione di infrastruttura verde, la quale è comprensiva delle rete ecologica, ma anche di altre reti apportatrici di diverse funzioni.

L'infrastruttura verde è multifunzionale, associando agli aspetti ecosistemici anche quelli legati alla produzione agricola e forestale, alle attività ricreative, alla mobilità, fino agli aspetti più propriamente paesaggistici.

Nello specifico del territorio di Francavilla Fontana tale infrastruttura verde potrà essere costituita da:

- Rete della connettività ecologica. Sistema di paesaggi naturali che migliorano il patrimonio di naturalità e la qualità ambientale della città;
- Rete di accessibilità e fruizione pubblica. Sistema di percorsi preferibilmente – anche se non esclusivamente – verdi, che deve consentire di accedere con sicurezza, a piedi o in bicicletta, ad una molteplicità di attività ricreative e lavorative, percorrendo luoghi di alta qualità ambientale e paesaggistica;
- Rete dei beni storici. Sistema della memoria materiale incorporata nel territorio e costitutiva del paesaggio storico costruito, agricolo e naturale;
- Rete del tessuto agricolo. Sistema delle aziende agricole intese come unità produttive topologicamente organizzate secondo il reticolo stradale;

L'infrastruttura verde è, di fatto, costituita dall'integrazione delle quattro suddette reti, che devono trovare, all'interno dell'infrastruttura, una coesa e cooperante coesistenza.

Le quattro reti assolvono, infatti, a funzioni diverse, tra loro potenzialmente conflittuali, ma che, a determinate condizioni, possono trovare equilibri dinamici caratterizzati da relazioni di sinergia e di compatibilità ambientale. Tutte insieme, queste reti determinano la multifunzionalità dell'infrastruttura verde e la sua qualità, che sarà tanto più elevata quanto più sarà elevato il valore di ciascuna di esse.

Nella definizione dell'infrastruttura verde alla mappa di connettività ecologica è stato imputato un peso maggiore in ragione della scarsa diffusione della matrice naturale sul territorio per riqualificare l'ambiente e mitigare la banalizzazione dovuta alla diffusione prevalente delle colture agrarie (solitamente monoculture).

Il Canale Reale

Una fondamentale componente della Infrastruttura Verde è costituita dal sistema ambientale del Canale Reale, inteso quale vera e propria “infrastruttura blu”, che il PUG vuole valorizzare come parco. Infatti, all’interno della infrastruttura verde, il ruolo assunto dal Canale Reale è fondamentale: il Canale Reale costituisce l'unico esempio di idrografia organizzata a regime perenne presente nel territorio comunale e provinciale. Esso raccoglie alle sue origini l'acqua scaturente da una grossa polla sorgiva; nasce in agro di Villa Castelli, prosegue il suo percorso lambendo vari centri abitati tra cui Francavilla Fontana, Latiano, Mesagne e dopo circa 40 km sfocia in mare alla foce di "Torre Santa Giovanna" a Nord di Brindisi. Dunque per le sue caratteristiche e la posizione geografica il Canale ha un ruolo di primo piano nella costituzione della strategia descritta.

Dato che le condizioni attuali del Canale Reale sono largamente inadeguate a perseguire da subito la realizzazione di un vero e proprio parco, il PUG propone la definizione progressiva dei processi di formazione del parco, attraverso “successioni secondarie”, da realizzarsi anche come interventi compensativi e in coerenza con gli interventi dell’AQP mirati a migliorare la qualità delle acque depurate:

- 1^a fase: opere di sistemazione idraulica laddove il deflusso delle acque è compromesso dall’innalzamento degli argini;
- 2^a fase: interventi di ambientalizzazione e rinaturalizzazione degli argini anche con ampliamento delle aree golenali e realizzazione di zone umide;
- 3^a fase: opere di riqualificazione ambientale: piantumazioni lineari, siepi campestri etc.

Contestualmente all’avvio del processo va operato il coinvolgimento della Regione Puglia, dei comuni contermini, del Consorzio di Gestione dell’area protetta di Torre Guaceto, del Consorzio di Bonifica dell’Arneo, dell’AdB della Puglia, dell’Area Vasta Brindisina, della Provincia di Brindisi, per azioni congiunte di riqualificazione ambientale del Canale Reale; il risanamento ambientale del canale Reale è infatti da intendersi non solo come intervento necessario per ripristinare gli equilibri ambientali di un ampio territorio, ma anche come preconditione per gli interventi progettuali del PUG mirati alla riqualificazione del margine nord del centro urbano. Se riuscirà ad integrare questi elementi l’infrastruttura sarà elemento di importanza strategica per lo sviluppo di una città più vivibile.

I contesti rurali come paesaggio produttivo

Il piano concepisce la campagna – i contesti rurali – come uno spazio complesso e ricco, piuttosto che come un insieme di suoli da utilizzare per qualsivoglia scopo indipendentemente dalle loro caratteristiche e qualità. La campagna è lo spazio della ruralità, nella sua multidimensionalità (ambientale, paesaggistica, storica, economica) e deve essere difesa da interventi che ne pregiudichino i caratteri, anche in fasi storiche difficili per l’economia rurale come questa attuale. La Politica Agricola Comunitaria e il Programma di Sviluppo Rurale indicano la via della multidimensionalità come chiave di lettura per la tutela e lo sviluppo.

Pertanto a Francavilla importanti occasioni di crescita e sviluppo per l’agricoltura locale possono individuarsi in due direttrici: da un lato l’ampliamento e l’ammodernamento delle aziende agricole finalizzato al miglioramento dell’efficienza aziendale e alla valorizzazione delle produzioni di qualità; dall’altro lato nel recupero e valorizzazione a fini turistici delle numerose dimore rurali di valore storico ambientale (masserie, casini, ville). E’ questo, infatti, un patrimonio di grande valore che offre rilevanti potenzialità e risorse di sviluppo economico integrato, ove si associno le attività produttive agricole in senso proprio alle iniziative turistiche e agrituristiche tese a valorizzare antiche dimore rurali, vecchie attrezzature produttive (palmenti e frantoi per la lavorazione dell’uva e delle olive) e paesaggi di rilevante interesse storico ambientale, accanto all’offerta di produzioni agroalimentari locali di qualità.

Gli scenari ipotizzabili per il settore primario nell'agro francavillese dovranno pertanto prevedere:

- la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente agricolo e delle connesse emergenze e testimonianze di interesse e/o valore storico o ambientale;
- nella parte dell'agro destinata alla olivicoltura ed alla viticoltura lo sviluppo delle attività orientate verso un miglioramento delle tecniche produttive e una maggiore diffusione delle produzioni di qualità a marchio di origine;
- nella parte rimanente dell'agro una più razionale utilizzazione dei terreni, finalizzata al miglioramento della sostenibilità sia ambientale sia economica;
- nella parte dell'agro interessata dalla presenza di masserie o dimore e strutture storiche dell'ambiente contadino, l'organizzazione di attività finalizzate all'ospitalità turistica o agrituristica;
- nella parte dell'agro occupata dagli insediamenti diffusi la riqualificazione delle situazioni urbanizzative esistenti, con interventi di risanamento ambientale e dotazione di piccoli servizi e attrezzature collettive per la residenza.

Per ogni Contesto Rurale il PUG_S definisce il perimetro e articola gli obiettivi e le prestazioni, in modo specifico e coerente con i caratteri e i valori rilevati e con la finalità di rimuovere o mitigare i problemi che essi presentano, nonché di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e la qualificazione paesaggistica in coerenza con la disciplina sovraordinata. Allo stato attuale si rilevano molte situazioni insediative, in estensioni notevoli e comunque ben oltre quanto previsto dalle norme nazionali in riferimento alla zona agricola, distribuite nei contesti rurali; tali situazioni comportano una grave compromissione dell'ambiente, sia visto dal punto di vista della salvaguardia ambientale (consumo di suolo, compromissione della falda) e della produzione agricola; sia dal punto di vista dell'ordinato sviluppo insediativo, visto che la densità e la giacitura dell'edilizia non consentono di realizzare un nuovo disegno urbano. Dunque ai fini della definizione della disciplina urbanistica da parte del PUG_P, il PUG_S definisce:

- direttive comuni a tutti i Contesti Rurali, mirate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'insediato ivi esistente, ovvero la significativa qualificazione naturalistico-ambientale mediante: la ripermabilizzazione, la piantumazione e la sistemazione vegetazionale delle aree di pertinenza degli edifici; la riqualificazione dei fronti stradali e delle recinzioni; la riconversione dell'edilizia esistente con la finalità di incrementarne l'efficienza energetica; la realizzazione di opere di urbanizzazione e ambientalizzazione utilizzando tecniche innovative e che minimizzino gli impatti sull'ambiente
- direttive specifiche per ciascun Contesto rurale; a titolo di esempio:
 - nei Contesti Rurali caratterizzati dalla presenza degli uliveti e delle grandi masserie, sono promossi interventi di valorizzazione dello spazio rurale anche attraverso lo sviluppo delle attività orientate verso un miglioramento delle tecniche produttive e una maggiore diffusione delle produzioni di qualità a marchio di origine (Terra dei Messapi o altro); l'incremento della fruibilità del territorio, riutilizzando le masserie e le dimore storiche per l'ospitalità turistica o agrituristica, per il tempo libero, per la promozione e la commercializzazione dei prodotti locali.
 - nei contesti caratterizzati, soprattutto nell'area della piana del Canale Reale, da una più forte polverizzazione aziendale e una più intensa riduzione dei suoli agricoli dovuto alla realizzazione di insediamenti residenziali e produttivi, associata a un significativo rischio di degradazione delle risorse idriche sotterranee dovuta al massiccio emungimento della falda freatica, il PUG promuove la razionalizzazione dello sfruttamento delle risorse idriche sotterranee e la restituzione del Canale Reale alla sua funzione originaria di regimazione delle acque in eccesso provenienti dai terreni circostanti durante il periodo delle piogge, anche attraverso la realizzazione del Parco; promuove interventi risanamento ambientale e paesaggistico per gli

insediamenti in area agricola, quali contributi alla realizzazione della infrastruttura verde (risparmio energetico, realizzazione di infrastrutture ecologiche, ripermabilizzazione etc.) e forme di sostegno alla attività produttiva agricola (colture intensive come le ortive, la vite e i frutteti specializzati) attraverso la realizzazione di reti per la valorizzazione e commercializzazione dei prodotti locali a chilometro zero (Farmer market) sia per il mercato locale che per quello dei centri limitrofi, valorizzando così anche la vocazione commerciale della comunità francavillese.

Nei contesti rurali agricoli, inoltre, sono riconoscibili una molteplicità di insediamenti ed edifici rurali, diversamente storicizzati, che si aggiungono alla struttura insediativa storica costituita dal sistema delle masserie, delle ville, dei casini. Tra gli insediamenti il PUG riconosce e promuove la rigenerazione di quelli più identificabili, per densità, riconoscibilità e identità locale, ovvero:

- il Contesto rurale insediato Bax, per il quale il PUG propone una rigenerazione basata sulla valorizzazione della frazione come luogo attrezzato per la residenza rurale, l'ecoturismo e l'ospitalità rurale. Si tratta ovvero, in coerenza con la progettualità del Piano strategico, di promuovere la riqualificazione ambientale attraverso il recupero dei sistemi insediativi storici e l'adeguamento dei servizi per i residenti, la realizzazione di strutture per la fruizione e la tutela del patrimonio locale naturale e storico-culturale; la realizzazione di attività e servizi di tipo innovativo per la riqualificazione e tutela delle risorse sostenendo le attività complementari a quella agricola e la riconversione delle attività agricole; la sensibilizzazione e il sostegno agli operatori per la creazione di servizi e prodotti legati alla cultura e alle tradizioni locali (funzione didattico-museale).
- Il Contesto rurale insediato Termitone: l'insediamento si caratterizza come insediamento per la residenza stagionale, e costituisce un attrattore per la presenza di alcuni servizi privati legati allo sport e al tempo libero; per esso il PUG prevede una rigenerazione mirata a qualificare l'asse centrale, costituito dal Trattarello martinese, come passeggiata strutturante l'insediamento e come percorso paesaggistico che segna il passaggio dal contesto rurale degli oliveti a quello dei seminativi; arricchire la dotazione di servizi per lo sport, la cultura, la ricettività e il tempo libero integrandoli ai beni paesaggistici e alla infrastruttura verde; riordinare l'insediamento esistente promuovendone il completamento, la cura degli spazi comuni, delle pertinenze, degli elementi di valore ambientale.

La rigenerazione urbana e la qualità dell'offerta insediativa

Migliorare la qualità dell'offerta insediativa significa agire su più livelli progettuali, tutti tesi al miglioramento dell'assetto urbano nella sue componenti edilizie e negli spazi e servizi pubblici, anche con la finalità di rendere l'ambiente urbano maggiormente confortevole rispetto alla residenza nello spazio rurale.

Lo scenario si compone di tre strategie progettuali:

- Completare e qualificare l'armatura urbana;
- Promuovere la qualificazione e la rigenerazione dei contesti urbani;
- Riassetto del sistema della mobilità urbana.

Completare e qualificare l'armatura urbana

Il PUG introduce elementi di riorganizzazione strutturale dello spazio già costruito in modo da riconnettere le varie parti di città entro un unico disegno di insieme, caratterizzato da un linguaggio comune, ovvero da una rete unitaria e riconoscibile di spazi e percorsi che organizzano una "armatura urbana". Ciò è particolarmente necessario nelle aree a est e a nord della città consolidata, che appaiono ad oggi le più frammentate, mentre a ovest e a sud, le barriere ferroviarie, pur ponendo grandi problemi di accessibilità, costituiscono un limite morfologico netto, al di là del quale i caratteri insediativi cambiano nettamente.

Nuovi viali

Per assolvere all'obiettivo del completamento e della qualificazione della armatura urbana l'osservazione della struttura storica della città costituisce una lezione progettuale influente: la città consolidata ha come carattere costitutivo una struttura impostata su tessuti a maglia prevalentemente ortogonale che circondano su tre lati la prima cinta muraria (mentre a nord le peschiere degli Imperiali e il Giardino delle delizie hanno impedito una espansione storica, salvo poi la realizzazione del tessuto novecentesco del quartiere Peschiera); i tessuti sono solcati da viali, vere e proprie emergenze morfologiche e funzionali, che collegano il nucleo antico con punti nodali della città: le porte, i grandi incroci di strade, la Stazione. Tale struttura di viali, vera e propria regola della composizione e della gerarchia urbana, oltre che sede delle tradizionali passeggiate urbane, può essere riproposta anche per ricostruire e completare l' "armatura urbana" contemporanea, trasformando in viali le strade esistenti verso nord (V. Madonna delle Grazie verso l'ospedale, V. Cavour verso l'area mercatale del Giardino delle Delizie, e ambedue verso il parco del Canale Reale) verso est (v. S. Lorenzo verso il quartiere omonimo, v. Gorizia verso la nuova sede ITIS) verso sud-ovest (via Giordano, nel quartiere Paludi) anche in modo da innervare gli attuali quartieri periferici bisognosi di spazi riconoscibili e di legami formali e funzionali più stabili con la città consolidata.

Percorsi verdi interquartiere

Gli attuali tracciati per la mobilità interquartiere sono costituiti da segmenti di strade che non hanno carattere di continuità e riconoscibilità, pur potendo potenzialmente collegare entro una unica direttrice le attrezzature e gli spazi verdi di quartiere. Rendere riconoscibili questi tracciati significa anche rendere più accessibili le attrezzature che lungo di essi sono disposte, anche ad una utenza debole, come quella dei bambini, degli anziani, e, più in generale, dei ciclisti e dei pedoni. Pertanto tali tracciati, piuttosto che costituire delle anulari di scorrimento di traffico veloce, dovranno essere caratterizzate come percorsi verdi, con ampi marciapiedi e piste ciclabili laddove possibile; il piano individua, a questo scopo, due tipi di tracciati: un semianello a percorrenza 'mista', secondo quanto indicato nel progetto per la mobilità urbana; una serie di percorsi segnalati e/o protetti, di tipo ciclabile e pedonale, che consentono di raggiungere in sicurezza le attrezzature di interesse collettivo (scuole, giardini) da parte dei bambini e più in generale da parte dell'utenza 'debole' della città.

Centralità dei quartieri

La dimensione della città e la cultura locale, fortemente ancorata a specifici luoghi, richiede che ciascuno dei quartieri abbia sia i necessari servizi e spazi pubblici, che dei punti o luoghi di riferimento, anche di valore simbolico, che possano contribuire a radicare l'identità locale. Le due cose nella città non coincidono, perché nei quartieri più centrali, densi di valori identitari, mancano i servizi e gli spazi pubblici, soprattutto il verde; nei quartieri periferici, viceversa, abbondano gli spazi, ma questi sono privi di una identità locale e di valori che li rendono proponibili come luoghi simbolo del quartiere stesso. Pertanto il piano deve provvedere a equilibrare,

laddove possibile, tale situazione: operando contestualmente il completamento e la realizzazione delle attrezzature e la riqualificazione e costruzione di uno spazio connettivo tra di esse, da arricchire anche attraverso il contributo del verde privato e delle funzioni.

Gli accessi alla città

Pur in presenza di un insediamento periurbano e di una grande area produttiva, nella città di Francavilla sono riconoscibili le 'soglie' urbane, ovvero quei punti nei quali si definisce l'ingresso effettivo allo spazio urbano; tali luoghi sono attualmente caratterizzati da funzioni e spazi informali, degradati e privi di una qualità tale da favorire una gradevole percezione della intera città; gli accessi da via Grottaglie e da Via Latiano rappresentano i principali ingressi e quelli maggiormente caratterizzati da fenomeni di degrado o sottoutilizzo, mentre l'area della Stazione ferroviaria soffre della condizione in cui versa attualmente la struttura della Fiera, non esprimendo così, pur disponendo di ampi spazi, tutte le sue potenzialità.

Per i primi due accessi il piano prevede due interventi di riordino dei fronti relativi alle funzioni già esistenti (commerciali, artigianali, e in misura minore residenziali), mirato a qualificare gli spazi pubblici (la strada di accesso, i parcheggi) a dare ordine alle funzioni e alle attività insediate, a stabilire regole per il trattamento degli spazi pertinenziali, il cui decoro incide profondamente sulla qualità urbana.

Per l'area della Stazione, in coincidenza con la delocalizzazione della attuale struttura fieristica vengono a liberarsi ampi spazi da riutilizzare per usi urbani, in una condizione di grande accessibilità favorita dalla presenza della stazione ferroviaria, cui verrebbe ad aggiungersi il parcheggio di scambio e il relativo sottopassaggio da realizzarsi sud del fascio ferroviario. Per tali aree il piano propone la formazione di attrezzature urbane di terziario di interesse pubblico, come attività culturali, espositive, amministrative, congiuntamente alla realizzazione di verde, parcheggi, servizi privati e residenza sociale anche a servizio dei quartieri limitrofi.

L'infrastruttura verde urbana

Qualificare l'insediamento dal punto di vista ambientale implica la necessità di integrare il disegno delle invarianti ambientali con la strategia di riqualificazione urbana e col sistema degli spazi pubblici, aperti e dei servizi.

Pertanto gli elementi della infrastruttura verde territoriale e in particolare l'infrastruttura blu costituita dal Parco del Canale Reale, che nella suo tratto prossimo alla città va inteso come vero e proprio parco urbano, sono i punti di partenza per la penetrazione urbana della infrastruttura verde.

I nuovi viali e i percorsi semi-anulari, alberati e dotati di spazi verdi, le aree a verde pubblico, il verde privato pertinenziale, l'area mercatale e la stessa area agricola a ridosso del centro urbano, compresa la fascia di rispetto cimiteriale, costituiscono i vettori per la penetrazione del sistema ambientale all'interno della città, fino a ricongiungersi con i viali storici alberati.

Un fondamentale ruolo di mitigazione ambientale e di qualificazione paesaggistica viene inoltre svolto dal verde posto nelle fasce di rispetto dei tracciati viari e ferroviari, nonché dal verde privato periurbano, che ha caratteristiche miste, tra giardini e orti, con particolare riferimento alle colture arborate, che costituiscono anche elementi di connessione ecologica.

Infatti particolare attenzione deve essere riposta al rapporto tra la città e la campagna; lo spazio rurale periurbano, fortemente compromesso nella sua vocazione agricola da un insediamento diffuso, va ricondotto alla forma di una "cintura verde periurbana", ovvero uno spazio nel quale:

- si potenzia l'uso produttivo del suolo, attraverso la realizzazione di reti per la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti locali a chilometro zero (Farmer market) sia per il mercato locale che

per quello dei centri limitrofi, valorizzando così anche la vocazione commerciale della comunità francavillese

- l'insediamento esistente non subisce accrescimenti, ma solo opere di 'ambientalizzazione', ovvero di riqualificazione ambientale e paesaggistica, qualificando le pertinenze, le recinzioni, gli edifici;
- si individuano spazi da adibire ad usi collettivi all'aperto, ovvero per attività sportive e per il tempo libero, in prossimità delle invarianti ambientali e paesaggistiche (Canale Reale e suo affluente, ...).

Promuovere la qualificazione e la rigenerazione dei Contesti urbani

Un fondamentale obiettivo assunto dal PUG_S è quello di promuovere la riqualificazione urbana e rendere la città più accogliente, più attrezzata, vivibile e bella. In ciò perseguendo anche gli obiettivi di equità di trattamento e di riaffermazione della centralità dell'interesse pubblico nella pianificazione. Per dare concreta attuazione a tali obiettivi va considerato come qualsiasi intervento di trasformazione debba poter produrre benefici collettivi che vanno al di là dell'oggetto dell'intervento stesso; benefici di tipo qualitativo, nell'aggiungere elementi di qualità alla città, nel tutelare le sue invarianti, nel promuoverne lo sviluppo sostenibile; e benefici di tipo quantitativo, nel contribuire alla formazione della città pubblica attraverso la cessione di aree e/o la corresponsione di extra-oneri finalizzati a rendere più agevole, per la Amministrazione Comunale, fornire servizi ai cittadini. Un tale approccio allinea le politiche urbanistiche di Francavilla Fontana a quelle più avanzate già praticate in molte città italiane e che hanno consentito di innalzare la qualità della vita dei loro abitanti. Ovviamente tali obiettivi vanno declinati in funzione delle caratteristiche urbanistiche, ambientali e socioeconomiche delle parti della città, talché, in funzione dei Contesti individuati, gli obiettivi e gli indirizzi normativi risultano articolati come segue.

CU1 - Contesti urbani storici: sono direttamente disciplinati dalle previsioni strutturali, in quanto invarianti strutturali di tipo storico-culturale; il PUG_S persegue l'obiettivo di salvaguardare, tutelare e valorizzare i contesti urbani storici attraverso interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo, dell'impianto morfologico, delle architetture, degli spazi aperti, dei giardini e delle alberature storiche. Proprio perché costituisce un unicum dal punto di vista architettonico, urbanistico e ambientale, anche gli edifici moderni presenti nel contesto devono essere disciplinati in modo che contribuiscano alla qualità complessiva della città storica. Ai fini della conservazione e della rivitalizzazione della Città storica il PUG_S assume inoltre gli obiettivi di incentivare le politiche per la residenzialità e per l'inserimento di attività commerciali compatibili, e di definire un modello di mobilità sostenibile ed efficiente. Il PUG_S definisce una disciplina basata sulla modalità attuativa diretta e stabilisce i requisiti per individuare, in sede di formazione del PUG_P, le parti che richiedono interventi di riconfigurazione morfologica e funzionale, la cui complessità comporta una disciplina basata sulla modalità attuativa indiretta. Il PUG_S, inoltre, definisce indirizzi per la pianificazione attuativa e per le politiche comunali rivolte: alla definizione di linee guida per gli interventi di restauro e risanamento conservativo; a politiche di rigenerazione in accordo con il piano del commercio e recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare degli edifici di particolare interesse storico da destinare preferibilmente alla fruizione pubblica; interventi di incentivo alla residenza per contenere e ridurre il fenomeno dello spopolamento del centro storico; pedonalizzazione delle aree centrali, istituzione di ztl e realizzazione di piccole aree di parcheggio per residenti e reperimento di parcheggi all'interno delle zone per le dotazioni urbane prossime alla città storica.

Contesti urbani consolidati e in via di consolidamento CU2, 3 e 4

Si tratta della città esistente costituita dai contesti urbani saturi, CU2, e da quelli in via di consolidamento, con una diversa concentrazione di aree a servizi, CU3 e CU4. Per tali contesti il piano promuove: la conservazione dei rispettivi impianti morfologici e delle relative regole costruttive; il mantenimento della funzione residenziale dominante e l'introduzione di servizi di vicinato e attività compatibili con il contesto di riferimento; la conservazione degli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale; il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente; la riqualificazione degli spazi pubblici a corredo delle attrezzature presenti; la qualificazione dei margini urbani; la riqualificazione delle strade principali esistenti come viali strutturanti i quartieri; il decongestionamento del traffico veicolare.

Contesti urbani da rigenerare CU5

La rigenerazione urbana è la parola chiave del PUG. Promuovere la rigenerazione dei contesti urbani implica individuare e perseguire per ciascun contesto politiche specifiche di riqualificazione, riordino e rinnovamento, basate sulla conservazione dei caratteri distintivi e peculiari di ciascuno. In coerenza con il Documento Programmatico per la Rigenerazione, approvato con del. di C.C. n. 3 del 01/02/2010, sono obiettivi comuni a tutti i Contesti urbani da rigenerare contrastare l'abbandono e il degrado urbano, anche mediante azioni di recupero e riuso e/o di demolizione e ricostruzione di edifici e di spazi abbandonati e dismessi per il soddisfacimento della domanda di centri di aggregazione sociale, culturale, sportiva e di verde urbano con progetti integrati ed un approccio partecipativo; consolidare, rafforzare, riqualificare, razionalizzare e, dove necessario, disegnare le reti funzionali e le trame di relazione che connettono i luoghi abitati, di produzione e di consumo, quelli storici, quelli naturalistici e di svago.

Tali obiettivi sono perseguiti dal PUG attraverso la disciplina del PUG_P, nonché attraverso il Progetto Strutturante *Nuova armatura urbana*, a partire da direttive comuni definite dalla parte strutturale: inserimento di ogni contesto in un'armatura urbana che garantisca la continuità delle reti della mobilità e del verde e la presenza degli spazi pubblici; risoluzione della problematica del disagio abitativo evitando di ricorrere a nuovi insediamenti PEEP, integrando piuttosto l'edilizia residenziale sociale nei tessuti insediativi esistenti. In particolare:

- per il Contesto CU5.1 S. Lorenzo, in continuità con gli interventi già in corso in attuazione del Programma di Rigenerazione, il contesto va valorizzato in quanto unico quartiere dotato di ampi spazi disponibili per ospitare funzioni di rango urbano e sovraurbano, verde pubblico e per usi privati, e percorsi integrati con la campagna circostante. Va inoltre qualificato l'incrocio che porta al quartiere, che attualmente rappresenta l'unico punto in comune con la città consolidata.
- Per il CU5.2 Q.re Paludi, vanno individuate le situazioni di maggiore degrado nelle quali favorire la compensazione urbanistica, ovvero la delocalizzazione delle volumetrie esistenti, sì da creare piccoli spazi pubblici e servizi in un quartiere che ne è privo, valorizzando l'asse di via Giordano come strada centrale del quartiere. E' inoltre prevista la mitigazione della presenza della linea ferroviaria attraverso apposite schermature verdi e la messa in sicurezza del contesto rispetto alla condizione di Rischio R4.
- Per il CU5.3 Q.re Peschiera, la rigenerazione muove dalla realizzazione dell'area mercatale, già oggetto di un concorso di idee, nonché dalla qualificazione degli spazi aperti di quartiere, alcuni dei quali inficiati dalla presenza della linea elettrica nuda, della quale il PUG prevede la delocalizzazione; va inoltre salvaguardato e preservato il quartiere INA Casa su via Cavour, che rappresenta un esempio di quartiere di edilizia pubblica ormai storicizzato.
- Per il CU5.4 Area stazione ferroviaria, questa si presta ad una rilevante riqualificazione legata anche alla delocalizzazione della sede della Fiera dell'Ascensione, all'utilizzo delle ampie zone F del PdF non

funzionalizzate, alla opportunità di riqualificare l'edificio della Stazione Ferroviaria RFI in attuazione del progetto Pegasus e della stessa proposta del PUG di realizzare il parcheggio di interscambio e il prolungamento del sottopasso ferroviario. Per tali aree, in funzione della grande accessibilità si propone la realizzazione di grandi attrezzature urbane di terziario di interesse pubblico, come attività culturali, espositive, amministrative, congiuntamente alla realizzazione di verde e parcheggi anche a servizio dei limitrofi quartieri di Paduli. In esso è inoltre ricompreso l'unico comparto di espansione non attuato del PdF vigente (C17), da confermare.

Contesti urbani produttivi CU6

Essi sono ripensati in una dimensione di complementarità e integrazione, in modo da offrire a Francavilla Fontana ogni tipologia di opportunità localizzativa per le attività produttive, improntata ai principi della sostenibilità sia ambientale che economica e insediativa.

Per il CU6.1 ASI gli obiettivi sono: la conferma della previsione di Area di Sviluppo Industriale, subordinata alla messa in sicurezza dell'area dalla pericolosità idraulica, da integrare a regole di qualità ambientale e alla promozione di accordi per incentivare l'insediamento di nuove attività produttive e la delocalizzazione di quelle più impattanti già presenti sul territorio, nell'ottica della realizzazione di un nuovo modello produttivo ecologicamente e paesaggisticamente innovativo e poco impattante (modello APPEA - Area Produttiva Paesisticamente e Ecologicamente Attrezzata).

Obiettivi per il contesto CU6.2 PIP sono: la riqualificazione ambientale e paesaggistica e la riorganizzazione funzionale mirata alla conversione in una piattaforma attrezzata per le attività artigianali e commerciali dotata dei servizi necessari. Il PUG_S inoltre prevede come obiettivo la realizzazione della nuova sede della Fiera dell'Ascensione, da localizzare nella testata ovest dell'area PIP, da intendersi come centro direzionale e di servizi per le attività insediate e insediabili nel PIP, in diretto collegamento con il centro urbano di Francavilla e con le infrastrutture di area vasta.

Contesti rurali da riservare per nuove attrezzature e impianti urbani CU7

Con particolare riferimento alle più rilevanti operazioni di trasformazione del territorio, il PUG_S individua alcune porzioni dei Contesti rurali suscettibili di essere utilizzate per usi insediativi; per tali Contesti CU7 predispone le direttive per il loro uso, mirate ad applicare il principio perequativo e a garantire un ritorno pubblico delle trasformazioni.

In altri termini si parte dal presupposto che l'inserimento di aree rurali nelle trasformazioni urbane abbia un costo (in termini di consumo di suolo, di sottrazione di suoli agli usi agricoli e naturalistici, di impiego di risorse pubbliche che potrebbero essere investite per la riqualificazione della città), costo che è possibile sopportare solo se contestualmente si raggiungono obiettivi e si ottengono benefici per la collettività.

Dunque i *Contesti rurali da riservare per nuove attrezzature e impianti urbani* sono porzioni dei Contesti Rurali individuate dal PUG_S suscettibili di trasformazione per attuare gli obiettivi di: realizzare attrezzature e spazi verdi di rango urbano, per soddisfare il fabbisogno pregresso di dotazioni urbane e territoriali; realizzare nuovi insediamenti sostenibili e integrati alla città esistente e ai contesti rurali limitrofi; garantire una adeguata dotazione di edilizia residenziale sociale integrata nel tessuto edilizio, per rimuovere il disagio abitativo, evitando di ricorrere a nuovi insediamenti PEEP separati dal resto della città.

Ai fini del perseguimento di tali obiettivi il PUG_S definisce:

- direttive comuni a tutti i Contesti rurali da riservare per nuove attrezzature e impianti urbani: la riproposizione di strutture morfologiche che caratterizzano la città storica e consolidata e l'utilizzo di preesistenze e invarianti strutturali come matrici del progetto; la qualificazione degli spazi pubblici e dei

servizi esistenti e di quelli da realizzarsi, in riferimento all'elaborato PUG_S_LG *Linee guida per la qualità territoriale e urbana*; l'applicazione del principio della perequazione urbanistica;

- direttive specifiche per ogni contesto, definendo quindi i relativi Comparti di attuazione, gli obiettivi, gli indirizzi e le direttive per il PUG_P, volti a perseguire qualità ambientale ed efficienza funzionale, nonché l'uguale trattamento dei soggetti coinvolti nella trasformazione, applicando in modo mirato e articolato il principio della perequazione.

Inoltre, anche al fine di orientare l'inserimento dei relativi comparti all'interno delle previsioni programmatiche, i contesti CU7 sono associati anche a obiettivi specifici di qualificazione urbana e a precise operazioni necessarie per garantire lo sviluppo sostenibile di Francavilla Fontana. In particolare:

- Il CU7.1 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Via Brindisi nord* è funzionale a sostenere, qualificare e completare l'intervento di nuova localizzazione dell'ITIS, realizzando strutture complementari a supporto e contestualmente contribuendo alla rigenerazione del quartiere s. Lorenzo;
- Il CU7.2 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Via Brindisi sud* è funzionale alla realizzazione del collegamento Via Oria- via Brindisi, necessario per alleggerire il traffico di attraversamento nella città che converge e intasa piazza delle Croci, oltre che per qualificare il margine urbano;
- Il CU7.3 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Via Ostuni* è finalizzato al completamento dell'anello interno urbano ponendo le attrezzature esistenti in una posizione centrale piuttosto che marginale e consolidando l'area con residenza e piccole attività artigianali e di servizio;
- Il CU7.4 *Nuovo impianto per servizi, residenza e verde - Area mercatale/Viale Francia* è funzionale sia a creare una connessione qualificata tra la città esistente e il parco del Canale reale che alla rimozione dell'elettrodotto Tesla, che già oggi inficia l'utilizzabilità di aree pubbliche e nuoce alla salute pubblica.

Analogo principio del perseguimento di un beneficio pubblico viene applicato in tutte le trasformazioni urbane consentite, anche in quelle che comportano interventi nella città esistente.

Riorganizzare e qualificare la mobilità e la sosta urbana

Ad una migliorata e riorganizzata accessibilità territoriale deve, quindi, accompagnarsi un riassetto della mobilità urbana. Come già ampiamente esposto, dal punto di vista funzionale, il sistema della viabilità vede la presenza di una serie di radiali che si innestano direttamente su un anello interno, perfettamente aderente alla città storica, che supporta, in maniera del tutto inadeguata, la distribuzione del traffico urbano ed extrarubano. Come chiaramente comprensibile, questo modello risulta del tutto insufficiente al funzionamento urbano, soprattutto se si pensa anche ai flussi territoriali che penetrano e/o attraversano Francavilla Fontana; va quindi ripensato e riorganizzato un nuovo modello di mobilità urbana che preveda un alleggerimento del traffico che grava sull'anello extramurale.

E' utile precisare come tale obiettivo è perseguito attraverso interventi di rifunzionalizzazione di percorsi già esistenti che necessitano, principalmente, di adeguamenti al nuovo rango urbano che andranno a ricoprire e che, solo in pochi e mirati casi, richiederanno la realizzazione di nuove porzioni di tracciato per riconnettere le parti già esistenti.

Il PUG, nel rispetto delle "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade" previste dal D.M. 5 novembre 2001, n.6792, al fine di qualificare e di meglio caratterizzare lo spazio urbano, ha articolato le tipologie di strade stradale in ambito urbano in modo che siano diversificati, oltre gli aspetti funzionali e gli elementi geometrici delle strade definiti nel citato decreto ministeriale, anche i caratteri che ne permettono e favoriscono la fruizione da parte delle utenze più deboli quali pedoni e ciclisti.

Non va infatti dimenticato come il PUG di Francavilla Fontana si ponga l'obiettivo della sostenibilità e che la mobilità pedonale rappresenta il livello base della mobilità in quanto sistema di spostamento naturale, democratico e universale.

Al fine di ricercare soluzioni volte alla qualità dello spazio pubblico sono state individuate quattro diverse tipologie di strade, caratterizzate da differenti tipi di utenza e di possibili attività, che danno forma ad altrettanti tipi di itinerari/percorsi urbani.

Strada di distribuzione

Posta sul margine dell'edificato, permette la distribuzione dei flussi extraurbani garantendo loro un migliore attraversamento dell'abitato di Francavilla Fontana o, in alternativa, una migliore penetrazione nei settori urbani; tale semi-anello, segna un punto di "rottura di carico", ovvero un limite tra una viabilità realizzata secondo i requisiti geometrici di un tracciato extraurbano e quelli di un tracciato urbano. La sezione è caratterizzata, oltre alla presenza del piano viabile, anche da marciapiede e da pista ciclabile che si sviluppano, senza soluzione di continuità, lungo tutto il tracciato ed in corrispondenza del parco del Canale Reale, per il quale costituisce elemento di fruizione e di accesso, si arricchisce di anche di una alberatura filtro.

Strada di penetrazione

A partire dalla strada di distribuzione, che costituisce punto di "rottura di carico" tra la viabilità extraurbana e la viabilità urbana, le radiali di collegamento con i comuni limitrofi cambiano il loro aspetto, al fine di migliorare e qualificare lo spazio pubblico, e attuano una moderazione della velocità attraverso una nuova sezione stradale provvista di marciapiedi e, ove possibile, di pista ciclabile.

Strada di collegamento

La strada di collegamento, pur appartenendo alla rete principale urbana, atta a soddisfare le esigenze di mobilità, ha carattere ibrido diventando, quindi, anello di congiunzione con la rete locale urbana ed affiancando alle esigenze veicolari quelle delle sosta e della mobilità lenta. Immersa nel tessuto dei nuovi quartieri residenziali, ha la funzione di garantire i flussi interquartiere e ricuce lo spazio tra le varie dotazioni urbane poste lungo tutto il suo percorso; ad essa si accompagnano una serie di percorsi ciclabili e pedonali, ove possibile in sede protetta, che consentono la mobilità e l'accessibilità alle attrezzature di quartiere in condizioni di sicurezza. Quando i percorsi ciclo-pedonali non dovessero poter essere accolti all'interno della sua sezione, la strada di collegamento entrerà a sistema con le "isole ambientali", come definite nelle "Direttive per la redazione, adozione ed attuazione dei P.U.T." emanate dal Ministero dei LL. PP e pubblicate sulla G.U. 24.06.1995, ovvero delle Zone 30, in cui vale la precedenza generalizzata dei pedoni rispetto ai veicoli. In tali zone la sezione stradale dovrà essere realizzata con pavimentazione lapidea su un unico piano, da preferirsi ad asfalto e bitume, per meglio identificare lo spazio urbano come estensione dello spazio domestico dove poter far avvenire, ad esempio, il gioco dei bambini.

La sosta sarà garantita in appositi spazi, ricavati ai margini della carreggiata, caratterizzati da materiali diversi da quest'ultima, quali pavimentazioni semi-permeabili o in materiale lapideo, e separati visivamente da apposita cunetta per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le strade e i viali strutturanti

L'obiettivo del completamento e della qualificazione della armatura urbana prevede con la trasformazione in "viali" delle strade esistenti verso nord (V. Madonna delle Grazie verso l'ospedale, V. Cavour verso l'area mercatale del Giardino delle Delizie, e ambedue verso il parco del Canale Reale), verso est (v. S. Lorenzo verso il

quartiere omonimo, v. Gorizia verso la nuova sede ITIS), verso sud ovest (V. Giordano nel quartiere Paludi) anche in modo da innervare gli attuali quartieri periferici bisognosi di spazi riconoscibili e di legami formali e funzionali più stabili con la città consolidata. Su tali percorsi le esigenze veicolari sono da considerarsi secondarie rispetto a sosta e mobilità lenta. A questo fine la già descritta struttura della strada di collegamento verrà arricchita, ove possibile, di alberature lungo i marciapiedi in modo da rendere più gradevoli il passeggio e la fruizione in generale dello spazio pubblico.

Parcheggi urbani di scambio

Ad un sistema della mobilità così organizzato si associano, quindi, i nuovi parcheggi urbani di scambio, e un'adeguata politica di mobilità pubblica.

Alla base di questo modello di mobilità non vi è il creare "divieti", ma adeguati spazi in cui si dia priorità alla mobilità pedonale e rispetto a quella veicolare, così da riqualificare lo spazio pubblico strada/piazza, con la diretta conseguenza della disincentivazione dell'utilizzo del mezzo privato auto, arrivando a realizzare una vasta e diffusa "Zona 30".

Il PUG individua, a ridosso della *strada di distribuzione*, delle *strade di penetrazione* e della *strada di collegamento*, sei aree dove localizzare tali parcheggi (1. tra via Ceglie, il prolungamento di viale Francia e l'Ospedale; 2 tra via Ceglie, Via Madonna delle Grazie ed il prolungamento di Viale Spagna; 3. tra viale Germania, viale Belgio e la nuova area mercatale; 4. tra via Adriani, via Flora e via Distante; 5. su via Brindisi, in corrispondenza della nuova sede dell'ITIS; 6. tra via D'Angiò, la SP55 ed il sedime ferroviario), per i quali dovranno essere messe in atto tutte le pratiche e disposizioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione superficiale con tecniche costruttive che consentano l'infiltrazione, la ritenzione anche temporanea delle acque o attraverso il convogliamento delle acque piovane in aree adiacenti con superficie permeabile senza provocare danni da ristagno, in conformità con quanto disposto dal D.lgs 152/06 e dal *Piano di Tutela delle Acque (PTA)*, approvato dalla Regione Puglia con D.C.R. n. 677 del 20/10/2009.

4. Il principio e le tecniche perequative

4.1 La Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri che conseguono dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, ciò indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate ai singoli immobili e dalla effettiva localizzazione che i diritti edificatori potranno avere sulle diverse proprietà.

Questo strumento è applicabile con successo alle aree di *trasformazione urbana*, intendendo con questa denominazione le parti del territorio comunale che, sulla base delle indicazioni normative e progettuali degli strumenti di pianificazione, sono destinate a mutare sotto il profilo *funzionale* e *morfologico*. Le aree di trasformazione urbana, in particolare, sono identificabili con le aree di nuovo impianto, cioè con i suoli agricoli che lo strumento regolatore destina ad usi urbani; con le aree degradate o dismesse da riqualificare e/o da riconvertire a nuovi usi; con gli ambiti urbani o periurbani che, edificati in tutto o in parte, anche a mezzo di processi non regolati, sono da valorizzare e da migliorare in termini di standard, di infrastrutture e di qualità urbana.

Le finalità perseguite con la perequazione urbanistica riguardano: l'uguale trattamento delle proprietà immobiliari rispetto alle scelte del piano; l'acquisizione non onerosa di aree, risorse finanziarie o manufatti destinati alle opere pubbliche; l'efficacia e la fattibilità dei piani e dei progetti; la riduzione del contenzioso tra la Pubblica Amministrazione e i proprietari degli immobili, nonché il contenimento dei tempi di attuazione degli interventi pubblici; lo sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio.

Nel PUG di Francavilla Fontana la perequazione è applicata in maniera *parziale*. E' implementata, cioè, su specifici ambiti di intervento per gestire situazioni complesse. La perequazione parziale si attua a mezzo di comparti urbanistici. Il comparto urbanistico individua l'unità territoriale minima di intervento sulla quale va attuata una trasformazione organica e funzionale. Il comparto è costituito dall'insieme degli immobili da trasformare appartenenti a uno o a più proprietari.

Il modello perequativo messo a punto per Francavilla Fontana è quello classico o *endoambito*, nel quale il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra aree contigue ricomprese nel perimetro dello stesso comparto. In pratica, indicata con St la superficie territoriale del comparto, composto da suoli di proprietari differenti, la perequazione prevede l'attribuzione di un unico indice di edificabilità territoriale (It) a tutte le aree che rientrano nel perimetro del comparto, indipendentemente dall'impiego che queste avranno ad usi pubblici o privati. I diritti edificatori generati dall'applicazione dell'indice di edificabilità alla superficie territoriale del comparto ($SLP = It \times St$), andranno concentrati sulla sola superficie fondiaria, che individua la porzione della St destinata a ospitare le funzioni ad uso privato. La parte che rimane dovrà essere ceduta al Comune in maniera consensuale e non onerosa per la realizzazione di standard urbanistici, di opere pubbliche e/o di attrezzature di interesse collettivo, o per ospitare, qualora sia previsto, l'atterraggio di diritti edificatori che provengono dal dispositivo compensativo. In tal modo, i proprietari dei suoli che avranno un uso pubblico sono titolari di diritti edificatori che possono essere concretizzati sulle aree del comparto destinate ad uso privato. I diritti edificatori sono riconosciuti nel momento in cui è perfezionata la cessione dei suoli ad uso pubblico. A loro volta, i proprietari delle superfici fondiarie realizzano i propri diritti edificatori sulle aree di cui sono proprietari e ospitano, sulle stesse aree, i diritti generati dalle aree ad uso pubblico. Lo schema descritto ha la funzione di generare condizioni di tendenziale indifferenza delle proprietà immobiliari rispetto alle scelte del piano,

facendole partecipare in uguale misura alla distribuzione degli oneri e dei vantaggi che derivano dalla pianificazione.

Per i comparti di Francavilla Fontana l'indice di edificabilità è stato definito in modo da temperare diverse esigenze. Da un lato si è puntato a definire delle volumetrie che non sovraccaricassero eccessivamente l'impianto urbano, sì da portare a degli insediamenti di qualità; dall'altro si è operato in modo che la misura degli indici di edificabilità, associata alle destinazioni d'uso assentite, consentisse ai proprietari dei suoli e agli operatori di mercato un'adeguata convenienza finanziaria, incentivando l'attuazione dei comparti. Ciò visto pure che senza l'attuazione dei comparti non vi è la cessione di suoli all'uso pubblico e, di conseguenza, non si rende possibile attivare il dispositivo compensativo.

L'attuazione del comparto avviene per approvazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) di iniziativa pubblica e/o privata.

Nel comparto, i proprietari degli immobili partecipano agli oneri e ai vantaggi della trasformazione in misura proporzionale al valore delle proprietà possedute, valore determinato sull'imponibile catastale.

Le aree per le opere di urbanizzazione e per gli standard generati dalle funzioni localizzate nel comparto vanno reperite nel comparto stesso.

Il comparto si attua attraverso la costituzione del consorzio dei proprietari degli immobili e degli aventi titolo. Il consorzio è costituito dalle proprietà che rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili del comparto, valore determinato sull'imponibile catastale. Dell'avvenuta costituzione del consorzio è data notizia a tutti i proprietari e/o agli aventi titolo compresi nel comparto. Il consorzio così costituito può espropriare gli immobili dei proprietari dissenzienti.

Se nel comparto sono presenti dei manufatti legittimamente edificati o comunque sanati per i quali non è prevista la demolizione, i corrispondenti volumi contribuiscono al conteggio della volumetria realizzabile nel comparto.

4.2 La Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica consiste nella cessione consensuale e non onerosa al Comune di immobili e/o di altre risorse, o nella realizzazione diretta di attrezzature pubbliche e/o di opere di interesse collettivo, in cambio di diritti edificatori di valore equivalente da localizzare su aree preposte allo scopo, o di immobili di proprietà degli enti locali. Alla compensazione urbanistica va ricondotta l'attribuzione di diritti edificatori agli operatori che, previo accordo col Comune, realizzano a proprie spese interventi di miglioramento della qualità urbana e/o di riqualificazione ambientale, come ad esempio il recupero e/o la valorizzazione di parti urbane, il recupero di fabbricati, la demolizione di manufatti dismessi, il potenziamento di infrastrutture, la bonifica di siti inquinati, la delocalizzazione di attività a forte impatto ambientale.

I diritti edificatori riconosciuti a titolo di compensazione vanno iscritti nel Registro dei diritti edificatori istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e sono liberamente commerciabili.

I diritti edificatori dati in compensazione possono essere concretizzati dopo la cessione al Comune degli immobili e/o delle altre risorse, o dopo la realizzazione diretta delle opere pubbliche e/o degli interventi di miglioramento della qualità urbana e/o di riqualificazione ambientale di cui al punto precedente. Solo nel caso in cui gli interventi predetti siano di importo consistente e/o richiedano tempi lunghi, la concretizzazione dei diritti edificatori in compensazione può essere messa in relazione con lo stato di avanzamento degli interventi.

A seguito di accordo col Comune, ai proprietari degli immobili da espropriare e/o ai proprietari degli immobili sottoposti alla reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio, in luogo delle corrispondenti indennità, possono essere riconosciuti dei diritti edificatori di valore equivalente. In alternativa, può essere riconosciuto un surplus di capacità edificatoria, di valore equivalente alle predette indennità, da concretizzare su altri suoli dello stesso proprietario.

L'atterraggio dei diritti edificatori dati a titolo di compensazione di norma ha luogo su aree di proprietà del Comune. Tra le aree di atterraggio rientrano i suoli che, nell'ambito dei comparti perequativi, sono stati ceduti consensualmente al Comune e sono appunto destinati all'atterraggio dei diritti edificatori in compensazione.

Qualora gli standard urbanistici minimi siano già soddisfatti a livello urbano, le aree a standard in eccesso possono essere destinate all'atterraggio dei diritti edificatori in compensazione.

Per le aree pubbliche destinate all'atterraggio di diritti edificatori dati in compensazione va approvato un PUE di iniziativa pubblica.

Il Comune deve stabilire una lista di priorità temporale d'impiego delle aree pubbliche destinate all'atterraggio dei diritti edificatori in compensazione.

A seguito dell'esaurirsi delle aree di proprietà del Comune destinate all'atterraggio dei diritti edificatori in compensazione e a seguito di accordo col Comune, l'atterraggio dei diritti edificatori dati in compensazione può essere consentito anche su aree di proprietà dei soggetti titolari dei diritti medesimi. In questo caso, per queste aree va approvato un PUE di iniziativa privata.

La compensazione urbanistica si può applicare in tutti i contesti.

Ai fini del trasferimento dei diritti edificatori tra aree diverse va rimarcato che: il valore dei diritti edificatori non è una misura assoluta ma è correlato all'apprezzamento che il mercato esprime dei diritti stessi in funzione dell'area sulla quale saranno utilizzati. Lo stesso ammontare di diritti edificatori infatti vale tanto più quanto maggiore è l'appetibilità dell'area di atterraggio. Perciò, se quest'area è centrale, per il fenomeno della rendita urbana il valore dei diritti edificatori sarà di norma superiore a quello che si avrebbe se fossero localizzati su un'area periferica. Così che, a parità delle altre condizioni, l'entità dei diritti edificatori da riconoscere si riduce se l'area di atterraggio è più apprezzata dal mercato, mentre aumenta nel caso opposto; il valore dei diritti edificatori è legato alla domanda che il mercato manifesta per le destinazioni d'uso nelle quali tali diritti possono essere tradotti. Ciò significa che il valore venale (ad esempio) delle SLP va calcolato come somma dei valori di mercato dell'insieme delle funzioni che possono essere insediate sull'area di atterraggio. Ne deriva che l'ammontare dei diritti edificatori può essere determinato solo dopo che sono state stabilite le destinazioni d'uso che, evidentemente, costituiscono una variabile fondamentale da porre a base della contrattazione tra la Pubblica Amministrazione e il privato per la messa a punto del modello perequativo; il valore dei diritti edificatori può oscillare in relazione alla congiuntura attraversata dal mercato immobiliare nel momento della negoziazione dei termini dello scambio.

4.3 Il Registro dei diritti edificatori

Dall'approvazione del PUG è istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il "Registro dei diritti edificatori" con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori generati dai dispositivi compensativi operanti sul territorio comunale.

Nel caso di Francavilla Fontana l'istituzione del Registro dei diritti edificatori individua una condizione necessaria per l'attivazione dei meccanismi compensativi e del sistema delle premialità.

Il Registro dei diritti edificatori è “luogo” d’incontro tra i soggetti interessati a cedere e ad acquistare i diritti edificatori.

Sul Registro dei diritti edificatori, tra l’altro, sono da annotare: i soggetti che ne sono titolari; la circostanza che li ha originati e, nel caso di meccanismi premiali, gli identificativi catastali dei suoli che li hanno originati; la data in cui i diritti edificatori sono stati generati, l’entità dei diritti edificatori e le destinazioni d’uso in cui dovranno essere tradotti; l’area dove saranno realizzati; la misura finale dei diritti edificatori e il loro equivalente economico in relazione all’area di atterraggio ed alle destinazioni finali; l’eventuale termine temporale entro cui i diritti edificatori dovranno essere concretizzati. In caso di compravendita dei diritti edificatori prima della loro concretizzazione, sul Registro vanno indicati i nuovi titolari dei diritti edificatori.

Sul Registro vanno illustrati i criteri e le modalità da impiegare per la determinazione dell’equivalente economico dei diritti edificatori.

5 I caratteri e le quantità del piano

5.1 Note sulla capacità insediativa complessiva del PUG_S

Nella costruzione delle previsioni strutturali, secondo quanto indicato dal DRAG/Indirizzi per i PUG, gli aspetti del dimensionamento vanno affrontati in una prospettiva nuova. Non si tratta più, infatti, di effettuare il calcolo del fabbisogno e il conseguente dimensionamento del piano, così come discendente dalle norme nazionali (DM 1444/68) e regionali (L.R. 56/80), in quanto *“sono mutati sostanzialmente gli obiettivi assunti dai piani, orientati non più unicamente alla espansione urbana, ma alla riqualificazione dell'esistente, al risparmio di suolo, alla tutela e valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, dei beni culturali, allo sviluppo sostenibile. Inoltre, volendo applicare i metodi tradizionali di calcolo del fabbisogno, si arriverebbe più spesso a valori molto modesti, o addirittura negativi, in termini di fabbisogno abitativo aggiunto, non riuscendo però a registrare e a dare risposta alle nuove e vecchie domande espresse dalla comunità, in termini di qualità, efficienza e differenziazione delle prestazioni della città, e tanto meno ai nuovi bisogni legati alla crescita di flussi migratori la cui intensità, direzione e stabilità appaiono difficilmente prevedibili.”*

[...]

“Dunque il dimensionamento del piano deve essere il frutto di valutazione attenta e integrata da un lato dei diversi bisogni espressi dalla comunità locale, dall'altro della capacità di carico dell' ecosistema, ossia la capacità del sistema territoriale locale di sostenere dal punto di vista ecologico insediamenti e funzioni”.

Pertanto nel PUG le previsioni strutturali hanno il compito di definire la capacità insediativa complessiva del territorio, ovvero ciò che il territorio può 'soportare' in termini di carico urbanistico senza pregiudicare la salvaguardia dell'ambiente e l'efficienza delle infrastrutture.

Inoltre le previsioni strutturali, attraverso la ricognizione della realtà socioeconomica, hanno il compito di individuare la domanda reale di residenza, a partire da dimensione e composizione dei nuclei familiari, età e capacità di spesa della popolazione che accede (o vorrebbe accedere) al mercato abitativo. Contemporaneamente, andrebbe valutata la capacità del patrimonio edilizio esistente di dare risposte alle domande abitative (trasformabilità del patrimonio edilizio attraverso densificazioni e completamenti, patrimonio inutilizzato), nonché orientando le politiche abitative comunali (rigenerazione ecc). Analoga attenzione dovrebbe essere riposta nella individuazione delle varie tipologie di domande di spazi per le attività produttive, delle relative esigenze localizzative e dei fenomeni di delocalizzazione già in atto.

Solo a seguito di ciò le previsioni strutturali definiscono, sulla base delle condizioni del contesto socioeconomico e amministrativo, i criteri e quindi il dimensionamento del PUG – parte programmatica.

5.2 Proiezioni, fabbisogno, offerta attuale

Le proiezioni demografiche

Molto è cambiato rispetto a quanto praticato negli utili decenni nel sistema della pianificazione in Puglia: se oggi si utilizzasse il criterio esplicitato nella Del. 6320, la proiezione di popolazione nel quindicennio 2011-2026, (considerando quindi come dati di partenza il periodo 1991-2011) porterebbe considerare al 2026 una

popolazione di 38.389 abitanti, ovvero un incremento di 1.796 unità rispetto al dato anagrafico 2011 (peraltro da verificare nell'ultimo censimento). In particolare:

<i>Media annua incremento % decennio intercensuario 1991-2001</i>	<i>+ 0,56%</i>
<i>Media annua incremento % (quindicennio) 1995-2010</i>	<i>+ 0,27%</i>
<i>Media annua incremento % periodo post-censuario 2001-2010</i>	<i>+ 0,13%</i>
<i>Media delle medie</i>	<i>+ 0,32%</i>

Si applicherebbe quindi, tenendo conto del valore della media delle medie, la formula di calcolo del *tasso composto* per ottenere la proiezione demografica all'anno 2011+15 (anno 2026):

$$ab. 36.593 * (1,0032)^{15} = ab. 38.389.$$

Ciò implicherebbe un incremento di popolazione di 1796 unità al 2026.

E' tuttavia opportuno fare alcune considerazioni:

- la proiezione di popolazione al 2026 è ottenuta con un tasso di crescita di 0,32%, quale media delle medie dei tre periodi: 1991-2001 (0,56%); 1997-2011 (0,27%); 2002-2011 (0,13%); pertanto il valore è sostenuto dal primo tasso di crescita, mentre l'andamento dei tassi è progressivamente calante. Infatti, la popolazione del comune di Francavilla Fontana, nel periodo 2001-2010, è cresciuta di sole 482 unità a fronte di un incremento, nel decennio precedente, di ben 1977 unità. Tale dato è, tuttavia, in linea con quello dei comuni contermini ed in particolar modo con Grottaglie e Manduria, unici due comuni paragonabili per numero di abitanti.

Bilancio Demografico Comune di Francavilla Fontana - Tassi (calcolati su mille abitanti)						
Anno	Popolazione Media	Natalità	Mortalità	Crescita Naturale	Migratorio Totale	Crescita Totale
2002	36.256	11,3	6,9	4,4	-3,7	0,7
2003	36.258	10,4	7,6	2,8	-3,4	-0,6
2004	36.292	11,7	6,7	4,9	-2,4	2,5
2005	36.355	10,4	6,8	3,6	-2,6	1,0
2006	36.421	10,9	7,5	3,4	-0,7	2,7
2007	36.525	11,4	7,3	4,1	-1,0	3,0
2008	36.592	10,0	7,8	2,2	-1,6	0,6
2009	36.611	9,8	7,2	2,6	-2,1	0,4
2010	36.606	9,3	7,2	2,2	-2,9	-0,7

- le proiezioni ISTAT sulla popolazione al 2026, producono tre scenari e portano, al livello regionale, a valutare un decremento della popolazione, rispettivamente, di 118.822 ab. (scenario centrale, - 2,9%), 196.116 ab. (scenario basso, - 4,8%), 48.286 ab. (scenario alto, - 1,2%). Pur trattandosi di un dato fortemente aggregato pare impossibile non considerare il trend regionale come riferimento anche per la valutazione dell'andamento locale della popolazione.

Il fabbisogno di edilizia residenziale teorico e la domanda abitativa reale

Per quanto riguarda il calcolo del **fabbisogno di edilizia residenziale**, ovvero il calcolo del numero di stanze da costruirsi, anche questo desunto dalle tradizionali modalità di calcolo, sono stati applicati i seguenti parametri:

- indice di affollamento (numero di abitanti per stanza) pari a 0,7¹
- recuperabilità del patrimonio esistente: valori percentuali variabili fra il 5% e il 30%, a seconda dell'età o del numero dei vani per alloggio;
- quota per attività terziarie e di servizio connesse alla residenza: 30%.

Fabbisogno di stanze	
Popolazione residente nell'anno 2026	38.389 <i>ab</i>
Indice di affollamento medio comunale al 2026	0,7 <i>occ./st.</i>
Dotazione necessaria al 2026 di stanze	54.841 <i>st</i>
Stanze in abitazioni occupate da residenti al 2001	71.869 <i>st.</i>
Stanze inoccupate al 2001 e disponibili	21.189 <i>st.</i>
Stanze inidonee valutate in funzione dell'età delle costruzioni, da detrarre:	
- 30% di quelle costruite prima del 1919: 0.30 x 1.743	523 <i>st.</i>
- 15% di quelle costruite tra il 1919 e il 1945: 0,15 x 5.769	865 <i>st.</i>
- 5% di quelle costruite tra il 1946 e il 1961: 0,05 x 10.875	544 <i>st.</i>
Totale	1.932 <i>st.</i>
Inoccupato frizionale: 0,05 x (71.869- 1.932) <i>st.</i>	3.497 <i>st.</i>
Totale stanze inidonee al dicembre 2001	5.429 <i>st.</i>
Stanze idonee al dicembre 2001	66.440 <i>st.</i>
Fabbisogno di edilizia residenziale al 2026	- 11.599 <i>st.</i>
Fabbisogno di stanze per attività terziarie e di servizio connesse alla residenza (30%)	21.561 <i>st.</i>
Fabbisogno complessivo di stanze al 2026	9.962 <i>st.</i>
Fabbisogno complessivo di Sul al 2026²	448.290 <i>mq</i>
Fabbisogno complessivo di Volumetria al 2026	1.344.870 <i>mc</i>

Va comunque sottolineato che il fabbisogno di stanze deve essere ponderato con le politiche di riqualificazione e rigenerazione del costruito che il PUG promuove, in modo da contenere il consumo di suolo e favorire il recupero del patrimonio esistente.

Ma non solo: pare necessario confrontare questo dato con una valutazione della domanda reale di abitazioni, domanda che oggi può essere valutata sulla base dei fenomeni emergenti. In particolare per quanto riguarda le *caratteristiche della domanda* occorrerà tener conto:

¹ Alla luce della tendenza nazionale di indici di affollamento di 0,6/0,7 abitanti e considerando come la Provincia di Brindisi presenti un indice di affollamento pari a 0,67 *occ./st.*, ottenuto considerando il rapporto tra la "Popolazione residente" (402.422 *ab.*) e le "Stanze in abitazioni occupate da persone residenti" (596.479 *st.*)

² Intendendo 1 abitante teorico (stanza) = mq 45 di Slp

- che essa è funzione oltre che del numero degli abitanti, anche del numero medio dei componenti il nucleo familiare; è quest'ultimo infatti che determina l'esigenza di alloggio. Ciò appare di una certa rilevanza dal momento che, come evidenziato nel Sistema delle conoscenze (par. 2.5.1), tale numero medio è passato a Francavilla dai 3,84 nel 1971 ai 2,88 componenti per nucleo familiare nel 2001, dato allineato al valore medio della Puglia (2,9), sia pur superiore alla media nazionale (2,6). E' dunque ragionevole ritenere che l'andamento decrescente porti, nei prossimi anni, a definire che allo stesso numero di abitanti corrisponda una domanda di alloggi maggiore;
- che è sempre più diffusa la propensione ad uno standard edilizio migliore (tipologie che comportano dimensioni non esigue dell'unità immobiliare, alloggi dotati di maggiori spazi di servizio, etc.). Ciò fa ritenere ragionevole assumere il parametro di 130/140 mc/ab ovvero 40/45 mq/ab (dimensioni sempre più assunte nei PRG in Italia);

D'altra parte, ai fini di una prima definizione della declinazione locale del disagio abitativo, i dati disponibili indicano che:

- le famiglie residenti a Francavilla Fontana intestatarie di alloggi IACP, situati principalmente nel quartiere S. Lorenzo, nelle sue vicinanze e nel quartiere Paduli, sono 381; il servizio anagrafe del Comune riporta 670 intestatari scheda a seguito di matrimonio, ovvero che hanno costituito un nucleo familiare a Francavilla Fontana dal 1 gennaio 2007 al 31 dicembre 2011, mentre i servizi sociali forniscono un dato di 189 nuclei familiari a loro carico e di 365 famiglie che percepiscono sussidio per il canone d'affitto. Ciò implica che il 5,8% delle famiglie vive una condizione oggettiva di disagio. Le rilevazioni ORCA, peraltro, situano Francavilla Fontana al 23° posto nella graduatoria regionale del disagio abitativo;
- nell'ultimo decennio la popolazione straniera residente è passata dalle 103 unità del 2002 alle 330 del 2010. Un dato più che modesto se pesato con la popolazione totale residente, meno dell'1%, ma indicativo di un trend che in dieci anni ha visto più che triplicare gli stranieri con le comunità rumena (35%), cinese (22%), e albanese (14%) in testa.³

In definitiva, se da un lato gli strumenti attualmente a disposizione appaiono non affidabili a cogliere la dimensione e la natura dell'evoluzione della popolazione, dall'altro, pur indicando come necessario effettuare da parte di ogni singolo PUG – *parte programmatica* una ricognizione più approfondita e articolata della popolazione prevista nel relativo periodo di attuazione anche in applicazione dei criteri del DRAG, si ritiene utile utilizzare come primi parametri di riferimento i risultati dell'applicazione delle metodologie della *Del. 6320* per la determinazione dell'incremento demografico massimo e per una prima stima del fabbisogno, anche considerando come la vulnerabilità dei nuovi abitanti ed il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione già residente possa far crescere anche il disagio abitativo.

L'offerta abitativa attuale

Per quanto riguarda le *caratteristiche dell'offerta*, pur disponendo di dati non aggiornati, va considerato che:

- su un totale di 17.958 abitazioni esistenti al 2001 nel territorio comunale di Francavilla Fontana, il 67% risulta essere occupato, mentre il rimanente 33% è invece non occupato; tale ultimo dato, considerando la tradizione del territorio alla residenza stagionale in campagna, risulta con tutta probabilità destinato prevalentemente a tale uso temporaneo; infatti in un totale di 4.861 case edificate in zona rurale (censimento 2001), risultano abitare in modo stabile solo 937 famiglie. Ciò

³ Fonte ISTAT "Bilancio demografico della popolazione straniera".

significa che 3.924 abitazioni in zona rurale sono di tipo stagionale (considerando l'indice di coabitazione, pari grossomodo a 1);

- su un totale di 5.846 abitazioni non occupate, se 3.924 (pari a circa due terzi del patrimonio non occupato e un quinto del patrimonio abitativo totale) sono localizzate in campagna e quindi destinate a residenza stagionale, il rimanente terzo (1922) è quindi situato nell'area urbana, e pertanto teoricamente disponibile nel mercato abitativo;
- una stima siffatta va ponderata con lo stato di questo patrimonio teoricamente disponibile; infatti una certa quantità del patrimonio residenziale è permanentemente non occupata perché "frizionale" rispetto all'andamento della domanda e dell'offerta; un'altra quota di questo patrimonio può non essere disponibile per condizioni di degrado o inadeguatezza; una stima molto prudentiale può far ritenere che il 30% di tale patrimonio non sia quindi disponibile;
- non tutto il patrimonio esistente urbanisticamente "residenziale" è concretamente abitativo, dal momento che le tipologie residenziali si prestano sempre più a molteplici usi del terziario diffuso privato (commercio diffuso e servizi alla persona). Si ritiene in proposito che la quantità di patrimonio residenziale non abitativo ai piani terra e anche ai piani superiori, ammonti attorno al 10%;

Sommando tali ultimi 2 dati, si ottiene che circa 1.200 abitazioni esistenti possano essere disponibili per usi abitativi.

Inoltre il rilievo cartografico delle edificazioni nello spazio rurale (escludendo gli edifici di superficie inferiore ai 50 mq, il patrimonio storico e gli immobili per le attività produttive) denuncia la presenza di 5.794 immobili; un dato quindi che, sebbene non direttamente comparabile con il dato censuario del 2001, esprime comunque una crescita notevole del fenomeno insediativo extraurbano.

I dati presentati in effetti appaiono fortemente condizionati dalla presenza di un patrimonio edilizio sparso nello spazio rurale che incide fortemente sugli equilibri e sul carico insediativo. Non si può infatti non considerare che nel territorio rurale il consumo di suolo abbia raggiunto livelli ragguardevoli: si pensi che ad oggi le superfici artificiali nello spazio rurale ammontano a 11.242.329 mq, ovvero al 7% su un totale di totale di superfici coltivate e naturali di 159.267.057 mq; inoltre le volumetrie esistenti nello spazio rurale (3.132.944 mc) esprimono una potenzialità insediativa (e quindi un carico urbanistico, sia pur teorico, visto che si tratta per lo più di residenze stagionali), già oggi, di circa 22.400 nuovi abitanti insediabili. In queste condizioni qualsiasi nuova quantità edificatoria comporta un incremento del peso sulle reti e sull'ambiente, oltre che un potenziale costo aggiuntivo per l'amministrazione, in termini di gestione del territorio (manutenzione, trasporti, servizi essenziali).

In definitiva, il patrimonio esistente nel centro urbano e quello distribuito nello spazio rurale sono, sia pur solo teoricamente, in grado di rispondere alla domanda di residenza pregressa e probabilmente a quella prevedibile. Tuttavia è evidente che esso non possa essere utilizzato deterministicamente per tale scopo e pertanto l'equilibrio tra domanda e offerta vada perseguito in modo più articolato, progressivo e strategico, in quanto:

- non tutto il patrimonio sparso può essere reimmesso nel mercato abitativo, sia per la sua caratterizzazione per residenza stagionale sia perché non è auspicabile una diffusione insediativa stanziale nel territorio rurale; può invece essere promossa una politica di progressivo alleggerimento del carico urbanistico in campagna, incentivando la localizzazione in area urbana dell'insediato rurale, soprattutto se in condizioni di fatiscenza, con elevati costi di manutenzione o incompatibile con la valorizzazione che il piano vuole perseguire;

- non tutto il patrimonio residenziale urbano può essere riutilizzato, sia per una inevitabile obsolescenza, sia perché le domande attuali sono orientate su modelli insediativi nuovi, a bassa densità o che comportano comfort abitativo e tagli di alloggi maggiori; può invece essere promossa una politica di riqualificazione e rigenerazione urbana volta a migliorare le condizioni di vita in città, incrementando la qualità degli spazi e del costruito, fornendo i servizi essenziali, così come prevede il PUG nei contesti urbani.

In linea generale il PUG, peraltro in coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana e risparmio della risorsa suolo assunti già nell'Atto di indirizzo, deve anzitutto promuovere gli interventi nei contesti già urbanizzati e da rigenerare e, solo secondariamente e per piccole quantità prossime allo spazio già urbanizzato, impegnare i contesti rurali insediabili per residenza e servizi individuati dal PUG.

Il fabbisogno per servizi e attività

Alle domande di carattere propriamente residenziale, va aggiunto il fabbisogno esistente di aree per le dotazioni urbane e territoriali. In sede di bilancio urbanistico si è verificato come, a fronte di una superficie minima di 640.377,50 mq prevista dal DM 1444/68 destinata ad attrezzature pubbliche di interesse generale (art. 4), ne sono attualmente presenti solo **90.331,16** mq, con un deficit pari **550.046,34** mq.

In particolare il deficit è così articolato:

categoria	fabbisogno	esistenti mq	deficit mq	st. mq/ab
Attr. Scolastiche sup.	54889,50	24.682,72	30.206,78	0,67
Attr. ospedaliere	36.593	39.845,90	-3252,90	1,08
Parchi	548895	25.802,54	523.092,46	0,70
totale	640.377,5	90.331,16	550.046,34	2,46

Per quanto riguarda gli standard residenziali, a fronte di una superficie minima 567.191,50 mq prevista dal DM 1444 (art.3), ne sono attualmente presenti **446.087,72** mq, con un deficit pari a **212.586,28** mq. In questo caso il deficit deriva dalle aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport (solo 2,95 mq/ab a fronte dei 9,00 mq/ab richiesti), oltre che dai parcheggi pubblici, in special modo nelle parti consolidate. In particolare il deficit è così articolato:

categoria	fabbisogno	esistenti mq	deficit mq	st. mq/ab
istruzione	164.668,50	166.467,12	-1.798,62	4,54
Int comune	73.186,00	137.559,91	-64.373,91	3,75
parcheggi	91.482,50	34.004,56 ⁴	57.477,94	0,92
verde	329.337,00	108.056,13	221.280,87	2,95
totale	658.674,00	446.087,72	212.586,28	12,19

Infine, circa il fabbisogno delle attività produttive (artigianali, industriali e commerciali), l'ampia disponibilità di spazi all'interno delle aree già pianificate per tali attività consente di confermarne le perimetrazioni, avendo cura contestualmente di aumentarne qualità e appetibilità.

⁴ Il dato è parziale e approssimato per difetto, in quanto non risultano censibili le aree a parcheggio nella città consolidata e mancano informazioni certe in alcuni dei piani attuativi.

5.3 La capacità insediativa complessiva del PUG

Il complesso degli interventi insediativi definito dal PUG - parte strutturale deriva, come già anticipato, non già dalla valutazione del fabbisogno e quindi del dimensionamento in un tempo medio-breve (valutazione propria delle previsioni programmatiche), quanto piuttosto dalla valutazione della capacità complessiva del sistema urbano di sopportare un nuovo carico insediativo, in termini di qualità ambientale, di efficienza delle reti e di disponibilità di attrezzature collettive.

Avendo verificato come le attuali reti tecnologiche, in particolare quelle idrica e per il collettamento dei reflui, e i relativi programmi di adeguamento, già in fase di progettazione definitiva (ivi comprese le previste opere di ammodernamento del depuratore), siano dimensionate per una popolazione di gran lunga superiore a quella prevista dalle proiezioni demografiche, e in virtù delle motivazioni e scelte progettuali definite nel punto 3 di questa Relazione, le quantità del piano, ovvero la capacità insediativa complessiva teorica delle previsioni strutturali, è determinata dagli elementi di seguito riportati. Va comunque sottolineato che tutte le manovre urbanistiche realizzate dal piano sono anche mirate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi pregresso e aggiuntivo; pertanto le quantità del piano sono sempre commisurate (e talvolta determinate), alle esigenze di dotazioni ed alle possibilità di acquisizione di aree da parte della Amministrazione comunale per le proprie politiche urbanistiche, anche di tipo compensativo.

Gli interventi nella città esistente

Gli interventi nella città esistente sono basati sui seguenti principi, da utilizzare in modo integrato e flessibile nel tempo, anche in funzione del mutare dei bisogni della comunità e delle iniziative promosse anche dai privati per la riqualificazione e rigenerazione urbana:

- sul principio del completamento dei tessuti edilizi che mostrano caratteri di qualità, con particolare riferimento alla possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia con sopraelevazione in arretrato lungo le strade e i viali strutturanti dei contesti urbani. Tali interventi potranno essere subordinati, peraltro, alla contestuale destinazione dei piani terra a servizi privati, in modo da favorire la mixité funzionale, ma anche condizionati a contestuali interventi di miglioramento delle dotazioni pubbliche e della qualità urbana coerenti con gli obiettivi per il contesto, da attuarsi nelle forme della attuazione diretta condizionata a tali impegni aggiuntivi; per tali interventi, sulla base delle sezioni stradali disponibili e dei caratteri edilizi esistenti, è stata stimata una volumetria aggiuntiva di 112.889 mc che, al più, può comportare un nuovo carico insediativo di circa **868 nuovi abitanti**; per tali nuovi abitanti quali vanno ovviamente reperiti gli standard nelle aree già dedicate o nelle aree per le dotazioni di progetto;
- sul principio del decongestionamento delle parti più degradate e congestionate, nei contesti da rigenerare privi di servizi, di spazi pubblici e di verde; per tali operazioni, per le quali le previsioni strutturali definiscono non già le localizzazioni, che possono evolvere in funzione delle politiche di rigenerazione o del deteriorarsi per patrimonio edilizio, quanto piuttosto il metodo e la procedura per identificarle e avviarle; per tali interventi di decongestionamento possono essere previsti interventi compensativi che utilizzano le volumetrie messe a disposizione della Amministrazione Comunale nei Comparti di nuovo impianto. Non essendo possibile ad oggi stimare la volumetria che verrebbe meno nelle aree urbane in virtù di tali interventi, a titolo precauzionale questo tipo di interventi viene calcolato a bilancio nullo.

Inoltre nella città esistente è contemplata la realizzazione della capacità residua ovvero il completamento delle previsioni del Programma di Fabbricazione:

- **5.091 mc** nelle insule C2, C3, C4, C5, C6 e C15, da realizzare per attuazione diretta;
- **32.160 mc** nell'isola C 17, per la quale resta valida la disciplina previgente, che è integrata dalle norme del PUG e sarà assoggettata al DRAG – Criteri per la formazione e localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi.

Si tratta di 37.251 mc, corrispondenti a **287 nuovi abitanti** insediati.

Le aree di intervento integrato

Fatte salve le aree da riservare per il soddisfacimento degli standard territoriali e residenziali, il PUG prevede di destinare parte delle ex zone F del Programma di Fabbricazione -quelle all'interno dei Contesti Urbani e con una superficie maggiore di 3000 mq- alla realizzazione di un complesso di funzioni pubbliche e di interesse pubblico; all'interno di queste il PUG prevede comunque l'obbligo di realizzazione di alcune specifiche funzioni, come ad esempio i parcheggi urbani di scambio.

Nelle *aree di intervento integrato*, il cui elenco dettagliato è riportato al successivo p.to 5.4, gli usi ammessi sono:

- istruzione e formazione professionale; attività sportive; attività sanitarie sociali e religiose, ricreative e culturali;
- verde attrezzato; verde pubblico; parcheggi; isole ecologiche;
- attività direzionali, di servizio in genere, attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq. (max 20% della volumetria ammessa);
- edilizia residenziale sociale (min 40%, max 60% della volumetria ammessa).

L'edilizia residenziale sociale ammonterà al massimo a 36.895,23 mc, corrispondenti a **284 nuovi abitanti** insediati.

Il nuovo impianto insediativo

Il metodo perequativo applicato per i contesti di nuovo impianto, esplicitato nel p.to 4.1 della presente Relazione, basato anche su una analisi delle condizioni del mercato in modo da assicurare la fattibilità tecnica, giuridica ed economica degli interventi, comporta le seguenti manovre,:

- a. ad ogni comparto è applicato un lft di 0,5 mc/mq, a meno di particolari situazioni in cui l'indice viene incrementato per far fronte a maggiori costi di urbanizzazione, come avviene nel caso dei Comparti 2 e 3 del Contesto CU7.4, per lo spostamento dell'elettrodotto TELAT;
- b. è prevista la cessione del 50% della St al Comune, ai fini della realizzazione di aree a servizi per soddisfare il fabbisogno pregresso, per edilizia sociale o per compensazioni;
- c. nella superficie che resta nella disponibilità del Consorzio viene localizzata la volumetria derivante l'applicazione dell'indice alla superficie del Comparto e devono essere reperite le aree per gli standard urbanistici;
- d. la superficie ceduta al Comune può essere utilizzata per realizzare servizi e standard territoriali per colmare il fabbisogno pregresso, per realizzare edilizia residenziale sociale, per collocare quantità edificatorie derivanti da compensazioni; in tali aree le quantità edificatorie ammesse (Vcompens) sono valutate nella misura massima di un terzo della capacità edificatoria del Comparto, misura che va ad aggiungersi a quest'ultima;

- e. è condizione per l'inserimento di tali aree nelle previsioni programmatiche il *preverdissement*, ovvero la piantumazione generalizzata preventiva con essenze anche a basso costo, mirata all'avvio dei processi di qualificazione ambientale e paesaggistica dei contesti.

Per calcolare il carico insediativo si sono dunque applicati questi parametri, avendo cura poi di definire la quota parte residenziale delle volumetrie ammesse, in ragione dei modelli insediativi ipotizzati e della relativa mixité con le funzioni dei servizi privati (commercio, uffici, studi professionali ecc).

Contesto CU7.1 Nuovo impianto per servizi, residenza e verde – Via Brindisi nord

Il contesto CU7.1 ha un'estensione complessiva di circa 27 ha, cui sottrarre la parte destinata alla realizzazione dell'ITIS, per la quale l'amministrazione comunale ha già avviato l'iter approvativo e le procedure di acquisizione. Pertanto i Comparti attuativi assommano a una superficie di 242.974 mq. Il Contesto è finalizzato al completamento del tessuto insediativo dei quartieri Peraro e S.Lorenzo e alla realizzazione di attrezzature di interesse comune integrate alla nuova sede dell'ITIS. A tal fine l'area è stata ulteriormente articolata in 3 ambiti funzionali, i primi due dei quali suddivisi in 2 comparti, per un totale di 5 comparti di attuazione. Il contesto CU7.1 ospiterà al più 979 abitanti.

Dati complessivi per il Contesto CU71

St complessiva: 242.974 mq

Ift: 0,5 mc/mq

Vtot: 161.983 mc (= 121.487 mc (= It x St) + 40.496 mc (=Vcompens=[Vmax/3]))

Carico insediativo complessivo: 979 ab (= 669 ab [=Vres/130]⁵ + 310 ab (= Vcompens/130)))

Cessione suolo: 50% per servizi, ERS, compensazioni

CU7.1_Comparto 1: St: mq 44.556

CU7.1_Comparto 2: ST: mq 42.208

CU7.1_Comparto 3: ST: mq 43.216

CU7.1_Comparto 4: ST: mq 49.912

CU7.1_Comparto 5: ST: mq 63.082

Contesto CU7.2 Nuovo impianto per servizi, residenza e verde – Via Brindisi sud

Il contesto CU7.2 ha un'estensione complessiva di 112.669 mq. E' finalizzato al riordino dell'area compresa tra la città esistente e il nuovo tracciato di progetto che collega via Oria a via Brindisi, attraverso un tessuto insediativo a bassa densità e la realizzazione del tracciato stesso. Si articola nei comparti CU72.1 e CU72.2. Il contesto CU7.2 ospiterà al più 461 abitanti (= 188 ab + 273 ab).

Dati complessivi per il Contesto CU7.2

St complessiva: 112.669 mq

Ift: 0,5 mc/mq

Vtot: 75.112 mc (= 56.334 mc (= It x St) + 18.778 mc (=Vcompens= [Vmax/3]))

Carico insediativo complessivo: 461 ab (= 317 ab [=Vres/130] + 144 ab (=Vcompens/130)))

Cessione suolo: 50% per servizi, ERS, compensazioni

CU7.2_Comparto 1: ST mq 45.996

CU7.2_Comparto 2: ST mq 66.673

Contesto CU7.3 Nuovo impianto per servizi, residenza e verde – Via Ostuni

⁵ In tutti i Contesti il volume residenziale è circa l'80% del volume complessivo.

Il contesto CU7.3 ha un'estensione complessiva di 103.755 mq. E' finalizzato alla realizzazione di un nuovo impianto insediativo a prevalente destinazione residenziale, a completamento della città. La funzione del comparto è integrare le attrezzature già esistenti con quelle del nuovo impianto lungo un asse centrale da adeguare come semianulare interna, secondo quanto indicato nelle previsioni strutturali. Si articola nei comparti CU7.3.1 e CU7.3.2. Il contesto CU7.3 ospiterà al più 412 abitanti (= 222 ab + 190 ab).

Dati complessivi per il Contesto CU7.3

St complessiva: 103.755 mq

Ift: 0,5 mc/mq

Vtot: 69.169 mc (= 51.877 mc (= It x St) + 17.292 mc (=Vcompens=[Vmax/3]))

Carico insediativo complessivo: 412 ab (= 279 ab [=Vres/130] + 133 ab (= Vcompens/130)))

Cessione suolo: 50% per servizi, ERS, compensazioni

CU7.3_ Comparto 1: ST mq 54.980

CU7.3_ Comparto 2: ST mq 48.775

Contesto CU7.4 Nuovo impianto per servizi, residenza e verde – Viale Francia

Il contesto CU7.4 ha un'estensione complessiva di 178.012 mq. E' finalizzato alla realizzazione di un nuovo impianto insediativo a prevalente destinazione residenziale a completamento della città a nord, in contatto con il parco del Canale Reale. Si articola nei comparti CU7.4.1, CU7.4.2 e CU7.4.3. Il contesto CU7.4 ospiterà al più 833 abitanti (= 321 ab + 239 ab + 273 ab).

Dati complessivi per il Contesto CU7.4

St complessiva: 179.030 mq

Ift: 0,5 mc/mq (Comparto 1) e 0,6 mc/mc (Comparti 2 e 3 0,5 + 0,1 quale compensazione per l'onere dello spostamento del traliccio TELAT);

Vtot: 132.262 mc (=99.197 mc (= It x St) + 33.065 mc (=Vcompens=[Vmax/3]))

Carico insediativo complessivo: 833 ab (= 579 ab [=Vres/130] + 254 ab(=Vcompens/130)))

Cessione suolo: 50% per servizi, ERS, compensazioni

CU7.4_ Comparto 1: ST mq 77.111

CU7.4_ Comparto 2: ST mq 46.231

CU7.4_ Comparto 3: ST mq 55.688

Pertanto i Contesti di nuovo impianto hanno una capacità insediativa totale di 438.526 mc, di cui 349.050 mc residenziali e 89.476 mc per servizi privati (commercio, uffici), per un totale di **2.685 nuovi abitanti** insediabili.

Gli interventi nei Contesti rurali

Il PUG_S, oltre all'introduzione del lotto minimo per le nuove edificazioni in funzione del valore agricolo e paesaggistico dei contesti (della dimensione minima di 1 ettaro, a meno dei contesti con maggiore valenza agricola in cui il lotto minimo è di 2ha, e di quelli di pregio in cui esso, in funzione della dimensione media aziendale, è portato a 5 ettari per preservare il territorio rurale altamente produttivo e di rilevante valore paesaggistico), introduce la possibilità di praticare in diverse forme operazioni di alleggerimento della pressione insediativa all'interno dei contesti rurali, attraverso il ricorso diffuso all'applicazione dei principi e delle procedure della Lr 21/08, ovvero la delocalizzazione dell'insediato esistente con relativa compensazione in area urbana, subordinata alla riqualificazione ambientale e paesaggistica e alla restituzione del territorio agli usi rurali. Inoltre, ove ricorrano particolari condizioni insediative, i proprietari dei relativi suoli riuniti in consorzio,

possono proporre PUE sulla base dei criteri stabiliti dalla disciplina regionale sulla rigenerazione, che prevedano: la realizzazione delle urbanizzazioni primarie a loro carico, la gestione consortile degli spazi comuni e della eventuale illuminazione pubblica con l'utilizzo di dispositivi in grado di ridurre i consumi energetici; la demolizione di edifici in applicazione disciplina regionale sulla rigenerazione; la riqualificazione ambientale e paesaggistica secondo quanto indicato nell'elaborato PUG_S_LG *Linee guida per la qualità territoriale e urbana*. Oltre il ricorso ai PUE secondo quanto previsto dalla Lr 21/08 e s.m.i., è prevista la possibilità di attuare interventi analoghi di "alleggerimento" in attuazione diretta condizionata alla rifusione fondiaria sino al raggiungimento della soglia del lotto minimo, delocalizzando tutta la volumetria legittima realizzata, o in alternativa solo la quota parte eccedente l'indice agricolo, nelle aree urbane di compensazione individuate dal PUG.

In definitiva, a meno degli interventi di consolidamento e riqualificazione degli insediamenti di Bax e Termitone, in cui sono previsti interventi a bassa densità rispettivamente di completamento e di dotazione di servizi e attività, le strategie per i Contesti rurali sono complessivamente mirate a non incrementare il carico insediativo, ma anzi piuttosto a farlo progressivamente decrescere, anche in funzione delle complementari politiche per la riqualificazione urbana, che incrementerebbero l'appetibilità della città come luogo di residenza.

Pertanto, sommando tutti gli abitanti insediabili nelle varie operazioni previste dal PUG, risulta che la capacità insediativa complessiva del piano è di **circa 4.124 nuovi abitanti insediabili**. Questi abitanti, sommati a quelli del censimento 2011 (36.593) conducono a un totale di **40.717 abitanti**.

A partire da tale valore si è proceduto alla verifica del dimensionamento dei servizi e, più in generale del complesso del Dotazioni Locali, Urbane e Territoriali.

5.4 Le Dotazioni nel PUG_S

Gli standard residenziali

Come già affermato, per quanto riguarda il fabbisogno della città esistente, dalla verifica effettuata sulla popolazione esistente al 2011 (36.593 ab) risultano i seguenti valori:

categoria	fabbisogno	esistenti mq	deficit mq	st. mq/ab
istruzione	164.668,50	166.467,12	-1.798,62	4,54
Int comune	73.186,00	137.559,91	-64.373,91	3,75
parcheeggi	91.482,50	34.004,56 ⁶	57.477,94	0,92
verde	329.337,00	108.056,13	221.280,87	2,95
totale	658.674,00	446.087,72	212.586,28	12,19

⁶ Il dato è parziale e approssimato per difetto, in quanto non risultano censibili le aree a parcheggio nella città consolidata e mancano informazioni certe in alcuni dei piani attuativi.

Risulta che il deficit sia dovuto esclusivamente alla carenza di parcheggi (57.477,94 mq) e di verde attrezzato (221.280,87 mq).

Come accennato, il PUG prevede un lieve incremento della popolazione residente nella città esistente, a seguito di interventi di sopraelevazione e riqualificazione urbana, stimato in 868 nuovi abitanti. Pertanto **la popolazione complessiva nella città esistente (i Contesti Urbani da CU1 a CU5) ammonta a 37.461 abitanti.**

Rispetto a tale popolazione deve essere calcolato il fabbisogno di standard residenziali.

categoria	fabbisogno	esistenti mq	deficit mq	st. mq/ab
istruzione	168.574,50	166.467,12	2107,38	4,44
Int comune	74.922,00	137.559,91	- 62.637,91	3,76
parcheggi	93.652,50	34.004,56	59.647,94	0,91
verde	337.149,00	108.056,13	229.092,87	2,88
totale	674.298,00	446.087,72	228.210,28	11,91

Ai fini di una valutazione qualitativa della distribuzione di servizi, appare poco utile definire il deficit sulla base di una somma aritmetica delle superfici censite, in quanto risulterebbe che le aree in surplus possano “compensare” quelle in deficit; ovvero che l’esistenza di una tipologia di servizi in misura maggiore (es. attrezzature di interesse comune) possa far venir meno la necessità di altri (es. parcheggi o verde). Ciò è ammissibile in misura contenuta, in quanto alcuni spazi pertinenziali delle attrezzature sono o possono essere attrezzati per soddisfare le esigenze di parcheggi e spazi verdi attrezzati, attraverso una opportuna gestione delle aree stesse. Dunque non si è operata una somma aritmetica delle quantità rilevate, ma si sono prese in considerazione esclusivamente le tipologie in deficit.

Le scelte del PUG in merito al soddisfacimento degli standard residenziali nella città esistente si basano su due strategie:

1. Si sono verificate positivamente le suscettività delle *Aree destinate alla realizzazione delle Dotazioni Locali*, ovvero le attrezzature pubbliche dismesse da rifunzionalizzare e le aree da acquisire, o acquisite ma non funzionalizzate, nei piani attuativi del PdF, ad accogliere tali funzioni. Tali aree ammontano a **143.155,95 mq**.
2. Sono state confermate nella loro destinazione di Dotazioni le vecchie zone F del Programma di Fabbricazione che, essendo prossime o interne alla città consolidata, consentono di meglio rispondere alla domanda di spazi e servizi pubblici della città esistente. Tali aree sono disponibili nella misura complessiva di **575.426,01 mq⁷**.

Pertanto all’interno di tali superfici va soddisfatto il fabbisogno di standard residenziali del PUG di **228.210,28 mq**.

In particolare tutte le superfici di cui al punto 1 saranno utilizzate per standard residenziali, **riducendo il fabbisogno a 85.774,33 mq** (228.210,28 - 143.155,95 + 720 mq di standard derivanti dalla capacità residua dei piani di lottizzazione approvati nelle zone C del PdF).

Per quanto riguarda le superfici di cui al punto 2, tra queste vanno individuate quelle che meglio si prestano ad assolvere funzioni pubbliche legate alla residenza, in rapporto alle necessità e alle carenze riscontrate localmente e nel tempo. Quindi le scelte localizzative vanno effettuate in sede di parte programmatica del PUG,

⁷ Valore al netto delle superfici già funzionalizzate per le attrezzature pubbliche.

sulle base delle esigenze via via emergenti o, preferibilmente, a partire la redazione di un Piano dei Servizi. Ciò a meno di quanto già fissato in sede di PUG_S, in riferimento ad esigenze strutturali e a localizzazioni già definite.

A questo proposito il PUG individua due tipologie di aree:

- **le aree idonee alla localizzazione di nuove attrezzature di interesse generale con specifica destinazione**

Contesto di appartenenza	Denominazione PdF	Superficie mq	Destinazione specifica
CU4.2	F 28	2.549,12	Parcheggi
CU1.2	F 29 ⁸	2.661,76	Parcheggi o verde
CR2.1	Ep 19	105.489,62	Attività sportive, ricreative e culturali all'aperto, verde attrezzato, forestazione
	F 20	37.967,07	Parco comunale
	F 21	240.418,90	Attività sportive, ricreative e culturali all'aperto, verde attrezzato, forestazione
totale		389.086,47	

Tali aree consentirebbero di azzerare il deficit di aree verdi attrezzate per il gioco e lo sport e di ottenere perfino un notevole surplus rispetto ai requisiti minimi di legge. Tuttavia la distanza delle aree Ep19, F 20 e F21, dal centro urbano e la loro parziale compromissione non consentono di considerarle strettamente connesse alla residenza agli effetti della applicazione del DM 1444/68, pur rimanendo a tutti gli effetti Dotazioni Locali e quindi nella disponibilità della comunità locale. Ad esempio possono essere annoverate tra quelle da utilizzare per standard residenziali le aree F 28 e F 29.

- Le **aree di intervento integrato**, ovvero quelle ex zone F del PdF all'interno dei Contesti Urbani con una superficie maggiore di 3000 mq, in cui è possibile realizzare un complesso di funzioni pubbliche e di interesse pubblico e all'interno delle quali il PUG prevede comunque l'obbligo di realizzazione di alcune specifiche funzioni, come ad esempio i parcheggi urbani di scambio:

Contesto di appartenenza	Denominazione PdF	Superficie mq	Prescrizioni particolari
CU3.1	F 24	11.926,04	
	F 23	44.549,87	con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
	F 25	18.209,76	
CU2.1	ex centrale ENEL	7.041,92	con obbligo di valorizzazione dell'invariante strutturale di cui all'art. I.32 e dell'area antistante come spazio pubblico
	F 26	21.181,91	con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
CU3.2	F 27	20.062,58	con obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico per Palazzetto sport su una superficie minima del 20% di St
CU5.4	Ep 18	10.140,09	da destinare ad attività sportive, ricreative e culturali

⁸ Tale superficie è quella disponibile al netto dell'edificio attualmente utilizzato per l'ITIS.

			all'aperto, verde attrezzato, forestazione
	F 31	29.604,72	con obbligo di valorizzazione dell'invariante strutturale di cui all'art. I.32
	Fiera dell'Ascensione	12.581,45	da realizzarsi nel caso di realizzazione della Nuova Fiera dell'Ascensione
	F 30	11.041,20	con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
totale		186.339,54	

Dunque all'interno di tali due tipologie di aree dovranno essere destinati 85.774,33 mq per standard residenziali.

Circa gli standard residenziali per le nuove quantità che il PUG prevede, ovvero per gli abitanti insediabili **nelle aree residue del PdF** (Piano di Lottizzazione C17 e altri residui, con 287 abitanti) nelle **Aree di intervento integrato** (284) e nei **Comparti di nuovo impianto** (2685) attraverso attuazione indiretta, questi dovranno ovviamente essere soddisfatti in loco.

Pertanto gli standard residenziali definiti dal PUG per una popolazione complessiva di 40.717 abitanti (36.593 + 868 + 287 + 284 + 2.685) assommano alle seguenti quantità:

categoria	superficie	st. mq/ab
Standard esistenti	446.087,72	
Aree destinate alla realizzazione delle Dotazioni Locali	143.155,95	
Standard da recuperare all'interno delle nuove attrezzature di interesse generale con specifica destinazione e delle aree di intervento integrato	85.774,33	
Standard in C17: 5.112 Standard nelle Aree di intervento integrato: 4.446 Standard nei Comparti di nuovo impianto 48.330	57.888,00	
Totale standard residenziali	732.906	18

In tal modo il PUG garantisce il soddisfacimento degli standard ai sensi del DM 1444/68. Considerando tuttavia anche le altre aree disponibili e rivenienti dalla conferma delle destinazioni pubbliche del PdF, lo standard pro capite risulta come segue.

categoria	superficie	st. mq/ab
Totale standard residenziali	732.906	
Dotazioni locali in Ep19 Dotazioni locali in F.20 Dotazioni locali in F 21	105.489,62 + 37.967,07 + 240.418,90	383.875,59
Totale Dotazioni Locali	1.116.781,59	27,42

Gli standard territoriali e le attrezzature di interesse generale

Il fabbisogno di tali attrezzature è stato valutato secondo due distinte fattispecie di attrezzature:

- quelle disciplinate dal DM 1444/68 art. 4
- le altre attrezzature di interesse generale.

Per quanto riguarda la prima categoria, il fabbisogno residuo è stato calcolato sulla base della popolazione esistente al 2011 (36.593 ab.)

categoria	fabbisogno	esistenti mq	deficit mq	st. mq/ab
Attr. Scolastiche sup.	54889,50	24.682,72	30.206,78	0,67
Attr. ospedaliera	36.593	39.845,90	-3252,90	1,08
Parchi	548895	25.802,54	523.092,46	0,70
totale	640.377,5	90.331,16	550.046,34	2,46

E quindi il medesimo calcolo è stato effettuato sulla capacità insediativa complessiva del PUG, ovvero di 40.717 abitanti⁹.

categoria	fabbisogno	esistenti mq	deficit mq	st. mq/ab
Attr. Scolastiche sup.	61075	24.682,72	36.392,28	0,61
Attr. ospedaliera	40.717	39.845,90	871,10	0,98
Parchi	610.755	25.802,54	584.952,46	0,63
totale	712.547	90.331,16	622.215,84	2,22

Dunque si rileva l'assenza di parchi pubblici di rilevanza urbana e territoriale, seguita dalla carenza di spazi per l'istruzione superiore, dovuta alla inadeguatezza delle strutture attualmente utilizzate.

Per colmare il deficit registrato PUG prevede:

- la conferma delle iniziative già in atto¹⁰ di realizzazione della nuova sede dell' Istituto Tecnico Industriale Statale "E. Fermi", nell'area posta lungo via Dalla Chiesa, tra il quartiere S. Lorenzo e via Brindisi e la sua integrazione all'interno della strategia complessiva del piano, riservando ulteriori spazi nella misura di 1 ha non solo per soddisfare appieno lo standard previsto per legge, ma anche per completare il polo scolastico dei quartieri Peraro e S. Lorenzo e quindi ottimizzare l'uso delle attrezzature complementari (laboratori, attività ricreative e culturali, per la mobilità e i parcheggi). Il PUG prevede che tali spazi siano reperiti nelle quote cedute nel Contesto CU7.1;
- nell'ambito del progetto strutturante *infrastruttura verde* prevista dal PUG, la realizzazione del Parco Urbano del Canale Reale, ovvero la porzione dell'area del Parco del Canale Reale posta tra via Ceglie e via S. Vito, all'interno della quale sono già presenti le aree pubbliche dell'ex Poligono di Tiro e del Mattatoio comunale, che costituiranno gli spazi attrezzati per l'accesso al Parco. Lo standard territoriale risulta ampiamente soddisfatto dalla realizzazione del Parco del Canale Reale, ma tuttavia in una prospettiva di lungo periodo, essendo la realizzazione del Parco legata al verificarsi di un insieme di condizioni non di esclusiva competenza comunale.

⁹ Tale valore, si ricorderà, rappresenta la massima capacità insediativa teorica prevista dal PUG; di tale valore solo una parte deve concorrere all'effettivo dimensionamento della parte programmatica.

¹⁰ Il PUG recepisce la previsione della Provincia di Brindisi di realizzare la nuova sede dell'ITIS "E. Fermi" su una superficie di 30.330,21 mq, dismettendo al contempo la vecchia struttura.

In particolare:

categoria	esistenti	Individuati dal PUG	Complessivi da PUG mq	st. mq/ab
Attr. Scolastiche sup.	24.682,72(- 3.125,97 vecchia sede ITIS da dismettere)	40.330,21 (di cui 30.330,21 per nuovo ITIS)	61.886,96	1,51
Attr. ospedaliere ¹¹	39.845,90	/	39.845,90	0,98
Parchi urbani e territoriali	25.802,54	695.748,69	721.551,23	17,72
totale	87.205,19	736.078,90	823.284,09	20,21

Quanto finora calcolato è riferito esplicitamente al soddisfacimento dei requisiti minimi di legge di cui all'art. 4 del DM 1444/68.

Oltre quelle disciplinate dall'art. 4 del DM 1444/68, le altre attrezzature di interesse generale esistenti assommano per un totale di 26.085,4 mq (palazzetto dello Sport, Tribunale); il PUG prevede di incrementare tali superfici fino a **171.077,45 mq**, attraverso la realizzazione degli interventi:

- del parcheggio a servizio dell'ospedale (10.289,84 mq), la cui necessità è stata già evidenziata dall'Amministrazione Comunale;
- dell'Area mercatale Giardino delle Delizie (47.283,66 mq), già oggetto di un concorso di idee per la realizzazione di grande area mercatale e per eventi per la rivitalizzazione del quartiere Peschiera;
- della Nuova fiera dell'Ascensione (100.000 mq – 12.581,45 mq della Fiera esistente)¹²,

Il parcheggio a servizio dell'ospedale, l'area mercatale e il suolo per il nuovo ITIS saranno acquisiti, ai sensi delle norme vigenti, tramite esproprio o tramite la Compensazione urbanistica, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUG.

L'area della nuova Fiera dell'Ascensione sarà definita, utilizzando preferibilmente i suoli di proprietà comunale già ricompresi nel perimetro individuato dal PUG_S all'interno del PIP (CU6.2), nell'ambito di un apposito Studio di Fattibilità, propedeutico all'inserimento della previsione nel PUG_P. Lo studio di fattibilità dovrà riguardare anche le modalità attuative e gestionali della nuova struttura fieristica e la riconversione della sede attuale.

In particolare:

Contesto di appartenenza	Denominazione PdF	Superficie mq	Destinazione specifica
CU3.1	/	10.289,84	Parcheggio a servizio dell'ospedale
CU5.3	/	47.283,66	Area mercatale e per eventi "Giardino delle Delizie"
CU6.2	/	100.000	Nuova sede della Fiera dell'Ascensione, da sottoporre a Studio di Fattibilità
totale		157.573,5	

¹¹ Non sono previsti ampliamenti della struttura propriamente ospedaliera; è invece prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico ad essa esterno. Il deficit in questo caso risulta irrisorio.

¹² Infatti, nel caso in cui si realizzi la Nuova Fiera dell'Ascensione, la superficie della Fiera attuale va riutilizzata come le ex zone F del PdF, di cui al p.to 2.

Pertanto gli standard territoriali definiti dal PUG assommano alle seguenti quantità:

categoria		Previsti da PUG	st. mq/ab
Standard territoriali ex art. 4 DM 1444/68	Attr. Scolastiche sup.	823.284,09	20,22
	Attr. ospedaliera		
	Parchi urbani e territoriali		
attrezzature di interesse generale esistenti (Tribunale e Palazzetto dello Sport)		13.503,95	
nuove attrezzature di interesse generale con specifica destinazione (parcheggio ospedale, Area mercatale, nuova Fiera)		157.573,50	
Totale PUG		994.361,54	24,42

Alla luce di queste previsioni, il PUG di fatto prevede di innalzare le dotazioni complessive nelle seguenti misure:

- **Standard residenziali di cui all'art. 3 del DM 1444/68 = 20,22 mq/ab**
- **Standard territoriali di cui all'art. 4 del DM 1444/68 = 24,42 mq/ab**

Dagli standard alle Dotazioni

Come è noto, la conformità al dettato normativo non garantisce il soddisfacimento delle molteplici esigenze che oggi le comunità esprimono. Il PUG mira al soddisfacimento di esigenze di qualità urbana, ambientale e culturale, di benessere sociale ed economico, offrendo gli spazi per la realizzazione di una molteplicità di dotazioni urbane e territoriali che offrano opportunità in tal senso. Inoltre il PUG mira a dare risposte ad disagio abitativo intendendo l'alloggio sociale come "standard aggiuntivo".

Il PUG pertanto assicura quantità superiori a quelle dettata dai minimi di legge per funzioni pubbliche e di interesse pubblico. Ciò anche assicurando la possibilità di utilizzare le aree acquisite o messe a disposizione per Dotazioni Locali o Urbane e Territoriali con flessibilità pur nell'ambito di una programmazione che potrebbe essere adeguatamente svolta nel Piano dei Servizi già citato.

Le Dotazioni previste dal PUG risultano articolate come segue.

1. Le aree pubbliche nei contesti di nuovo impianto

Il meccanismo attuativo nei comparti nuovo impianto del PUG consente di acquisire superfici di **319.214 mq** per nuove dotazioni urbane e territoriali (o per standard aggiuntivi di quartiere), che saranno di proprietà pubblica in virtù della cessione prevista per la realizzazione dei Contesti CU7 (di cui, come già detto, sicuramente almeno 1 ha mq da destinarsi a attrezzature per l'istruzione superiore).

Le superfici di 319.214,10 mq acquisite gratuitamente dal Comune in sede di formazione dei piani attuativi, sono destinate a dotazioni urbane e territoriali, edilizia residenziale sociale e compensazioni. In esse la massima capacità edificatoria è di 1/3 di quella fissata in ciascun comparto, fatta eccezione per le opere pubbliche in essa previste.

Per tali aree il PUG_P individua la massima superficie utilizzabile per ERS e compensazioni, nei limiti del dimensionamento definito e sulla base del massimo stabilito dal PUG_S del 25% della superficie delle aree

cedute. Quindi al netto di tale operazione **le aree per le nuove Dotazioni saranno almeno nella misura di 239.410,50 mq.**

2. Il trattamento delle ex zone F del PdF

Confermate le ex zone F del PdF, abbiamo una disponibilità di superfici di 575.426,01 mq così distribuite:

Denominazione PdF	Superficie mq
ex ENEL	7.041,92
Ep 18	10.140,09
Ep 19	105.489,62
F 20	37.967,07
F 21	240.418,9
F 23	44.549,87
F 24	11.926,04
F 25	18.209,76
F 26	21.181,91
F 27	20.062,58
F 28	2.549,12
F 29 ¹³	2.661,76
F 30	11.041,20
F 31	29.604,72
Fiera dell'Ascensione	12.581,45
totale	575.426,01

Posta la riserva di aree per il soddisfacimento del fabbisogno di standard residenziali, di cui al precedente paragrafo, dalle ex zone F del PdF residuano **489.651,67 mq** (575.426,01 – 85.774,33) di aree disponibili per nuove dotazioni urbane e territoriali (o per standard aggiuntivi di quartiere).

Tra queste il PUG individua aree per nuove attrezzature di interesse generale con una specifica destinazione.

Nuove attrezzature di interesse generale con specifica destinazione - Dotazioni Urbane e Territoriali con Specifica destinazione (DUTS)

Contesto di appartenenza	DUTS.	Denominazione PdF	Superficie mq	Destinazione specifica
CU3.1	1.	/	10.289,84	Parcheggio a servizio dell'Ospedale
CU5.3	2.	/	47.283,66	Area mercatale e per eventi "Giardino delle Delizie"
CU7.1	3.	/	30.330,21	Nuovo Istituto Tecnico Industriale Statale
CU4.2	4.	F 28	2.549,12	Parcheggi
CU1.2	5.	F 29	2.661,76	Parcheggi o verde
CU6.2	6.	/	100.000	Nuova sede della Fiera dell'Ascensione, da sottoporre a Studio di Fattibilità
CR2.1	7.	Ep 19	105.489,62	Attività sportive, ricreative e culturali all'aperto, verde attrezzato, forestazione
CR2.1	8.	F 20	37.967,07	Parco comunale
CR2.1	9.	F 21	240.418,9	Attività sportive, ricreative e culturali all'aperto, verde attrezzato, forestazione

¹³ Tale superficie è quella disponibile al netto dell'edificio attualmente utilizzato per l'ITIS.

Infine, il PUG, conferma comunque la destinazione a Dotazioni Urbane e Territoriali e/o Locali delle ex zone F che non sono state destinate ad alcuna specifica funzione; queste pertanto sono nella disponibilità della 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, anche di tipo economico, che consentono di incentivare gli interventi anche da parte dei privati.

Per tali aree il mix di funzioni di interesse collettivo e le destinazioni specifiche, laddove precisate, consentono il pieno soddisfacimento del fabbisogno pregresso e aggiuntivo. Tali aree quindi devono obbedire alla finalità di dotare la città di attrezzature di interesse generale. 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.

Si tratta delle già citate **aree di intervento integrato**, ovvero le ex zone F del PdF all'interno dei Contesti Urbani, con una superficie maggiore di 3000 mq, in cui è possibile realizzare un complesso di funzioni pubbliche e di interesse pubblico e all'interno delle quali il PUG prevede l'obbligo di realizzazione di alcune specifiche funzioni, come ad esempio i parcheggi urbani di scambio.

Aree di intervento integrato - Dotazioni Urbane e Territoriali (DUT)

Contesto di appartenenza	DUT.	Denominazione PdF	Superficie mq	Prescrizioni particolari
CU3.1	1.	F 24	11.926,04	
	2.	F 23	44.549,87	con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
	3.	F 25	18.209,76	
CU2.1	4.	ex centrale ENEL	7.041,92	con obbligo di valorizzazione dell'invariante strutturale di cui all'art. I.32 e dell'area antistante come spazio pubblico
	5.	F 26	21.181,91	con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
CU3.2	6.	F 27	20.062,58	con obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico per Palazzetto sport su una superficie minima del 20% di St
CU5.4	7.	Ep 18	10.140,09	da destinare ad attività sportive, ricreative e culturali all'aperto, verde attrezzato, forestazione
	8.	F 31	29.604,72	con obbligo di valorizzazione dell'invariante strutturale di cui all'art. I.32
	9.	Fiera dell'Ascensione	12.581,45	da realizzarsi nel caso di realizzazione della Nuova Fiera dell'Ascensione
	10.	F 30	11.041,20	con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St

Si ricorda che nelle **aree di intervento integrato** gli usi ammessi sono:

- istruzione e formazione professionale; attività sportive; attività sanitarie sociali e religiose, ricreative e culturali;
- verde attrezzato; verde pubblico; parcheggi; isole ecologiche;

- attività direzionali, di servizio in genere, attività di commercio di vicinato con superficie di vendita fino a 250 mq. (max 20% della volumetria ammessa);
- edilizia residenziale sociale (min 40%, max 60% della volumetria ammessa).

Circa il fabbisogno per la attività produttive (artigianali, industriali e commerciali), l'ampia disponibilità di spazi all'interno di aree già pianificate per tali attività consente di confermarne le perimetrazioni, avendo cura contestualmente di aumentarne qualità e appetibilità.

5.5 Le previsioni del PUG_P

Le scelte e la strategia

Nell'ambito delle potenzialità insediative delineate dalle previsioni strutturali, le previsioni programmatiche sono fortemente orientate alla riqualificazione dell'esistente, sia nella città consolidata che nei Contesti rurali, nonché a gettare le basi di una nuova stagione urbanistica per Francavilla Fontana, basata sull'applicazione sistematica dei meccanismi perequativi e compensativi per qualificare l'insediamento e contribuire a costruire la città pubblica.

Infatti i contenuti delle previsioni programmatiche, oltre a consentire diffusi interventi di riqualificazione e completamento dell'esistente anche incentivando la formazione di Piani esecutivi di iniziativa privata per la rigenerazione urbana, "attiva" le previsioni di trasformazione ad attuazione indiretta per le Dotazioni Urbane e Territoriali (DUT) e quelle per le Dotazioni Urbane e Territoriali con Specifica destinazione (DUTS), aree interne alla città e già urbanizzate o prossime alle urbanizzazioni, che quindi consentono bassi investimenti pubblici e coinvolgono i privati nella realizzazione delle dotazioni necessarie alla città. Il meccanismo previsto per queste aree consente inoltre di cominciare a dare risposta al disagio abitativo, essendo riservata una quota parte della volumetria consentita all'edilizia residenziale sociale corrispondente a circa 284 abitanti.

Il PUG_P è costruito inoltre nella consapevolezza che alle previsioni in esso contenute potrebbero presto aggiungersi quelle relative al nuovo impianto insediativo, che consentiranno al Comune di acquisire suoli non solo per gli standard, ma anche per le compensazioni e per ulteriore edilizia residenziale sociale.

Infatti, per attivare il nuovo impianto insediativo dei Contesti CU7, le previsioni strutturali (art.1.73) dispongono che entro un anno dalla data di approvazione del PUG il Comune sia tenuto a definire una lista di priorità temporale dei Comparti da attivare. In alternativa, sempre entro un anno dalla approvazione del PUG, il Comune è tenuto a emanare un bando pubblico di confronto concorrenziale che definisca i termini e le modalità per la presentazione, da parte dei privati, di proposte di PUE estesi agli interi comparti, ai fini della formazione della predetta lista di priorità temporale.

Tanto nel caso in cui la lista di priorità temporale sia prodotta dal Comune, quanto nel caso della lista di priorità formata sulla base delle proposte di PUE selezionate a seguito degli esiti della procedura di evidenza pubblica, la lista va formata sulla base delle trasformazioni che comportano i maggiori benefici pubblici, valutati nei termini di maggiori e più rapidi ritorni di immobili e/o di risorse cedute all'uso pubblico e altresì in grado di innescare la rivitalizzazione dei contesti.

In tal modo l'inserimento di un Comparto nelle previsioni programmatiche avviene attraverso un confronto pubblico concorrenziale e trasparente, che incide positivamente sul mercato e consente inoltre alla

Amministrazione di scegliere tra le proposte sulla base di criteri di qualità e di efficacia degli interventi in termini di benefici pubblici.

Pertanto la eventuale mancata definizione della lista di priorità temporale entro il termine di un anno da parte del Comune, non impedisce la presentazione di proposte di PUE da parte di soggetti pubblici o privati ai fini del loro inserimento nel PUG_P, proposte sulle quali il Consiglio Comunale sarà tenuto a pronunciarsi.

In definitiva queste previsioni programmatiche consentono di “rodare” i meccanismi del PUG, immettendo nuove quantità edificatorie nel mercato immobiliare solo a seguito di una accertata volontà di investire e realizzare.

Il dimensionamento della parte programmatica

Dal punto di vista quantitativo, il PUG_P definisce la disciplina dell'esistente e gli interventi da realizzare nel periodo della validità delle sue previsioni in attuazione indiretta. Circa le quantità edificatorie di tipo civile gli interventi sono costituiti da:

- quelli derivanti gli interventi di completamento ammessi nella città consolidata, ovvero **112.889 mc**, corrispondenti a **868** nuovi abitanti insediati (112.889/130), da realizzare per attuazione diretta o diretta condizionata;
- quelli derivanti dalle capacità residue del PdF, ovvero **37.251 mc, di cui:**
 - o **5.091 mc** nelle restanti insule C2, C3, C4, C5, C6 e C15, da realizzare per attuazione diretta;
 - o **32.160 mc** nell'isola C 17, per la quale resta valida la disciplina previgente, fatto salvo l'adeguamento a quanto previsto dall'elaborato PUG_S *Linee guida per la qualità territoriale e urbana*, nonché quanto previsto dal DRAG – Criteri per la formazione e localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi, corrispondenti a **287** nuovi abitanti insediati (37.251/130);
- quelli relativi alle DUT (Aree di intervento integrato nelle ex zone F del PdF) con una suscettività edificatoria per attività ed edilizia residenziale sociale, comportano **36.895,23 mc**, corrispondenti a **284** nuovi abitanti insediati (36.895,23 /130). Queste previsioni, rientrando in quelli ad attuazione indiretta previsti dal PUG_P, hanno validità per 5 anni dalla approvazione del PUG, entro i quali va approvato il PUE e sottoscritta la relativa convenzione¹⁴.

Nello specifico questi ultimi interventi riguardano le seguenti quantità.

¹⁴ Se entro i 5 anni non si verificano tali condizioni, in tali aree restano esclusi gli usi di cui all'art. 11.28, comma 2, lett. a.3 e a.4; ovvero gli usi per attività e edilizia residenziale sociale.

Dotazioni Urbane e Territoriali (DUT)

Cont. di appartenenza	DUT.	Denominazione PdF	Superficie mq	lft mc/mq	Volume complessivo mc	di cui V. direz Max 20%	di cui V. ERS ¹⁵ Min 40% Max 60%	abitanti	prescrizioni particolari
CU4.1	1	F 24	11926,04	0,33	3935,59	787,12	2361,36	18	
	2	F 23	44549,87	0,33	14701,46	2940,29	8820,87	68	Con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
	3	F 25	18209,76	0,33	6009,22	1201,84	3605,53	28	
CU2.1	4	Ex centrale ENEL	7041,92	0,33	2323,83	464,77	1394,30	11	Con obbligo di valorizzazione dell'Invariante strutturale di cui all'art. I.32 e dell'area antistante come spazio pubblico
	5	F 26	21181,91	0,33	6990,03	1398,01	4194,02	32	Con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
CU4.2	6	F 27	20062,58		6620,65	1324,13	3972,39	31	Con obbligo di realizzazione di parcheggio pubblico per Palazzetto sport su una superficie minima del 20% di St
CU5.4	7	Ep 18	10140,09	0,33	3346,23	669,25	2007,74	15	Da destinare ad attività sportive, ricreative e culturali all'aperto, verde attrezzato, forestazione
	8	F 31	29.604,72	0,33	9769,55	1953,91	5861,73	45	Con obbligo di valorizzazione dell'Invariante strutturale di cui all'art. I.32
	10	F 30	11041,2	0,33	3643,53	728,72	2186,16	17	Con obbligo di realizzazione di parcheggio urbano di scambio su una superficie minima del 20% di St
totale			173.758,09		57.340,09	11.468,04	34.404,1	265	

¹⁵ Con possibilità di concentrare le volumetrie in alcune delle zone.

Pertanto gli interventi residenziali previsti dal PUG_P comportano le seguenti quantità:

- quelle previste nella città esistente, ivi comprese quelli derivanti dal completamento dei piani di lottizzazione, da realizzare in attuazione diretta o al più in attuazione diretta condizionata:

Interventi in attuazione diretta	volume	abitanti
Residui PdF (PdL approvati)	5.091	40
Città consolidata	112.889	868
totale	117.980	908

- quelle previsti nelle aree integrate di intervento e derivanti dalla disciplina pregressa, da realizzare in attuazione indiretta:

Interventi in attuazione indiretta	volume	abitanti
Residui PdF C17	32.160,00	247
DUT	34.404,10	265
totale	66.564,1	512

In totale le quantità del PUG_P assommano a **184.544,10 mc**, per complessivi **1.420 abitanti**, corrispondenti a circa **1/3** della capacità insediativa complessiva del PUG. All'interno di queste, circa il **20%** è destinato ad **alloggi sociali**.

Sono inoltre compresi nel PUG_P la realizzazione di nuove attrezzature di interesse generale con specifica destinazione interne ai Contesti Urbani, la cui esigenza è già stata acclarata e testimoniata dalle iniziative in atto.

Contesto di appartenenza	DUTS.	Denominazione PdF	Superficie mq	Destinazione specifica
CU3.1	1.	/	10.289,84	Parcheggio a servizio dell'Ospedale
CU5.3	2.	/	47.283,66	Area mercatale e per eventi "Giardino delle Delizie"
CU7.1	3.	/	30.330,21	Nuovo Istituto Tecnico Industriale Statale
CU4.2	4.	F 28	2.549,12	Parcheggi
CU1.2	5.	F 29 ¹⁶	2.661,76	Parcheggi o verde
Totale			93.114,59	

¹⁶ Tale superficie è quella disponibile al netto dell'edificio attualmente utilizzato per l'ITIS.

6 Le relazioni con le discipline sovraordinate

6.1 L'adeguamento al PAI

In coerenza con quanto previsto dal Documento Regionale di Assetto Regionale (DRAG) e dalla Circolare 1/2011 "Indicazione per migliorare l'efficacia delle conferenze di copianificazione previste dal DRAG nella formazione dei Piani Urbanistici Generali (PUG)" (BURP n. 25 del 16.02.2011), il percorso di costruzione del PUG, è stato affiancato dal tavolo tecnico di copianificazione con l'Autorità di Bacino istituito sin dal 23.11.2007, giusto verbale prot. n. 11105 del 27.12.2007. Il tavolo tecnico, ancora in corso per quanto attiene l'integrazione e modifica delle perimetrazioni PAI, ha portato alla condivisione del quadro di conoscenze territoriali dei diversi elementi fisici che concorrono all'attuale configurazione degli assetti morfologici e idrografici del territorio e delle scelte pianificatorie strutturanti relative alla difesa del suolo e del sottosuolo, affinché le stesse siano in coerenza con gli indirizzi della pianificazione a scala di bacino.

Il quadro conoscitivo relativo all'assetto idrogeomorfologico a scala del territorio comunale è stato costruito a partire dalla Carta Idrogeomorfologica, elaborata dall'AdB stessa quale parte integrante del nuovo Piano Paesaggistico territoriale Regionale (PPTR), integrata dallo studio geologico a scala di maggior dettaglio e dai rilievi diretti e ricognizioni in sito elaborati ai fini della redazione del PUG. L'aggiornamento ha portato alla definizione di tutti gli elementi che compongono il sistema geomorfologico e il sistema delle acque, oltre che alla individuazione degli ATD del PUTT/P, relativamente all'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico. La condivisione degli elementi del sistema idrogeomorfologico è stata formalizzata dall'Autorità di Bacino stessa con note prot. 3628/2013 del 14.03.2013 e prot. 4384/2013 del 28.03.2013 trasmesse al Comune, e per conoscenza all'Ufficio Attuazione PUTT/P della Regione Puglia.

Definito e condiviso il sistema idrogeomorfologico, sono state attribuite le Norme Tecniche di Attuazione del PAI agli elementi individuati, nella fattispecie sono stati applicati al reticolo idrografico i regimi di tutela prescritti dall'art. 6 "Alveo fluviale in modellamento attivo e aree golenali" e dall'art. 10 "Disciplina delle fasce di pertinenza fluviale" delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI stesso. Per quanto attiene all'art. 6, non essendo stati individuati nella cartografia l'alveo in modellamento attivo e le aree golenali, la norma è stata applicata alla fascia di spessore pari a 75 m a destra e a sinistra dell'asse del corso d'acqua. Per quanto attiene all'art. 10, non essendo stata individuata in cartografia la fascia di pertinenza fluviale, la norma è stata applicata alla fascia di spessore pari a 75 m a destra e a sinistra dell'area golenale.

Per quanto concerne il regime di salvaguardia idraulica, è in corso lo studio idrologico e idraulico, a cura dell'Autorità di Bacino stessa, che interessa la porzione di territorio attraversata dal Canale Reale e con il quale sono state individuate le aree a diversa pericolosità idraulica. Allo stato attuale lo studio ha evidenziato la forte criticità idraulica sull'area ASI, in corrispondenza dell'attraversamento della SS7.

Non essendo ancora concluso gli studi idrologici e idraulici, l'adeguamento riporta le perimetrazioni vigenti che interessano il territorio di Francavilla Fontana. Rispetto alle aree a Pericolosità Idraulica del PAI sono individuate due aree ad Alta Pericolosità Idraulica (AP), in prossimità del centro urbano, corrispondenti al regime di tutela dell'art. 7 "Interventi consentiti nelle aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.)" delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI stesso.

Per quanto riguarda l'assetto geomorfologico la procedura di integrazione e modifica del PAI è ancora in corso; per tal motivo l'adeguamento riporta le perimetrazioni vigenti, che non riportano alcuna area nel territorio di Francavilla Fontana.

Inoltre l'Autorità di Bacino ha richiesto una specifica indagine sulla verifica della possibilità di sprofondamento nei territori costruiti finalizzata alla messa in sicurezza dei territori a rischio cavità sotterranee. In seguito a studio specifico è stata individuata un sistema di cavità nella piazza Umberto I, che prendono il nome di Cavità Foggiaro, già oggetto di lavori da parte dell'Amministrazione Comunale.

6.2 L'adeguamento al PUTT/P

Nell'ambito del percorso di formazione del PUG, riavviato con l'Atto di Indirizzo approvato con del. G.C. n. 207 del 14.06.2010, secondo quanto indicato dalle NTA del PUTT/P, dall'allegato II del DRAG - *Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il contenuto, il dimensionamento dei Piani Urbanistici Generali (PUG)*, e dalla Circolare 1/2011 "Indicazioni per migliorare l'efficacia delle conferenze di copianificazione nella formazione dei piani urbanistici generali" della Regione Puglia (BURP n. 25 del 16.02.2011), sono stati elaborati i primi adempimenti, che costituiscono il primo passo verso l'adeguamento della pianificazione comunale alle tutele previste dalla disciplina del PUTT/P.

Per la elaborazione dei primi adempimenti si è fatto riferimento al quadro conoscitivo elaborato ai fini della costruzione del PUG. A partire dagli ATD del PUTT, sono stati individuati tutti gli elementi presenti, singolarmente sottoposti a verifica ed aggiornamento, nonché integrati con altri elementi di valore paesaggistico individuati sulla scorta di studi di dettaglio e indagini sul campo, sulla base dell'Ortofoto della Regione Puglia, della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della Regione Puglia, dell'aggiornamento della Carta Idrogeomorfologica dell'Autorità di Bacino della Puglia prodotto all'interno del tavolo tecnico con l'Autorità di Bacino stessa, aperto ai fini della redazione del PUG¹⁷; della Carta dei Beni Culturali della Regione Puglia e degli strati conoscitivi prodotti in occasione della redazione del PPTR e della Carta Archeologica comunale, condivisa dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia di Taranto. Pertanto è stato aggiornato e ampliato il repertorio degli elementi individuati e disciplinati dal PUTT stesso; e per tutti gli ATD così distinti si è proceduto alla definizione delle aree annesse, così come definite per ogni singolo ATD dal PUTT. Contestualmente si è proceduto alla definizione dei "Territori costruiti" di cui all'art. 1.03 "Efficacia delle norme tecniche di piano" delle NTA del PUTT/P, per i quali si è fatto riferimento alla ricognizione dello stato della pianificazione generale e attuativa nel Comune di Francavilla Fontana.

Come espresso dalla Circolare 1/2011, *"il comune può assegnare il valore di Primi adempimenti al PUTT/P e definizione dei Territori Costruiti all'adozione del PUG, ciò principalmente allo scopo di applicare le prescrizioni delle NTA del PUTT/P alle componenti paesaggistiche come individuate dal PUG"*.

¹⁷ Il tavolo tecnico con l'Autorità di Bacino della Puglia è ancora in corso per quanto attiene la parte relativa alla integrazione e modifiche delle perimetrazioni PAI; l'aggiornamento della Carta Idrogeomorfologica e quindi degli elementi idrogeomorfologici, è stato trasmesso dall'AdB stessa con note prot. 3628/2013 del 14.03.2013 e prot. 4384/2013 del 28.03.2013.

A seguito dell'adozione dei primi adempimenti al PUTT/P con specifica delibera di Consiglio Comunale a seguito della attestazione di coerenza del preposto ufficio regionale, il Comune di Francavilla Fontana potrà assegnare alla redazione del PUG, e in particolare della parte strutturale (PUG/S), il valore di vero e proprio adeguamento della Pianificazione comunale al PUTT/P, prevista dall'art. 5.06 delle NTA del PUTT *“quale esito della costruzione dei quadri interpretativi e della lettura critica dello stato di fatto del territorio e delle sue tendenze di trasformazione, ed ha come corpo principale la definizione delle vere e proprie politiche e norme di tutela del paesaggio agenti sul territorio.”*

Ai fini della redazione dell'adeguamento della strumentazione urbanistica al PUTT/P, l'art. 5.07 delle NTA del piano dice che è possibile apportare *“eventuali modifiche alle perimetrazioni ed al valore degli ATE (Titolo II), oltre che alle perimetrazioni ed alle prescrizioni di base degli ATD (Titolo III, capi I, II, III, IV) del Piano che, nel rispetto delle corrispondenti direttive di tutela (art. 3.05) ed in coerenza con gli indirizzi di tutela (art. 2.02), risultino necessarie per perseguire finalità di ottimizzazione tra tutela paesaggistico-ambientale e compatibile sviluppo socio – economico delle popolazione esistente.”*

Quindi si è proceduto a:

- ridefinire perimetri e, indirizzi di tutela e prescrizioni di base degli Ambiti Territoriali Distinti (aree di pertinenza e aree annesse);
- ridefinire i perimetri degli Ambiti Territoriali Estesi sulla base del sistema delle conoscenze elaborato e delle emergenze individuate nel rispetto degli indirizzi di tutela dettati dal PUTT/P e della tutela del paesaggio e dei valori ambientali, storici e culturali del territorio.

Per quanto riguarda gli ATD, si è proceduto ad una completa ricognizione del territorio, mirata alla verifica e all'adeguamento delle perimetrazioni degli stessi ad una scala di maggior dettaglio, da inserire sulla cartografia dello strumento urbanistico generale aggiornata all'effettivo stato dei luoghi e corretta da eventuali errori.

Le aree annesse sono state definite in coerenza con le prescrizioni dettate dal PUTT; per i beni architettonici vincolati/segnalati dal PUG le stesse sono state definite come gli spazi che ne costituiscono l'intorno significativo e che con esse costituiscono una unità paesaggistica.

Per quanto riguarda la definizione degli ATE, si è proceduto all'assegnazione di uno specifico valore paesaggistico ad ogni singolo Contesto Rurale individuato. In particolare ai contesti sono stati attribuiti i seguenti valori: rilevante “B”, distinguibile “C” e relativo “D”.

All'interno dei Contesti poi, sono state individuate e perimetrate specifiche aree ove per l'elevata concentrazione di ATD si è ritenuto necessario aumentare il livello di tutela attribuendo un valore paesaggistico maggiore rispetto a quello del contesto in cui ricadono. Questo stesso metodo è stato applicato agli ATD del Canale Reale e del Tratturello Martinese, sia perché componenti paesaggistico-ambientali di elevata importanza nella riconoscibilità del territorio di Francavilla Fontana, sia perché già riconosciuti nel PUTT come specifici ATE. La perimetrazione degli stessi è avvenuta sulla base delle aree annesse dei beni in questione, così come definite in sede di adeguamento al piano, e della presenza di altri ATD in aderenza con le stesse.