



**Oggetto: Audizione V[^] Commissione Consiliare Regione Puglia -
06.03.2019.
Problematiche inerenti le attività edilizie collegate a norme
del PPTR ed a disposizioni interpretative della Regione
Puglia.**

Gli Ordini, i Collegi professionali e le Associazioni datoriali sottoscrittori del presente documento, che viene lasciato agli atti di codesta Onorevole Commissione, intendono preliminarmente rappresentare, come più volte in passato hanno avuto modo di fare, il compiacimento per l'attenzione che la Regione Puglia ha dedicato e dedica alle tematiche di tutela ambientale.

D'altro canto, è proprio la conservazione del bene comune per eccellenza che i codici etici delle nostre professioni individuano come orizzonte da perseguire sempre e comunque.

La Puglia ha pionieristicamente realizzato uno strumento, il PPTR, che si configura come nobile tentativo di rappresentare cartograficamente i beni definiti dal Codice Urbani, al fine di consentire le più efficaci azioni di tutela del nostro territorio.

Pur tuttavia, tutti noi siamo ben consapevoli delle difficoltà che comporta un'iniziativa così nobile, ma estremamente complessa per una serie di ragioni, la principale delle quali è costituita dal tempo che sarebbe stato necessario per eseguire sopralluoghi a tappeto su tutto il territorio regionale, così da scongiurare errori di



rappresentazione che oggi nei fatti emergono e che devono essere corretti con i meccanismi che lo stesso PPTR prevede al suo interno.

Un altro fattore probabilmente a suo tempo non tenuto in debito conto è legato ai tempi tecnici di risposta di tutti i Comuni della Regione, schiacciati tra limitatissime risorse economiche e uffici tecnici carenti delle opportune figure professionali o con personale non sempre adeguatamente formato.

Questo ha causato un generalizzato mancato rispetto dei tempi assegnati per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PPTR e, in attesa del perfezionamento dell'iter di messa a regime dello strumento di tutela paesaggistica, si sta determinando il blocco di un numero inaccettabilmente abnorme di cantieri.

Vi è da aggiungere che alcune Soprintendenze hanno letto e leggono le Norme di attuazione del PPTR seguendo percorsi interpretativi, non sempre coerenti con le finalità di tutela del Piano, che oggi rappresentano un ulteriore irragionevole fermo di gran parte dell'attività edilizia ed urbanistica, con particolare riferimento ai comuni costieri.

Di seguito sono elencati alcuni dei più significativi punti di criticità ai quali riteniamo debba essere data risposta e soluzione nel più breve tempo possibile, nell'interesse del territorio, della sua economia e, di conseguenza, per una più efficace tutela dei beni ambientali comuni:

a) Le aree marittime a carattere turistico ricettivo interessate dal vincolo "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico", per le quali vengono **interamente inibite le attività edilizie**. Ciò in quanto, secondo una interpretazione restrittiva da parte della Soprintendenza, tra le esclusioni previste dall'art. 142 comma 2 del Codice non sono comprese:



- le aree o i beni tutelati ai sensi dell'art. 136 del Codice;
- i beni tutelati ai sensi dell'art. 142 co.1 lett. F) e I), sebbene ricadenti in zone tipizzate nei vigenti strumenti urbanistici quali zone A e B di completamento edilizio già prima del 06/09/1985.

Tale inibizione, oltre a destare enormi problematiche di carattere socio-economico, comporta dei veri **scompensi urbanistici** proprio perché trattasi di lotti liberi, residuati nell'ambito di un tessuto urbano oramai definito, soggetti necessariamente ad un completamento onde evitare una visione complessiva dell'agglomerato urbano con porzioni di territorio spesso abbandonati al degrado assoluto;

b) Un secondo elemento di notevole rilevanza nell'applicazione è relativo a quanto dispone l'art. 106 delle NTA del PPTR, ovvero **l'obbligo di sottoporre alle disposizioni del PPTR gli strumenti esecutivi/attuativi alla loro decennale scadenza**. Ciò costituisce una aberrazione sia sotto l'aspetto fattuale sia della tutela paesaggistica. Nella pratica concreta, la quasi totalità dei piani attuativi sono scaduti, anche per via dell'interpretazione restrittiva fornita dalla Regione, generando una casistica che, invece della tutela paesaggistica del territorio, ne determina un disvalore in quanto:

- Vi sono dei piani in avanzato stato di realizzazione in cui sono residuati pochi lotti, spesso dei proprietari meno abbienti, che, per la sopravvivenza di qualche "ulteriore contesto paesaggistico", come ad esempio aree di rispetto dei boschi oppure prati e pascoli ecc., oggi risultano inedificabili. Al danno per i poveri proprietari si aggiunge così il poco edificante effetto di un paesaggio costruito fatto di compatti fronti fabbricati con "frammenti di aree inedificate" che ne determinano discontinuità e negativo impatto visivo. Tutto ciò va in



direzione opposta rispetto all'obiettivo di tutela paesaggistica che il PPTR persegue;

- Vi sono piani in corso di realizzazione da più tempo, con le opere di urbanizzazione già realizzate, edificati con variabile percentuale di costruito, in cui i proprietari hanno speso tempo, energie fisiche ed economiche per conseguire il risultato di costruire "secondo legge" e si trovano ora con una vincolistica sopravvenuta, magari, come anzi detto, di marginale se non negativa incidenza paesaggistica.

Va infine sottolineato che:

- Molti comuni costieri della Puglia (ma non solo) sono interessati da tali problematiche;
- Detta norma comprime la possibilità di edificare in maniera urbanisticamente ordinata, per altro con i piani già in fase realizzativa e spinge inevitabilmente a favorire deteriori fenomeni di abusivismo;
- Viene meno così ogni fiducia nelle istituzioni e in particolare nell'istituzione "Regione". Chi è riuscito, con grandi sforzi e costosi interventi, a determinare condizioni per edificare ordinatamente con una strumentazione attuativa, ad ottenere faticosamente i numerosi pareri necessari, non comprende per quali motivi di ordine superiore tutto questo venga mortificato ed annullato per imprevedibili ostative sopravvenienze del PPTR.

Per quanto sopra rappresentato i sottoscrittori del presente documento chiedono alla Regione Puglia:

1. L'attivazione di **tavoli di coordinamento Ordini/Regione**, anche divisi per aree geografiche di competenza, per sciogliere alcune criticità interpretative e



concludere gli adeguamenti in itinere (classificabili per tipologie edilizie/urbanistiche/ambientali/paesaggistiche). Si tratta di tavoli tecnici aperti alle rappresentanze delle categorie professionali, sindacali e datoriali interessate allo sviluppo sostenibile del nostro territorio, con l'obiettivo di fornire agli organi preposti un contributo per individuare le soluzioni ottimali ai problemi sopra citati in forma sintetica e non esaustiva;

2. L'adozione di **Protocolli di Intesa** (anche per ambiti provinciali di competenza delle Soprintendenze) per finalizzare e definire alcune annose questioni tecniche e metodologiche che stanno paralizzando la pianificazione costiera e impedendo di fatto una qualunque iniziativa imprenditoriale, che se fosse guidata in modo sinergico e sinottico produrrebbe certamente proposte progettuali di altissimo livello;
3. Lo **snellimento delle procedure di cui all'art. 104 delle N.T.A. del PPTR "Aggiornamento e revisione"**, posto che potrebbero essere forniti elementi di ricognizione e contestuale localizzazione delle specificità architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche (anche a supporto di eventuali sopralluoghi, qualora risultasse necessario) come perimetrazioni tematiche geo referenziate e prodotte secondo standard che la Regione stessa potrebbe stabilire;

Infine, ed in sintesi, si chiede alla Regione Puglia che, di concerto con il MIBAC, fornisca univoche interpretazioni su alcuni passi nevralgici del PPTR, con particolare riguardo alla questione dei "Territori Costieri" e delle cosiddette "fasce escluse".

Il rispetto delle norme, in fin dei conti, non può che passare dalla chiarezza ed intellegibilità delle stesse.



ALLEGATO

Si riportano di seguito alcuni riferimenti di procedimenti rigettati dalla Soprintendenza nonostante il parere favorevole della Commissione Lavori Pubblici:

- a) **Diniego** già dall'istruttoria urbanistica di "progetto per la costruzione di una villetta unifamiliare alla marina di Alliste" su area tipizzata B2b (*insediamenti residenziali aperti nella fascia costiera su aree già urbanizzate*) già zona B/2 prima del 6/09/1985. **Motivazione:**

"Determina il DINIEGO definitivo del richiesto permesso di costruire, in quanto: " le esclusioni di cui all'art. 142 comma 2 del D.lgs. n. 42/2004 non si applicano alle aree e ai beni tutelati ai sensi dell'art. 136 dello stesso Decreto. In tali aree (D.M. 26/03/1970." Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera di Alliste)" vale la specifica disciplina d'uso di cui all'art. 79 delle N.T.A. del PPTR. Tale disciplina (scheda PAE 0042) non consente, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al PPTR, la nuova edificazione nei c.d. "Territori Costieri", come nel caso di specie.

- b) **Parere Negativo** della Soprintendenza relativo a pratica edilizia per la costruzione di n. 18 alloggi. **Motivazione:**

"Rilevato che l'area di progetto, nella quale è prevista la "costruzione di un complesso edilizio composto da n. 18 alloggi estivi ", è posta in area inclusa nella fascia dei 300 mt. dal mare (BP Territori Costieri-) e pertanto risultando caratterizzata dalla sovrapposizione di vincoli di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/04 (art. 136 e art.142), rientra nei casi in cui si applicano tutte le specifiche discipline di tutela e in caso di contrasto, prevale la più restrittiva, (cfr. art 90, c.6 NTA PPTR). Omissis....



c) **Parere Negativo** della Soprintendenza relativa a pratica edilizia per la Variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di 25 alloggi già approvato con PDC.

Motivazione:

“Rilevato che l'intervento di progetto consiste, nella Variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di 25 alloggi approvato con PDC n. 33/2017 ricade in area inclusa nella fascia dei 300 mt. dal mare (BP Territori Costieri-) e pertanto risultando caratterizzata dalla sovrapposizione di vincoli di cui all'art. 134 del D.Lgs 42/04 (art. 136 e art.142), rientra nei casi in cui si applicano tutte le specifiche discipline di tutela e in caso di contrasto, prevale la più restrittiva, (cfr. art 90, c.6 NTA PPTR). Omissis....