

PROVINCIA DI LECCE
C O M M U N E D I
P O R T O C E S A R E O

O G G E T T O

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO
COMPARTO C2-1 località furnieddri
fogli catastali 27f e 27h

C O M M I T T E N T E

CASTALDI ROBERTO n. Nardo' 02.01.1956
COD. FISC. CSTRRT56A02F842J

P R O G E T T I S T A

ARCHITETTO GIUSEPPE QUARTA

E L A B O R A T O

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ADEGUAMENTO DEL P.U.E. ALLE PRESCRIZIONI
DELLA SEZ. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL
PAESAGGIO NELLA CONF.SERVIZI DEL 12.09.2022

D A T A

APRILE 2022

G I U S E P P E Q U A R T A
A R C H I T E T T O

VIA GRECI, 7 - 73045 LEVERANO (LE)
pec. giuseppe.quarta@archiworldpec.it
mail. marti.mari@tiscali.it
p.i. 01175140753



agg.fotografico anno 2021



agg.fotografico anno 2021



agg.fotografico anno 2021

PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PARERE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

- ai sensi dell' art. 96, comma 1, lett. d) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.)
- ai sensi dell' art. 96, comma 3, lett. b) delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.)

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA – PPTR PUGLIA

1- Premessa

Il progetto avendo avuto nel parere espresso dalla sez. Tutela e Valorizzazione Paesaggio della Regione Puglia, n. 141 del 21 gennaio 2020, delle prescrizioni non condivise, il proponente Avv. Castaldi Roberto, ha ritenuto opportuno procedere, impugnando al TAR, quanto esposto dalla Regione.

A valle del contenuto della sent. n. 1522 del 21.10.2021 del TAR di Lecce, è apparso necessario offrire una rimodulazione del P.U.E., e delle N.T.A. che ne regolano la pianificazione, che tenga conto di rilievi prescrittivi opposti dalla Regione Puglia con il parere di cui alla determina dirigenziale n. 141 del 21.01.2020 e la cui rivalutazione il Giudice Amministrativo ha rimesso alla stessa Regione.

In ragione di ciò, l'esponente ha inteso rivedere il progetto attraverso delle modifiche puntuali anche delle N.T.A., ottemperando -per quanto possibile- ai rilievi prescrittivi della Regione Puglia, nel perseguimento del comune fine di tutela del paesaggio, per come emersi in seno alla conferenza di servizi preliminare del 25.03.2022.

La revisione offerta non poteva non tener conto ovviamente del mutato scenario del paesaggio in conseguenza del totale espianto delle piante di ulivo affette da Xylella, che ha pregiudicato l'esistenza della trama ulivettata precedentemente rilevata.

Trama il cui reimpianto è oggi impensabile poiché di impossibile realizzazione. Ciò nondimeno, al fine di salvaguardare e garantire il mantenimento del carattere identitario, lo scrivente ha offerto una soluzione progettuale che prevede, attraverso delle previsioni puntuali in seno alla N.T.A., il reimpianto delle cultivar (ancorchè di differente species poiché quelle originariamente posate a dimora non resistono al patogeno della Xylella).

E ciò sia con riferimento alle aree a verde privato (ove è indicata la specifica tipologia di piante da mettere a dimora) sia con riferimento alle aree a verde pubblico (ove non solo è stata prevista la piantumazione sistematica degli alberi di ulivo nelle aree a verde pubblico ma anche e soprattutto lungo via Platone), proprio al fine di ricercare ed imprimere qual carattere identitario che altrimenti andrebbe perduto.

La RELAZIONE PAESAGGISTICA relativa al P.U.E. C2-1, pur rimanendo inalterata per la maggior parte del precedente progetto, è stata redatta per verificarne la *compatibilità paesaggistica*, dello strumento urbanistico presentato, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Regione Puglia con Deliberazione della Giunta Regionale n.176 del

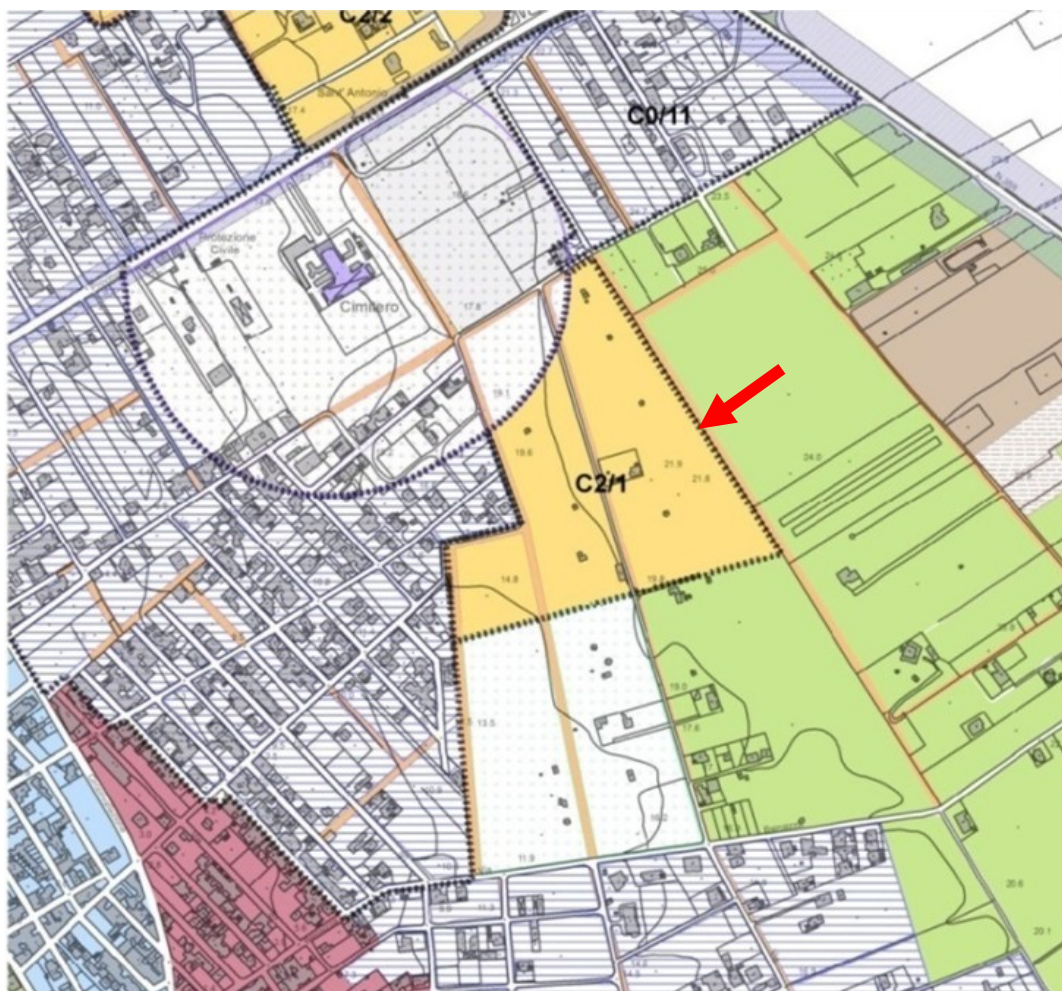
16.02.2015 ed entrato in vigore il 24.03.2015, ed a cui ha fatto riferimento l'adeguamento del PUG ai sensi dell'art. 97 in data 25.05.2016 con Deliberazione di G.C. n. 72.

2- Localizzazione dell'intervento

L'area, secondo il P.U.G. è compresa nel comparto C2-1, si estende per una superficie (S.T.) pari a mq. 69.000 ed insiste nel catasto terreni al foglio 27 all. "f" ed all. "h" .

Il comparto C2-1, così come configurato dal vigente P.U.G., ricade in un'area a spiccata vocazione residenziale. E' infatti ubicato in località denominata "furnieddri", che, per il territorio cesarino, rappresenta storicamente una località privilegiata, per la sua particolare ubicazione, per l'aspetto orografico, per l'intera vista che guarda dall'alto la riviera di levante ed il Porto.

stralcio PUG ZONA C2/1



Vista aerofotografica simulata dell'intervento ZONA C2/1



3- Normative di riferimento

Programmazione comunale N.T.A. del PUG

La normativa a cui si è fatto riferimento nel PUG (NTA), riguarda per la "Parte Strutturale" l'art. 2.5.2.11 – Contesto urbano da destinare ad insediamenti residenziali di nuovo impianto e, per la "Parte Programmatica" l'art. 3.2.1.12 Zona C2 – Zona omogenea di nuova espansione.

Si è considerato inoltre l'art. 2.5.2.11 paragr. 8 del PUG, che indica il comparto minimo di intervento e la possibilità di intervenire in sub-comparti della sup. non inferiore a ha. 2,0; ed inoltre, si è fatto riferimento alla Legge Regionale n. 20/2001 che dà la possibilità di promuovere l'intervento ai proprietari che rappresentano il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata.

Pertanto, il soggetto promotore del piano, costituito dalla Ditta CASTALDI ROBERTO, pur rappresentando nella percentuale dell'intera area il 61%, dovendo dimostrare l'equa ripartizione degli oneri ed utili tra tutti i proprietari, oltre che la funzionalità urbanistica, ha inoltrato il progetto esteso all'intera area costituente l'intero comparto C2-1.

Tanto in ulteriore osservanza della Deliberazione della Giunta Regionale del 14 dicembre 2010 n. 2753, (Criteri per la formazione e localizzazione dei PUE) al capitolo "ATTUAZIONE".

Stralcio N.T.A. del PUG - Parte strutturale

ART. 2.5.2.11 CONTESTO URBANO DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

1. Il Contesto è costituito dalle aree destinate all'espansione dell'abitato di Porto Cesareo nelle quali sono previsti insediamenti residenziali.

2. Le destinazioni d'uso consentite sono: .

- Residenza;
- Servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- Istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

- Associazioni politiche, sindacali culturali e religiose;
- Ristoranti, bar, locali di divertimento non rumorosi;
- Artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili;
- Attrezzature a carattere religioso;
- Commercio al dettaglio;
- Teatri e cinematografi;
- Uffici pubblici e privati, studi professionali;
- Alberghi, pensioni, bed & breakfast, case-pensione;
- Garage.

3. Obiettivi per il contesto:

- Espansione dell'abitato di Porto Cesareo in aree che consentano una organica distribuzione delle infrastrutture e dei servizi;
- Reperimento di aree da destinarsi ad edilizia convenzionata o sovvenzionata o ad edilizia economica e popolare;
- Reperimento di diritti volumetrici riservati al Comune per la perequazione e la compensazione di aree o immobili da espropriare individuate al di fuori del perimetro del contesto.

4. Ogni intervento edilizio classificabile come nuova costruzione o ristrutturazione edilizia, ai sensi dei commi d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, è subordinato alla approvazione di preventivo strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica e/o privata come definito dal DRAG (Deliberazione G. R. n. 2753/2010, BURP n. 7 del 14/1/2011). Sono comunque consentiti sugli edifici esistenti, legittimamente edificati e/o sanati, gli interventi di cui ai commi a), b) e c) sempre dell'art. 3 dello stesso D.P.R.

5. Detti strumenti devono impegnare tutta la maglia di PUG e/o essere realizzati per comparti o sub-comparti, come sotto specificato, e devono prevedere una coerente localizzazione delle aree destinate alle urbanizzazioni secondarie ed ai servizi per la residenza, di cui al D.l. 1444/1968, così come specificato nelle tabelle e nelle tavole di PUG.

6. Le superfici a standard sono stabilite nella misura di 18 mq/ab. in cui ad ogni abitante si attribuiscono 100 mc. di volume.

7. La definizione del comparto di minimo intervento, di cui all'art. 15 della L.R. 12.2.1979 n. 6 e succ. mod., comprende le aree di viabilità di PUG che definiscono il comparto stesso e la loro costruzione (con successiva cessione al Comune).

8. I comparti, nell'ambito di un PUE esteso all'intero comparto, potranno essere convenzionati e realizzati per sub-comparti di dimensioni non inferiori a 2 ha.

9. Nella progettazione degli strumenti urbanistici esecutivi vanno conteggiate nel totale del volume realizzabile le volumetrie legittimamente realizzate (o con edificato sanato e/o sanabile) che già insistono sul territorio.

10. I lotti su cui insistono edifici già realizzati all'atto della adozione del PUG che presentano dimensioni insufficienti ad esprimere la relativa volumetria si considerano saturi.

11. Gli oneri inerenti la realizzazione (o il completamento) delle opere di urbanizzazione primaria e "quota parte" delle opere di urbanizzazione secondaria sono a totale carico dei lottizzanti; per gli immobili già edificati si farà riferimento agli oneri già versati attualizzandone i costi e ponendo a carico dei proprietari eventuali maggiori somme.

12. Le recinzioni dei lotti devono essere realizzate con muretti in pietrame locale (muri a secco, tufo, pietra leccese, carparo) alti non più di 1 mt. e, sovrastanti, recinzioni a rete a maglie non fitte che garantiscono il principio di permeabilità ecologica delle recinzioni che il PUG si prefigge nonché la tutela delle visuali panoramiche di cui il contesto territoriale di Porto Cesareo in più punti è caratterizzato.

13. Il contesto è articolato in tre sub-contesti per i quali vanno rispettati gli indici ed i parametri contenuti nella seguente tabella (le superfici sono indicative e vanno verificate in sede di pianificazione esecutiva):

Sub contesto	Superficie totale mq.	If – mc/mq	V max mc	Mc/ab (art.3 D.L. 144/68)	Abitanti	Standard 18 ma/ab	Diritti vol. ris. Al Comune per perequazione 15%
2 (Zona C2/1 Parte Programm.)	77.716	0,50	38.858	100	389	6.994	5.829

14. In applicazione del principio della perequazione devono essere localizzate all'interno del contesto le volumetrie derivanti dalle aree da acquisirsi perché destinate ad infrastrutture e/o servizi di progetto comprese nel Contesto Urbano consolidato, nelle tavole puntualmente individuate. In particolare verranno

localizzate nel sub-contesto n. 2 (comparto C2/1 nella Parte Programmatica) le volumetrie da rilocalizzarsi a seguito dell'acquisizione delle seguenti aree, le cui superfici sono indicative ed andranno verificate in sede di pianificazione esecutiva:

- 1) Via Romolo Murri, mq 2.107;
- 2) Via Alfredo Catalani / via Vespucci, mq 4.592;
- 3) Angolo via Piccinni / via Mascagni, mq 995;
- 4) Via Piccinni, mq 1.741.

Per l'acquisizione delle suddette aree verrà riconosciuto un volume determinato applicando alle superfici reali dei lotti l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq. Tale volumetria dovrà essere allocata nell'ambito del 15% dell'area di comparto in quota al Comune, incrementando di conseguenza l'Indice di fabbricabilità fondiario.

15. Per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento, i PUE dovranno inoltre rispettare i seguenti indici:

- **Np** numero di piani: massimo due piani fuori terra;
- **Dc** distanza dai confini: min. ml. 5.00 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- **Df** distanza tra i fabbricati: min. ml. 10 oppure nulla per costruzione in aderenza;
- **Ds** distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 5.
- **Parcheggio** 1 mq/10mc di nuova costruzione.

Stralcio N.T.A. del PUG - Parte Programmatica

ART. 3.2.1.12 ZONA C2 – Zona omogenea di nuova espansione

1. Trattasi delle zone di espansione dell'abitato (comparti C2/1 e C2/2) nelle quali è previsto l'insediamento dei residenti.

2. In applicazione del principio della perequazione, le volumetrie da rilocalizzarsi a seguito dell'acquisizione delle aree di cui al successivo elenco, le cui superfici sono indicative ed andranno verificate in sede di pianificazione esecutiva, verranno localizzate nella quota parte del Comparto C2/1 da cedere al Comune per interventi di perequazione e compensazione, secondo quanto stabilito nella Parte Strutturale delle presenti NTA :

- 1 – Via Romolo Murri mq. 2.107
- 2 – Via Alfredo Catalani/Via Vespucci mq. 4.592
- 3 – Angolo via Piccinni/via Mascagni mq. 995
- 4 – Via Piccinni mq. 1.741

3. Nei comparti della zona C2 l'Amministrazione comunale, ove occorra, si impegna a destinare, all'atto della redazione dello strumento esecutivo, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, il 40% della capacità insediativa di ogni singolo comparto ad edilizia convenzionata o sovvenzionata o ad edilizia economica e popolare.

4. Per gli interventi di nuova costruzione, in aggiunta a quanto stabilito nella Parte Strutturale del Piano, vanno rispettati i seguenti indici:

- Rc** rapporto di copertura: massimo 30% dell'area;
- H** altezza massima: ml. 7.50;
- Sp** superficie permeabile : 50% del lotto.

GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO PRESENTI

Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato con la DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 16 febbraio 2015, n. 176 "Approvazione del Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR)" (pubblicato sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/2015), è piano paesaggistico ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale, ai sensi dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*". Esso è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, e, in particolare, agli enti competenti in materia di programmazione, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio. (art.1.1 delle NTA del PPTR).

"Il PPTR persegue le finalità di tutela e valorizzazione, nonché di recupero e riqualificazione dei paesaggi di Puglia" in attuazione dell'art. 1 della L.R. 7 ottobre 2009 n. 20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*" e del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 " Codice dei beni culturali e del Paesaggio" e successive modifiche e integrazioni (di seguito denominato Codice), nonché in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e conformemente ai principi di cui all'art. 9 della Costituzione ed alla Convenzione Europea sul Paesaggio, adottata a Firenze il 20 ottobre 2000, ratificata con la Legge n. 14 del 9 gennaio 2006 " (art. 1.2 delle NTA del PPTR).

Esso, [...] "disciplina l'intero territorio regionale e concerne tutti i paesaggi di Puglia, non solo quelli che possono essere considerati eccezionali, ma altresì i paesaggi della vita quotidiana e quelli degradati." (art. 2.1 delle NTA del PPTR).

Il PPTR è costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione generale

2. Norme Tecniche di Attuazione

3. Atlante del patrimonio ambientale, territoriale e paesaggistico

L'Atlante del PPTR si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Descrizioni analitiche;
- 2) Descrizioni strutturali di sintesi;
- 3) Interpretazioni identitarie e statutarie .

4. Lo Scenario strategico

- 1) Obiettivi generali e specifici dello scenario;
- 2) Cinque Progetti Territoriali per il paesaggio regionale;
- 3) Progetti Integrati di Paesaggio sperimentali;
- 4) Linee guida regionali.

5. Schede degli Ambiti Paesaggistici: Ognuna delle 11 schede degli ambiti Paesaggistici è articolata in 3 sezioni:

- 1) Sezione A: Descrizioni strutturali di sintesi;
- 2) Sezione B: Interpretazioni identitarie e statutarie;
- 3) Sezione C: Lo scenario strategico.

6) Il sistema delle tutele: beni paesaggistici e ulteriori contesti

7. Il rapporto ambientale

Il Piano Paesaggistico della Regione Puglia (PPTR) ha condotto, ai sensi dell'articolo 143 co.1 lett. b) e c) del d.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) la ricognizione sistematica delle aree sottoposte a tutela paesaggistica.

e) del Codice, di ulteriori contesti che il Piano intende sottoporre a tutela paesaggistica .

Le aree sottoposte a tutele dal PPTR si dividono pertanto in beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 134 del Codice, e ulteriori contesti paesaggistici ai sensi dell'art. 143 co.1 lett. e) del Codice.

Le disposizioni normative del PPTR si articolano in

- **Indirizzi:** disposizioni che indicano ai soggetti attuatori gli obiettivi generali e specifici del PPTR da conseguire.
- **Direttive:** disposizioni che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione. Esse, pertanto, devono essere e nei tempi stabiliti dal PPTR nelle disposizioni che disciplinano l'adeguamento dei piani settoriali e locali, contenute nel Titolo VII delle NTA del PPTR, nonché nelle disposizioni che disciplinano i rapporti del PPTR con gli altri strumenti.
- **Prescrizioni:** disposizioni conformative del regime giuridico dei beni paesaggistici volte a regolare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Esse contengono norme vincolanti, immediatamente cogenti, e prevalenti sulle disposizioni incompatibili di ogni strumento vigente di pianificazione o di programmazione regionale, provinciale e locale.
- **Misure di salvaguardia e utilizzazione,** relative agli ulteriori contesti come definiti all'art. 7 co. 7 del PPTR in virtù di quanto previsto dall'art. 143 co. 1 lett. e) del Codice, sono disposizioni volte ad assicurare la conformità di piani, progetti e interventi con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37 e ad individuare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite per ciascun contesto.
- **Linee guida:** raccomandazioni sviluppate in modo sistematico per orientare la redazione di strumenti di pianificazione, di programmazione, nonché la previsione di interventi in settori che richiedono un quadro di riferimento unitario di indirizzi e criteri metodologici, il cui recepimento costituisce parametro di riferimento ai fini della valutazione di coerenza di detti strumenti e interventi con le disposizioni di cui alle presenti norme.

Il PPTR definisce come

- **"Patrimonio Territoriale** l'insieme interagente di
 - sedimenti persistenti dei processi di territorializzazione di lunga durata;
 - sedimenti materiali (naturalistici, neoecosistemici, infrastrutturali, urbani, rurali, beni culturali e paesaggistici);
 - sedimenti cognitivi (saperi e sapienze ambientali, costruttive, artistiche, produttive, modelli socioculturali);
- **"Patrimonio Paesaggistico** l'insieme dei valori del patrimonio territoriale percepiti sensorialmente che consente di riconoscere e rappresentare l'identità dei luoghi.

Le condizioni d'uso in quanto risorsa del patrimonio territoriale (a fronte di futuri scenari indirizzati allo sviluppo durevole ed auto sostenibile) sono definiti dallo Statuto del Territorio che delinea i seguenti atti costitutivi

- interpretazione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e delle figure territoriali che ne caratterizzano le strutture morfotipologiche;
- elaborazione delle invarianti strutturali che ne connotano le regole generative, di manutenzione e trasformazione del patrimonio stesso.

Le invarianti strutturali definiscono i caratteri e indicano le regole statutarie che costituiscono l'identità di lunga durata dei luoghi e dei loro paesaggi. Esse riguardano specificamente le regole riproduttive di figure territoriali complesse, esito di processi coevolutivi di lunga durata fra insediamento umano e ambiente, persistenti attraverso rotture e cambiamenti storici.

Le invarianti strutturali, a partire dall'interpretazione degli elementi costitutivi e relazionali della struttura morfotipologica di lungo periodo delle figure territoriali, ne descrivono le regole e i principi che le hanno generate (modalità d'uso, funzionalità ambientali, sapienze e tecniche) e le hanno mantenute stabili nel tempo; tramite la definizione del loro stato di conservazione e/o di criticità, descrivono le regole che ne garantiscono la riproduzione a fronte delle trasformazioni presenti e future del territorio.

L'ambito paesaggistico rappresenta una articolazione del territorio regionale ai sensi dell'art. 135, comma 2, del Codice. Il PPTR articola l'intero territorio regionale in undici ambiti paesaggistici individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori:

- la conformazione storica delle regioni geografiche;
- i caratteri dell'assetto idrogeomorfologico;
- i caratteri ambientali ed ecosistemici;
- le tipologie insediative: città, reti di città infrastrutture, strutture agrarie;
- l'insieme delle figure territoriali costitutive dei caratteri morfotipologici dei paesaggi;
- l'articolazione delle identità percettive dei paesaggi.

Ogni ambito paesaggistico, rappresentato sinteticamente con schemi, è articolato in figure territoriali che rappresentano le unità minime paesistiche. L'insieme delle figure territoriali definisce l'identità territoriale e paesaggistica dell'ambito dal punto di vista dell'interpretazione strutturale.

In ogni ambito paesaggistico le figure territoriali e le relative invarianti strutturali comprendono al loro interno e connettono in forma sistemica i beni paesaggistici, i beni culturali, i contesti topografici stratificati e i contesti di paesaggio presenti nella figura stessa. L'interpretazione strutturale delle invarianti consente di articolare e integrare, in un quadro di riferimento coerente l'insieme degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso.

La figura territoriale si intende una entità territoriale riconoscibile per la specificità dei caratteri morfotipologici che persistono nel processo storico di stratificazione di diversi cicli di territorializzazione. La rappresentazione cartografica di questi caratteri ne interpreta sinteticamente l'identità ambientale, territoriale e paesaggistica. La descrizione dei caratteri morfotipologici e delle regole costitutive, di manutenzione e trasformazione della figura territoriale definisce le "invarianti strutturali" della stessa.

I Beni paesaggistici: sono costituiti dagli immobili e dalle aree di cui all'art. 134 del Codice. Essi sono delimitati e rappresentati, nonché sottoposti a specifiche prescrizioni d'uso, secondo le disposizioni di cui al Titolo VI del PPTR. L'individuazione dei beni paesaggistici costituisce riconoscimento delle caratteristiche intrinseche e connaturali di tali immobili ed aree.

Gli Ulteriori contesti: sono costituiti dagli immobili e dalle aree sottoposti a specifica disciplina di salvaguardia e di utilizzazione ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. e) del Codice, finalizzata ad assicurarne la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione, secondo le disposizioni di cui al Titolo VI del PPTR. L'individuazione degli ulteriori contesti costituisce riconoscimento delle caratteristiche intrinseche e connaturali di tali immobili ed aree.

Inquadramento del sito di interesse rispetto agli ambiti paesaggistici del PPTR

Gli ambiti paesaggistici sono individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori:

- la conformazione storica delle regioni geografiche;
- i caratteri dell'assetto idrogeomorfologico;
- i caratteri ambientali ed eco sistemici;
- le tipologie insediative: città, reti di città infrastrutture, strutture agrarie;
- l'insieme delle figure territoriali costitutive dei caratteri morfotipologici dei paesaggi;
- l'articolazione delle identità percettive dei paesaggi.

individua, all'interno del territorio regionale, **undici ambiti paesaggistici** per i quali sono determinate

- le caratteristiche paesaggistiche;
- gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- le specifiche normative d'uso.

Inquadramento dell'area di progetto - Titolo VI disciplina dei beni paesaggistici ed ulteriori contesti paesaggistici

Il sito di interesse ricade nell'Ambito Paesaggistico 5.10 "Tavoliere Salentino" e nella Figura Territoriale e Paesaggistica "Terra dell'Arneo".

Il PPTR d'intesa con il Ministero individua e delimita i beni paesaggistici (BP) di cui all'art. 134 del Codice, nonché ulteriori contesti, a norma dell'art. 143 co. 1 lett. e) del Codice e ne detta rispettivamente le specifiche prescrizioni d'uso e le misure di salvaguardia e utilizzazione.

I beni paesaggistici nella regione Puglia comprendono:

- "immobili ed aree di notevole interesse pubblico" (ex art. 134, comma 1, lettera a) del Codice);
- "aree tutelate per legge" (ex art. 142, comma 1, del Codice).

Per la descrizione dei caratteri del paesaggio, il PPTR definisce tre strutture, a loro volta articolate in componenti ciascuna delle quali soggetta a specifica disciplina :

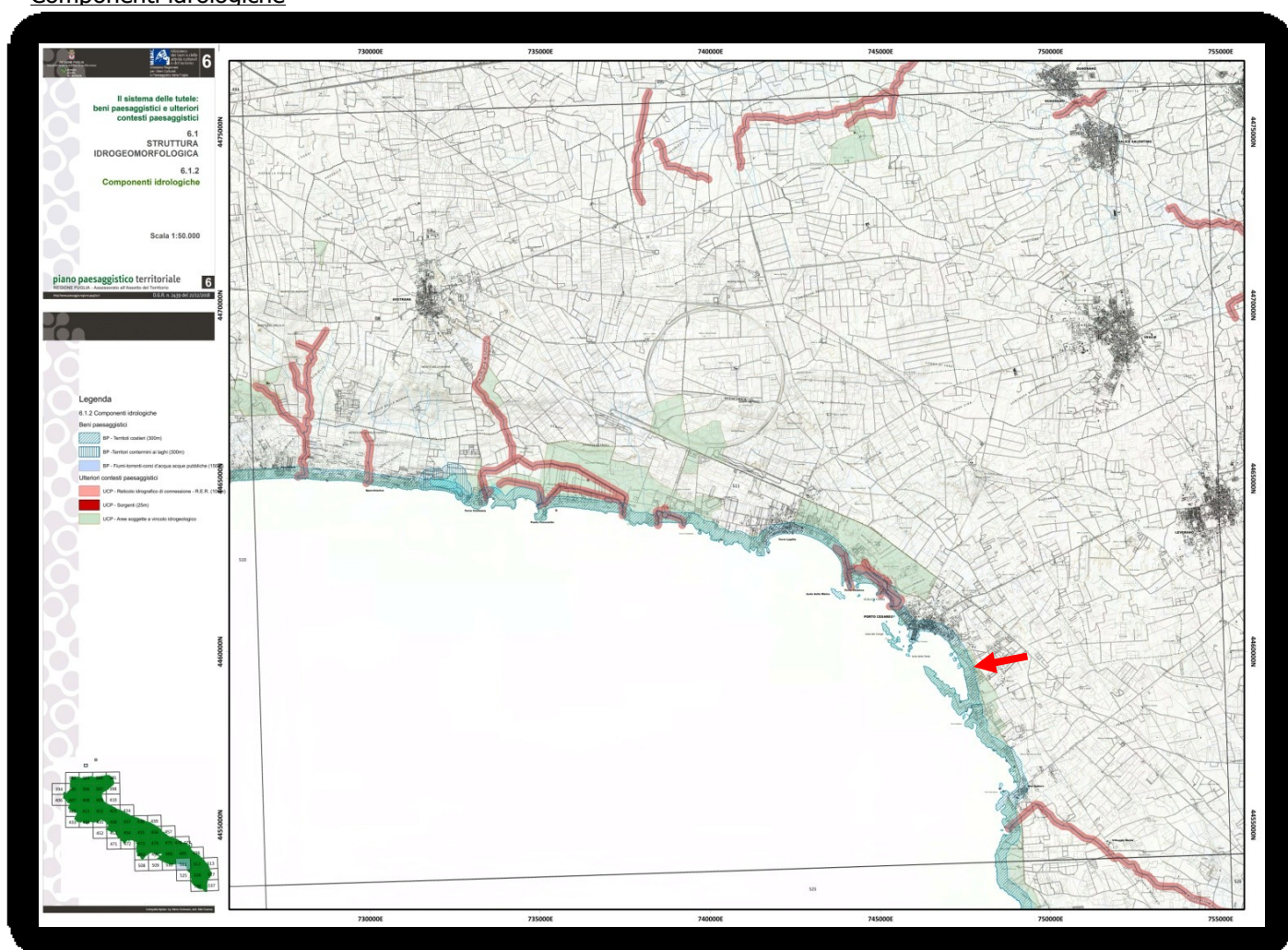
- Struttura idrogeomorfologica CAPO II
 - Componenti geomorfologiche;
 - Componenti idrologiche.

- Struttura ecosistemica e ambientale CAPO III
 - Componenti botanico vegetazionali;
 - Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici.

- Struttura antropica e storico-culturale CAPO IV
 - Componenti culturali e insediative;
 - Componenti dei valori percettivi.

STRUTTURA IDROGEOMORFOLOGICA

Componenti idrologiche



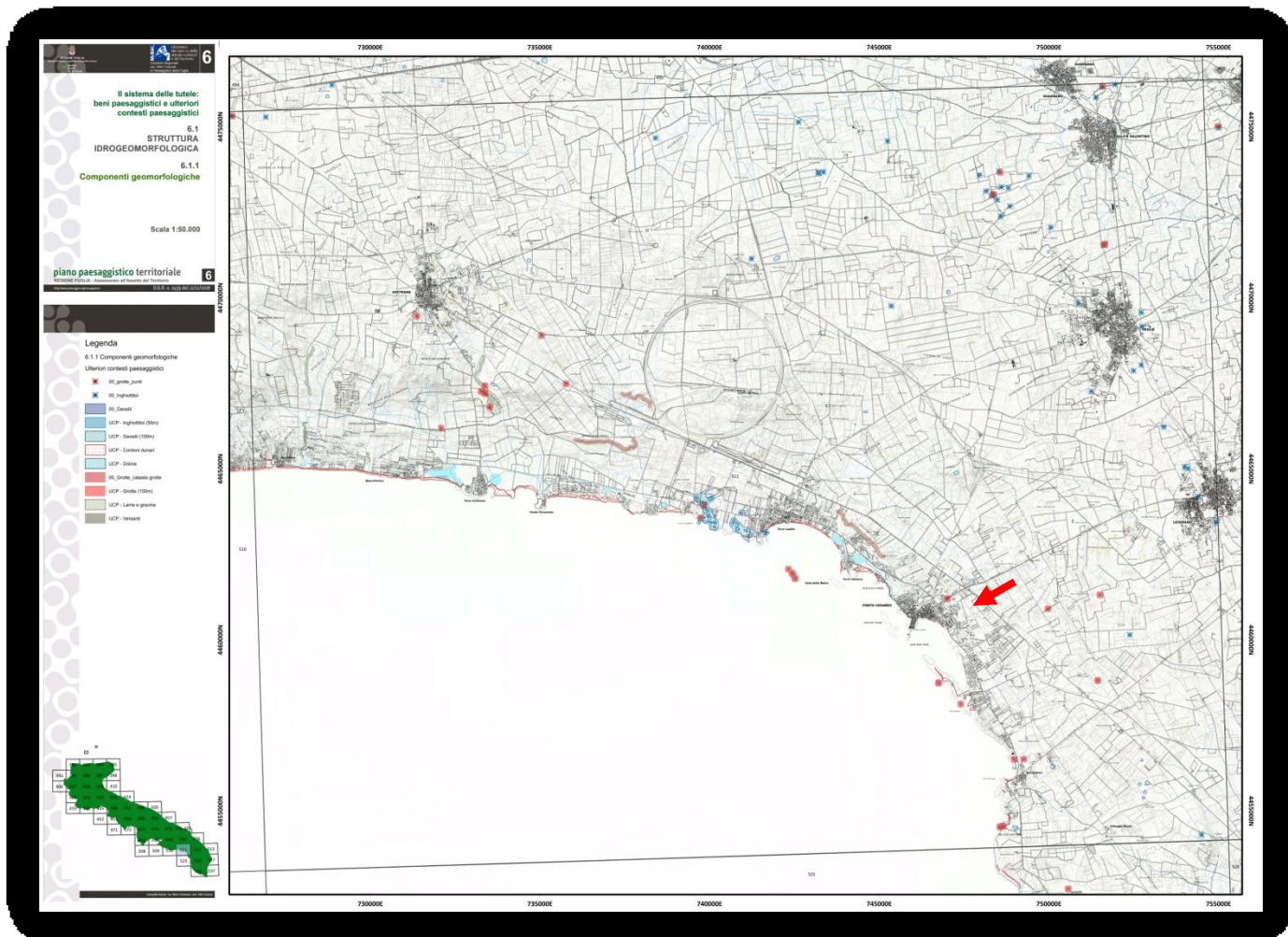
Le componenti idrogeologiche comprendono:

- beni paesaggistici
 - Territori costieri;
 - Territori contermini ai laghi;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche.

- ulteriori contesti
 - Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale
 - Sorgenti;
 - Aree soggette a vincolo idrogeologico.

L'area in oggetto non ricade in nessuna delle emergenze citate.

Componenti geomorfologiche



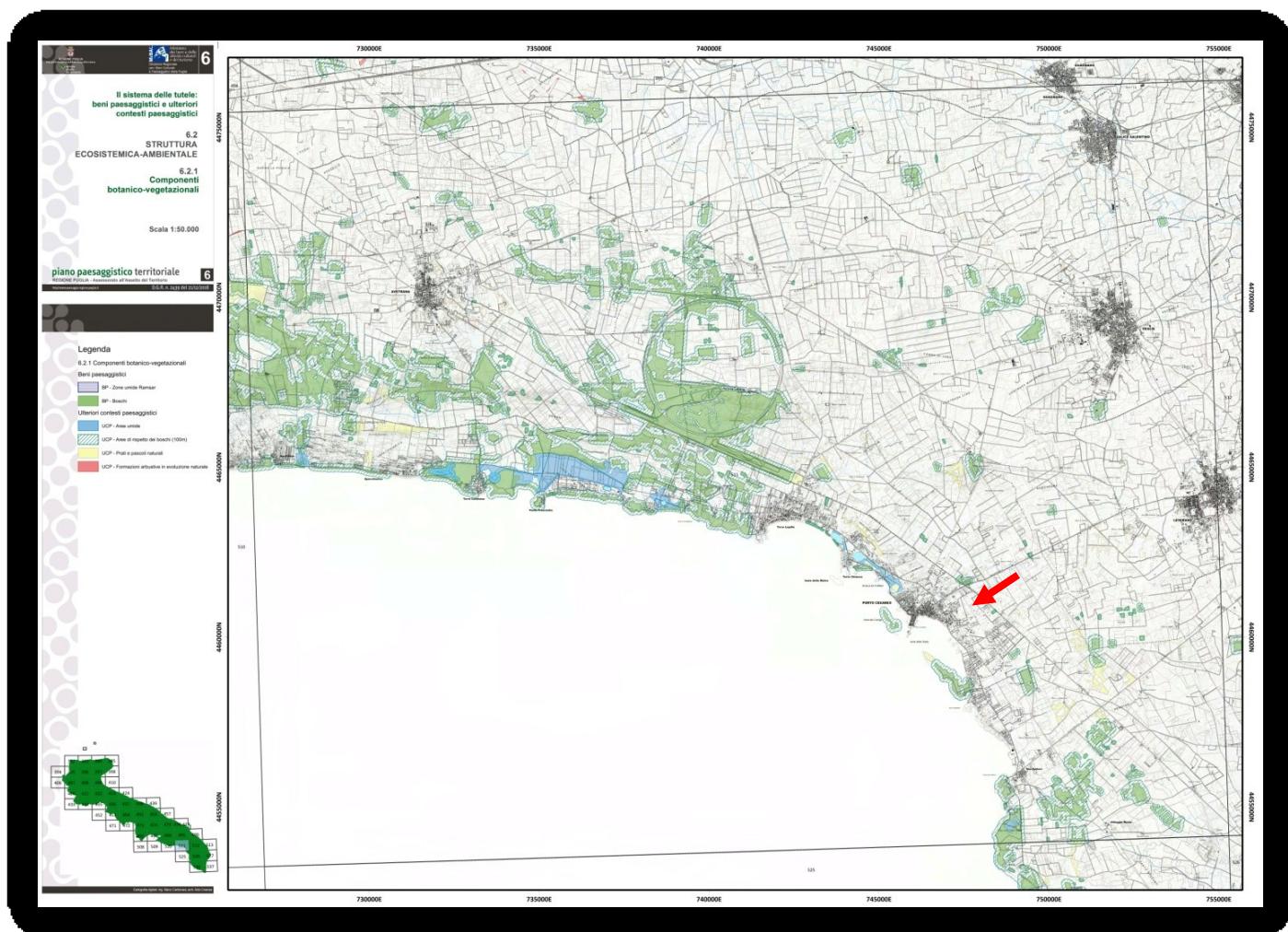
Le componenti geomorfologiche individuate dal PPTR comprendono ulteriori contesti costituiti da:

- Versanti;
- Lame e Gravine;
- Doline;
- Grotte;
- Geositi;
- Inghiottitoi;
- Cordoni dunari;

L'area in oggetto non ricade in nessuna delle emergenze citate.

STRUTTURA ECOSISTEMICA E AMBIENTALE

Componenti botanico-vegetazionali

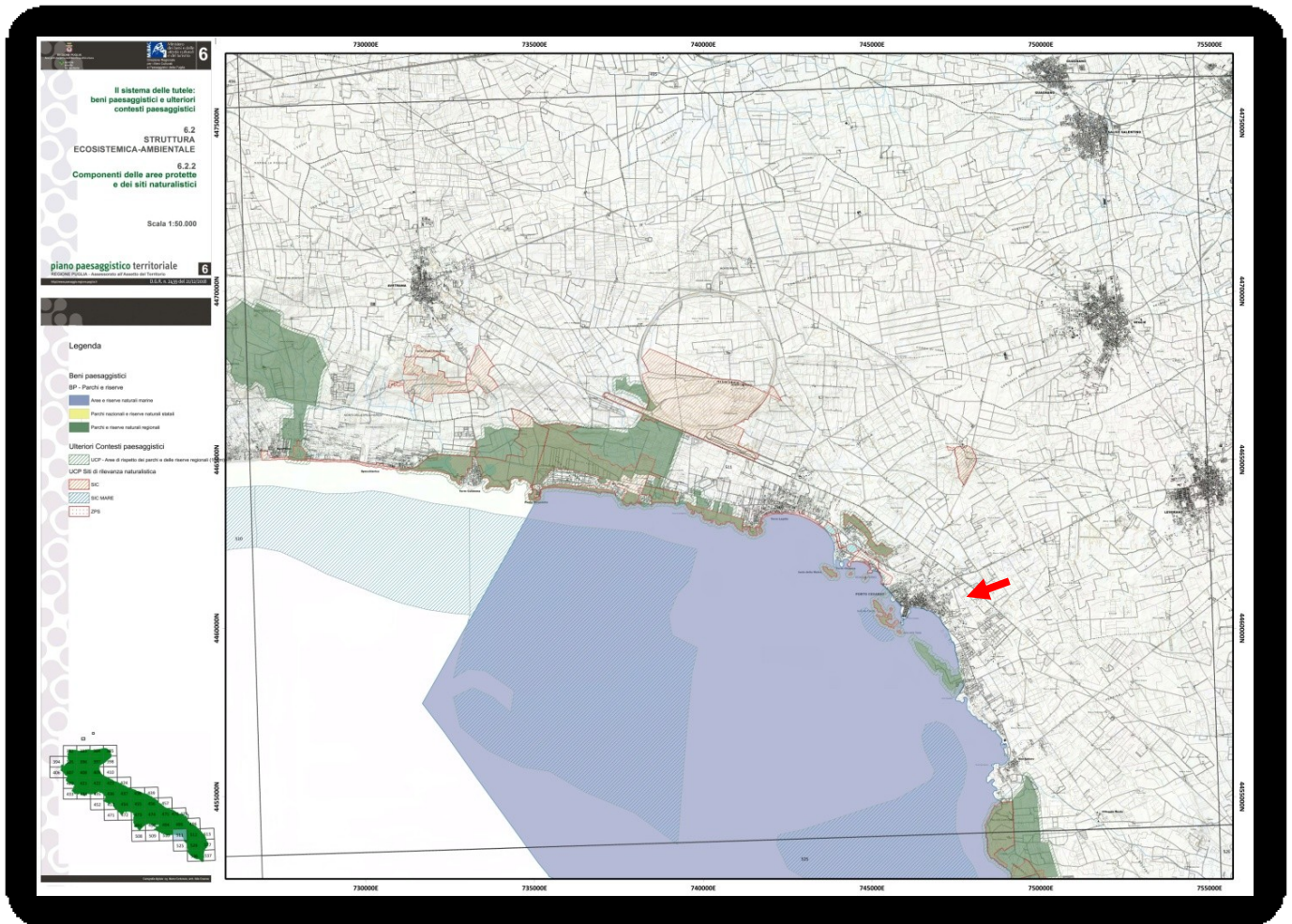


Comprendono

- beni paesaggistici
 - Boschi;
 - Zone umide Ramsar;
- ulteriori contesti
 - Aree umide;
 - Prati e pascoli naturali;
 - Formazioni arbustive in evoluzione naturale;
 - Area di rispetto dei boschi.

L'area in oggetto non ricade in nessuna delle emergenze citate.

Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici



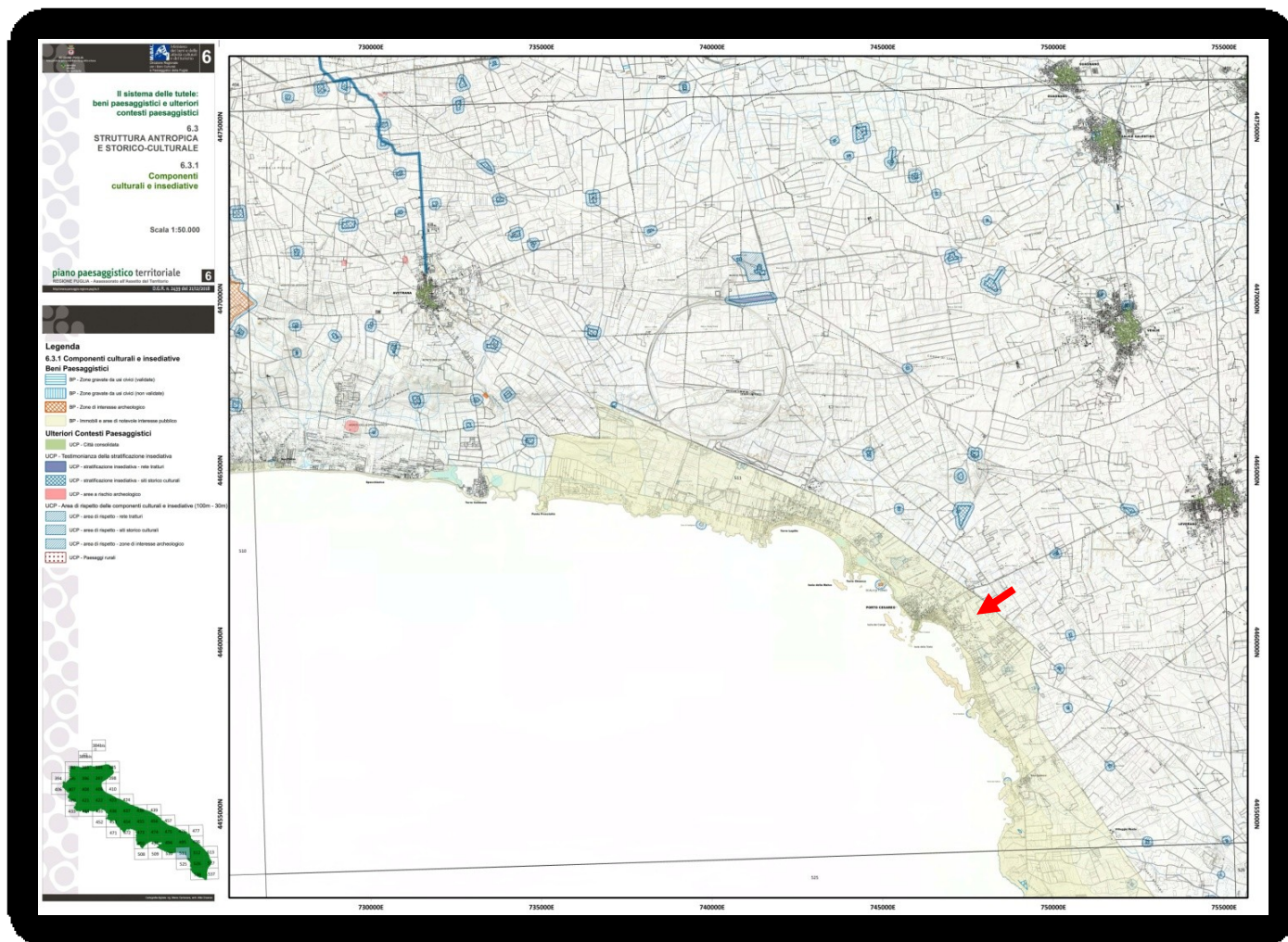
Comprendono:

- beni paesaggistici: parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterna dei parchi
- ulteriori contesti
 - siti di rilevanza naturalistica;
 - area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali.

L'area in oggetto non ricade in nessuna delle emergenze citate.

STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE

Componenti culturali e insediative



Comprendono:

- beni paesaggistici
 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
 - zone gravate da usi civici;
 - zone di interesse archeologico.
- ulteriori contesti
 - Città consolidata;
 - Testimonianze della stratificazione insediativa;
 - Area di rispetto delle componenti culturali e insediative;
 - Paesaggi rurali.

Il sito in oggetto ricade nel sistema delle tutele – art. 75 e 76 (vedi Tav. 6.3.1 del PPTR)

Da osservare:

l'Art.79 punto 1.3 lett. a) del PPTR e le "INVARIANTI INFRASTRUTTURALI" vedi TAV. I.1e del PUG

Componenti dei valori percettivi



Comprendono ulteriori contesti costituiti da:

- Strade a valenza paesaggistica;
- Strade panoramiche;
- Punti panoramici;
- Coni visuali.

L'area in oggetto non ricade in nessuna delle emergenze citate.

4 - DESCRIZIONE DEL PROGETTO PUE

PREMESSE

Il comparto C2-1, così come configurato dal vigente P.U.G., ricade in un'area a spiccata vocazione residenziale. E' infatti ubicato in località denominata "furnieddri", che, per il territorio cesarino, rappresenta storicamente una località privilegiata, per la sua particolare ubicazione, per l'aspetto orografico, per l'intera vista che guarda dall'alto la riviera di levante ed il Porto.

La normativa a cui si è fatto riferimento nel PUG (NTA), riguarda per la "Parte Strutturale" l'art. 2.5.2.11 – Contesto urbano da destinare ad insediamenti residenziali di nuovo impianto e, per la "Parte Programmatica" l'art. 3.2.1.12 Zona C2 – Zona omogenea di nuova espansione.

Si è considerato inoltre l'art. 2.5.2.11 paragr. 8 del PUG, che indica il comparto minimo di intervento e la possibilità di intervenire in sub-comparti della sup. non inferiore a ha. 2,0; ed inoltre, si è fatto riferimento alla Legge Regionale n. 20/2001 che dà la possibilità di promuovere l'intervento ai proprietari che rappresentano il 51% degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata.

Pertanto, il soggetto promotore del piano, costituito dalla Ditta CASTALDI ROBERTO, pur rappresentando nella percentuale dell'intera area il 61%, dovendo dimostrare l'equa ripartizione degli oneri ed utili tra tutti i proprietari, oltre che la funzionalità urbanistica, ha inoltrato il progetto esteso all'intera area costituente l'intero comparto C2-1.

Tanto in ulteriore osservanza della Deliberazione della Giunta Regionale del 14 dicembre 2010 n. 2753, (Criteri per la formazione e localizzazione dei PUE) al capitolo "ATTUAZIONE".

STATO FISICO E GIURIDICO

L'area, ricadente secondo il P.U.G. nel comparto C2-1, si estende per una superficie (S.t.) pari a mq. 77.716,00 di piano (PUG), reali mq. 69.000. ed insiste al foglio 27 all. "f" ed all. "h", in cui catastalmente e nominalmente, sono comprese la seguenti proprietà :

Ditte:

CASTALDI ROBERTO – n. Nardò il 02.01.1956 Cod. Fisc. CSTRRT56A02F842J.
IACONISI MARCELLO – n Copertino il 16.05.1948 Cod. Fisc. CNSGPP56B10C978T
IACONISI GIUSEPPE – n. Copertino il 10.02.1956 Cod. Fisc. CNSGPP56B10C978U
IACONISI LUCIA – n. Copertino il 09.07.1954 Cod. Fisc. CNSLCU54L49C978F
D'ELIA SONIA – n. Galatina il 12.01.1977 Cod. Fisc. DLEESN77A52D862R
CATALDI ANNA – n. Copertino il 02.01.1946 Cod. Fisc. CTLNNA46A42C978F
CATALDI ROSALBA – n. Copertino il 06.10.1952 Cod. Fisc. CTRLRB52R46C978L
DIMASTROGIOVANNI MARIA – n. Leverano il 17.03.1935 C.F. DMSMCN35C57E563A
FANIZZA CLAUDIO – n. Copertino il 28.07.1969 Cod. Fisc. FNZCLD69L28C978A
FANIZZA DONATELLA – n. Copertino il 25.01.1966 Cod. Fisc. FNZDTL66A65C978L
FANIZZA MICHELE – n. Copertino il 20.01.1974 Cod. Fisc. FNZMHL74A20C978H
ARCATI FRANCA – n. Nardò il 23.01.1957 Cod. Fisc. RCTFNC57A63F842O
GIUNGATO LUIGI – n. Gallipoli il 03.07.1933 Cod. Fisc. GNGLGU33L03D883R
PIGNATARO MARCELLO – n. Nardò il 01.03.1938 Cod. Fisc. PGNMCL38C01F842G
PIGNATARO MARIA – n. Nardò il 08.10.1935 Cod. Fisc. PGNMRA35R48F842V
PRESICCE MARIA TERESA – n. Nardò il 10.06.1934 Cod. Fisc. PRSMTR34H58F842E
PRESICCE COSIMO – n. Nardò il 18.04.1941 Cod. Fisc. PRSCSM41D18F842Y
PRESICCE ROCCO LUIGI – n. Nardò il 25.08.1936 Cod. Fisc. PRSRCL36M25F842O
PRESICCE ROSARIO – n. Nardò il 04.09.1943 Cod. Fisc. PRSRSA43P04F842F
DE LUCA BIANCA – n. Ortelle il 12.03.1912 Cod. Fisc. DLCBNC12C52G136J
PRESICCE GIOVANNI – n. Nardò il 14.02.1931 Cod. Fisc. PRSGNN31B14F842S
PRESICCE ANTONIETTA MARIA – n. Nardò il 24.01.1946 C. F. PRSNNT46A64F842S
DELL'ANNA CINZIA – n. Copertino il 20.01.1963 Cod. Fisc. DLLCNZ63A60C978O
PELUSO COSIMO – n. Nardò il 27.09.1965 Cod. Fisc. PLSCSM65P27F842X
PELUSO ENRICO – n. Nardò il 26.07.1934 Cod. Fisc. PLSNRC34L26F842K
PELUSO GIUSEPPA – n. Nardò il 06.11.1963 Cod. Fisc. PLSGPP63S46F842C
PELUSO ILARIA - n. Nardò il 15.03.1967 Cod. Fisc. PLSLRI67C55F842B

PELUSO NICOLA – n. Nardò il 08.03.1961 Cod. Fisc. PLSNCL61C08F842Y
MUCI GIUSEPPE – n. Copertino (LE) il 15.04.1965 Cod. Fisc. MCUGPP65D15C978J
MUCI SALVATORE – n. Nardò (LE) il 31.10.1959 Cod. Fisc. MCUSVT59R31F842T
CATINO EMANUELE – n. Palermo il 12.12.1979 Cod. Fisc. CTNMNL79T52G273G

IL SITO

Geo –morfo –idrogeologia dei luoghi

L'area su cui si estende il comparto è caratterizzata da alcune singolarità orografiche il cui rispetto, insieme alle altre di seguito elencate, ha orientato l'evolversi dell'intera progettazione del P.U.E. .

L'intera area interessata dall'intervento, risulta avere una conformazione del terreno, costituita da leggeri declivi, che partendo dal lato nord-ovest, degradano verso sud-est, avendo un dislivello di circa mt. 7 su di una sezione di mt. 700,00 circa, meglio evidenziati nella tav. 3 del PUE. Il sottosuolo è composto da banchi rocciosi calcarei affioranti che si estendono fino alla vicina linea di costa.

Non sono presenti fenomeni carsici superficiali che avrebbero potuto dare origine a doline, grotte o simili, come pure sono assenti corsi d'acqua naturali o canali ad uso irriguo.

Presenze botanico - vegetazionali

Nell'area interessata così come in quella circostante, è stata predominante la coltura estensiva ad uliveto, della cui presenza oggi non ne è rimasta traccia, in quanto infestata dal patogeno della xylella.

Causa l'antropizzazione a cui l'area adiacente, che scende verso il mare, è stata sottoposta nel tempo, non è più presente la vegetazione arbustiva caratterizzante la macchia mediterranea.

Per quanto attiene la presenza degli alberi di ulivo, così come previsto nelle NTA, si cercherà di porre a dimora le specie resistenti, quali la " favolosa o il leccino", seguendo la vecchia tessitura dell'uliveto precedente ove possibile. Particolare riguardo, sarà posto lungo via Platone e per un'area di mt. 5, nelle fasce di aree a verde pubblico o privato ambo i lati, di un filare di alberi di ulivo, per i due lati, al fine di valorizzare l'assetto percettivo e paesaggistico di detta via.

Viabilità

Il luogo descritto, attualmente è attraversato da una rada viabilità rurale caratterizzata da uno stradone che attraversa tutta l'estensione della proprietà (via Platone), finalizzato al raggiungimento delle superfici fondiarie oltre che a collegarsi da nord con via Don Tonino Bello ed a sud con via Bainsizza. IL PUE sostanzialmente, prevede una viabilità di contorno fuori dall'area di intervento, se non per un piccolo collegamento posto a sud-ovest. Lateralmente all'area di intervento il PUG prevede una viabilità in parte esistente ed in parte di nuova costruzione, che collegandosi con il tessuto urbano limitrofo, ne delinea e definisce il comparto.

Organizzazione insediativa

Internamente al comparto è rilevabile qualche significativa stratificazione storica dell'organizzazione insediativa rurale propria del basso Salento, caratterizzata da tipologie edilizie quali "furnieddri" o "paiare", come riportato nella TAV. I1.e del P.U.G.. Per tali elementi testimoniali è stata prevista la conservazione, con la ricomposizione di eventuali parti crollate. Tali strutture testimoniali, inserite nelle aree a verde F2,

saranno cedute al Comune, che ne gestirà il recupero e la manutenzione. Per gli interventi dovrà essere considerato l' Art. 83 delle NTA e le linee guida 4.4 con riferimento:

al punto 4.4.3 (Linee guida per il patto città campagna riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane.

Al punto 4.4.4 (Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della puglia.

Al punto 4.4.6 (Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali).

Di altri elementi dell'antico paesaggio agrario, come opere di contenimento, terrazzamenti, muretti a secco ecc., rimangono soltanto alcuni brani la cui presenza non è rimasta inalterata nell'ambito di un disegno territoriale unitario.

Nel perimetro del comparto sono comprese alcune costruzioni unifamiliari. Parte di tali edifici, sono stati oggetto di condono edilizio. La presenza dei lotti edificati, rimane comunque ubicata marginalmente al comparto; in particolare lungo la via interna (via Platone) che collega l'area posta a nord da via Don Tonino Bello, con la parte sud fino al raggiungimento di via Bainsizza.

Vincoli

- ✓ L'area risulta sottoposta alla procedura inerente il "parere di di compatibilità paesaggistica, in virtù dell'art. 96.1 lett. d) e, art. 96.3 lett. b) del PPTR, in quanto "interventi ricadenti in strumenti urbanistici esecutivi interessati da beni o aree di cui all'art. 134 del Codice".
Vedi "Delibera di Giunta Regionale n. 1702 del 08.11.2016 in merito alla valutazione di conformità del PUG in riferimento all'art. 100 delle NTA del PPTR.
- ✓ L'area risulta esente da vincoli e prescrizioni relative all'Autorita' di Bacino della Regione Puglia (vedi TAV. 1);
- ✓ Il PUE, risulta subordinato alla richiesta di parere di competenza dell'Ufficio Tecnico Regionale (ex Genio Civile), relativo al DPR n. 380 del 06.06.2001 art. 89.
- ✓ Esclusione delle procedure di V.A.S. in relazione alla Legge Regionale n. 44/2012 art. 3 paragr. 8 e succ. ed al Regolamento Regionale n. 18/2013 art. 7 paragr. 7.2 lett. f) che testè recita *"gli strumenti attuativi di piani urbanistici comunali generali già sottoposti a VAS, qualora non comportino variante e lo strumento sovraordinato in sede VAS detti i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste,definendo in particolare tutti i seguenti aspetti:*
 - I. l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali,*
 - II. gli indici di fabbricabilità,*
 - III. gli usi ammessi e,*
 - IV. i contenuti di livello progettuale, con particolare riferimento alle altezze massime consentite, ai rapporti di copertura, ai distacchi, agli indici di permeabilità dei suoli, e gli indici di piantumazione (o ai corrispondenti parametri disciplinati dal piano urbanistico comunale generale), nonché gli altri contenuti stabiliti nel piano urbanistico comunale generale ai fini dell'applicazione della d.g.r. n.2753 del 14/12/2010 .. "*

IL PROGETTO

Il principale obiettivo del progetto è stata la valorizzazione dei luoghi mediante la predisposizione di una pianificazione urbanistica per quanto possibile integrata con il contesto circostante, con riferimento al PPTR Art. 83 delle NTA ed alle linee guida 4.4 con riferimento:

al punto 4.4.3 (Linee guida per il patto città campagna riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane.

Al punto 4.4.4 (Linee guida per la tutela, il restauro e gli interventi sulle strutture in pietra a secco della puglia.

Al punto 4.4.6 (Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali).

A tal fine, la metodologia progettuale seguita, ha richiesto un attento e approfondito esame della zonizzazione delle aree, dei tracciati stradali e relativi collegamenti con il resto del territorio, in adeguamento altresì alle previsioni urbanistiche espresse nel PUG.

In relazione a quanto dettato nelle NTA del PUG, sono stati dedotti i seguenti parametri urbanistici, anche in rif. all'elaborato del PUG inerente la "TAV. A9.4 – Perimetrazione e dimensionamento", che ne detta gli indici e gli standard da rispettare.

Si ha pertanto:

COMPARTO C2-1 sup. mq. 69.000,00

Ift. 0,5 mc/mq. Volume edificabile (Ift. 0,5 x mq. 69.000)= mc. 34.500

Standard D.I. 1444/68

1 abit./100mc. abit. insediabili mc. 34.500/100 = 345 abit.

Aree a standard 18 mq. /abit. 345x18= mq.6.210 < mq. 6.303*

Diritti Volumetrici disponibili

Ift. 0,5 mc/mq. Volume edificabile (Ift. 0,5 x mq. 69.000)= mc. 34.500

Diritti vol. disponibili mc. 34.500 x 85% = mc. 29.325*

Diritti vol. riserv. al comune x perequazione mc. 34.500 x 15% = mc. 5.175 + increm.

Perequazione aree da cedere al Comune

Diritti di superficie riservati al Comune per perequazione 15% della superf. di comparto

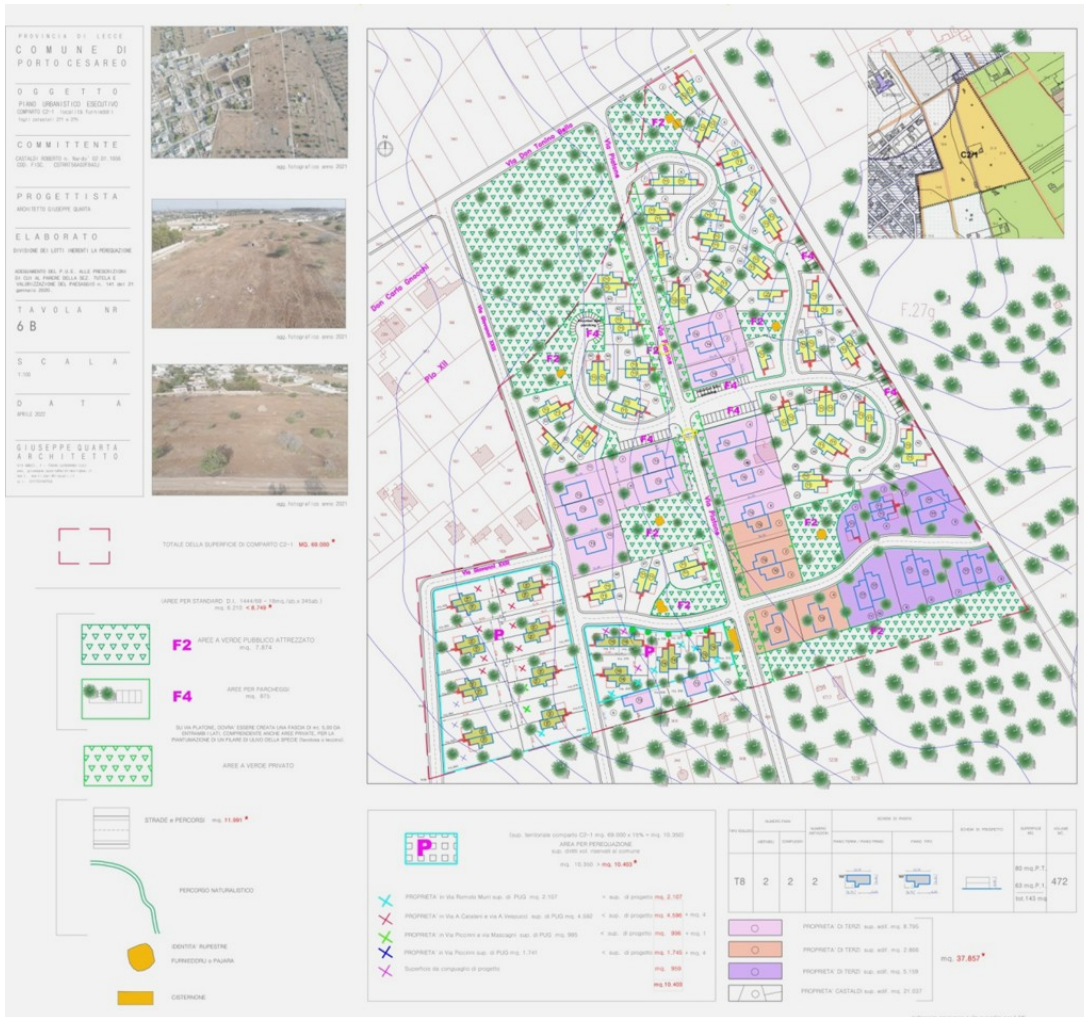
mq. 69.000 x 15% = mq. 10.350 < [mq. 10.403] *

Aree x viabilità e parcheggi di previsione [mq. 12.866] *

(strade, percorsi, relitti mq. 11.991 + parcheggi mq. 975)

Superficie totale da cedere al Comune mq. 8.749 + mq. 10.403+ mq.11.991 = mq. 31.143.00

Aree libere per edificazione	mq. 37.857
Aree per attrezzature	(mq. 8.749 > 6.210)
Verif. sup. comparto	mq. 37.857 + 11.991+ 8.749+10.403 = mq. 69.000



Viabilità

Si premette che è stato possibile far riferimento al P.U.G., per quanto attiene la sola viabilità primaria, determinata dalla via principale (via Platone), che partendo dall'intersezione con via Don Tonino Bello, confluisce su via Bainsizza. Infatti, sin dai primi sopralluoghi, è subito emerso di far rimanere inalterato il tracciato della via principale esistente, limitando l'impatto sul paesaggio.

Di conseguenza, dovendo urbanisticamente pianificare ex novo l'intera area, si è dato inizio configurando una rete viaria che potesse assecondare, il più possibile, l'orografia dei luoghi. IL PUE sostanzialmente, prevede un articolato sviluppo viario che, diramandosi da quello centrale (via Platone), si sviluppa con una viabilità che termina, a "cul-de-sac" con rotonda finale, permettendo una viabilità interna a fondo cieco, di collegamento ad un numero ristretto di unità abitative. Questa soluzione, ancorchè confacente come in precedenza accennato alla situazione naturalistica del luogo, trova conforto, con i caratteri della bassa transitabilità di automezzi e quindi creare una zona più tranquilla e più vivibile. Tale particolare tracciato viario è stato studiato ulteriormente, in modo che si adattasse al terreno, costituito da leggeri declivi, seguendo nel suo sviluppo un andamento sinuoso, non alterando in siffatto andamento la modellazione naturale del suolo ed offrendo, di fatto, visuali panoramiche rispettose dell'attuale stato dei luoghi in sintonia peraltro con gli indirizzi di tutela già previsti dal P.P.T.R.

L'intera rete viaria interna al comparto è caratterizzata da una sezione stradale della larghezza totale di m. 8,00. Il percorso in pratica, si snoda all'interno dell'uliveto esteso in buona parte dell'intera area.

Le strade carrabili saranno realizzate con un tappeto di usura di cm. 4 e sottostante bynder di cm. 7, su strato di stabilizzato, posto su pietrame di cava o materiale inerte tufaceo, su terreno già livellato.

In riferimento a quanto disposto nelle NTA sono previsti percorsi naturalistici, che partendo dall'area per il verde attrezzato, (F2) ne percorrono l'interi isolati.

Zonizzazione

La perimetrazione del comparto è stata rilevata da quella riportata nelle tavole del P.U.G su supporto informatico e riferimento cartografico della Regione Puglia implementato sul GIS; tuttavia, in seguito al confronto effettuato con la planimetria catastale e ricognizioni in loco, si sono dovuti apportare alcuni lievi aggiustamenti che hanno comportato apprezzabili variazioni della superficie complessiva del comprensorio. Come in precedenza accennato, si è riscontrato che la superficie indicata nel PUG pari a mq. 77.716, di fatto si estende per una superficie di mq. 69.000. Tale circostanza è confortata dalla postilla n. 13 dell'art.2.5.2.11 delle NTA, che testè recita *".. le superfici sono indicative e vanno verificate in sede di pianificazione esecutiva .."*

Si sono di conseguenza adeguati gli indici e parametri degli standards edilizi, come riportato nella tabella sottostante.

zona	Sup. territ. mq.	volumetria esistente	IFT	Volumetria di previsione	Abitanti previsti al 2023	Standard complessivi (mq)	Diritti vol. riservati al Comune (mc)	Sup. diritti vol. riservati al Comune (mq)	Totale superficie da cedere al Comune (mq)
					totali	18 mq/ab	15 %	15%	
C2/1	77.716		0,50	38.858	389	7.002	5.829	11.657	18.659
C2/1	69.000		0,50	34.500	345	6.210	5.175	10.350	16.560

Di previsione
Di progetto

- Aree per standard D.I. 1444/68 $18\text{mq/ab} \times 345/\text{ab} = \text{mq. } 6.210$ di piano (**mq. 8.749** di prog.)
- Area per perequazione $\text{mq. } 69.000 \times 15\% = \text{mq. } 10.350$ di piano (**mq. 10.403** di prog.)
- Aree per strade, percorsi, relitti **mq. 11.991**
- Aree edificabili Castaldi ed altri **mq. 37.857**

Superficie complessiva edificabile (area perequazione + area Castaldi ed altri) **mq. 48.260**

(area perequata mq. 10.403 + Cast. ed altri mq. 37.857)

Volume edificabile intero comparto $\text{mq. } 69.000 \times 0,5 = \text{mc. } 34.500$, di cui,

- mc. $34.500 \times 15\% = \text{mc. } 5.175$ da destinare a perequazione
- mc. $34.500 \times 85\% = \text{mc. } 29.325$ da destinare a propr. Castaldi ed altri.

Indici di progetto Castaldi ed altri :

Aree fabbricabili Castaldi ed altri **mq. 37.857**

Superficie coperta al P.T. di progetto (complessiva Castaldi ed altri) **mq. 8.364** (mq. 4.740 Cast. + mq.3.624)

Volume edificabile dei lotti di progetto (complessiva Castaldi ed altri) **mc. 27.514**

Indice di fabbricabilità di progetto (Iff) mc. 27.514/mq. 37.857 = **0.73mc/mq.**

Rapporto di copertura mq. 8.364 / mq. 37.857 = 0,22 < 0,30

Come precedentemente accennato, tutte le superfici elementari risultano ridistribuite nell'ubicazione e nella consistenza parziale ma nel rispetto sia delle prescrizioni di zona del P.U.G. che dello sviluppo complessivo come riportato in progetto. Il dimensionamento dei singoli lotti edificatori e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione, sono riportate rispettivamente nelle Tav. n° 4- 5 inerenti la Zonizzazione e la Quotizzazione dei lotti.

Le aree circoscritte dalla viabilità, destinate all'edilizia residenziale, sono caratterizzate da una rada presenza vegetativa di albero d'ulivo, che, laddove compatibile con gli interventi edilizi, sarà mantenuta inalterata, o espantata e successivamente reimpiantata.

Tale perimetro comprende anche alcuni fabbricati esistenti, le cui pertinenze sono state armonizzate con i tracciati dei nuovi lotti.

Le restanti aree del comparto sono distinguibili in superfici da edificare, aree destinate all'urbanizzazione secondaria ed area soggetta a perequazione.

I lotti edificati, presentando uno stato di fatto ormai consolidato, sono stati riportati nel P.U.E. secondo la loro attuale consistenza. Tali aree, in funzione delle volumetrie già espresse, parteciperanno comunque alla suddivisione degli utili ed oneri previsti per l'attuazione del P.U.E., riportati nelle apposite schede di cui allegato D – *Elenco ditte e ripartizione degli utili e degli oneri* - .

Le superfici destinate a servizi e soprattutto all'area da perequare, sono state collocate, quasi totalmente, lungo il fronte sud, in corrispondenza dell'area prevista nel PUG come F2 – destinata ad " Attrezzature per la ricreazione e lo sport a valenza urbana e territoriale". Partendo da tali oggettive considerazioni i luoghi in questione sono stati diversamente destinati a "area per l'attuazione della perequazione "; "area per il verde attrezzato – F2"; "aree per parcheggi – F4";

Edilizia residenziale

Nell'immaginare una tipologia edilizia armoniosa con il circostante contesto, è quasi d'obbligo far riferimento alla tipica casa salentina: bianche pareti; murature in tufo o pietra calcarea a faccia vista; scale esterne che spesso, sostenute da arconi o pilastri in muratura, raggiungono i piani sopraelevati; androni antistanti l'ingresso per proteggere dalla calura estiva; terrazze; muretti a secco; giardini pavimentati con lastre informi di pietra calcarea; pergolati.

E' questa dunque la tavolozza utilizzata per tratteggiare le nove tipologie proposte che non devono però, essere viste come il risultato di una fredda trasposizione per parti di quanto elencato, bensì come

reinterpretazione, in chiave moderna, di materiali, funzioni e relazioni la cui efficacia è stata validata dal tempo e quindi dalla storia.

Le diverse tipologie edilizie risultano tra loro aggregate in modo speculare, il cui risultato è l'abbinamento di due tipologie, organizzate a seconda dell'estensione e conformazione dei lotti. Il risultato è un insieme costruito articolato e variegato che connota, diversificandola, ogni singola area d'intervento, prevedendo la realizzazione di un insediamento residenziale costituito da case isolate unifamiliari composte da un alloggio, con un piano fuori terra, soddisfacendo gli standard del piano di lottizzazione.

Le dimensioni degli alloggi prevedono due vani letto oltre al soggiorno, angolo cottura e servizio igienico.

Particolare attenzione è stata posta nella dislocazione interna dei vari ambienti al fine di favorire, per quanto possibile, l'eventuale fusione di due unità immobiliari in un unico appartamento.

Le aree esterne di pertinenza alle costruzioni offrono tutte la possibilità di parcheggio per un autoveicolo; le pavimentazioni verranno realizzate con lastre informi di pietra calcarea o eseguite con l'impiego di blocchetti in cls autobloccanti a griglia, drenanti; nelle superfici a verde, laddove non interessate da reimpianto degli alberi di ulivo, saranno poste a dimora essenze arboree e arbustive autoctone.

Le fronti dei vari gruppi di edifici saranno cromaticamente diversificate utilizzando colori pastello, in armonia con gli elementi strutturali delle abitazioni, e nell'utilizzo di pietre locali calcaree o tufacee di origine sedimentaria.

E' rispettato il rapporto di copertura per ogni singolo lotto, pari al 30% della sup. dell'area, così come la sup. permeabile del 50%.

In relazione alla Legge Regionale n. 13/2008 e succ., è possibile avvalersi della premialità prevista nelle "Norme per l'abitare sostenibile" ed a quanto specificato nelle N.T.A. del PUG. (vedi Art. 3.2.1.1 e succ.).

Il numero di abitanti insediabili nel complesso residenziale, pari a 345 unità, è stato determinato adottato lo standard di 100 mc./ab. con un'indice di fabbricabilità territoriale Ift. pari a 0,5 mc/mq.

Per il comparto C2-1, il P.U.G. in applicazione del principio della perequazione, prevede la rilocalizzazione di alcune aree comprese nel contesto urbano consolidato, ubicate tra via Romolo Murri, Via Alfredo Catalani angolo via Piccinni.

Per tale circostanza, anche in rif. alla TAV. A9.4 – Perimetrazione e dimensionamento, relativo al PUG, la sup. relativa ai diritti riservati al Comune, risulta pari al 15% della superficie territoriale del comparto, dovendo pertanto cedere mq. 10.350.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Viabilità

La viabilità prevista dal P.U.E. è costituita da un asse primario stradale (via Platone) che si collega, sul fronte Sud, con via Bainsizza e che su detto asse trovano confluenza altre vie secondarie di piano.

La rete viaria interna al comparto è caratterizzata da una viabilità omogenea con carreggiata a doppio senso di circolazione della larghezza totale di m. 8,00, i marciapiedi sono accessibili in più punti anche da soggetti diversamente abili, con rampe aventi pendenze non inferiori all'8% in ottemperanza delle disposizioni vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche. I parcheggi pubblici destinati sia per autoveicoli che

per cicli, sono collocati lungo le strade di contorno ai lotti, così come riportato nella tav. 7 del PUE. La pavimentazione sarà eseguita con l'impiego di blocchetti in cls autobloccanti a griglia drenati, in luogo degli strati di asfalto, per l'intera area di parcheggio.;

Il computo delle superfici destinate alla viabilità ed ai parcheggi risulta distinto come segue:

- Superficie a sede stradale e parcheggi: mq. 12.866,00
- Superficie a parcheggi pubblici in rif al D.I. 1444/68: mq 862,00 (di prog. mq. 875)
- Superficie a verde attrezzato in rif al D.I. 1444/68: mq. 6.210,00 (di prog. mq. 8.749)

Ai sensi della L.R. n° 56 del 31.05.80 art. 28, e succ. così come all'Art. 2.1.3.3 parag. 2 delle NTA – Piani Urbanistici Esecutivi le anzidette superfici destinate a sede stradale, parcheggi e verde attrezzato per complessivi mq. 20.740,00, saranno gratuitamente cedute dai lottizzanti al Comune, contestualmente alla stipula di convenzione di lottizzazione, così come l'area destinata alla perequazione per complessivi mq. 10.403.

Rete idrica

La rete di alimentazione idrica del comparto avverrà tramite una tubazione in ghisa sferoidale o PVC sanitario, dalla quale si dirameranno le varie tubazioni in PEAD di allacciamento alle utenze private con diametro opportunamente dimensionato dall'AQP. I contatori saranno alloggiati in apposite nicchie da posizionare all'esterno delle recinzioni. Tutta la condotta principale sarà intercettabile mediante saracinesche in ghisa sferoidale.

Tale rete sarà collegata a quella già esistente su via Bainsizza, o altre poste nelle immediate vicinanze, in accordo con l'ente pubblico AQP.

Rete fognante

La rete per lo smaltimento dei reflui sarà composta da tubazioni in pvc, del diametro utile del Ø 300 mm. e Ø 400 mm. con pozzetti d'ispezione posti ogni 25 ml. ca..

In relazione al D.Lgs. n.152/2006 e smi., non essendo presente la rete dinamica di fognatura urbana, i reflui, in attesa del collegamento alla rete fognaria dinamica faranno capo ad un "deposito temporaneo" relativo ad un opportuno smaltimento in fossa biologica con svuotamento periodico per ogni singolo edificio.

Rete energia elettrica

Pubblica illuminazione

La rete di sviluppo elettrico, sarà concordata con l'ente fornitore ENEL e sarà realizzata tenendo conto delle caratteristiche dell'intervento in relazione al sito.

Sono stati individuati pertanto, per l'illuminazione stradale, corpi illuminanti a palo alto che non contrastano per l'aspetto estetico con l'ambiente circostante, mentre per l'illuminazione della zona a verde corpi illuminanti del tipo basso con specifiche schermature antiabbagliamento.

Le linee di alimentazione saranno trifasi, il cavo usato sarà a doppio isolamento FG7R 0,6/1kV, il conduttore di protezione NO7V-K della sezione del conduttore di fase. I cavi saranno inseriti in cavidotto interrato realizzato con tubazione in PVC – serie pesante – rigido o flessibile.

L'impianto di terra sarà costituito da una corda di rame $S = 35 \text{ mmq}$, fili elementari $1,8 \text{ mmq}$, la corda di rame seguirà tutto il percorso della linea principale di alimentazione dei corpi illuminanti e in corrispondenza degli stessi sarà derivato il conduttore di protezione sia per il palo sia per il corpo stesso.

L'alimentazione sarà derivata dalla linea elettrica comunale di illuminazione pubblica mediante una linea trifase protetta da interruttore magnetotermico e differenziale del tipo selettivo protetto da scatti intempestivi in presenza di perturbazioni sulla rete elettrica.

La cabina è stata prevista nella parte nord della Lottizzazione. Il quadro sarà contenuto in un armadio in resina con grado di protezione IP 55.

L'impianto elettrico sarà realizzato secondo le Norme CEI e i materiali usati avranno tutti la marcatura CEE e il marchio di qualità IMQ o quelli equivalenti degli altri paesi della U.E.

Dimensionamento dell'impianto:

- Calcolo delle linee elettriche

Le linee elettriche sono state dimensionate per una caduta di tensione del 3% e considerando la minima corrente di corto circuito. Le protezioni magnetiche e termiche poste sulla linea di $2,5 \text{ mmq}$ sono in grado di proteggere le linee da corto circuito nelle peggiori condizioni previste dalle Norme CEI. L'impianto è dotato di interruttori differenziali in grado di proteggere lo stesso da contatti indiretti, come previsto dalle Norme CEI.

- Calcolo illuminotecnico

Il livello di illuminamento medio previsto è di 20 lux con un valore minimo di 10 lux . Le lampade a led hanno elevata durata, ottima efficienza dal punto di vista del consumo energetico e buona resa cromatica. Il flusso luminoso è diretto in prevalenza sul lato strada, ma anche sul lato marciapiede.

Rete distribuzione utenze private

Il progetto che sarà concordato direttamente con l'Ente erogatore e prevede l'impiego di tubazioni in PVC di tipo pesante, opportunamente rinfiacate in cls, di armadietti di sezionamento e di pozzetti. La linea sarà servita a partire dalla cabina di trasformazione, dalla quale partiranno alcuni cavidotti interrati di raccordo afferenti agli armadi stradali posizionati nell'area oggetto dell'intervento, in prossimità delle utenze, la cui fornitura standard prevista sarà di 3 Kw per utenza.

Tutte le scelte progettuali saranno in piena conformità alla normativa attuale vigente nel settore dell'impiantistica elettrica nonché alle norme CEI.

L'alimentazione elettrica delle singole utenze, in base alle condizioni contrattuali dell'ENEL, sarà effettuata dall'ente elettrico previo pagamento di un contributo di allacciamento risultante dalla somma di due fattori funzione, l'uno della potenza impegnata e l'altro della distanza dalla cabina di trasformazione più prossima esistente.

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire sarà ammesso a scomputo del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione primaria.

Rete telefonica

La distribuzione delle canalizzazioni della rete telefonica, dalla linea preesistente alla linea interrata futura, sarà concordata preliminarmente con l'Ente erogatore, secondo il progetto di previsione.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA

L'art. 2.1.3.3 paragr. 2 delle N.T.A. del P.U.G. – Piani Urbanistici Esecutivi - efficacia così recita:

"Le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie. Devono essere cedute dai lottizzanti al Comune contestualmente alla stipula di convenzione di lottizzazione".

Il valore delle opere di urbanizzazione secondaria da concorrere in quota parte, descritte ai precedenti punti, sarà ammesso a scomputo del contributo di costruzione dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria, e sarà versato al comune all'atto del rilascio dei permessi di costruire per l'edificazione dei fabbricati previsti, secondo i valori definiti dalle tabelle parametriche approvate dall'Amministrazione Comunale in vigore al momento del rilascio, e nei modi e termini previsti. Va escluso in ogni caso, sia per le opere primarie che per quelle secondarie, il conguaglio passivo a carico del comune.

Le opere di urbanizzazione secondaria risultano "aree per il verde attrezzato – F2"; "aree per parcheggi – F4"; in relazione a ciò va evidenziata la cessione dell'area per la perequazione al Comune.

L'area destinata a verde pubblico attrezzato (tav. n.4) è posta sul fronte sud del nuovo insediamento residenziale lungo la strada con l'intento di mitigare l'impatto visivo tra le opere da realizzarsi e la strada e mantenere la continuità delle alberature lungo il bordo stradale.

In relazione alle indicazioni del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, dopo l'espianto degli alberi di ulivo infestati dal patogeno della xylella, si prevede la messa a dimora degli alberi di ulivo del tipo (favolosa o leccino) cercando ove possibile la rigenerazione del tessuto dell'uliveto preesistente, al fine di rigenerare l'immagine del paesaggio agrario precedente.

Nello specifico, gli alberi di ulivo saranno messi a dimora lungo tutte le strade, nelle aree verdi dei lotti edificabili e nella restante area verde attrezzato che si estende nell'angolo orientale del comparto. Questi saranno integrati con arbusti e cespugli di piante autoctone e con un manto erboso costituito da un miscuglio di sementi per prato, su strato di terreno vegetale vergine esente da macerie o altri materiali non idonei a tale scopo.

I percorsi saranno pavimentati con materiali altamente drenanti (grigliati in cemento, in legno, in pietra o pietrisco).

In prossimità dell'area a verde pubblico, con diramazioni sulle vie principali, sono stati creati dei percorsi naturalistici che collegano le aree a verde F2.

I parcheggi pubblici sono collocati lungo le strade di contorno del comparto, così come riportato nella tav. 6 del P.U.E. La pavimentazione sarà eseguita con l'impiego di blocchetti in cls autobloccanti a griglia drenanti, in luogo degli strati di asfalto, per l'intera superficie.

Nella tabella della TAV. 5 è riportata la superficie a parcheggi pubblici prevista dal P.U.E. pari a mq. 875.

RELAZIONE FINANZIARIA

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è stato determinato (come da computo metrico allegato al progetto) assumendo i prezzi unitari dal listino ufficiale della Regione Puglia e che risulta essere di € 1.179.870,55

PEREQUAZIONE

Nelle NTA del PUG, è previsto il principio della perequazione urbanistica, finalizzata alla equa ripartizione degli oneri e degli utili nell'attuazione dello strumento esecutivo come il PUE. In particolare nel comparto C2-1, all'art. 2.5.2.11 paragr. 14, è prevista la delocalizzazione delle volumetrie derivanti da alcune aree comprese nel contesto urbano consolidato, le cui superfici sono state verificate in sede di pianificazione esecutiva.

In relazione a ciò, per l'acquisizione delle suddette aree, è stato riconosciuto un volume determinato applicando alle superfici reali dei lotti, l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq. Tale volumetria dovrà essere allocata nell'ambito del 15% dell'area di comparto in quota al Comune, incrementando di conseguenza l'indice di fabbricabilità fondiario.

Vale ricordare che in relazione al calcolo di tale area, le N.T.A. considerano la destinazione del 15 % della cubatura massima esprimibile relativa all' Ift, per diritti volumetrici da riservare al comune, che secondo il calcolo, risulta di mc. 5.175 + increm. e che la sup. da cedere così come riportato nella TAV. A9.4 – "Perimetrazione e dimensionamento", risulta essere del 15% della sup. territoriale del Comparto C2-1, pari a mq. 10.403

TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il progetto delle Opere di Urbanizzazione primaria del "Piano di lottizzazione" rappresenta la prima fase di attuazione del Piano di iniziativa privata.

A questa fase seguirà la realizzazione relativa alle unità minime di intervento riguardante sia l'edilizia residenziale che quella secondaria.

Si prevede di completare la realizzazione dell'intero comparto entro i termini previsti dal P.U.G. vigente ovvero in un tempo non superiore a dieci anni dall'approvazione definitiva.

5- VERIFICA DELLA CONGRUITÀ CON LE PREVISIONI DI PROGETTO

L'area interessata la Piano Urbanistico Esecutivo (PUE C2/1), pur non presentando al suo interno emergenze particolari, si rapporta visivamente con l'immediato contesto urbano dell'abitato.

Nella predisposizione del P.U.E. è stata posta particolare attenzione nella dislocazione delle opere di piano al fine di evitare che le conseguenti trasformazioni dell'assetto attuale risultino incompatibili dal punto di vista paesaggistico e garantire la compatibilità paesaggistica senza compromettere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. A tal fine e per non alterare l'andamento morfologico della zona, tutti gli edifici sono stati posizionati seguendo l'andamento delle curve di livello. Per gli stessi motivi è stata adottata una tipologia a terrazza che, aderendo al profilo naturale del terreno, garantisce anche la salvaguardia della struttura estetico-percettiva del paesaggio attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali. Allo stesso fine, tutta la viabilità è stata ubicata riducendo al minimo i volumi di scavo e riporti. Il PUE, oltre a rigenerare e recuperare sotto l'aspetto socio-economico la zona posta a Nord- Est, già edificata e priva di servizi essenziali, riqualifica il contorno urbano di Porto cesareo sul versante Est, recuperando e meglio definendo il fronte dell'abitato cesarino rispetto allo spazio agricolo.

Dall'analisi degli elaborati di piano si verifica che le opere previste salvaguardano e valorizzano gli orizzonti visivi della zona e l'affaccio stesso verso la piana tarantina. Dalle verifiche risulta che le opere di progetto e le conseguenti trasformazioni non compromettono le visuali e gli orizzonti visivi persistenti e assicurano il mantenimento di aperture visuali ampie e profonde.

Per le sue caratteristiche progettuali l'intervento non altera l'esistente paesaggio, ma lo arricchisce e completa nella sua costruzione complessiva. La distribuzione degli edifici ripropone in chiave interpretativa il susseguirsi di fabbricati che si adattano alla conformazione del terreno, in modo tale da arricchire l'esistente skyline senza determinarne modificazioni significative. Anche la scelta delle tipologie delle abitazioni, dei materiali e dei colori di finitura, contribuisce all'armonico inserimento delle opere nel paesaggio esistente.

OPERE DI MITIGAZIONE

Nel PUE sono state adottate soluzioni progettuali che assicurano un armonico inserimento delle opere nel contesto paesaggistico esistente.

Per le aree destinate a parcheggio, dimensionate conformemente alla vigente normativa in materia e finite con pavimentazione drenante, per la viabilità di piano si prevede la mitigazione visiva mediante la piantumazione di nuove alberature costituite da essenze autoctone per abbellire sia le superfici di parcheggio che i marciapiedi. Tutto intorno all'area di intervento è prevista la messa a dimora di ulteriori alberature autoctone, da integrare oltre a quella esistente e consistente anche nella ripiantumazione degli alberi di ulivo della specie (favolosa o leccino). La presenza di questi ultimi alberi è stata completamente inserita nel foto rendering al fine di poter meglio valutare la qualità paesaggistica dell'intervento proposto.

Quadro riepilogativo relativo all'inquadramento dell'area al progetto rispetto ai Beni Paesaggistici (BP).


Nell'ambito del PPTR, in corrispondenza dell'area di intervento, sono stati rilevati gli elementi riportati di seguito nella tabella:

Strumento di Pianificazione e di programmazione	Vincoli / Tematismi	Interferenza	Descrizione	Riferimento normativo	note
Piano Paesaggistico Territoriale Regione Puglia (PPTR)	Ambito paesaggistico 5.10	✓	Il tavoliere salentino	---	---
	Figura Territoriale e paesaggistica	✓	Terra dell'Arneo	---	---
	Struttura idro geo-morfologica componenti idrologiche	Nessuna	-----	---	---
	Struttura idro geo-morfologica componenti geomorfologiche	Nessuna	-----	---	---
	Struttura eco sistemica ambientale componenti botanico vegetazionali	Nessuna	-----	---	---
	Struttura eco sistemica ambientale componenti aree protette e siti naturalistici	Nessuna	-----	---	---
	Struttura antropica e storico-culturale componenti culturali e insediative	✓	Direttive per le componenti culturali e insediative	Art. 78 delle NTA del PPTR	---
	Struttura antropica e storico culturale componenti dei valori percettivi	Nessuna	-----	---	---

6- VALUTAZIONI CONCLUSIVE

L'area del PUE, sulla base delle individuazioni del PPTR come modificate in sede di dichiarazione di conformità del PUG, è interessata esclusivamente dalla presenza del Bene Paesaggistico di cui all'art. 134 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio "*Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*", ed in partic. l'Art. 83 delle NTA di cui alle linee guida 4.4.3, 4.4.4, 4.4.6, non risultando la presenza di altri Beni Paesaggistici o Ulteriori Contesti Paesaggistici.

Tutto quanto sopra premesso, in considerazione dello stato dei luoghi, del contesto paesaggistico-ambientale di riferimento, in relazione al progetto di urbanizzazione (PUE) previsto, evidenzia che quanto proposto non costituisce alterazione dei valori paesaggistici e ambientali del sito interessato, è in sintonia con gli "indirizzi", le "direttive", le "prescrizioni" di tutela e le "misure di salvaguardia" del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) approvato dalla Regione Puglia con Deliberazione della Giunta Regionale n.176 del 16.02.2015 ed entrato in vigore il 24.03.2015, ed a cui ha fatto riferimento l'adeguamento del PUG del Comune di Porto Cesareo, ai sensi dell'art. 97 in data 25.05.2016 con Deliberazione di G.C. n. 72.


Il Progettista
Arch. Giuseppe Quarta