



Città di Francavilla Fontana

Assessorato Urbanistica e Politiche Ambientali

Al Sindaco
Agli Assessori
Al Presidente del Consiglio Comunale
Ai Consiglieri Comunali

Oggetto : Considerazioni in merito alla proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) e problematiche correlate alla gestione del territorio.

La riapertura di una discussione in tema di urbanistica in città è avvenuta con l'approvazione in Consiglio Comunale del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana, nel febbraio del 2010. A questo è seguito l'avvio dei lavori di riqualificazione del quartiere San Lorenzo e, a prescindere delle diverse e legittime posizioni emerse, finalmente se ne iniziò a parlare, non solo come un problema ma come l'opportunità di riqualificazione urbana e sociale di un popoloso quartiere della città.

Oggi, invece, alla luce dell'acceso dibattito in atto sull'urbanistica locale, si può dire che finalmente si parla del Piano Urbanistico Generale, meglio noto come PUG.

Purtroppo però se ne parla ancora nella maniera sbagliata, sulla stampa come sui social network, dove a chi chiede se vi sia differenza tra PUG e piano edificatorio direi che l'attività edificatoria è solo uno degli aspetti che interessa un piano urbanistico di carattere generale. Probabilmente l'equivoco nasce dal fatto che ormai da 40 anni siamo abituati a lavorare con un Programma di Fabbricazione che lascia pensare ad uno strumento utile solo a definire dove realizzare nuovi fabbricati. Il Programma di Fabbricazione, allegato ad un Regolamento Edilizio, nasce per garantire un livello minimo di disciplina edilizia e quindi, per semplificare, forse lo potremmo ritenere un "piano edificatorio" che tuttavia non può garantire il corretto sviluppo di una città. Urbanistica ed edilizia non sono la stessa cosa. Francavilla, città di

36.000 abitanti a prevalente vocazione commerciale, caratterizzata da un certo dinamismo imprenditoriale, è cresciuta in maniera disordinata, rispondendo alle esigenze dei singoli, senza avere un'idea di città che guardasse all'interesse generale, e dal 1979 non si è stati in grado di dotarsi di un Piano Regolatore Generale, nonostante la normativa lo preveda da tempo e per questo non consente varianti al Programma di Fabbricazione come al Regolamento Edilizio per le sue parti prettamente di carattere urbanistico. Dagli anni '70 ad oggi molto è cambiato, anche la normativa è cambiata e soprattutto grande occasione ci è data da quella più recente della Regione Puglia, ormai un riferimento per molti in materia urbanistica. Il Piano Urbanistico Generale, introdotto dalla legge regionale, è uno strumento radicalmente diverso dal Piano Regolatore Generale e l'edilizia è solo uno degli aspetti in esso trattati ed analizzati soprattutto chiedendosi se costruire, dove, come e perché. Questo non solo per l'importanza delle tutele territoriali ma anche per una giusta valutazione dei costi da sostenere per "costruire" la città. Costi di cui, poi, si dovrà sempre chiedere conto ai cittadini. Sicuramente è giusto ed opportuno parlare di edilizia sociale, di diritto alla casa, ma anche in questo caso è importante capire dove e con quali strumenti possiamo assicurare il bene casa ai cittadini.

La proposta di PUG, di cui si dibatte ma senza averne evidentemente una buona conoscenza, affronta l'esigenza abitativa come bene primario, evitando errori del passato e tra questi il consumo di suolo. L'edilizia sociale, da intendersi non solo come edilizia economica e popolare ma edilizia accessibile alle categorie svantaggiate, è garantita in quota parte all'interno di ogni nuovo intervento di trasformazione, anche per evitare la formazione di quartieri dormitorio privi di servizi, come è accaduto per il quartiere San Lorenzo.

Il PUG intende garantire qualità degli interventi e un giusto trattamento della proprietà privata attraverso la perequazione. In tal senso vanno letti gli indici territoriali di cui tanto si discute e che a conti fatti non saranno molto diversi da quelli con cui si opera oggi. Attraverso la perequazione inoltre si potrà garantire la realizzazione di servizi e spazi pubblici senza incidere troppo sulle casse comunali e quindi sulle tasche dei cittadini.

In merito all'edificazione in campagna e alla problematica del possesso della qualifica di imprenditore agricolo, non avendo avuto la possibilità di replica al Senatore Curto, per esigenze regolamentari durante il recente Consiglio Comunale, tengo a precisare come non sia cambiata la mia posizione rispetto a quanto già riferito allo stesso con nota del luglio 2011. Nota in cui ho evidenziato come a mio avviso, oggi come allora, la problematica dell'edilizia in

zona agricola vada affrontata e definita nel contesto della normativa nazionale e regionale vigente in materia e che trova applicazione nell'attuale Programma di Fabbricazione, a prescindere dal possesso del requisito di imprenditore agricolo. Infatti, laddove la giurisprudenza si è ormai uniformata nel sostenere che non sia necessaria la dimostrazione del possesso di tale qualifica per poter realizzare edilizia abitativa, la stessa conferma allo stesso tempo che tali interventi devono essere coerenti con la destinazione urbanistica prevista per le aree agricole, ovvero l'uso agricolo e il rispetto della loro vocazione prevedendo nel contempo tipologie adeguate al contesto rurale.

La zona E "agricola" infatti è ben definita nella sua destinazione urbanistica, relativamente alle attività correlate all'agricoltura e in tal senso regolamentata nella normativa statale e regionale, a prescindere dal requisito soggettivo. [zone territoriali omogenee: art. 2 DM 1444/1968 in attuazione di quanto disposto dell'art. 41-quinquies della L. 1150/1942 come modificata dall'art. 17 della L. 765/1967].

Eventuali esigenze abitative non possono altresì giustificare, così come invece è accaduto, l'edificazione di costruzioni su lotti di dimensioni ridotte (con notevole carico urbanistico e costi a carico di tutti i cittadini) o di eventuali ampliamenti abusivi su manufatti esistenti. Edificazione spesso supportata da discutibile applicazione di procedure edilizie che per molti sono ormai considerate prassi e consuetudini comunque in palese contrasto con quanto previsto e consentito dalla normativa vigente.

Oggi più che mai il Programma di Fabbricazione si rivela inadeguato alle esigenze della città, a discapito inoltre della tutela del nostro patrimonio e del territorio. Per questo dispiace dover subire alterazioni del paesaggio o la perdita di edifici appartenenti alla nostra storia e alla nostra identità in assenza delle giuste tutele e delle regole adeguate per uno sviluppo sostenibile. Perché non basta parlare di sostenibilità in termini di incentivazione dell'uso delle rinnovabili o parlare di smart city senza dare la giusta importanza al consumo delle risorse, tra cui anche il suolo, derivante da un'urbanizzazione diffusa e incontrollata.

Abbiamo ereditato una città disordinata in cui l'interesse privato è prevalso su quello generale: mancano spazi pubblici di qualità e molte opere sono state realizzate senza un programma di interventi e di gestione lungimirante e ragionevole, le attività commerciali sono nate sulla scorta di piani del commercio slegati dalla pianificazione urbanistica con evidenti ricadute su viabilità e traffico e maggiori oneri per tutti, per non parlare di tutte quelle attività artigianali e commerciali sorte in zona agricola data l'evidente difficoltà di acquisire a prezzi

ragionevoli un suolo in zona PIP, per la quale giusta regola prevedeva l'esproprio, mai realizzato con discutibile vantaggio di pochi. Tutto questo comporta anche una difficile gestione dei rifiuti e sempre maggiori costi per la comunità.

Per questi motivi è necessario adottare il PUG quanto prima, ed è per questo che ribadisco ancora una volta la mia disponibilità al confronto sui contenuti, abbandonando la retorica del binomio nuove costruzioni/sviluppo economico, gradita a qualche addetto ai lavori che continua ad ignorare che il mercato ormai dice altro, che la stessa ANCE ritiene di dover puntare sul recupero di qualità e le sostituzioni edilizie, con particolare attenzione all'efficientamento energetico, piuttosto che sulle nuove costruzioni. Auspico pertanto che si possa elevare la discussione guardando al futuro della città, senza contrapposizioni personali o ideologiche, in termini di rigenerazione urbana intesa come realizzazione di servizi ed edilizia sociale, progetti strategici per lo sviluppo del territorio e di tutela e valorizzazione dei beni ambientali e storico-culturali pensando ad un'idea di città e non solo a soddisfare le esigenze del momento.

Fracavilla Fontana, 11 agosto 2014

*L'Assessore all'Urbanistica e
alle Politiche Ambientali*

f.to Roberta Lopalco