

**REGIONE PUGLIA**  
**ASSESSORATO ALL'ASSETTO DEL TERRITORIO**

**NOTA DEL 10 MAGGIO 2006**

Com'è noto la Giunta Regionale, con delibera n° 1748 del 15/12/2000, approvò definitivamente il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.), strumento di pianificazione territoriale sovraordinato agli strumenti di pianificazione comunale, che ha la finalità primaria di promuovere la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse territoriali ed in particolare di quelle paesaggistiche.

Il P.U.T.T./P. ha integrato gli ordinamenti vincolistici già vigenti sul territorio ed introdotto nuovi contenuti normativi. In particolare, le cosiddette "prescrizioni di base" sono volte a tutelare le componenti paesaggistiche "strutturanti" l'attuale assetto paesistico-ambientale.

Si evidenzia che le "prescrizioni di base" sono direttamente ed immediatamente vincolanti e prevalgono rispetto a tutti gli strumenti di pianificazione vigente ed in corso di formazione e vanno osservate dagli operatori privati e pubblici come livello minimo di tutela paesaggistica.

Al comma 5 dell'art. 1.03 il P.U.T.T./P. dispone che le Amministrazioni Comunali, entro 90 giorni dall'entrata in vigore del Piano, adottino e trasmettano all'Assessorato Regionale all'Urbanistica le delibere di Consiglio Comunale che perimetrano i cosiddetti "territori costruiti" come definiti dalle N.T.A. del P.U.T.T./P.

In caso di inadempienza del Consiglio Comunale, si applicano i poteri sostitutivi disciplinati dall'art.55 della L.R.56/80.

L'art. 5.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. dispone che, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del Piano, il Sindaco provvede a dar corso ai "primi adempimenti comunali per l'attuazione del P.U.T.T./P.". Anche in questo caso il Piano prevede, in caso di inadempienza comunale, l'esercizio dei poteri sostitutivi disciplinati dall'art. 55 della L.n°56/80.

A tutt'oggi, da una ricognizione effettuata presso gli Uffici di questo Settore, non risulta che codesta Amministrazione Comunale abbia ancora trasmesso alcuna documentazione attinente all'avvio delle citate procedure di attuazione del P.U.T.T./P.

Con la presente si invita, pertanto, a voler provvedere alla definizione dei "territori costruiti" nonché a dar corso ai "primi adempimenti" comunali per l'attuazione del P.U.T.T./P. di cui all'art.5.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P per evitare che l'Amministrazione Regionale debba ricorrere ai poteri sostitutivi per garantire la tutela del paesaggio che, come è noto, è materia di rilevanza Costituzionale

Per agevolare la corretta predisposizione, da parte di codesta Amministrazione, degli adempimenti sopra citati, si ritiene utile fornire in allegato alcune indicazioni tecniche e procedurali.

**Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio.**

**Primi adempimenti per l'attuazione. Indicazioni tecniche e procedurali**

E' opportuno evidenziare, preliminarmente, che quanto disposto dall'art.1.03 punto 5 delle N.T.A. del PUTT/P attiene esclusivamente alla definizione di quelli che il Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il Paesaggio (P.U.T.T./P.) classifica come "territori costruiti" all'interno dei quali non trovano applicazione le norme di tutela e salvaguardia paesaggistica contenute dal PUTT/P .

L'art. 5.05 del PUTT/P identifica, invece, i "primi adempimenti" da predisporre a cura delle Amministrazioni Comunali per l'acquisizione dell'attestazione regionale di coerenza al P.U.T.T./P. delle perimetrazioni di cui ai punti 1.1 ed 1.2 dell'art. 5.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

Spesso si è rilevato che la deliberazione di Consiglio Comunale, trasmessa a questo Settore unitamente agli elaborati scritto-grafici, attiene esclusivamente alle perimetrazioni dei cosiddetti "territori costruiti" di cui al punto 5 dell'art.103 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. e non già alle perimetrazioni relative ai "primi adempimenti comunali per l'attuazione del Piano" di cui all'art.5.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.,che devono comprendere :

- la rappresentazione sulle tavole dello strumento urbanistico degli Ambiti Territoriali Estesi e degli Ambiti Territoriali Distinti, adeguandoli alle situazioni di fatto documentate dalla cartografia comunale in scala maggiore più aggiornata;
- la rappresentazione sulle tavole dello strumento urbanistico, se presenti, dei territori costruiti di cui al punto 5.3 dell'art.1.03, riportati sulla cartografia catastale.

La preliminare corretta definizione della perimetrazione dei "territori costruiti" da parte delle amministrazioni comunali risulta comunque determinante ai fini della redazione dei cosiddetti "primi adempimenti comunali per l'attuazione del Piano", e pertanto rientra nel novero degli elaborati a questi propedeutici.

Infatti, la perimetrazione dei "territori costruiti", se effettuata in maniera impropria, potrebbe inficiare la corretta predisposizione dei "primi adempimenti".

**PERIMETRAZIONE DEI TERRITORI COSTRUITI**

In generale, è necessario evidenziare in modo chiaro e puntuale sullo strumento urbanistico generale vigente riportato sulla cartografia aerofotogrammetrica aggiornata:

- A) - Le zone omogenee tipizzate "A" e "B" dallo strumento urbanistico vigente alla data del 6/6/1990.

B) – Qualora presenti, le zone incluse in strumenti urbanistici esecutivi regolarmente presentati alla data del 6/6/1990, indicando gli specifici formali riferimenti temporali di presentazione.

C) – Qualora presenti, le zone incluse, anche se in percentuale, in Programmi Pluriennali di Attuazione approvati alla data del 6/6/1990. Per dette zone devono essere riportati gli specifici riferimenti temporali di approvazione del P.P.A.

D) – Le aree che, pur non essendo tipizzate "B", di fatto ne abbiano le caratteristiche e siano riconosciute come "regolarmente edificate". Per queste ultime necessita una puntuale dimostrazione della sussistenza delle condizioni urbanistiche per essere qualificate come assimilabili alle zone omogenee "B", ossia del ricorrere dei presupposti giuridici di cui al D.M. 2/4/1968 n.°1444 relativamente ai parametri di superficie coperta e densità territoriale dell'edificato esistente.

Questa dimostrazione deve essere effettuata con riferimento al reale stato dei luoghi ed estesa a tutte le aree del territorio comunale assimilabili per caratteristiche alle zone "B".

Essa, inoltre, deve riportare, per tutti gli edifici ricadenti nella perimetrazione, i riferimenti specifici circa la legittimità dell'edificato esistente, ossia l'elenco delle concessioni edilizie già rilasciate e/o la relativa attestazione del dirigente dell'U.T.C..

E) – Le aree che, pur non essendo tipizzate "B", di fatto ne abbiano le caratteristiche e vengano riconosciute come "edificato sanato" ai sensi della L.47/85.

Anche per queste aree dovrà essere puntualmente dimostrata la sussistenza delle condizioni urbanistiche per essere qualificate come assimilabili alle zone omogenee "B", vale a dire il ricorrere dei presupposti giuridici di cui al D.M. 2/4/1968 n.°1444 relativamente alla superficie coperta ed alla densità territoriale dell'edificato esistente.

La condizione di fabbricato sanato dovrà essere dimostrata, in relazione ai singoli provvedimenti sanzionatori e sanatori rilasciati, con elenco delle concessioni edilizie in sanatoria già rilasciate e/o attestazione del dirigente dell'U.T.C..

F) – Le aree che, pur non essendo tipizzate "B", risultino intercluse all'interno del perimetro definito dalla presenza di maglie regolarmente edificate.

La chiara identificazione grafica delle predette aree è finalizzata alla verifica, da parte dell'Ufficio regionale, dell'effettiva "interclusione" delle stesse. Per area interclusa è da intendersi un'area che abbia almeno i  $\frac{3}{4}$  del proprio perimetro racchiusa entro maglie dello strumento urbanistico *regolarmente edificate*. E' forse utile ricordare che per maglia, in urbanistica, comunemente si intende una parte della città o dello strumento urbanistico delimitata da viabilità esistente o di progetto, dotata di specifici caratteri fisici e/o funzionali

G) – Infine dovranno essere riportate sulla cartografia aerofotogrammetrica dello strumento urbanistico generale vigente, aree disciplinate dai Piani delle Aree di Sviluppo Industriale eventualmente presenti.

Sia sulla cartografia catastale sia sulla cartografia aerofotogrammetrica dello strumento urbanistico generale vigente dovranno essere evidenziate, in modo chiaro e puntuale, qualora presenti, tutte le diverse tipologie di aree comunque classificabili come "territori costruiti" ai sensi di quanto disposto dal punto 5.3 dell'art.1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

A tal proposito si rappresenta la necessità di esplicitare comunque, almeno nella relazione illustrativa, se l'omessa perimetrazione di alcune delle su elencate tipologie di aree classificabili quali "territori costruiti" sia dovuta all'inesistenza delle stesse all'interno del territorio comunale oppure a verifiche non effettuate.

Per completezza di documentazione dovrà essere trasmessa anche la certificazione di avvenuta pubblicazione degli atti scritti e grafici ai sensi del D.Lvo 267/2000 e di assenza di eventuali ricorsi pervenuti avverso la delibera di Consiglio Comunale nonché le eventuali relative controdeduzioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

## **PRIMI ADEMPIMENTI COMUNALI PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.T.T./P.**

Si rappresenta, innanzi tutto, che risulta necessario evidenziare sullo strumento urbanistico generale vigente riportato sulla cartografia aerofotogrammetrica aggiornata:

1) La perimetrazione delle aree dei cosiddetti "territori costruiti" come definiti al punto 5.1 e 5.2 dell'art.1.03 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.

2) Le perimetrazioni degli Ambiti Territoriali Distinti (A.T.D.) così come definiti nel Titolo III ed individuati nelle relative tavole tematiche del Piano.

3) Le perimetrazioni degli Ambiti Territoriali Estesi (A.T.E.) così come definiti nel Titolo II ed individuati nelle relative tavole tematiche del Piano.

**1)** Per la perimetrazione delle aree dei cosiddetti "territori costruiti", si rinvia a quanto in precedenza illustrato.

**2)** Con riferimento alla rappresentazione cartografica degli ambiti territoriali distinti (A.T.D.), occorre identificare ed evidenziare sullo strumento urbanistico generale vigente riportato sulla cartografia aerofotogrammetrica comunale in scala maggiore e più aggiornata:

a) Gli A.T.D. del "sistema assetto geologico, geomorfologico, idrogeologico" (serie N° 2 serie n° 6 degli atlanti della documentazione cartografica art. 3.07 - 3.08 - e 3.09 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

b) gli A.T.D. del "sistema copertura botanico vegetazionale, colturale e della potenzialità faunistica" (serie N° 4 degli atlanti della documentazione cartografica art. 3.03 e Capo III artt. 3.11 - 3.12 - 3.13 - 3.14 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.);

c) gli A.T.D. del "sistema stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" (serie N° 1 serie n° 4 bis, serie n°5 degli atlanti della documentazione cartografica art. 3.04 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.);

Merita ribadire che le perimetrazioni degli A.T.D. possono essere rimodulate rispetto alla loro configurazione planimetrica originaria rappresentata nel P.U.T.T./P. in scala 1:25000. Esse, quindi, possono essere diverse, sia per configurazione planimetrica sia per classificazione, dalle rispettive tavole tematiche del P.U.T.T./P.. E' evidente che dette possibili variazioni della forma e della classificazione originarie dovranno essere opportunamente documentate, messe in rilievo sulla cartografia

e motivate in apposita relazione illustrativa.

**3)** Con riferimento agli Ambiti territoriali estesi (A.T.E.) si rappresenta quanto segue:

Gli elaborati grafici da trasmettere relativi agli A.T.E. non possono essere rimodulati rispetto alla loro configurazione planimetrica originaria. Essi, quindi, devono essere coerenti, per configurazione planimetrica e classificazione, alle rispettive tavole tematiche originarie del P.U.T.T./P. (scala 1:25000). Questo per non configurare una "variante" al predetto strumento di Pianificazione Territoriale Regionale (P.U.T.T./P.), che non risulta ammissibile nella fase di predisposizione dei "primi adempimenti" comunali, ed è possibile solo in sede di adeguamento dei Piani Regolatori Generali (o Piani Urbanistici Generali) al P.U.T.T./P. (artt. 2.10, 5.06, 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e/o in sede di Pianificazione Paesaggistica di Secondo Livello (art. 2.05 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.).

Si deve specificare in proposito che la definizione della perimetrazione e della classificazione degli A.T.E. operata dal P.U.T.T./P. è il risultato di una complessiva valutazione derivata non solo dalla presenza o meno nelle aree interessate di A.T.D. né dalla mera sommatoria di prescrizioni vincolistiche preesistenti e/o introdotte dal P.U.T.T./P., ma anche da più complesse valutazioni di tipo qualitativo (quali ad esempio la presenza di *beni di riconosciuta unicità e/o singolarità*) e/o da operazioni di necessaria *rammagliature di aree* classificate A.T.E. all'interno delle quali, pertanto, talvolta può non ricadere alcun ATD.

L'unica eccezione rispetto alla regola su esposta è costituita da lievi modifiche dei perimetri degli A.T.E. che si rendano necessari per adeguare la conformazione planimetrica di tali Ambiti "alle situazioni di fatto documentate dalla cartografia comunale in scala maggiore più aggiornata". Per gli A.T.E. quindi, in sede di *primi adempimenti*, l'attuazione del P.U.T.T./P. implica il mero "riporto" degli ambiti sullo strumento urbanistico generale vigente e sulla cartografia aerofotogrammetrica comunale ed eventuali correzioni ai perimetri degli Ambiti resi necessari dal passaggio dalla cartografia IGM 1:25.000 del P.U.T.T./P. alla scala più grande e al maggiore aggiornamento della cartografia comunale. Si tratta, in sintesi, di ricognizione e lettura quasi acritica che si limita, nel passaggio di scala, a correggere gli errori più significativi rivenienti dalla inadeguatezza della cartografia di base utilizzata in sede di redazione del P.U.T.T./P.

\*\*\*\*\*

Riepilogando, l'attuazione del P.U.T.T./P. prevede un approccio graduale all'attuazione del Piano. In sede di *primi adempimenti*, le Amministrazioni Comunali sono chiamate a adeguare A.T.D. e ATE "alle situazioni di fatto documentate dalla cartografia comunale in scala maggiore più aggiornata" per correggere errori e lacune rivenienti dalla inadeguatezza della base conoscitiva del P.U.T.T./P., soprattutto dovuta alla cartografia di base utilizzata, vecchia e a piccola scala. Detto "adeguamento" dovrà riguardare soprattutto perimetrazione e classificazione degli A.T.D., poiché questi rappresentano il "punto di partenza" del processo di conoscenza che conduce alla successiva fase pianificatoria comunale finalizzata alla tutela e valorizzazione paesaggistica del territorio.

In fase di *primi adempimenti*, utilizzando una cartografia comunale più aggiornata e dettagliata, è pertanto possibile:

- riconfigurare l'articolazione planimetrica degli A.T.D., e persino annullarne la stessa presenza, laddove lo evidenzino oggettive situazioni di fatto, opportunamente motivate e documentate;
- modificare classificazione degli A.T.D., ad esempio, per l'intervenuta trasformazione (successiva all'approvazione del P.U.T.T./P.) di un'area d'interesse archeologico (beni culturali archeologici segnalati) in area archeologica (beni culturali archeologici vincolati);
- identificare ulteriori A.T.D. in aggiunta a quelli già cartografati dal P.U.T.T./P. e/o identificati dagli elenchi allegati alle N.T.A.;
- ancora, localizzare in cartografia comunale i "beni" elencati e non cartografati dal P.U.T.T./P..

A parte le verifiche e gli accertamenti inerenti agli A.T.D., da effettuarsi in base all'effettivo stato dei luoghi, non è consentita in questa prima fase l'analisi critica di dettaglio e la correlazione tra le diverse e distinte peculiarità paesistico-ambientali del territorio comunale necessarie alla riconfigurazione degli A.T.E..

Queste attività sono previste nella seconda fase di attuazione del P.U.T.T./P., ossia in quella di natura pianificatoria, nella quale la tutela paesistico-ambientale è messa in relazione agli obiettivi di sviluppo socio-economico di una comunità locale mediante la predisposizione di "piani regolatori generali conformi al Piano" (di cui all'art.2.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.); l'"adeguamento degli strumenti urbanistici al Piano" (di cui all'art.5.06 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.); la redazione di "varianti al Piano" (di cui all'art. 5.07 delle N.T.A. del P.U.T.T./P.) e, attualmente, di Piani Urbanistici Generali conformi al Piano.

In particolare, l'art.2.10 delle N.T.A. del P.U.T.T./P. prescrive che i Piani Regolatori Generali comunali (o i Piani Urbanistici Generali) devono essere formati nel rispetto del Piano e, se vigenti, dei Sottopiani.

I contenuti paesistico-ambientali del P.R.G. (o del P.U.G.), da costruirsi attraverso processi cognitivi che coinvolgono competenze multidisciplinari tecnico-scientifiche e del sapere comune, secondo le prescrizioni del P.U.T.T./P. devono essere così articolati:

- analisi del territorio comunale, documentata con idonee elaborazioni scritto-grafiche-fotografiche, riportanti la perimetrazione degli A.T.E. e l'individuazione e perimetrazione degli A.T.D.;
- specificazione delle trasformazioni e delle opere (insediative ed infrastrutturali) compatibili con la tutela e la valorizzazione delle componenti paesaggistiche (titolo III) individuate e perimetrare;
- specificazione operativa delle prescrizioni di base del Piano nelle norme tecniche di esecuzione del P.R.G. (o del P.U.G.), e possono avere, all'interno del P.R.G. (o del P.U.G.), una loro autonoma formalizzazione.

Solo questa seconda fase consente, in base ad approfondite analisi estese all'intero territorio comunale e la predisposizione di idonee cartografie tematiche, di apportare "eventuali modifiche alle perimetrazioni ed al valore degli A.T.E. (Titolo II), oltre che alle perimetrazioni ed alle prescrizioni di base degli A.T.D. (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 della popolazione residente".