



Comune di Patù

**PIANO
URBANISTICO
GENERALE**

ATTO DI INDIRIZZO

*per l'Avvio del procedimento per la formazione del
PIANO URBANISTICO GENERALE
(PUG)*

Schema di Documento Regionale di Assetto Generale
(DRAG)

Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il
dimensionamento
e il contenuto dei piani urbanistici generali (PUG)



Questo documento, di fatto, costituisce parte sostanziale dell'Atto di Indirizzo per l'avvio del procedimento per la formazione del P.U.G. del Comune di Patù, adeguandosi a quanto stabilito dal DRAG e pertanto è un documento politico e tecnico-amministrativo con il quale l'Amministrazione Comunale:

- **delinea gli obiettivi con riferimento ai motivi che hanno determinato la decisione di dotarsi del P.U.G, alla conoscenza delle situazioni locali, alla verifica dei punti di forza e di debolezza, delle opportunità e dei rischi (desunti da scenari di riferimento locali e sovracomunali);***
- **definisce il programma partecipativo e concertativo;***
- **definisce la dotazione strumentale ossia le risorse umane e tecnologiche necessarie alla redazione ed alla gestione del P.U.G.***

Questo documento costituisce parte integrante della delibera della Giunta Municipale alla quale è allegato e rappresenta l'Atto di Indirizzo di questa Amministrazione Comunale.

PIANO URBANISTICO GENERALE

ATTO DI INDIRIZZO

Premessa

Il Comune di Patù dotato attualmente di un Programma di Fabbricazione, adottato con delibera del Consiglio Comunale n.48 del 29/10/1974 e n. 65 del 07/07/1976 approvati dalla Regione Puglia con Decreto del Presidente della Giunta n. 2778 del 09/12/1976, con un impianto normativo tecnico che risente della legislazione urbanistica regionale vigente nel periodo della sua formazione e delle condizioni socio economiche del territorio riferibili sempre a tale periodo.

Le innovazioni legislative (L.R. 20/01), l'approvazione di pianificazione di area vasta (PUTT/P; PAI; PRIE) e del DRAG, limitatamente agli "Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)", l'adozione da parte della Provincia di Lecce del Piano Territoriale di Coordinamento, nonché le mutate condizioni socio-economiche del territorio, hanno determinato la necessità, anche per il Comune di Patù di dotarsi di un nuovo strumento urbanistico generale (PUG).

La nuova Legge Urbanistica Regionale, che ha previsto come strumento di pianificazione comunale il Piano Urbanistico Generale (PUG), diverso dal PRG sia "nella impostazione concettuale e metodologica, sia nei contenuti negli effetti programmatori e conformativi" insieme al Documento Regionale di Assetto Generale" (DRAG), gli "Indirizzi, Criteri ed Orientamenti per la formazione, il dimensionamento ed i contenuti del PUG" costituiscono i riferimenti tecnico normativi per la elaborazione di un PUG.

E' opportuno precisare che:

l'esplicitazione, sia pure in termini generali, della **struttura conoscitiva**, degli **obiettivi generali**, delle **problematiche** più significative, della forma **incrementale del P.U.G.** e del **processo di costruzione** dello stesso, costituiscono quindi fase preliminare per l'avvio del percorso progettuale:

- per **La Struttura conoscitiva** particolare attenzione dovrà essere posta sulla descrizione del territorio al fine di poterne rappresentare i caratteri salienti, cogliendone cioè i significati strutturanti, ma anche la qualità delle differenze. In altri termini, si tratta di costruire un progetto di conoscenza, che attinga però non

solo alla conoscenza esperta, qui intesa anche e soprattutto in termini interdisciplinari, ma anche alla conoscenza comune, quella conoscenza cioè diffusa nella comunità e patrimonio della collettività, della sua storia, e delle sue memorie, del vissuto quotidiano, integrata ad una conoscenza del Sistema Territoriale di area vasta intercomunale, con particolare riferimento ai sistemi ambientale e della mobilità e infrastrutture di trasporto, e *del relativo quadro pianificatorio, programmatico e progettuale vigente e in itinere* (regionale, provinciale, di bacino idrografico, dei Comuni limitrofi ecc.). Questa ricognizione è necessaria oltre che per individuare in modo sistematico e organizzativo i vincoli sovra ordinati anche per porre in evidenza le problematiche affrontate dagli strumenti di area vasta che dovrebbero essere tenute in conto nella ricognizione del sistema territoriale locale.

E' l'urbanistica che dovrà guidare il processo di coordinamento e ricerca delle interconnessioni delle discipline che concorrono allo studio del territorio (la storia, l'ambiente, la biologia, l'ecologia, la botanica vegetazionale l'economia, ecc.).

E' chiaro che la conoscenza, pur approfondita degli elementi costituenti un territorio, non potrà identificarsi con il progetto di Piano ma la descrizione puntuale dello stato di fatto può essere tradotta in scelte consapevoli di ogni passaggio che caratterizzerà

il progetto perchè si è conosciuto e riconosciuto un ruolo fondante e connotativo dell'insieme di elementi che lo costituiscono.

Si prevede di far confluire i dati di analisi, la gestione e la elaborazione di informazioni complesse e la successiva implementazione delle scelte progettuali in un Sistema Informativo Territoriale, che potrà essere coordinato con quello Regionale e Provinciale attraverso la Stipula di un Protocollo d'intesa

- Gli **obiettivi generali** che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con il nuovo strumento urbanistico, risultano determinati dalla necessità di soddisfare i fabbisogni espressi dalla popolazione nei vari settori inerenti la pianificazione a scala urbana e si baseranno sul criterio della sostenibilità ambientale e sul concetto di territorio da intendersi come risorsa da preservare e valorizzare.

Il Piano dovrà caratterizzarsi per il suo approccio ecologico alla pianificazione del territorio, garantendo un uso equamente distribuito fra le comunità insediate di tutte le risorse presenti e tale da mantenerle invariate nel tempo per le future generazioni.

Esso dovrà operare, attraverso scelte:

1. che mirino a garantire la chiusura dei cicli naturali (come,

ad esempio, il ciclo dell'acqua e quello dell'anidride carbonica);

2. che favoriscano il contenimento dei consumi energetici;

3. che contribuiscano a ridurre la produzione dei rifiuti (mediante il riuso, ad esempio, dei materiali di costruzione);

4. che definiscano modalità e tecniche di intervento costruttivo in sintonia con le tradizioni e l'identità dei luoghi.

Il Piano dovrà altresì operare cercando anche di ripristinare la chiusura di quei cicli che hanno subito un brusco processo di accelerazione verso fenomeni di linearizzazione (si vedano in particolare le situazioni di rischio e di fragilità di alcune risorse come il suolo agricolo, il sistema delle lame e delle aste idrografiche il micro sistema agricolo produttivo delle piantate olivate, degli orti per l'auto consumo, i muretti a secco ecc.).

Il Piano dovrà perseguire obiettivi di qualità ambientale.

Esso dovrà mirare a rafforzare le identità storico-testimoniali della città e del suo territorio, consolidando in particolare il carattere storico e identitario delle contrade rurali.

Il Piano dovrà garantire livelli prestazionali elevati nella dotazione dei servizi, da determinare sulla base del fabbisogno sociale e da implementare attraverso adeguate forme di concertazione pubblico-privato, assicurando a tutti pari fruibilità e accessibilità.

In tale contesto, particolare attenzione dovrà essere riservata soprattutto all'utenza debole e alle fasce evolutive in formazione.

Il Piano dovrà mirare alla riorganizzazione del sistema infrastrutturale in modo da perseguire obiettivi di mobilità sostenibile, ridefinendo il ruolo della viabilità primaria e favorendo nel frattempo l'organizzazione a rete di percorsi ciclo-pedonali.

Il Piano dovrà dare risposte adeguate al fabbisogno insediativo di tipo abitativo, predisponendo anche, laddove necessario, meccanismi di incentivazione del mercato della locazione e del recupero di immobili nel centro storico. Adeguate risposte dovranno essere date alla domanda insediativa di tipo produttivo e a quella più specificamente turistica, in entrambi i casi in termini rigorosi di sostenibilità economico-ambientale degli interventi.

Il Piano dovrà definire modalità e forme di governo del territorio agricolo in grado di sviluppare economie di tipo integrato, propulsive di nuovi modelli di sviluppo di un settore produttivo che sappia sempre più coniugare le tradizionali attività primarie con le molteplici opportunità rivenienti da forme d'uso del territorio connesse a pratiche di turismo sostenibile, determinate dalla crescente domanda di paesaggi agricoli incontaminati e di qualità, caratterizzati da forti elementi di specificità, come ad esempio il recupero di quei casolari di campagna, abbandonati, attraverso la

creazione di alberghi diffusi nel rispetto delle tipologie agricole o agrituristiche e nei limiti dei parametri stabiliti per quelle zone.

Il Piano dovrà mirare ad assegnare all'attività agro-turistiche e turistiche in genere, vista la mediocre riuscita degli insediamenti costieri. In tale prospettiva è l'intero sistema infrastrutturale che dovrà essere riconsiderato, per garantire maggiore interconnessione con i centri contigui, assecondando forme di integrazione territoriale.

Il Piano dovrà perciò mirare a potenziare il ruolo del centro abitato come centro di produzione di beni e servizi, assecondando e potenziando il ruolo di piccolo centro attrattivo per l'area del Capo di Leuca.

Dovranno essere definite funzioni di respiro territoriale, un ruolo che va visto nella dimensione strategica transfrontaliera, proiettandosi oltre lo Jonio, naturalmente facendo sistema a rete con gli altri centri conterminii.

La posizione geografica richiede azioni e contatti coordinati con gli altri comuni che determineranno nel prossimo futuro ulteriori occasioni e opportunità di sviluppo.

- Alcune **problematiche** significative di particolare impatto sullo sviluppo della città e del territorio dovranno trovare adeguata

definizione nel progetto di Piano, cercando di coniugare il binomio fra livello di pianificazione a carattere più generale e livello di progettazione a carattere più attuativo. L'organizzazione del sistema agricolo e organizzazione del sistema turistico e delle sue molteplici attività, da quell'agro-alimentare a quella enogastronomica da quella alberghiera - nelle sue articolate dimensioni - a quella agriturbistica, nonché la riqualificazione dell'intera fascia costiera, con l'implementazione lungo le strade parco che dal centro storico scendono fino al mare di piccole ma efficienti strutture di servizio per il turismo nel rispetto del paesaggio antropico, delle piantate olivate dei microfondi dei muri a secco salvaguardando tutti gli scorci panoramici.

Di pari rilievo dovrà essere anche l'attenzione da riservare all'intero sistema infrastrutturale, ancora una volta per le inevitabili ricadute che esso può avere nella riorganizzazione del sistema di relazioni a scala comunale, riferendosi, particolarmente, alla necessaria fluidificazione e ottimizzazione dei flussi pedonali e del traffico veicolare lento lungo la costa.

- La forma **incrementale del P.U.G** nasce dalla considerazione che il piano non può più essere considerato in termini definitivi e conclusi. Esso va piuttosto strutturato e conseguentemente

interpretato come un piano aperto, rispetto al quale verificare la coerenza di opportunità e scelte legate a istanze che oggi non sono conosciute e magari, quasi certamente, saranno espresse in futuro, soprattutto alla luce di nuovi strumenti di programmazione e/o pianificazione di recente istituzione.

Qualunque sia la definizione prescelta per sottolineare la incrementabilità di un piano esso dovrà rispondere a criteri di flessibilità e di apertura verso future (e imprevedibili) opportunità di sviluppo in un quadro di coerenze predefinito.

Perché sia dunque possibile maggiore flessibilità nella pianificazione del territorio, occorre definire la componente strutturale del nuovo PUG. **Al Piano strutturale** dovrà essere affidato il compito di definire lo scenario relativo alle politiche e alle grandi scelte previste sul territorio per il medio periodo (si potrebbe fare riferimento, forse, ai quindici anni della legge regionale n.56/1980, e comunque già lungo di per se).

Con riferimento alle previsioni strutturali del PUG, così come espressamente indicato nella recente legge regionale n.20/2001, e dello stesso Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), il Piano comunale dovrà:

1. identificare le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà

socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;

2. determinare le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini.

In altri termini, dalla descrizione (nel senso già precisato) della realtà territoriale oggetto di studio e con riferimento a tutte le sue componenti – sociali, economiche ed ambientali – deve farsi discendere l'individuazione delle linee di assetto territoriale attraverso la definizione del sistema paesistico-ambientale per il quale avviare azioni di tutela e valorizzazione, la determinazione quindi delle direttrici di sviluppo insediativo e delle principali reti infrastrutturali.

C'è ancora una *forma programmatica* del Piano, operativa, legata più a previsioni di breve periodo che a quelle di lungo termine.

Può essere questo (come peraltro era nelle ipotesi di riforma della legge urbanistica dibattute a livello nazionale e poi recepite in molte leggi regionali) lo strumento concepito e valido per un mandato amministrativo, corrispondente alla durata in carica del Sindaco (Piano del Sindaco). Un Piano di tal genere,

innestandosi all'interno delle linee di assetto territoriale definite dal **Piano strutturale** e raccogliendo da quest'ultimo automaticamente i vincoli ambientali, già esecutivi e cogenti, deve programmare l'offerta relativa ai fabbisogni espressi nei diversi settori - residenziale, produttivo e di servizi -, concretamente realizzabile nel corso del mandato amministrativo di validità del piano stesso. Questo Piano deve altresì contenere le previsioni finanziarie, non solo per l'acquisizione delle aree, ma anche per la realizzazione delle opere.

Con riferimento alle previsioni programmatiche del PUG, così come espressamente indicato nella stessa legge regionale n.20/2001, e nel Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG), il Piano comunale dovrà:

- 1. ridefinire, in coerenza con lo Strumento Urbanistico Vigente e con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale, le localizzazioni delle aree da ricomprendere in Piani Urbanistici Esecutivi (PUE), stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;**
- 2. disciplinare le trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree sottoposte alla previa redazione di Piani Urbanistici Esecutivi, rendendo tale strumentazione**

esecutiva obbligatoria per le aree di nuova urbanizzazione, ovvero per le aree da sottoporre a recupero e ridisciplinare le aree sottoposte a Piani Urbanistici Esecutivi già approvati e vigenti nello Strumento Urbanistico in quanto non rispettano in larga maglia il principio perequativo, principio alla base di ogni Strumento Urbanistico.

3. Ridefinire quelle aree individuate nello Strumento Urbanistico Vigente come vincoli urbanistici funzionali all'ablazione con vincolo di indeficabilità assoluta i quali sono decaduti per effetto del trascorso periodo quinquennale (giusto art. 9 del D.P.R. n. 327/2001) dalla data di imposizione di detti vincoli di in edificabilità assoluta, detta ridefinizione dovrà essere effettuata oltre al rispetto delle norme in materia (Decreto Ministeriale 02 aprile 1968 n. 1444) ma anche ad una minuziosa ed attenta applicazione del principio di perequazione concertata.

Il Piano strutturale e il Piano operativo (o programmatico), dunque, pur dovendosi redigere contestualmente, costituiranno due tipologie distinte di Piano caratterizzate da differente grado di operatività, ossia da differente velocità d'azione:

1. il primo, scenari di sfondo, di più lungo periodo;
2. il secondo, programmi di breve periodo, più facilmente

adeguabili alle necessità espresse in tale arco temporale, concretamente realizzabili con il concorso di risorse pubbliche e private, anche attraverso l'impiego di meccanismi "perequativi", come meglio si richiama tra breve.

Una ulteriore caratterizzazione tipologica che il PUG dovrà avere è quella da affidare, infatti, alla sua "forma perequativa". Il Piano dovrà cioè ripartire le potenzialità edificatorie previste, in maniera da non dare adito a sperequazioni fondiarie. Rimandando alle possibili metodologie di definizione perequativa, da approfondire in seno alla redazione del nuovo PUG, si dovrà operare cioè attraverso comparti perequativi. Si potrà così regolamentare la trasferibilità dei diritti di trasformazione all'interno dei comparti e la flessibilità di localizzazione delle quantità edificabili private e pubbliche, naturalmente sotto l'obbligo della costituzione di consorzi fra proprietari delle aree. Ancora una volta, dovendo fare riferimento al contesto normativo regionale, pure in presenza di efficaci sperimentazioni prodotte in molte regioni italiane, occorre ricordare che la perequazione è enunciata sotto forma di "principio" nella legge regionale n.20/2001, mentre trova maggiore definizione nel DRAG.

- Il **processo di costruzione del PUG** dovrà essere scandito non solo dalle tappe determinate dalla legge regionale n.20/2001 e

dallo stesso DRAG nel quale si evidenzia che la procedura di formazione del PUG deve essere integrata ad una Valutazione Ambientale Strategica "VAS", ma anche dalle fasi di coinvolgimento e di confronto con la popolazione. Il Piano dovrà essere in tal senso un Piano **partecipato, discusso e costruito con la gente**, così come previsto dall'art. 2 lettera a) e c) della L.R. n. 20/2001.

Una prima fase progettuale finalizzata alla redazione del Documento Programmatico Preliminare (DPP) dovrà essere svolta attraverso incontri di lavoro strutturati con:

1. Le associazioni;
2. Le categorie professionali;
3. Gli operatori economici nei diversi settori produttivi (agricoltura, industria, artigianato, commercio, turismo);
4. I settori della formazione (la scuola in particolare).

Si dovranno, alla stessa maniera:

- organizzare forum o Consultazioni partecipate con estensione alle contrade dell'agro (verificandone l'attivazione, ad esempio, presso una sede che sarà prescelta dalla Amministrazione Comunale in maniera anche continuativa, con momenti di verifica e discussione dello stato di avanzamento del progetto);
- raccogliere e aggiornare le proposte operative e i suggerimenti

attraverso la distribuzione e la compilazione di questionari che verranno distribuiti durante le Consultazioni partecipate.

Nella seconda fase progettuale relativa alla redazione del PUG, si dovranno tradurre gli obiettivi del DPP in scelte progettuali, attraverso l'attivazione di un "laboratorio progettuale permanente" per incontri, dibattiti e confronto delle idee, in una continua interazione tra conoscenze tecniche e conoscenze diffuse, secondo una sequenza temporale e di temi in discussione da definire in modo flessibile in corso di redazione del progetto e con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati. La definizione delle scelte conclusive potrà così avvalersi di valutazioni multiple di tipo sociale, ambientale ed economico.

A supporto delle fasi progettuali dovrà essere organizzato ed utilizzato un Sistema Informativo Territoriale, secondo modalità tecniche adeguate a rappresentare la realtà socio-territoriale da implementare nel progetto di Piano.

Nel corso della redazione del PUG, saranno praticate forme di cooperazione con la struttura tecnica comunale, al fine di rendere, non solo partecipi, ma anche consapevoli del progetto, i funzionari tecnici cui sarà poi affidato il compito di gestire l'implementazione delle scelte di Piano.

Sulla base di quanto fin qui esplicitato, saranno individuate

competenze e qualità di elevato profilo che abbiano già positivamente sperimentato attività di pianificazione analoghe in contesti significativi, con approcci interdisciplinari, orientati in chiave ecologico-ambientale, definiti all'interno di percorsi partecipativi e tradotti in scelte progettuali di tipo perequativo.

Affidare all'Ufficio Tecnico settore Urbanistica ed Assetto del Territorio il coordinamento operativo per la redazione del PUG.

Dare mandato allo stesso Ufficio Tecnico settore Urbanistica ed Assetto del Territorio di valutare, nel più breve tempo possibile, il fabbisogno di unità tecniche operative e le attrezzature necessarie per avviare la costituzione dell'Ufficio del Pug, così come previsto dalla stessa L.R. 20/2001 e dallo stesso D.R.A.G.; **Individuare e incaricare** nelle forme di legge i professionisti esterni di riconosciuta competenza, cui affidare la Consulenza tecnico scientifica generale e le consulenze specialistiche e settoriali, a supporto dell'Ufficio incaricato del coordinamento operativo per la redazione del P.U.G.

Prof. Arch. Giuseppe Radicchio