

COMUNE DI  
Porto Cesareo  
provincia di Lecce



# PIANO URBANISTICO GENERALE

Variante Generale

**Sindaco**  
Silvia Tarantino

**Progettista**  
Arch. Gianluca Andreassi

**Ufficio di Piano**  
Ing. Antonio Luciano Pezzuto  
Ing. Tea D'Errico  
Geom. Maurizio D'Andria

**Gruppo di lavoro**  
Arch. Pian. Andrea Tassinari

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*Responsabile del procedimento*  
Luciano Antonio Pezzuto

*Progettista*  
Gianluca Andreassi

*Ufficio del Piano*  
Tea D'Errico  
Luciano Antonio Pezzuto  
Maurizio D'Andria

*Gruppo di lavoro*  
Andrea Tassinari

Gennaio 2024

<b>LA STRUTTURA E I MATERIALI DEL PIANO .....</b>	<b>5</b>
<i>L'Atto di Indirizzo .....</i>	5
<i>La struttura del Documento Programmatico Preliminare .....</i>	7
<i>La struttura della Variante Generale .....</i>	9
<b>L'AGGIORNAMENTO DEL SISTEMA DELLE CONOSCENZE .....</b>	<b>15</b>
<i>Quadri conoscitivi e quadri interpretativi .....</i>	15
<b>LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIOECONOMICHE .....</b>	<b>16</b>
<i>Le attuali dinamiche demografiche .....</i>	16
<i>Il fabbisogno residenziale teorico .....</i>	26
<b>I CARATTERI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE .....</b>	<b>28</b>
<i>Criticità e questioni emergenti .....</i>	28
<b>LE INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>43</b>
<i>Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica.....</i>	43
<i>Invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica .....</i>	45
<i>Invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale.....</i>	47
<i>Invarianti del sistema storico e insediativo.....</i>	49
<i>Invarianti infrastrutturali.....</i>	50
<b>L'ADEGUAMENTO AL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE .....</b>	<b>52</b>
<i>La compatibilità del sistema delle tutele della Variante PUG con le previsioni del PPTR .....</i>	52
<i>Criteri assunti per la ridefinizione dei perimetri dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici .....</i>	57
<b>I CONTESTI TERRITORIALI .....</b>	<b>66</b>
<b>I contesti rurali .....</b>	<b>67</b>
<b>I contesti urbani.....</b>	<b>72</b>
<i>I Contesti urbani consolidati .....</i>	73
<i>I contesti urbani non consolidati.....</i>	75
<i>I contesti del recupero e della rigenerazione .....</i>	77
<b>I contesti della trasformazione.....</b>	<b>84</b>
<b>I contesti a destinazione specialistica .....</b>	<b>85</b>
<b>I PROGETTI URBANI E TERRITORIALI .....</b>	<b>87</b>
<b>Temi progettuali e obiettivi .....</b>	<b>87</b>
<b>I Progetti urbani strategici .....</b>	<b>87</b>
<b>I Progetti Territoriali .....</b>	<b>96</b>
<i>Lo Schema direttore per la rete ecologica: sistemi di naturalità e connessioni ecologiche.....</i>	96
<i>La rete per la mobilità lenta e i sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali.....</i>	98

<i>Il Progetto per la tutela, la riqualificazione e il recupero dei paesaggi costieri .....</i>	<i>103</i>
<b>PRINCIPI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTEPUG .....</b>	<b>108</b>
<i>Perequazione urbanistica. Distretti, indici e meccanismi perequativi.....</i>	<i>108</i>
<i>Indici di utilizzazione territoriale e criteri di attribuzione .....</i>	<i>109</i>
<i>Premialità edificatorie.....</i>	<i>110</i>
<i>Mitigazioni e compensazioni ambientali.....</i>	<i>111</i>

# la struttura e i materiali del piano

## **L'Atto di Indirizzo**

Il Comune di Porto Cesareo, con deliberazione di Giunta comunale n. 64 del 12.04.2022, ha approvato **l'atto di indirizzo per l'avvio del procedimento di formazione del PUG.**

Oltre alla delimitazione del programma partecipativo e del Sistema Informativo Territoriale (SIT) locale, l'Atto assume tra i suoi obiettivi la necessità di un ridimensionamento delle previsioni del settore residenziale e di quello residenziale turistico e di una riqualificazione del sistema insediativo, il riordino dell'infrastrutturazione esistente e la tutela dei valori paesaggistici ulteriormente riconoscibili.

Tra i principi fondativi della Variante generale al PUG di Porto Cesareo rientrano:

- **l'arresto del consumo di suolo e della dispersione insediativa:** la Variante dovrà, quindi, verificare la possibilità di contenere le previsioni ancora espansive del PUG vigente, di completare, qualificare e densificare i tessuti in via di consolidamento (con specifico riferimento alla zona C011 del PUG vigente), di recuperare l'insediamento diffuso laddove legittimo, sanato o sanabile, di incentivare la delocalizzazione dei volumi legittimi nei casi di maggiore conflittualità con il sistema dei beni naturalistici, ambientali e paesaggistici presenti.
- **la riqualificazione del territorio e degli insediamenti esistenti:** i progetti e la normativa del Piano dovranno puntare ad un miglioramento complessivo della qualità urbana, con una specifica attenzione, allo stesso tempo, alle esigenze dei residenti e a quelle dei turisti, riqualificando e valorizzando i tessuti esistenti, potenziando e migliorando gli spazi di relazione sociale (piazze, aree verdi, aree sportive), incrementando e articolando l'offerta di attrezzature di interesse generale, anche di tipo turistico, pubbliche e private.
- **la qualificazione del sistema della mobilità e la regolamentazione dell'accessibilità, in particolare alla costa:** minimizzando la costruzione di nuove infrastrutture esclusivamente ai casi in cui serve chiudere le maglie infrastrutturali e garantire la continuità della rete stessa, definendo una chiara gerarchia della rete esistente e perseguendo obiettivi di mobilità sostenibile, l'incremento dei percorsi ciclopeditoni in sede propria o protetta, l'articolazione dei sistemi di mobilità collettiva pubblica e privata e una conseguente riduzione significativa dell'accessibilità e della mobilità carrabile, con conseguente riduzione dei fenomeni di congestione, di inquinamento e di impatto ambientale e paesaggistico e della necessità di aree di parcheggio nelle immediate vicinanze della costa.

- **la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale e paesaggistico diffuso:** la Variante dovrà perseguire la tutela e la valorizzazione delle aree agricole relitte, consentendo lo sviluppo di un sistema produttivo in grado di coniugare le tradizionali attività agricole con forme sostenibili d'uso del territorio aperto (agriturismo e agricampeggio, tipologie innovative di turismo esperienziale, forme di produzione/trasformazione/commercializzazione dei prodotti agricoli), evitando l'ulteriore frammentazione dei contesti rurali a seguito dell'insediamento, spesso sotto forma di "recinto", di nuove attività produttive, turistiche, di servizio.

La Variante assumerà, infine, il principio della perequazione urbanistica generalizzata quale riferimento per l'attuazione del Piano, prevedendo di articolare i meccanismi perequativi, compensativi e premiali per l'attuazione degli interventi. la normativa di Piano regolamenterà, inoltre, i possibili trasferimenti dei diritti edificatori tra gli ambiti di origine e di possibile destinazione individuati.

## **La struttura del Documento Programmatico Preliminare**

Il Documento Programmatico Preliminare DPP della Variante Generale al PUG del Comune di Porto Cesareo (nel seguito Variante o VariantePUG) è caratterizzato dai seguenti contenuti e finalità:

- approfondire la conoscenza dello stato di fatto e valutare le più recenti tendenze di trasformazione del territorio in tutte le sue dimensioni (ambientali, fisico-spaziali, funzionali, infrastrutturali, produttive, sociali, culturali, economiche);
- a partire dai quadri conoscitivi ed interpretativi, delineare l'idea complessiva di sviluppo socio-economico e spaziale da porre a base della Variante al PUG;
- definire il quadro degli obiettivi e delle azioni da perseguire e da attivare attraverso la pianificazione urbanistica, coerenti con l'atto di indirizzo e da approfondire nel PUG;
- avviare il processo di Valutazione Ambientale Strategica;
- avviare la copianificazione con gli altri enti e con soggetti pubblici e privati operanti sul territorio.

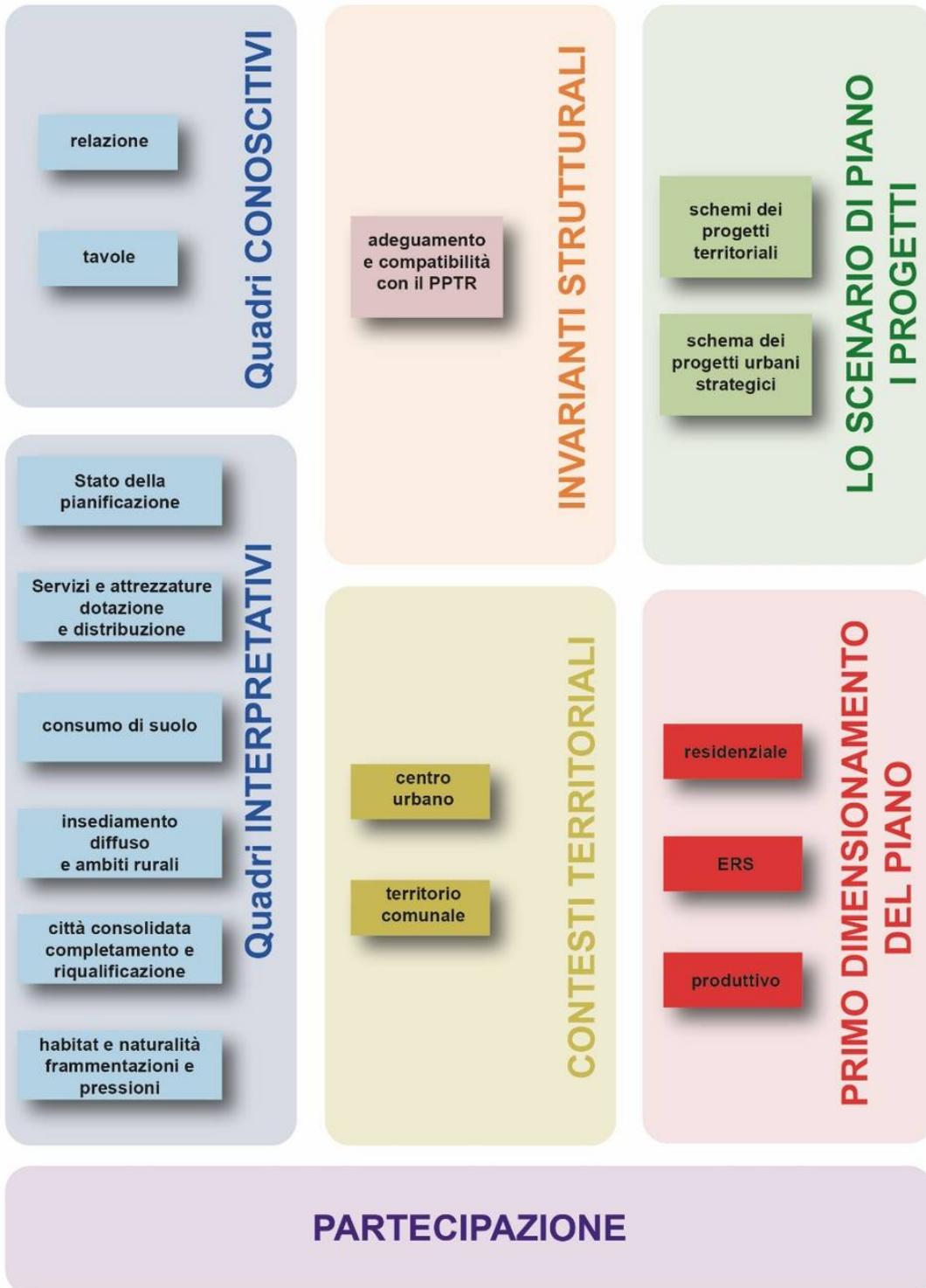
Il DPP rappresenta un documento a carattere strategico, che mira a tenere insieme conoscenze e visioni progettuali, individuando obiettivi e azioni da assumere nel PUG e tradurre in una disciplina urbanistica che ne garantisca la realizzabilità, anche in funzione del processo di VAS, che viene avviato contestualmente al DPP.

Il **risultato finale del DPP** dovrà essere *“l'esplicitazione dei primi obiettivi e dei criteri progettuali del PUG, in riferimento a una idea di sviluppo socio-economico e spaziale condivisa e maturata a partire dal sistema di conoscenze e dai quadri interpretativi”*.

Il Documento Programmatico Preliminare DPP della Variante Generale al PUG del Comune di Porto Cesareo è stato **adottato** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 6 marzo 2023.

L'immagine di seguito allegata illustra contenuti e articolazione del DPP della VariantePUG.

# Documento Programmatico preliminare



## ***La struttura della Variante Generale***

Si riportano di seguito l'elenco degli elaborati che compongono ad oggi, la bozza della Variante generale al PUG del Comune di Porto Cesareo.

Gli elaborati relativi ai Quadri conoscitivi e ai Quadri interpretativi riprendono evidentemente quanto già compreso nel DPP adottato.

La base cartografica utilizzata fa riferimento alla **CTR della Regione Puglia**, aggiornata al **2011**; ulteriori aggiornamenti sono stati condotti, e sono tuttora in corso, sulla scorta delle ultime foto aeree disponibili (Regione Puglia, 2019) e di specifiche verifiche sul campo.

### **Quadri conoscitivi QC e quadri interpretativi QI**

#### **QC. QUADRI CONOSCITIVI**

##### **QC.1 – LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

*QC.1.01 Lo stato della pianificazione sovraordinata.* Le previsioni del Piano Territoriale del Parco – La zonizzazione 1:25.000

*QC.1.02 Lo stato della pianificazione sovraordinata.* Le previsioni del Piano di Asseto Idrogeologico (PAI) 1:25.000

*QC.1.03 Lo stato della pianificazione sovraordinata.* Le previsioni del Piano Comunale delle Coste (PCC) 1:25.000

##### **QC.2 – LE PREVISIONI DEL PUG VIGENTE**

*QC.2.01 Le previsioni del PUG vigente.* La città consolidata 1:25.000

*QC.2.02 Le previsioni del PUG vigente.* I contesti ad attuazione indiretta 1:25.000

*QC.2.03 Le previsioni del PUG vigente.* I PIRT 1:25.000

*QC.2.04 Le previsioni del PUG vigente.* Le aree a servizi 1:25.000

*QC.2.05 Le previsioni del PUG vigente.* I contesti produttivi 1:25.000

*QC.2.06 Le previsioni del PUG vigente.* I contesti rurali 1:25.000

##### **QC.3 – STANDARD E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

*QC.3.01 Standard e attrezzature di interesse generale.* Le aree di proprietà pubblica 1:25.000

*QC.3.02 Standard e attrezzature di interesse generale.* Porto Cesareo 1:5.000

*QC.3.03 Standard e attrezzature di interesse generale.* Torre Lapillo 1:5.000

*QC.3.04 Standard e attrezzature di interesse generale.* Aree a verde e aree sportive - Distribuzione e ambiti di influenza 1:10.000

*QC.3.05 Standard e attrezzature di interesse generale.* Parcheggi - Distribuzione e ambiti di influenza 1:10.000

##### **QC.4 - GLI HABITAT**

*QC.4.01 Gli habitat.* La DGR 2442/2018 della Regione Puglia 1:25.000

*QC.4.02 Gli habitat.* Il Piano Territoriale della Riserva Naturale 1:25.000

- QC.4.03 *Gli habitat. Il Piano di gestione del SIC* 1:25.000  
QC.4.04 *Gli habitat. Il Piano Comunale delle Coste* 1:25.000

## **QI. QUADRI INTERPRETATIVI**

### **QI.1 – IL PUG VIGENTE. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE**

- QI.1.01 *Il PUG vigente. Lo stato della pianificazione* 1:25.000

### **QI.2 – CONTESTI URBANI E DISPERSIONE INSEDIATIVA**

- QI.2.01 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del PUG vigente* 1:25.000

- QI.2.01.1 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del PUG vigente* 1:10.000

- QI.2.02 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del DPP* 1:25.000

- QI.2.02.1 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Aree libere e contesti urbani del DPP* 1:10.000

- QI.2.03 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa* 1:25.000

- QI.2.03.1 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa* 1:10.000

- QI.2.04 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa – La fascia costiera* 1:25.000

- QI.2.05 *Contesti urbani e dispersione insediativa. Le forme della dispersione insediativa – Le aree protette* 1:25.000

### **QI.3 - LA ZONA C0.11 DEL PUG VIGENTE**

- QI.3.01 *La Zona C011 del PUG vigente – Le previsioni del PUG vigente* 1:3.000

- QI.3.02 *La Zona C011 del PUG vigente – Le forme della dispersione* 1:3.000

- QI.3.03 *La Zona C011 del PUG vigente – Le aree libere* 1:3.000

- QI.3.04 *La Zona C011 del PUG vigente – Le infrastrutture a rete esistenti* 1:3.000

### **QI.4 - LE AREE PIRT**

- QI.4.01 *Le aree PIRT. Le previsioni del PUG vigente* 1:25.000

- QI.4.02.1 *Le aree PIRT (ambito nord). Le forme della dispersione* 1:5.000

- QI.4.02.2 *Le aree PIRT (ambito sud). Le forme della dispersione* 1:5.000

- QI.4.03.1 *Le aree PIRT (ambito nord). Le aree libere* 1:5.000

- QI.4.03.2 *Le aree PIRT (ambito sud). Le aree libere* 1:5.000

### **QI.5 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

- QI.5.01 *Il sistema della mobilità. Il sistema della mobilità e della sosta* 1:25.000

- QI.5.02 *Il sistema della mobilità. Il sistema della mobilità e della sosta – Le previsioni* 1:25.000

### **QI.6 - LA FRUIZIONE DELLA COSTA**

*QI.6.01 La fruizione della costa.* La fruizione della costa e gli habitat di interesse conservazionistico 1:2.000

*QI.6.02 La fruizione della costa.* La fruizione della costa e il sistema delle tutele del PPTR – La componente botanico vegetazionale 1:2.000

*QI.6.03 La fruizione della costa.* La fruizione della costa e il sistema delle tutele del PPTR – La componente idrologico e geomorfologica 1:2.000

*QI.6.04 La fruizione della costa.* La fruizione della costa e il sistema della mobilità e dell'accessibilità 1:2.000

*QI.6.05 La fruizione della costa.* Gli ambiti della fruizione 1:10.000

*QI.6.06 La fruizione della costa.* La sostenibilità dei carichi turistici 1:10.000

*QI.6.07 La fruizione della costa.* La verifica della sostenibilità dei carichi turistici 1:10.000

#### **QI.7 – I CONTESTI RURALI**

*QI.7.01 I contesti rurali.* Usi agricoli relitti 1:25.000

*QI.7.02 I contesti rurali.* Usi agricoli relitti e dispersione insediativa - insediamenti produttivi e piattaforme turistiche 1:25.000

*QI.7.03 I contesti rurali.* Usi agricoli relitti e i contesti urbani del PUG vigente 1:25.000

*QI.7.04 I contesti rurali.* Usi agricoli relitti e gli ambiti di trasformazione del PUG vigente 1:25.000

#### **QI.8 - LE AREE DI INTERESSE NATURALISTICO**

*QI.8.01 Le aree di interesse naturalistico* 1:25.000

### **PUG Strutturale**

#### **IS. INVARIANTI STRUTTURALI**

*PUG|S.IS.01 Invarianti strutturali. Invarianti per la tutela dell'integrità fisica* 1:25.000 / 1:10.000

*PUG|S.IS.02 Invarianti strutturali. Le componenti geomorfologiche* 1:25.000 / 1:10.000

*PUG|S.IS.03 Invarianti strutturali. Le componenti idrologiche* 1:25.000 / 1:10.000

*PUG|S.IS.04 Invarianti strutturali. Le componenti idrologiche: i territori costieri* 1:10.000

*PUG|S.IS.05 Invarianti strutturali. Le componenti botanico vegetazionali* 1:25.000 / 1:10.000

*PUG|S.IS.06 Invarianti strutturali. Le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici* 1:25.000 / 1:10.000

*PUG|S.IS.07 Invarianti strutturali. Le componenti delle aree protette e dei siti naturalistici – Le zone del Piano territoriale della Riserva* 1:10.000

*PUG|S.IS.08 Invarianti strutturali. Le componenti culturali e insediative* 1:25.000 / 1:10.000

PUG/S.IS.09 Invarianti strutturali. Le componenti percettive 1:25.000 /  
1:10.000  
PUG/S.IS.10 Invarianti infrastrutturali. 1:25.000

## **A. ADEGUAMENTO AL PPTR**

- A.01 *Le componenti idrologiche. BP Territori costieri*
  - A.02 *Le componenti idrologiche. BP Territori costieri – I caratteri del territorio costiero: la vestizione del vincolo*
  - A.03 *Le componenti idrologiche. UCP Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale*
  - A.04 *Le componenti idrologiche. UCP Sorgenti*
  - A.05 *Le componenti idrologiche. UCP Aree soggette a vincolo idrogeologico*
  - A.06 *Le componenti geomorfologiche. UCP Versanti*
  - A.07 *Le componenti geomorfologiche. UCP Versanti – Gli elementi giustificativi per l'individuazione*
  - A.08 *Le componenti geomorfologiche. UCP Doline*
  - A.09 *Le componenti geomorfologiche. UCP Grotte*
  - A.10 *Le componenti geomorfologiche. UCP Geositi*
  - A.11 *Le componenti geomorfologiche. UCP Cordoni dunari*
  - A.12 *Le componenti botanico vegetazionali. BP Boschi e UCP Area di rispetto dei boschi*
    - A.12.1 *Le componenti botanico vegetazionali. BP Boschi e UCP Area di rispetto dei boschi – Gli elementi giustificativi per l'individuazione*
  - A.13 *Le componenti botanico vegetazionali. UCP Aree umide*
  - A.14 *Le componenti botanico vegetazionali. UCP Prati e pascoli naturali*
  - A.15 *Le componenti delle aree protette. BP Parchi e riserve e relativa area di rispetto*
  - A.16 *Le componenti delle aree protette. UCP Siti di rilevanza naturalistica*
  - A.17 *Le componenti culturali e insediative. BP Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*
  - A.18 *Le componenti culturali e insediative. BP Zone di interesse archeologico*
  - A.19 *Le componenti culturali e insediative. UCP Città consolidata*
  - A.20 *Le componenti culturali e insediative. UCP Testimonianze della stratificazione insediativa e relativa area di rispetto*
  - A.21 *Le componenti culturali e insediative. UCP Area a rischio archeologico e relativa area di rispetto*
  - A.22 *Le componenti dei valori percettivi. UCP Strade a valenza paesaggistica e UCP Strada panoramica*
  - A.23 *Le componenti dei valori percettivi. UCP Luoghi panoramici e UCP Coni visuali*
- ALLEGATO A.01 *Le componenti culturali e insediative. Schede delle masserie*

## **C. CONTESTI TERRITORIALI**

<i>PUG S.01 Previsioni strutturali. I contesti territoriali</i>	<i>1:25.000</i>
<i>PUG S.01.1 Previsioni strutturali. I contesti territoriali</i>	<i>1:10.000</i>
<i>PUG S.02.1 Previsioni strutturali. I contesti urbani: Porto Cesareo</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG S.02.2 Previsioni strutturali. I contesti urbani: Torre Lapillo</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG S.02.3 Previsioni strutturali. I contesti urbani: Bacini</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG S.02.4 Previsioni strutturali. I contesti urbani: Punta Prosciutto</i>	<i>1:5.000</i>

## **All. Allegati**

<i>All.01 Previsioni del PUG e previsioni della Variante</i>	<i>1:25.000 / 1:10.000</i>
<i>All.02 Previsioni del PUG e previsioni della Variante _agricolo_</i>	<i>25000</i>
<i>All.03 Previsioni del PUG e previsioni della Variante _consolidato_</i>	<i>25000</i>
<i>All.04 Previsioni del PUG e previsioni della Variante _C3_</i>	<i>25000</i>
<i>All.05 Previsioni del PUG e previsioni della Variante _C0_</i>	<i>25000</i>
<i>All.06 Previsioni del PUG e previsioni della Variante _C011_</i>	<i>25000</i>
<i>All.07 Previsioni del PUG e previsioni della Variante_PIRT_</i>	<i>25000</i>
<i>All.08_ Il PAI e le previsioni della Variante_</i>	<i>25000</i>
<i>All.08.1_ Il PAI e le previsioni della Variante. Torre Lapillo_</i>	<i>5000</i>
<i>All.09_ La zonizzazione del Parco e le previsioni della Variante_</i>	<i>25000</i>

## **PUG Programmatico**

## **C. CONTESTI TERRITORIALI**

<i>PUG P.01 Previsioni programmatiche. I contesti territoriali</i>	<i>1:25.000</i>
<i>PUG P.01.1 Previsioni programmatiche. I contesti territoriali</i>	<i>1:10.000</i>
<i>PUG P.02.1 Previsioni programmatiche. I contesti urbani: Porto Cesareo</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG P.02.2 Previsioni programmatiche. I contesti urbani: Torre Lapillo</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG P.02.3 Previsioni programmatiche. I contesti urbani: Bacini</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG P.02.4 Previsioni programmatiche. I contesti urbani: Punta Prosciutto</i>	<i>1:5.000</i>
<i>PUG P.03 Previsioni programmatiche per l'ambito urbano. I meccanismi attuativi: Porto Cesareo</i>	<i>1:5.000</i>

## **P. PROGETTI URBANI E TERRITORIALI**

<i>01.1 Previsioni programmatiche per l'ambito urbano. Progetti strategici per la riqualificazione urbana: Porto Cesareo</i>	<i>1:5.000</i>
--	----------------

*01.2 Previsioni programmatiche per l'ambito urbano. Progetti strategici per la riqualificazione urbana: Torre Lapillo 1:5.000*

*01.3 Previsioni programmatiche per l'ambito urbano. Progetti strategici per la riqualificazione urbana: Bacini 1:5.000*

*01.4 Previsioni programmatiche per l'ambito urbano. Progetti strategici per la riqualificazione urbana: Punta Prosciutto 1:5.000*

*02. La rete ecologica – Schema di struttura 1:10.000*

*03.1 Il sistema della mobilità – Schema di struttura 1:10.000*

*03.2 Il sistema della mobilità – La mobilità collettiva 1:10.000*

*03.3 Il sistema della mobilità – La mobilità ciclopedonale 1:10.000*

# L'aggiornamento del sistema delle conoscenze

## ***Quadri conoscitivi e quadri interpretativi***

La Variante generale al PUG, in continuità con quanto già definito nel DPP, aggiorna il sistema delle conoscenze, approfondisce i quadri conoscitivi e, soprattutto, articola e sistematizza i quadri interpretativi a disposizione delle scelte di pianificazione.

I principali approfondimenti hanno riguardato quelle che il Piano assume come principali criticità del territorio di Porto Cesareo ed in particolare:

- l'evoluzione delle dinamiche demografiche e socio economiche, quale elemento, estremamente articolato, da porre alla base del nuovo dimensionamento della Variante generale;
- il sistema degli habitat e delle aree di interesse naturalistico, integrando quanto già disponibile (quadri conoscitivi regionali, Piano Territoriale della Riserva, Piano di Gestione del SIC, Piano Comunale delle Coste);
- il censimento degli standard e delle attrezzature di interesse generale, con riferimento alla loro consistenza ma anche alla distribuzione sul territorio e agli ambiti di influenza;
- il fenomeno della dispersione insediativa, le forme della dispersione insediativa e le tipologie di aree libere;
- le aree PIRT e la diffusione dell'edilizia, spesso di origine abusiva, lungo la costa comunale;
- il sistema della mobilità e della sosta e la sua compatibilità con i beni paesaggistici e naturalistici;
- la fruizione della costa, dall'individuazione di ambiti omogenei di fruizione alla definizione dei carichi turistici attuali e della loro sostenibilità;
- i contesti rurali, gli usi agricoli e le dinamiche della dispersione e della frammentazione.

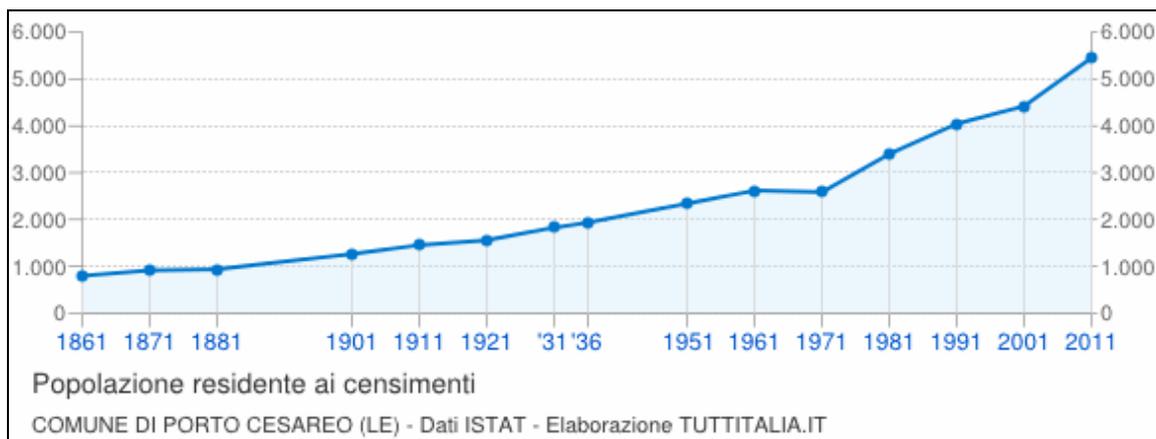
# Le dinamiche demografiche e socioeconomiche

## **Le attuali dinamiche demografiche**

L'andamento della popolazione a Porto Cesareo è esplicitato nella tabella allegata, relativa alla popolazione residente nel Comune per censimenti, fino al 2011.

Dai dati emerge come il valore della popolazione residente sia stato, fino al 2011, costantemente in aumento con percentuali quasi sempre a due cifre, ad eccezioni di una modesta battuta d'arresto nel 1971 (-1,3%); nell'ultimo periodo intercensuario (2001 – 2011) si registra un ulteriore sensibile incremento del 23,3%, pari a più di 1.000 nuovi residenti.

<b>Censimento</b>			<b>Popolazione residente</b>	<b>Var (v.a.)</b>	<b>Var %</b>
<i>num.</i>	<i>anno</i>	<i>data rilevamento</i>			
1°	<b>1861</b>	31-dic	801		-
2°	<b>1871</b>	31-dic	917	116	14,48%
3°	<b>1881</b>	31-dic	940	23	2,51%
4°	<b>1901</b>	10-feb	1.265	325	34,57%
5°	<b>1911</b>	10-giu	1.454	189	14,94%
6°	<b>1921</b>	01-dic	1.557	103	7,08%
7°	<b>1931</b>	21-apr	1.825	268	17,21%
8°	<b>1936</b>	21-apr	1.934	109	5,97%
9°	<b>1951</b>	04-nov	2.344	410	21,20%
10°	<b>1961</b>	15-ott	2.620	276	11,77%
11°	<b>1971</b>	24-ott	2.587	-33	-1,26%
12°	<b>1981</b>	25-ott	3.402	815	31,50%
13°	<b>1991</b>	20-ott	4.044	642	18,87%
14°	<b>2001</b>	21-ott	4.419	375	9,27%
15°	<b>2011</b>	09-ott	5.448	1029	23,29%



Il significativo incremento della popolazione residente tra il 2001 e il 2011 pone Porto Cesareo **tra i comuni con il maggior incremento percentuale in Provincia di Lecce**.

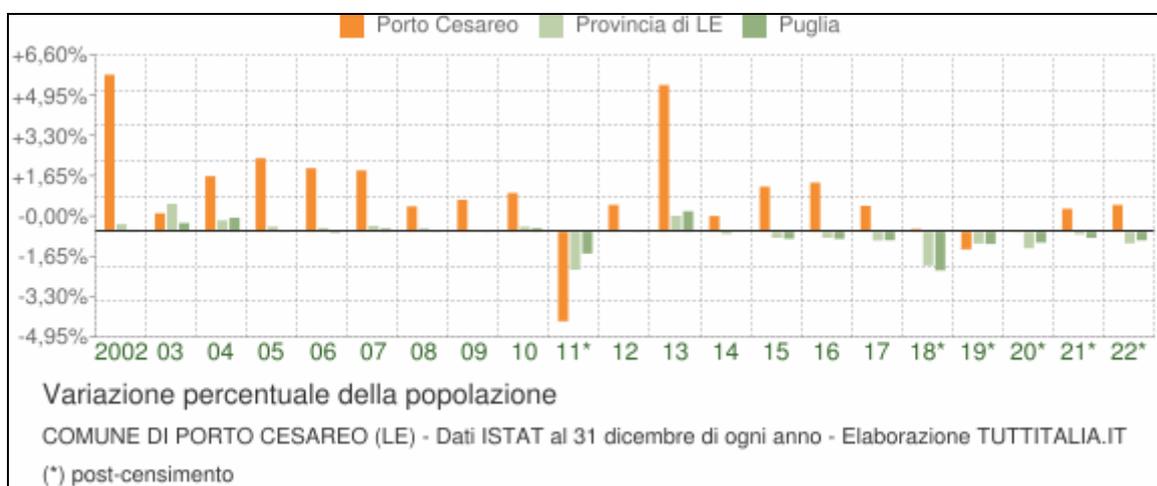
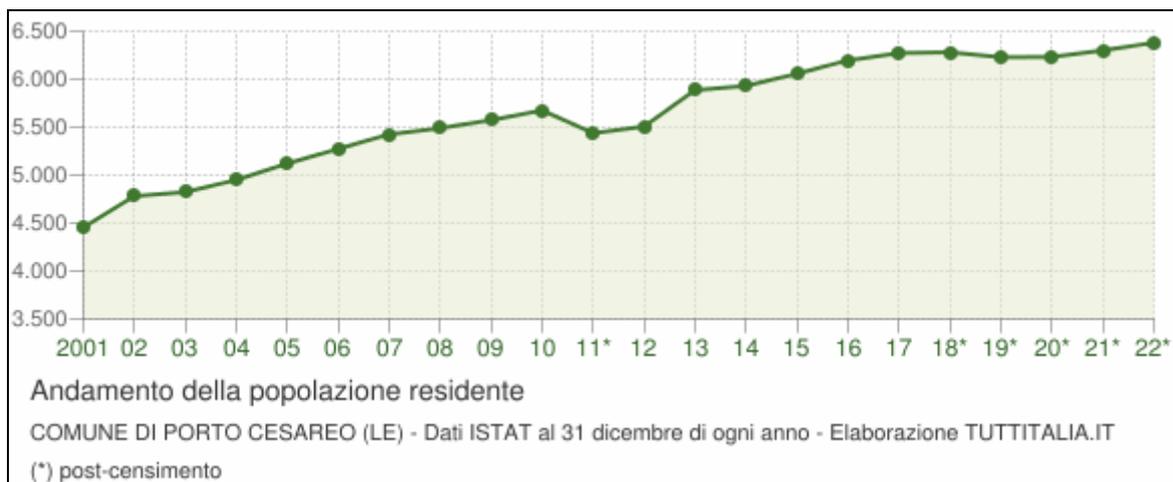
La tabella di seguito allegata (fonte *Proposta progettuale Green Communities Ionico Adriatica – PNRR M2C1 Investimento 3.2*) evidenzia come il valore della popolazione residente a Porto Cesareo sia l'unico in crescita, nel periodo tra il 2011 e il 2020, tra quelli dei comuni compresi nell'aggregazione territoriale (con un incremento del 10,3% nel periodo a fronte di una diminuzione media del 3,7%).

ID	Comune	Popolazione residente (2011)	Popolazione residente (2020)	Variazione popolazione residente (%) (2011-2020)
1	Manduria	31.888	30.247	-5,1
2	Avetrana	7.078	6.436	-9,1
3	Porto Cesareo	5.646	6.230	10,3
4	Nardò	32.007	30.757	-3,9
5	Galatone	15.809	15.145	-4,2
6	Gallipoli	21.185	20.241	-4,5
7	Taviano	12.607	11.718	-7,1
8	Racale	10.896	10.787	-1,0
9	Alliste	6.715	6.533	-2,7
10	Ugento	12.187	12.214	0,2
Totale		156.018	150.308	-3,7

La successiva tabella evidenzia altresì nel dettaglio le dinamiche relative alla popolazione residente negli ultimi diciannove anni; i dati evidenziano una pressoché costante crescita della popolazione residente fino al 2018 (quando si raggiunge il massimo di popolazione residente, pari a 6.281 residenti); negli ultimi due anni si registra un sostanziale assestamento della popolazione residente su valori prossimi al massimo registrato nel 2018.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Var (v.a.)	Var (%)
2001	31-dic	4.453	-----	-----
2002	31-dic	4.781	328	7,37
2003	31-dic	4.823	42	0,88
2004	31-dic	4.949	126	2,61
2005	31-dic	5.120	171	3,46

<b>2006</b>	31-dic	<b>5.273</b>	153	2,99
<b>2007</b>	31-dic	<b>5.425</b>	152	2,88
<b>2008</b>	31-dic	<b>5.490</b>	65	1,20
<b>2009</b>	31-dic	<b>5.573</b>	83	1,51
<b>2010</b>	31-dic	<b>5.675</b>	102	1,83
<b>2011</b>	31-dic	<b>5.438</b>	-237	-4,18
<b>2012</b>	31-dic	<b>5.507</b>	69	1,27
<b>2013</b>	31-dic	<b>5.886</b>	379	6,88
<b>2014</b>	31-dic	<b>5.930</b>	44	0,75
<b>2015</b>	31-dic	<b>6.056</b>	126	2,12
<b>2016</b>	31-dic	<b>6.196</b>	140	2,31
<b>2017</b>	31-dic	<b>6.272</b>	76	1,23
<b>2018</b>	31-dic	<b>6.281</b>	9	0,14
<b>2019</b>	31-dic	<b>6.230</b>	-51	-0,81
<b>2020</b>	31-dic	<b>6.232</b>	2	0,03
<b>2021</b>	31-dic	<b>6.300</b>	68	1,09
<b>2022</b>	31-dic	<b>6.380</b>	80	1,27

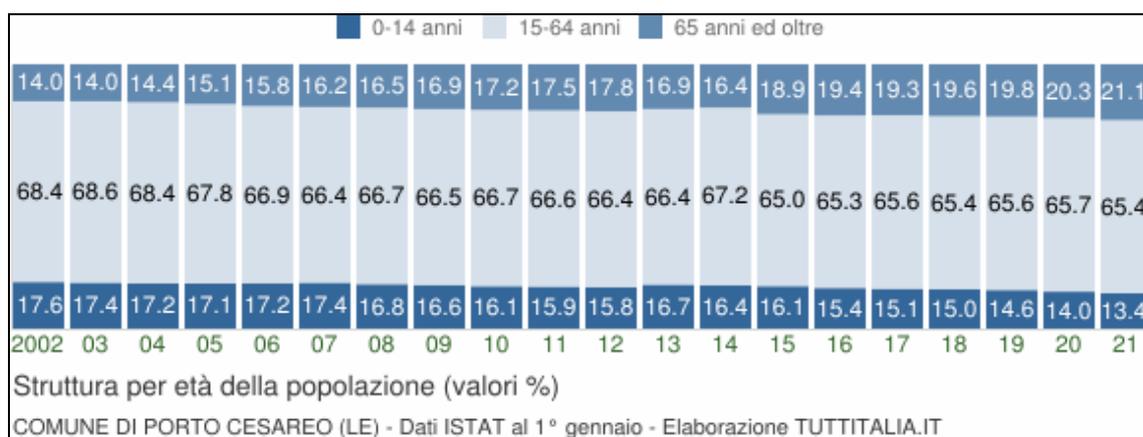


Oltre al dato relativo alla popolazione residente appare utile evidenziare alcuni indicatori ed in particolare:

- **indice di vecchiaia** (rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione ed è pari al rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni e il numero dei giovani fino a 14 anni): a Porto Cesareo nel 2021 (1° gennaio) è pari a 157,5, quasi raddoppiato rispetto al 2002 (79,5) a dimostrazione di un **elevato e rapido invecchiamento della popolazione**, con il numero degli anziani ben superiore al numero dei giovani (157 anziani over 65 anni contro 100 giovani under 14); l'indice di vecchiaia registrato a Porto Cesareo è significativamente più basso della media provinciale (pari a 209,6 nel 2021) e della media regionale (181,1 nel 2021).

Di estremo interesse appare la tabella di seguito allegata (*fonte Proposta progettuale Green Communities Ionico Adriatica – PNRR M2C1 Investimento 3.2*) da cui emerge chiaramente come Porto Cesareo abbia il valore dell'indice di vecchiaia (2020), per quanto in crescita, nettamente più basso rispetto agli altri comuni dell'aggregazione (145 contro una media di 197 e punte che arrivano a 239 ad Avetrana) e molto più basso anche della media nazionale.

ID	Comune	Popolazione età 0-14 (2020)	Popolazione età >65 (2020)	Indice di vecchiaia (2020)	Media nazionale
1	Manduria	3.537	7.488	211,7	179,4
2	Avetrana	708	1.695	239,4	
3	Porto Cesareo	872	1.264	145,0	
4	Nardò	3.632	7.253	199,7	
5	Galatone	1.910	3.541	185,4	
6	Gallipoli	2.347	4.892	208,4	
7	Taviano	1.442	2.947	204,4	
8	Racale	1.413	2.334	165,2	
9	Alliste	797	1.513	189,8	
10	Ugento	1.492	2.859	191,6	
Totale		18.150	35.786	<b>197,2</b>	



- **indice di dipendenza strutturale** (rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva, di età inferiore a 14 anni o superiore a 65, rispetto a quella

attiva, in età compresa tra 14 e 65 anni): nel 2021 (1° gennaio) risultano 52,9 individui a carico per ogni 100 attivi, in crescita rispetto ai dati di quindici anni prima (46,3 nel 2002); l'indice è più basso della media provinciale (59,1) e della media regionale (56,0);

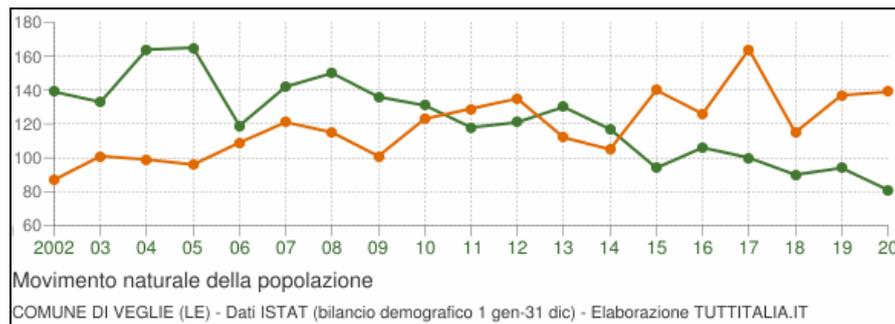
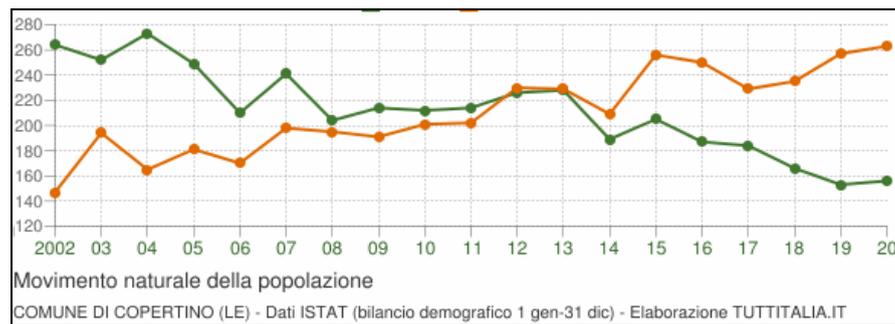
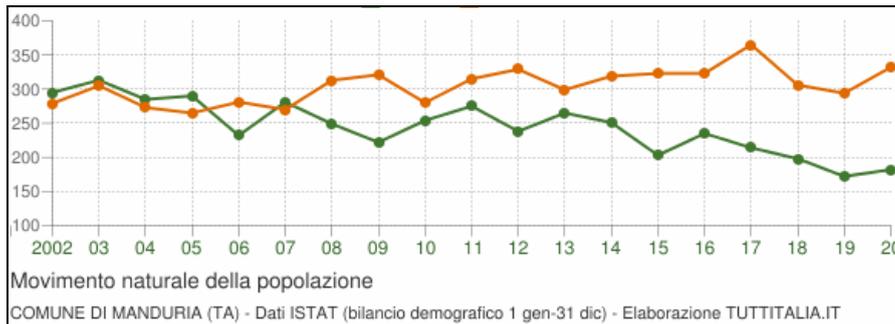
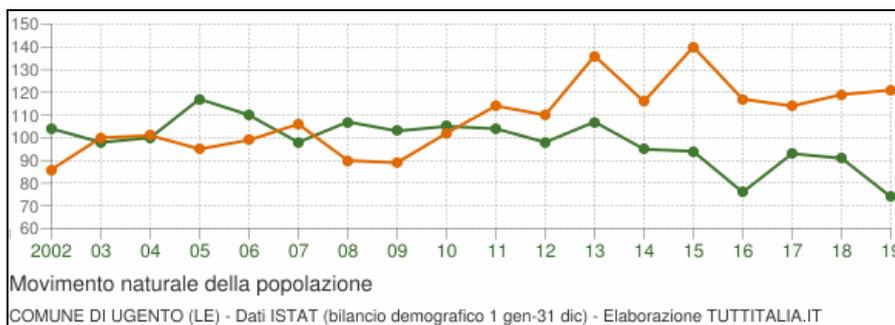
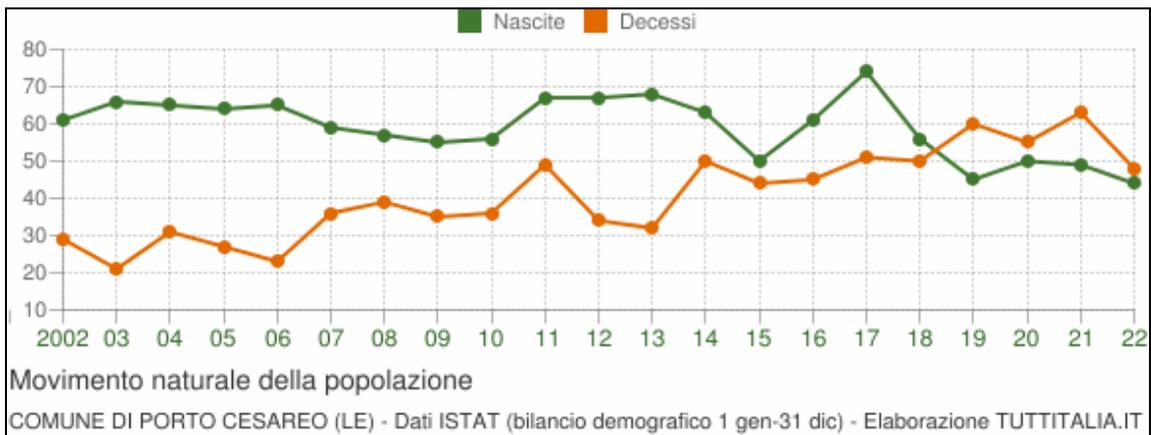
- **indice di ricambio della popolazione attiva** (indica il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione, con età di 60-64 anni, e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro, di età compresa tra 15 e 19 anni): coerentemente con gli altri dati, anche questo indicatore, pari a 115,1 nel 2021 (contro il valore di 96,9 registrato nel 2002), evidenzia un invecchiamento della popolazione attiva; l'indice è più basso della media provinciale (134,1) e di quella regionale (127,9);
- **indice di struttura della popolazione attiva** (rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa ed è espresso quale rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana, 40-64 anni, e quella più giovane, 15-39 anni): nel caso di Porto Cesareo tale indicatore ha raggiunto il valore di 129,6 nel 2021 (78,6 nel 2002), sintomatico della prevalenza, tra gli attivi, della componente più anziana; l'indice è leggermente più basso della media provinciale (139,0) e del valore dell'indice a livello regionale (133,0);
- **indice di natalità** (pari al numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti) e **indice di mortalità** (numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti): pari rispettivamente, nel 2020, a 8,0 e a 8,8 per 1000 abitanti; va registrato che solo a partire dal 2019 il tasso di natalità risulta più basso dell'indice di mortalità, sintomatico di un saldo naturale divenuto negativo; l'indice di natalità è più alto della media provinciale e regionale (8,0 contro rispettivamente 6,2 e 6,7) e quello di mortalità è più basso della media provinciale e della media regionale (8,8 contro rispettivamente 11,4 e 11,2).
- **età media** (media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente): pari a 44,2 al 1° gennaio 2021 (era 38,1 nel 2002), più bassa rispetto all'attuale media provinciale (46,7), ma con una crescita più veloce negli ultimi quindici anni (la media provinciale risultava pari a 40,5 nel 2002) e poco più bassa della media regionale (45,4).

Di estremo interesse, anche per il corretto dimensionamento del Piano, appare, inoltre, l'analisi dei saldi naturale e migratorio, utili a verificare le attuali dinamiche demografiche e a rafforzare gli scenari per i 15 anni di riferimento del nuovo strumento urbanistico.

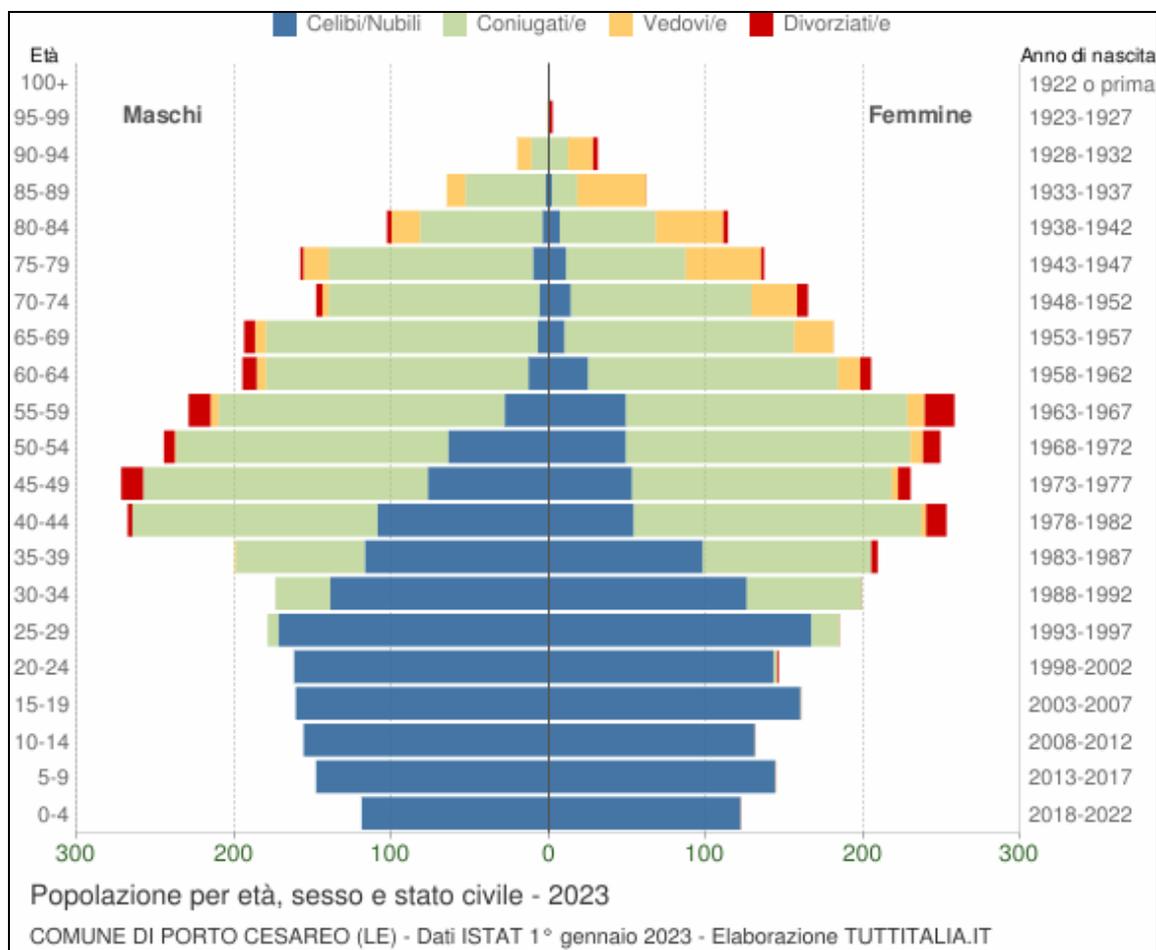
La tabella di seguito allegata, relativa al **saldo naturale** registrato a Porto Cesareo tra il 2002 e il 2022, esplica in maniera chiara la dinamica demografica locale: fino al 2018 si registra infatti un saldo naturale prevalentemente positivo; solo dal 2019 il dato diviene per la prima volta leggermente negativo.

<b>Anno</b> <i>(1 gen-31 dic)</i>	<b>Nascite</b>	<b>Decessi</b>	<b>Saldo naturale</b>
2002	61	29	32
2003	66	21	45
2004	65	31	34
2005	64	27	37
2006	65	23	42
2007	59	36	23
2008	57	39	18
2009	55	35	20
2010	56	36	20
2011	67	49	18
2012	67	34	33
2013	68	32	36
2014	63	50	13
2015	50	44	6
2016	61	45	16
2017	74	51	23
2018	56	50	6
2019	45	60	-15
2020	50	55	-5
2021	49	63	-14
2022	44	48	-4
<b>Media 2002 - 2022</b> <b>(v.a.)</b>	59,14	40,86	
<b>Δ Va Media – Va</b> <b>2022 (%)</b>	-15,14	7,14	

Il grafico allegato evidenzia in maniera estremamente chiara come a Porto Cesareo il numero dei decessi abbia superato il numero delle nascite solo nel 2019 e come la forbice tenda a chiudersi negli anni successivi (-4 nel 2022). Gli ulteriori grafici allegati, riferiti a comuni prossimi a Porto Cesareo (Ugento, Manduria, Copertino, Veglie), evidenziano in maniera chiara ed univoca come in tutti la forbice tra nati e morti, a vantaggio di questi ultimi, sia molto più ampia e meno recente rispetto a quanto osservato a Porto Cesareo.



Il grafico allegato, relativo alla piramide di età riferita alla popolazione di Porto Cesareo nel 2023, evidenzia immediatamente il restringimento della base (le classi di età più giovani) a vantaggio delle classi di età più mature, pur senza le dinamiche estreme registrabili in numerosi comuni limitrofi.



Fasce di età	2002		2021		Δ 2021-2002	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
0-4	227	5,1%	259	4,2%	32	14,1%
5-9	294	6,6%	298	4,8%	4	1,4%
10-14	264	5,9%	280	4,5%	16	6,1%
15-19	261	5,9%	324	5,2%	63	24,1%
20-24	360	8,1%	299	4,8%	-61	-16,9%
25-29	360	8,1%	371	6,0%	11	3,1%
30-34	350	7,9%	366	5,9%	16	4,6%
35-39	373	8,4%	416	6,7%	43	11,5%
40-44	291	6,5%	505	8,1%	214	73,5%

45-49	<b>256</b>	5,7%	<b>503</b>	8,1%	247	96,5%
50-54	<b>260</b>	5,8%	<b>461</b>	7,4%	201	77,3%
55-59	<b>280</b>	6,3%	<b>459</b>	7,4%	179	63,9%
60-64	<b>253</b>	5,7%	<b>373</b>	6,0%	120	47,4%
65-69	<b>235</b>	5,3%	<b>354</b>	5,7%	119	50,6%
70-74	<b>202</b>	4,5%	<b>319</b>	5,1%	117	57,9%
75-79	<b>97</b>	2,2%	<b>277</b>	4,4%	180	185,6%
80-84	<b>60</b>	1,3%	<b>204</b>	3,3%	144	240,0%
85-89	<b>23</b>	0,5%	<b>121</b>	1,9%	98	426,1%
90-94	<b>7</b>	0,2%	<b>39</b>	0,6%	32	457,1%
95-99	<b>0</b>	0,0%	<b>3</b>	0,0%	3	0,0%
100+	<b>0</b>	0,0%	<b>1</b>	0,0%	1	0,0%
Totale	<b>4.453</b>	100,00%	<b>6.232</b>	100,00%	<b>1.779</b>	<b>40,0%</b>

Dall'approfondimento condotto relativamente alla distribuzione della popolazione per fasce di età, riportato in tabella, emerge la significativa differenza tra il 2002 e il 2021: la base rappresentata dalle fasce di popolazione più giovane è sostanzialmente stabile in valore assoluto, registrando una significativa riduzione in valore percentuale rispetto al 2002 (con una riduzione in termini percentuali di tutte le classi fino a 39 anni), mentre crescono, in valore assoluto e percentuale, tutte le classi di età matura e ancora di più gli anziani.

A titolo esemplificativo la popolazione giovanile e in età scolastica, tra 0 e 19 anni, cresce da 1.046 a 1.161 unità nel periodo considerate (in decrescita, dal 23,5 al 18,7%, considerando l'incremento demografico registrato nello stesso periodo); la classe tra gli 80 e gli 89 anni è più che triplicata, passando da 90 a 367 unità nello stesso periodo.

Tali dinamiche e le modifiche della composizione demografica comportano inevitabilmente una differente richiesta di servizi, con un incremento significativo, ad esempio, della domanda di strutture di cura e di assistenza.

La tabella relativa al **saldo migratorio**, articolata tra saldo migratorio con gli altri comuni e saldo migratorio con l'estero, evidenzia un saldo migratorio tendenzialmente sempre positivo, a dimostrazione di una discreta attrattività del Comune di Porto Cesareo rispetto ai comuni limitrofi (la media provinciale del saldo migratorio totale è negativa negli ultimi anni, come nella maggior parte dei comuni limitrofi).

Sarebbe utile approfondire l'analisi del dato in quanto, se è certo che i flussi in partenza da Porto Cesareo riguardano prevalentemente le fasce più giovani della popolazione, sarebbe utile qualificare per classe di età i nuovi iscritti: il territorio di Porto Cesareo come occasione per attività lavorative e per l'insediamento di giovani o luogo di buon

ritiro per persone di una certa età, o probabilmente entrambe le cose.

Il saldo migratorio, quindi, ha sempre implementato il valore positivo del saldo naturale o compensato nel caso delle ultime annualità a saldo naturale negativo; nel solo 2019 si registra un dato complessivo negativo (somma del dato negativo registrato sia per il saldo naturale che per quello migratorio).

<b>Anno</b> (1 gen-31 dic)	<i>Iscritti</i>			<i>Cancellati</i>			<b>Saldo Migratorio altri comuni</b>	<b>Saldo Migratorio con l'estero</b>	<b>Saldo Migratorio totale</b>
	<i>DA altri comuni</i>	<i>DA estero</i>	<i>per altri motivi</i>	<i>PER altri comuni</i>	<i>PER estero</i>	<i>per altri motivi</i>			
2002	83	25	272	56	8	20	27	17	296
2003	93	31	40	124	17	26	-31	14	-3
2004	139	20	14	69	7	5	70	13	92
2005	180	39	11	94	1	1	86	38	134
2006	177	27	3	86	10	0	91	17	111
2007	154	53	2	77	2	1	77	51	129
2008	135	38	19	140	4	1	-5	34	47
2009	144	29	2	104	8	0	40	21	63
2010	152	49	2	100	7	14	52	42	82
2011	162	36	5	110	3	35	52	33	55
2012	168	22	3	136	3	18	32	19	36
2013	190	21	313	119	8	54	71	13	343
2014	131	18	6	113	9	2	18	9	31
2015	251	41	14	162	20	4	89	21	120
2016	257	44	8	138	24	23	119	20	124
2017	217	31	10	172	20	13	45	11	53
2018	166	17	13	162	23	1	4	-6	10
2019	163	21	1	204	18	7	-41	3	-44
2020	263	11	4	197	16	9	66	-5	56
2021	248	39	2	203	12	26	45	27	48
2022	265	32	-	213	8	-	52	24	76

<b>Anno</b> (1 gen-31 dic)	<b>Saldo naturale</b>	<b>Saldo Migratorio</b>	<b>Saldo totale</b>
<b>2002</b>	<b>32</b>	<b>296</b>	<b>328</b>

2003	45	-3	42
2004	34	92	126
2005	37	134	171
2006	42	111	153
2007	23	129	152
2008	18	47	65
2009	20	63	83
2010	20	82	102
2011	18	55	73
2012	33	36	69
2013	36	343	379
2014	13	31	44
2015	6	120	126
2016	16	124	140
2017	23	53	76
2018	6	10	16
2019	-15	-44	-59
2020	-5	56	51
2021	-14	48	34
2022	-4	76	72

La logica delle dinamiche migratorie è legata spesso ad aspetti di difficile prevedibilità, quali l'evoluzione del quadro normativo relativo alle regolarizzazioni degli immigrati, la forza economica del territorio, la sua capacità di attirare nuovi residenti e lavoratori.

### ***Il fabbisogno residenziale teorico***

La VariantePUG, alla luce di un ulteriore approfondimento dei dati, verificherà il ***dimensionamento*** dello strumento urbanistico e definirà i progetti urbani strategici in funzione di tale nuovo quadro di riferimento.

La verifica del calcolo del ***fabbisogno residenziale teorico***, in corso di ulteriore definizione, tiene conto di elementi diversificati, relativi sia ai fabbisogni pregressi che a quelli insorgenti nel periodo di riferimento del Piano, ed in particolare:

- dell'incremento di popolazione previsto nell'arco temporale di 15 anni;
- della diversa composizione familiare e in particolare, in funzione della rilevata tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare, della crescita del numero delle famiglie a parità di popolazione;

- del miglioramento delle condizioni abitative, in particolare attraverso una riduzione delle coabitazioni e un incremento della superficie disponibile pro-capite;
- dell'erosione del patrimonio residenziale esistente disponibile determinata dalla sua riconversione ad altri usi non residenziali;
- dell'erosione del patrimonio esistente disponibile connesso alla fatiscenza e/o alla non idoneità delle abitazioni esistenti;
- dello stato di fatiscenza e non idoneità di una quota del patrimonio residenziale esistente.

La valutazione del numero di abitazioni necessarie al quindicennio (2038) sarà pertanto verificata e aggiornata a seguito della definizione dei seguenti parametri:

1. calcolo dell'incremento teorico della popolazione;
2. definizione della composizione familiare media;
3. valutazione delle condizioni di disagio abitativo, attraverso la stima:
  - dell'indice di affollamento
  - della domanda sociale tradizionale
  - della domanda di residenza fissa nelle piattaforme turistiche
  - della domanda da parte della "fascia grigia" della popolazione
  - della domanda da parte della popolazione straniera
4. valutazione del patrimonio residenziale esistente non disponibile, attraverso la stima:
  - del patrimonio esistente non disponibile in funzione dell'uso turistico
  - del patrimonio esistente non disponibile in funzione dell'uso temporaneo
  - del patrimonio esistente non disponibile per riconversione ad altri usi non residenziali
  - del patrimonio esistente non disponibile per fatiscenza e/o inidoneità;
  - del patrimonio esistente non disponibile quale quota fisiologica di inoccupato
5. definizione di uno standard abitativo pro-capite aggiornato rispetto alle dinamiche rilevate.

# I caratteri del Documento Programmatico Preliminare

## **Criticità e questioni emergenti**

Si riportano di seguito le principali criticità rilevabili, già evidenziate nei documenti del Documento Programmatico Preliminare.

### **1 – Le previsioni del PUG vigente**

La lettura approfondita delle previsioni del PUG vigente e la ricognizione sull'effettivo stato di attuazione giustifica la necessità di rivederne le previsioni attraverso la redazione di una Variante generale.

Il primo dato sul quale appare utile soffermarsi, esplicitato nella tabella di seguito allegata, riguarda la superficie territoriale occupata dalle diverse tipologie di contesti individuate dal PUG vigente (parte strutturale): emerge l'**estensione dei "contesti urbani"**, nella loro differente articolazione, rispetto alla superficie occupata dai contesti rurali, arrivando ad occupare circa un terzo dell'intero territorio comunale (più di 1.100 ettari complessivamente).

Appare evidente, per quanto il territorio di Porto Cesareo sia tra quelli maggiormente interessati dai fenomeni di **dispersione insediativa**, in larga parte di origine abusiva, che l'articolazione di tali contesti, in particolare di quelli individuate nel PUG vigente come contesti del recupero (PIRT) e del recupero e trasformazione, possa essere ridefinita riducendo in maniera significativa il perimetro di detti contesti, anche definendo in maniera più puntuale le aree effettivamente da destinare a progetti di recupero e trasformazione.

<b>PUG/S</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Contesti consolidati</b>	<b>212,8</b>	<b>6,1</b>
<b>Contesti del recupero e della trasformazione</b>	<b>347,7</b>	<b>10,0</b>
<b>Contesti del recupero (PIRT)</b>	<b>312,9</b>	<b>9,0</b>
<b>Contesti produttivi</b>	<b>191,2</b>	<b>5,5</b>
<b>Contesti per servizi e attrezzature</b>	<b>66,9</b>	<b>1,9</b>
<b>Contesti agricoli</b>	<b>2.335,6</b>	<b>67,4</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>3.467,1</b>	<b>100,0</b>

Le previsioni del PUG vigente / parte programmatica articolano le previsioni connesse ai

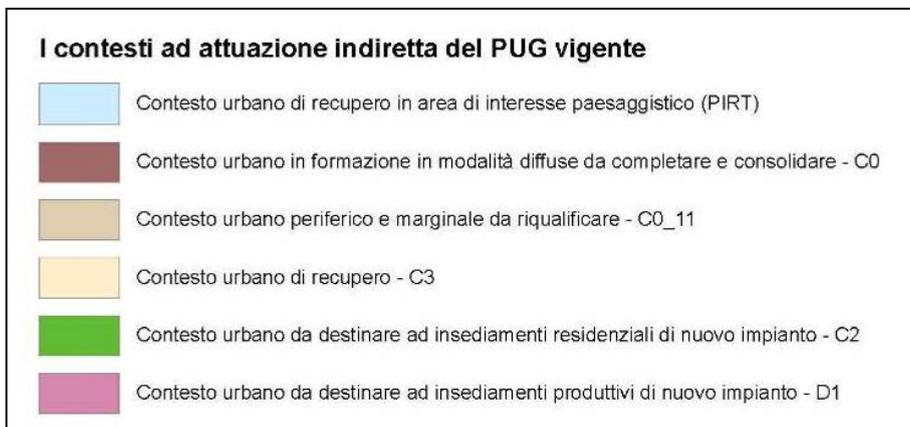
contesti di espansione e di recupero. Tale articolazione è riportata nella tabella di seguito allegata. È immediatamente evidente come l'estensione di alcune di queste zone, pur alla luce dei fenomeni di dispersione insediativa, sia eccessiva, finendo per comprendere all'interno della stessa zona omogenea situazioni urbanistiche profondamente diverse tra loro, per consistenza e per stato di diritto (dai tessuti completi alle aree libere, dagli edifici legittimi a quelli non sanati e non sanabili) e contribuendo a determinare, pertanto, proprio in funzione delle situazioni eccessivamente differenziate, una ulteriore difficoltà di attuazione di dette zone.

<b>PUG/P</b>	<b>ha</b>
<b><i>C0/10 - Zone omogenee di espansione di recupero di insediamenti abusivi ad uso stagionale</i></b>	<b>10,67</b>
<b><i>C0/11 - Zone omogenee di espansione di recupero di insediamenti abusivi ad uso stagionale</i></b>	<b>59,83</b>
<b><i>C0/5 - Zone omogenee di espansione di recupero di insediamenti abusivi ad uso stagionale</i></b>	<b>16,27</b>
<b><i>C0/6 - Zone omogenee di espansione di recupero di insediamenti abusivi ad uso stagionale</i></b>	<b>16,62</b>
<b><i>C0/7 - Zone omogenee di espansione di recupero di insediamenti abusivi ad uso stagionale</i></b>	<b>34,45</b>
<b><i>C1 - Zona di espansione</i></b>	<b>1,21</b>
<b><i>C2 - Zona omogenea di nuova espansione</i></b>	<b>40,67</b>
<b><i>C3 - Zone omogenee di recupero di insediamenti abusivi a carattere stagionale</i></b>	<b>159,58</b>
<b>TOTALE</b>	<b>339,30</b>
<b>PIRT</b>	<b>313,98</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>653,28</b>

Va infatti sottolineato come, negli anni di vigenza del Piano, nessuna delle previsioni relative ai contesti del recupero, nelle loro differenti fattispecie, è stata attuata e pochissimi, peraltro, sono stati i tentativi di avviare la procedura di attuazione delle previsioni del PUG anche per le zone di più semplice attuazione come le zone C1 e C2.

È emersa, in particolare, la difficoltà di dare **concreta attuazione** alle previsioni del PUG vigente che richiedevano l'attivazione di strumenti di pianificazione esecutiva. L'immagine di seguito allegata evidenzia tutte le aree del PUG vigente soggette ad attuazione indiretta: appare chiaro come tali estesissime aree comprendano anche tessuti completi o in corso di completamento, per i quali è stato possibile ipotizzare, nella Variante, la definizione di una puntuale e articolata normativa finalizzata al recupero dell'esistente, prevedendo l'attuazione diretta o diretta convenzionata degli

interventi del Piano.



*PUG vigente – I contesti ad attuazione indiretta*

## **2 – La frammentazione degli habitat**

I fenomeni di dispersione insediativa che hanno profondamente caratterizzato il territorio di Porto Cesareo nel corso degli ultimi decenni hanno comportato, necessariamente, anche una significativa e progressiva frammentazione degli habitat di interesse conservazionistico che caratterizzavano vaste porzioni del territorio comunale,

il cui rilevante valore è attestato, peraltro, dalle articolate forme di tutela oggi esistenti, a livello comunitario, nazionale e regionale.

Negli ultimi anni ad un'ulteriore frammentazione delle aree con habitat in corrispondenza della costa e delle aree con una maggiore diffusione di insediamenti turistici, si è associata, di contro, la diffusione di fenomeni di rinaturalizzazione spontanea delle aree non più interessate dagli usi agricoli.



*Le aree di interesse naturalistico nel territorio comunale di Porto Cesareo*

### ***3 – Le criticità del sistema insediativo e le forme della dispersione insediativa***

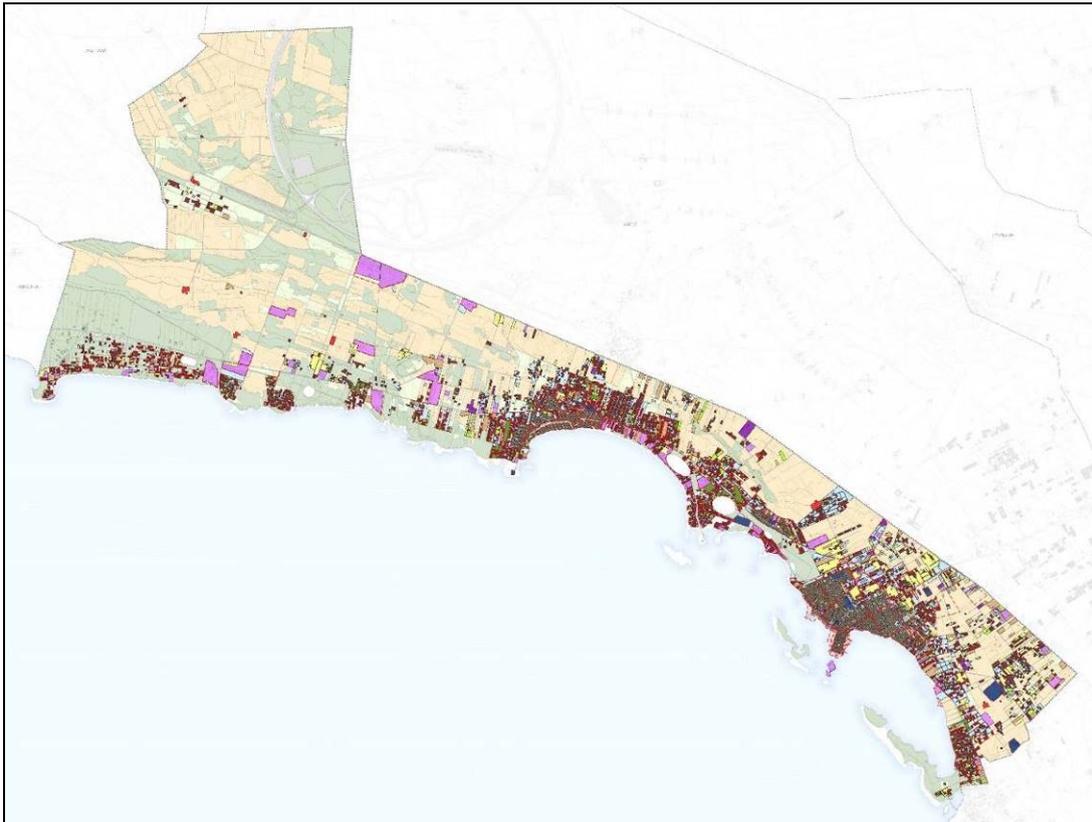
La dispersione insediativa interessa la quasi totalità del territorio comunale, con forme e dimensioni anche profondamente differenti tra le diverse aree: lungo la costa ma anche a corona dei centri urbani e a macchia di leopardo in ambito agricolo, attraverso la formazione di insediamenti compatti o estremamente diffusi, di estese ma anche di piccole e piccolissime dimensioni.

Già nel DPP è stata condotta l'analisi interpretativa di tale fenomeno, approfondendo in particolare i seguenti aspetti:

- individuazione dei lotti liberi, generalmente recintati, e delle aree libere inutilizzate intercluse o in continuità con i tessuti edificati esistenti, testimonianza di incompiutezza di questi tessuti e spesso causa di degrado paesaggistico;

l'approfondimento permette, in particolare, di evidenziare l'elevatissimo numero di tali aree libere, la loro diffusione in tutte le diverse aree del territorio comunale, le dimensioni, molto variabili ma in molti casi significative, e di valutarne, per quanto in via preliminare, la possibile strategicità per la riqualificazione complessiva degli insediamenti;

- articolazione dell'analisi interpretativa rispetto ai "materiali" e alle "forme" che determinano il fenomeno della dispersione insediativa, riconoscendo le differenti tipologie dei tessuti edificati (edificato compatto, diffuso, isolato sul lotto) e i loro usi e caratterizzando le aree libere rispetto alla forma e agli usi.



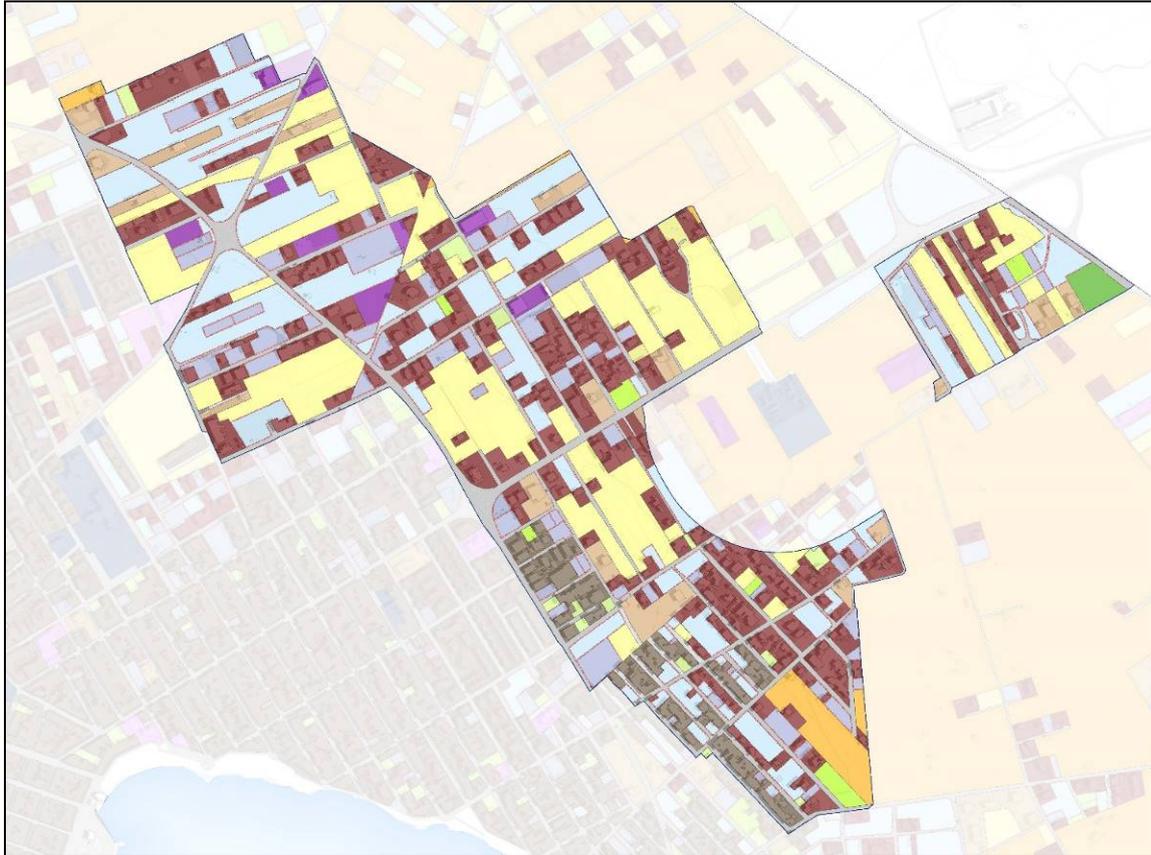
*Il fenomeno della dispersione insediativa a Porto Cesareo*



#### *I margini urbani*

Uno specifico approfondimento conoscitivo e interpretativo ha riguardato la zona classificata come **zona CO.11** nel PUG vigente, in quanto tale vastissima e articolata area si pone in stretta continuità con i tessuti consolidati di Porto Cesareo e la sua riqualificazione e completamento rappresenta uno degli obiettivi strutturanti del PUG vigente, ripresi nella Variante PUG proprio a causa della loro mancata attuazione.

Appare evidente che le dimensioni, la complessità, le differenze presenti all'interno di tale contesto debbano necessariamente prevedere soluzioni articolate, *“complesse e differenziate”* proprio come l'area sulla quale devono esplicitare l'effetto.



*La zona CO.11 – Aree edificate e aree libere: tipologie e usi*

#### **4 - L'abusivismo edilizio**

A partire dagli anni '70 del '900 il boom economico ha prodotto, da un lato il rientro nei territori di origine di numerosi emigranti desiderosi di realizzare la propria residenza di proprietà e dall'altro, grazie alle migliorate condizioni finanziarie di tante famiglie, la diffusione delle seconde case per la villeggiatura estiva.

La diffusione dei fenomeni abusivi è connessa, oltre alla diffusa convinzione della "sostanziale liceità" a costruire abusivamente, alla frammentazione della proprietà dei suoli e alla disponibilità di suoli a basso costo, il cui valore, basso se correlato al loro utilizzo agricolo, veniva incrementato enormemente in seguito alla richiesta di edificazione di seconde case.

Negli anni l'edificazione di seconde case ha interessato una fascia sempre più ampia di "utenti", provenienti non più solo dai comuni più vicini (quali Veglie, Leverano e, soprattutto Copertino) ma anche dai comuni del leccese via via più distanti da Porto Cesareo (quali Novoli, Carmiano, Campi Salentina, la stessa Lecce) e dai comuni del brindisino come San Pancrazio, Torre Santa Susanna, Erchie, Mesagne.



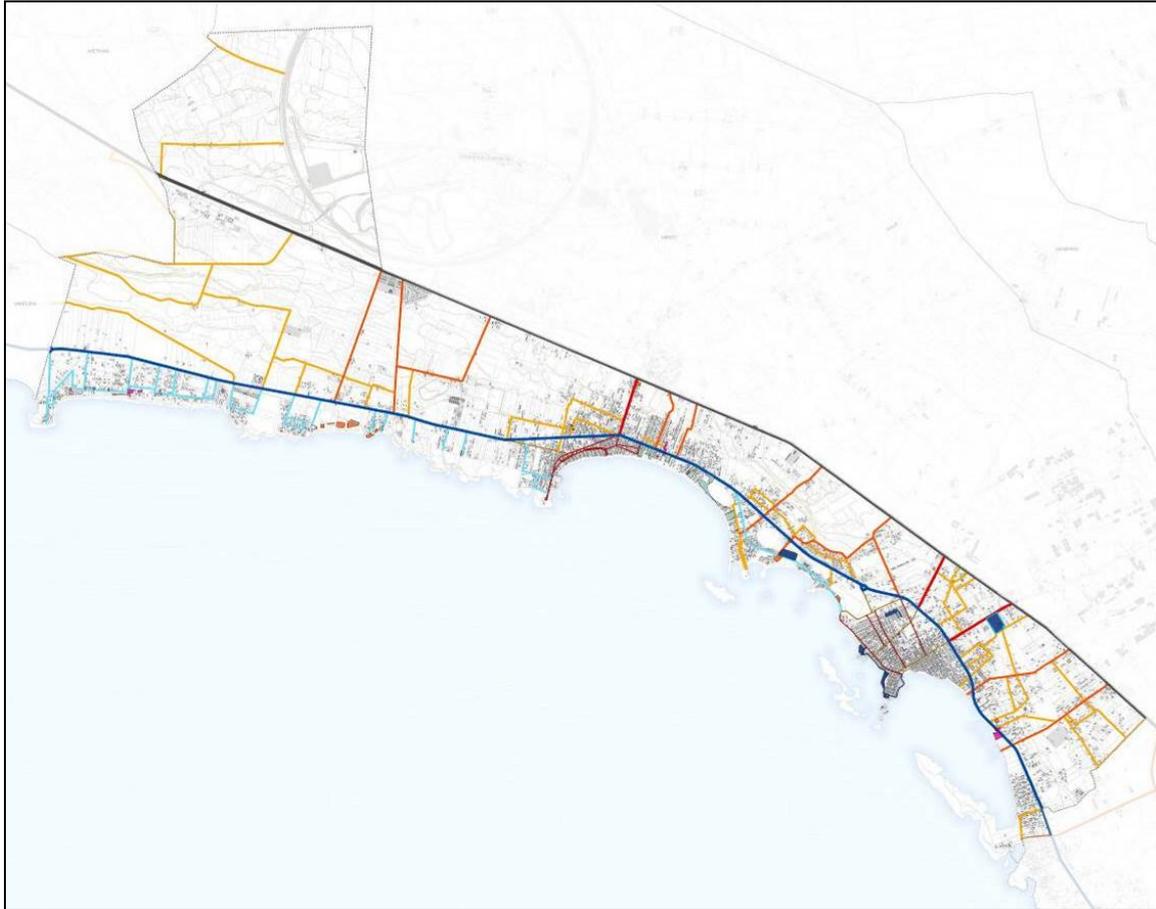
*PUG vigente – Le aree PIRT*

Appare utile aggiornare e modificare le previsioni del PUG relative alle molteplici aree lungo la costa, nella fascia dei 300 metri dal mare, soggette a "PIRT", dal momento che nessun PIRT è stato adottato dall'Amministrazione nel periodo di vigenza del Piano e solo uno, puntuale, relativo ad una singola struttura turistica, è stato formalmente presentato.

### **5 – Le criticità del sistema della mobilità**

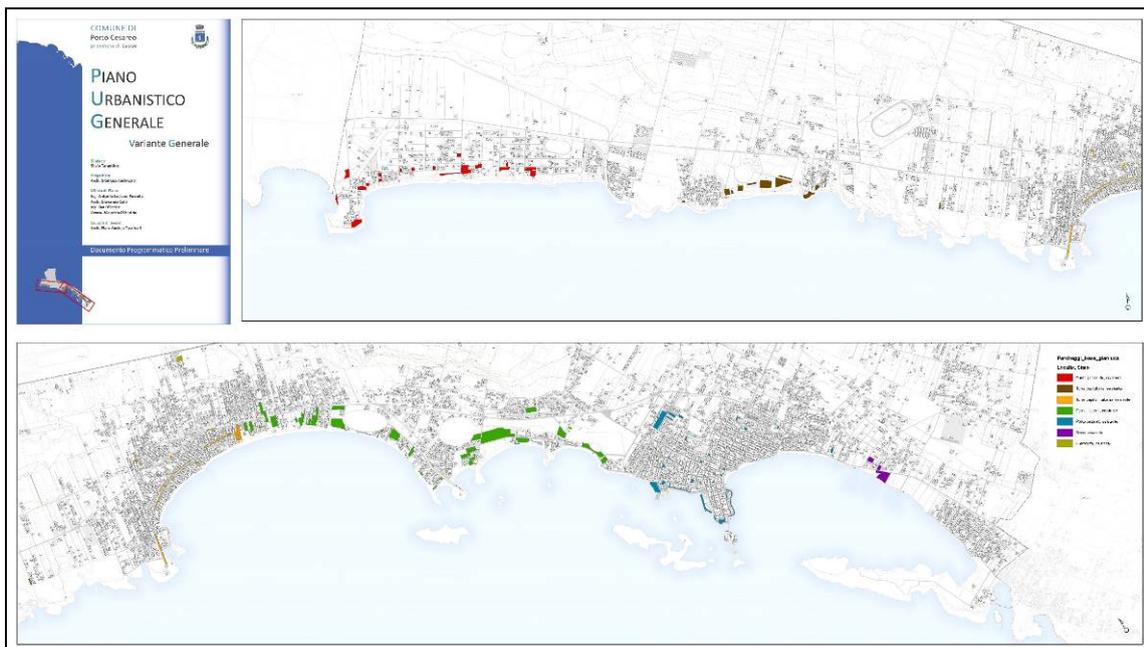
L'attuale dotazione infrastrutturale e la forma stessa del territorio comunale determinano le attuali criticità del sistema della mobilità, criticità che ovviamente si accentuano fino ad esplodere nel periodo estivo, in funzione degli elevatissimi carichi turistici, dei movimenti interni al territorio comunale e di quelli di quanti provengono dai comuni limitrofi.

Il sistema della mobilità è infatti strutturato quasi esclusivamente sulle due strade parallele alla costa, la SP 359 e la SP 340, e da pochi assi trasversali di collegamento. Le strade principali funzionano anche come strade di penetrazione e di distribuzione urbana, con le ovvie ricadute in termini di traffico e di intasamento nel periodo estivo.



*Il sistema della mobilità*

I parcheggi, ad eccezione di alcune aree di parcheggio pubblico attrezzate (parcheggio comunale nell'area dei Bacini, parcheggio di attestamento del Cimitero in corso di realizzazione), sono oggi per lo più connessi agli stabilimenti balneari o frutto di iniziative private spontanee, spesso completamente privi di autorizzazione al funzionamento.



*Il sistema delle aree di sosta esistenti*

Il DPP censisce, pertanto, tutte le aree utilizzate a parcheggio, a prescindere dal titolo autorizzatorio, verificandone la compatibilità con il contesto paesaggistico e naturalistico di riferimento.

## **6 – Servizi e attrezzature**

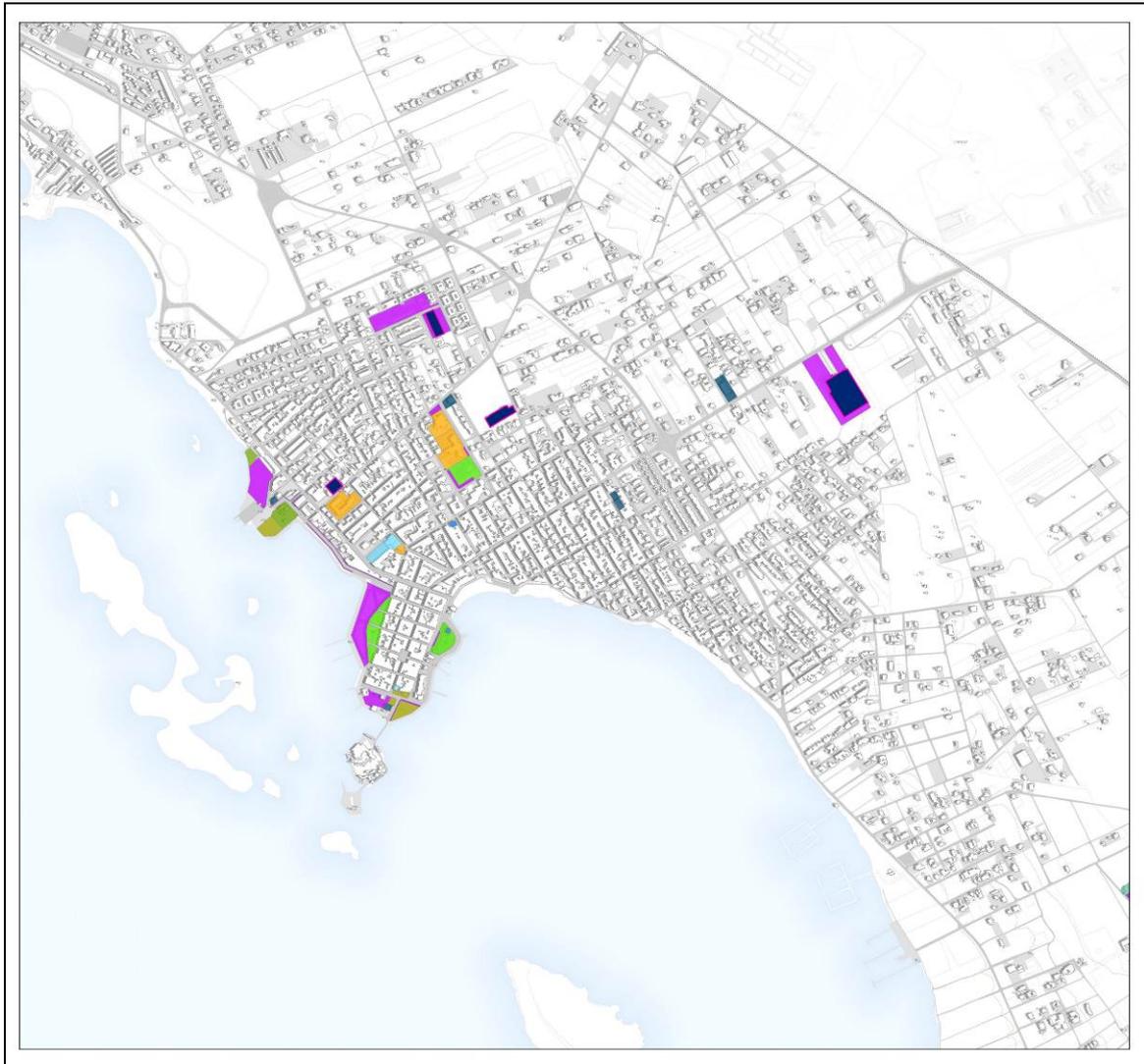
Il DPP fotografa l’attuale dotazione di servizi e attrezzature, anche quale premessa per le scelte da definire in sede di Variante PUG.

L’analisi delle attuali dotazioni, concentrate sostanzialmente nell’abitato di Porto Cesareo e peraltro localizzate nelle aree più prossime alla Penisola Cesarea, evidenzia come, da un punto di vista puramente quantitativo, le dotazioni siano sufficienti a rispondere alla domanda dell’attuale popolazione residente.

È evidente che si dovrà ipotizzare la strutturazione di un sistema dei servizi articolato rispetto all’incremento della popolazione, utile a garantire una migliore distribuzione delle dotazioni, funzionale a rispondere alle modifiche della composizione della popolazione residente, flessibile rispetto alle necessità connesse ai notevolissimi carichi turistici.

Le dotazioni, nel periodo estivo, risultano assolutamente insufficienti alla domanda combinata di residenti e turisti: si pensi evidentemente ai parcheggi, ma anche alle aree a verde attrezzato e alle attrezzature comuni (religiose, sanitarie, culturali, ecc.).

Le nuove dotazioni potranno e dovranno, pertanto, costituire elemento strutturante per gli interventi di riqualificazione e completamento degli insediamenti esistenti, in particolare dei contesti in via di consolidamento.



*Porto Cesareo - Il sistema dei servizi esistenti*

## **6 – La fruizione della costa**

La costa di Porto Cesareo, per la sua lunghezza e soprattutto per la sua bellezza, costituisce il principale attrattore turistico del territorio, risorsa su cui si è fondato e ancora di più dovrà fondarsi in futuro lo sviluppo, necessariamente sostenibile, di questo territorio.

Appare indispensabile approfondire l'analisi interpretativa dei valori e delle criticità riscontrabili lungo la costa, cogliendo le differenze tra i vari tratti di costa e ponendo le basi, pertanto, per scelte articolate e differenziate da definire in sede di Variante PUG.

Il DPP, nei suoi **quadri interpretativi**, approfondisce in particolare i seguenti aspetti:

- censimento da fotointerpretazione delle presenze turistiche lungo la costa, sia all'interno degli stabilimenti balneari che nelle spiagge libere;
- identificazione delle aree caratterizzate dalla presenza di habitat di interesse conservazionistico lungo la costa e verifica delle presenze turistiche rispetto ai

perimetri di tali habitat;

- riconoscimento dell'articolazione del sistema della mobilità per la fruizione della costa, del sistema della sosta (aree pubbliche e private, regolamentate e non) e del sistema di accessibilità alla spiaggia (regolamentati e non), il tutto in relazione con i carichi turistici rilevati;
- verifica delle relazioni tra i carichi turistici rilevati e il sistema delle tutele presenti sulle aree costiere, con specifico riferimento a quelle del Piano paesaggistico (PPTR).



*Carichi turistici e habitat*



*Carichi turistici e sistema dell'accessibilità*

Il DPP, alla luce delle specifiche caratteristiche, dei valori e delle criticità rilevate, individua 5 differenti **ambiti costieri**, ciascuno dei quali dovrà partecipare in maniera diversa alla costruzione del Progetto territoriale di valorizzazione dei paesaggi costieri di

Porto Cesareo.

In particolare il DPP riconosce, come riportato nell'immagine allegata, i seguenti distinti ambiti della fruizione costiera:

- *ambito di Punta Prosciutto – Lido degli Angeli*
- *ambito di Torre Castiglione*
- *ambito urbano di Torre Lapillo*
- *ambito dei Bacini – Scalo di Furno*
- *ambito urbano di Porto Cesareo*



*Gli ambiti per la fruizione turistica*

Il DPP approfondisce, come detto, l'analisi dei **carichi turistici costieri**, al fine di definire il livello di sostenibilità dell'attuale modello turistico, differenziato nei differenti ambiti costieri riconosciuti lungo la costa di Porto Cesareo, e prevedere le possibili misure utili a qualificare l'attuale situazione.

La tabella allegata riporta, per ciascun ambito della fruizione, il numero di bagnanti rilevato da fotointerpretazione e la disponibilità di spiaggia fruibile, espresso in mq, per ciascun bagnante teorico.

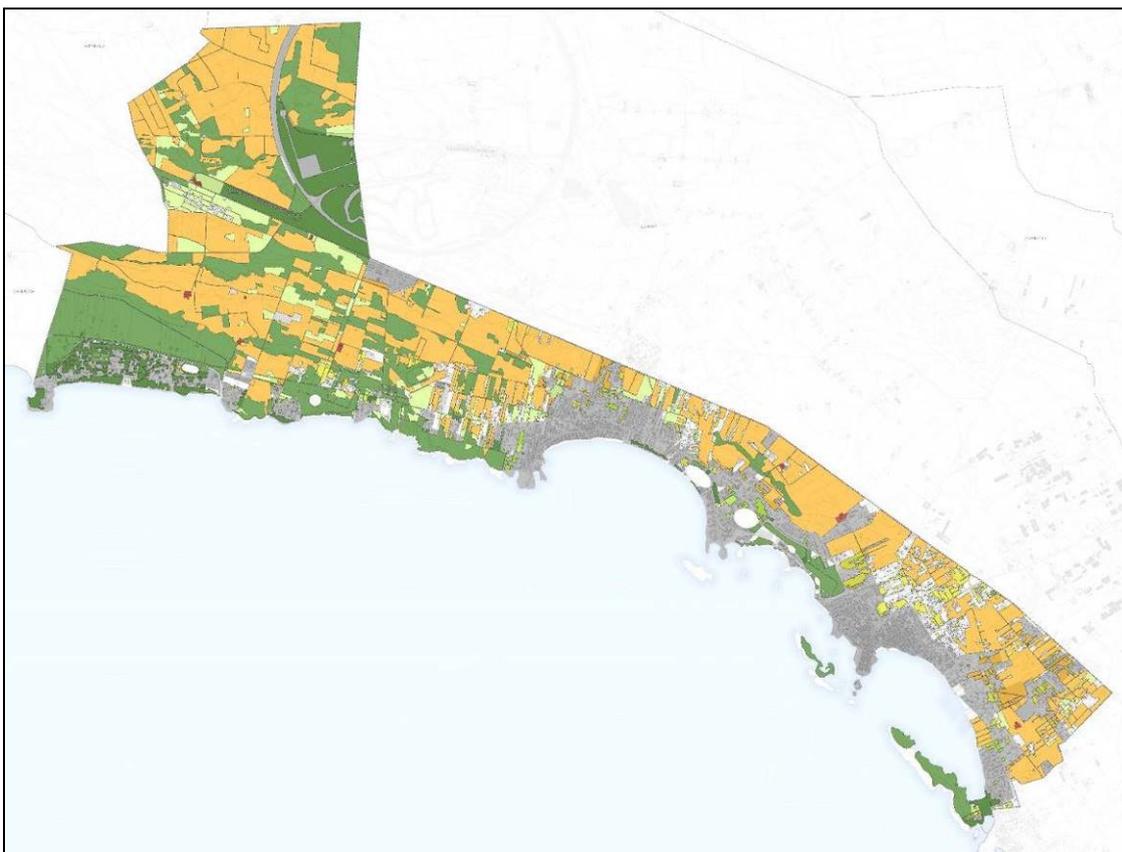
<b>Ambito della fruizione</b>	<b>Bagnanti</b>	<b>Mq/bagnante</b>
<b><i>Punta Prosciutto – Lido degli Angeli</i></b>	<b>10.040</b>	<b>4,2</b>
<b><i>Torre Castiglione</i></b>	<b>5.070</b>	<b>5,0</b>
<b><i>Torre Lapillo</i></b>	<b>6.525</b>	<b>3,5</b>
<b><i>Bacini – Scalo di Furno</i></b>	<b>26.860</b>	<b>2,8</b>

Dalla tabella emerge la significativa differenziazione tra le differenti parti, con alcuni ambiti in cui si registra una disponibilità di spiaggia pro-capite al di sotto (Bacini Scalo di Furno) o prossima (Torre Lapillo) ai limiti di sostenibilità dei carichi turistici, e ambiti in cui i valori sono estremamente più alti (ambito del centro urbano Porto Cesareo).

Va peraltro sottolineato come il valore in sé della densità dei carichi non è sufficiente a stabilirne la sostenibilità, in quanto funzione anche delle specifiche caratteristiche dell'ambito (il valore di sostenibilità in un ambito urbano è evidentemente diverso da quello riferito ad un ambito di rilevante valore naturalistico).

### **7 – La frammentazione dei contesti rurali**

La dispersione insediativa descritta nei precedenti paragrafi ha determinato nel tempo una estrema frammentazione dei contesti rurali e della matrice agricola, anche in quanto, storicamente, in questo territorio non esistono usi agricoli tali, per produttività e redditività, da contrastare in maniera adeguata le spinte alla dispersione insediativa.



*Contesti rurali e contesti edificati*

Le aree agricole negli anni sono state viste innanzi tutto come area di riserva per la localizzazione di “*destinazioni altre*” rispetto a quelle agricole: oltre ai fenomeni di dispersione insediativa connessi alla residenzialità turistica, per lo più di origine spontanea, si registra la diffusione in ambito rurale di attrezzature turistiche (campeggi,

villaggi, alberghi), di attrezzature produttive isolate (alcune realizzate e altre solo previste nel PUG vigente), di servizi e attrezzature pubbliche (il depuratore, il campo sportivo, i parcheggi di attestamento) e private.

Molto limitate sono oggi le aree in cui è ancora leggibile la matrice agricola di questo territorio, aree che pertanto andrebbero salvaguardate e riservate allo sviluppo agricolo del territorio, anche quale supporto qualificato delle dinamiche turistiche.

Va infine registrato la rinaturalizzazione spontanea in atto di vaste aree oggi non più coltivate, in particolare nelle aree comprese nella Riserva e in continuità con le aree a bosco e a steppa esistenti.

# Le invarianti strutturali

Le invarianti strutturali fanno riferimento a elementi patrimoniali, a componenti strutturali, ad assetti legati a condizioni di vulnerabilità, a condizioni ambientali e di tutela istituzionale, a risorse non espressamente materiali, a infrastrutture funzionali specializzate o di rango. Esse, da un lato, assicurano l'integrità fisica e la qualità del territorio, e dall'altro rappresentano i valori stabili e non negoziabili poiché caratteri fondativi dell'identità del luogo e dell'identità collettiva.

L'aggiornamento e l'integrazione delle invarianti strutturali costituiranno una delle componenti centrali della parte strutturale della redigenda Variante generale del PUG, in cui, per ciascuna di esse, saranno definiti specifici obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso eventuali specifiche limitazioni d'uso delle proprietà.

Le invarianti strutturali, raffigurate per l'ambito rurale e urbano nelle *Tavole IS.01, IS.02, IS.03, IS.04, IS.05, IS.06, IS.07, IS.08 e IS.09*, costituiscono beni paesaggistici o ulteriori contesti ai sensi del PPTR, a meno dei casi specificatamente indicati dal Piano, non soggetti pertanto alla normativa del PPTR ma esclusivamente alle norme del Piano.

Le invarianti strutturali, in coerenza con la pianificazione sovraordinata, identificano le componenti di pregio e rilevanza territoriale e paesaggistica in funzione di quattro distinti gruppi di appartenenza:

- *Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica*
- *Invarianti strutturali del sistema della struttura idrogeomorfologica*
- *Invarianti strutturali del sistema della struttura ecosistemica-ambientale*
- *Invarianti strutturali del sistema della struttura antropica e storico culturale*

## ***Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica***

Le invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica, raffigurate nella *Tavola IS.01*, rappresentano le componenti di rischio per gli insediamenti determinate dalla pericolosità geomorfologica e dalla pericolosità idraulica.

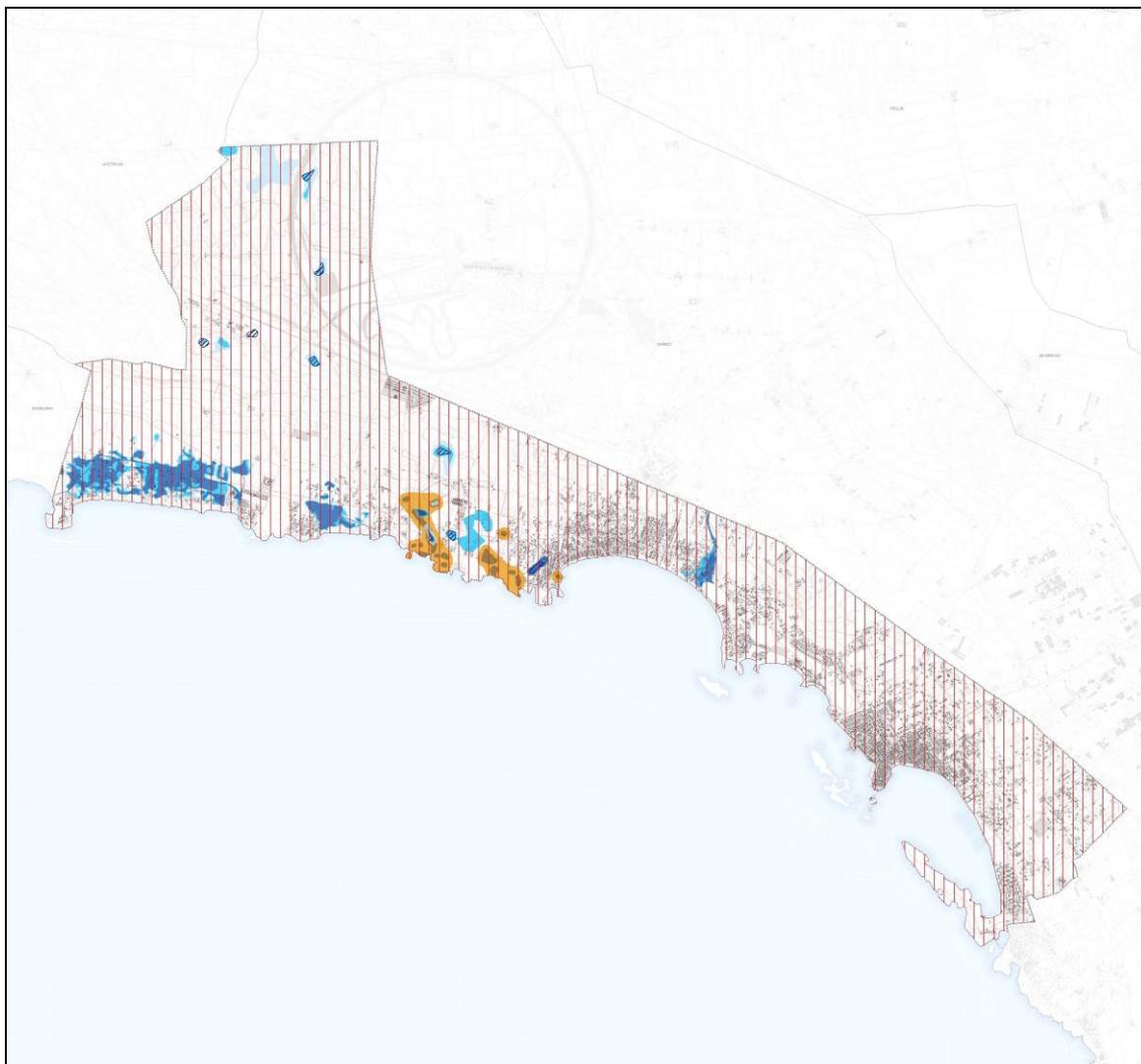
Tra gli elementi di **pericolosità idraulica** sono individuati:

- *area ad alta pericolosità idraulica;*
- *area a media pericolosità idraulica;*
- *area a bassa pericolosità idraulica.*

Le aree a pericolosità idraulica sono estesamente localizzate, in particolare, negli ambiti di Punta Prosciutto e sud dell'insediamento costiero di Padula Fede e, più localmente, a nord e a sud dell'insediamento costiero di Torre Lapillo.

Tra gli elementi di **pericolosità geomorfologica** sono individuati:

- *area a pericolosità geomorfologica molto elevata (PG3)*, coincidente con il sistema di doline nell'area di Torre Castiglione, denominate localmente come *Spunnulate*;
- *area a pericolosità geomorfologica elevata (PG2)*, relativa alle aree buffer delle doline sopra richiamate.



*Stralcio della Tavola IS.01 Le Invarianti strutturali. Invarianti per la tutela dell'integrità fisica  
(Fonte Variante PUG - Bozza)*

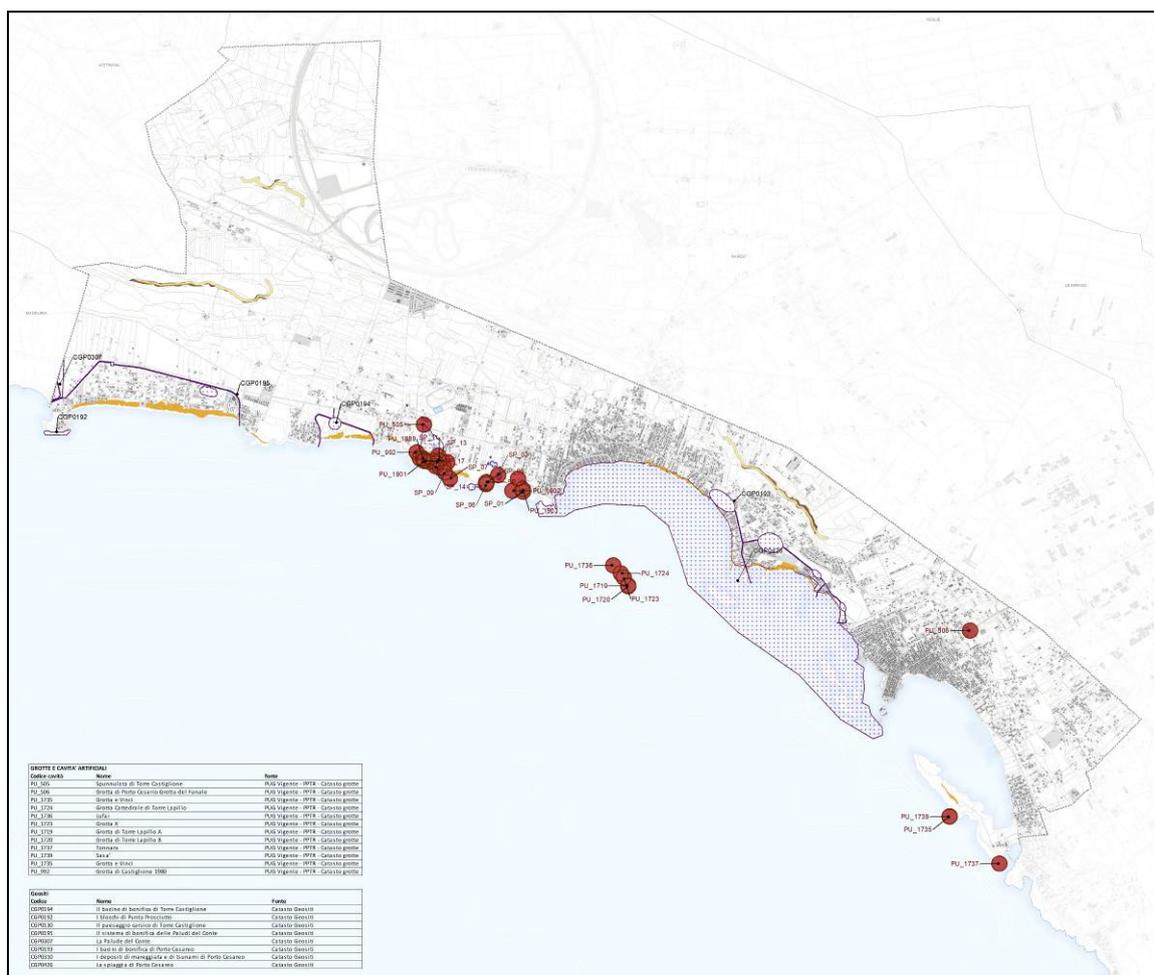
La VariantePUG integrerà nelle sue NTA una specifica normativa al fine di recepire le norme del PAI e semplificare l'attuazione degli interventi che non comportano una trasformazione del territorio che possa modificare il regime idraulico e che il Piano comprende tra quelli realizzabili senza la necessità di redigere uno specifico studio di compatibilità idrologica ed idraulica.

Tra gli ulteriori elementi per la tutela dell'integrità fisica sono individuate le aree interessate da contaminazione salina come individuate nel Piano di Tutela delle Acque della Regione Puglia e coincidenti con l'intero territorio comunale.

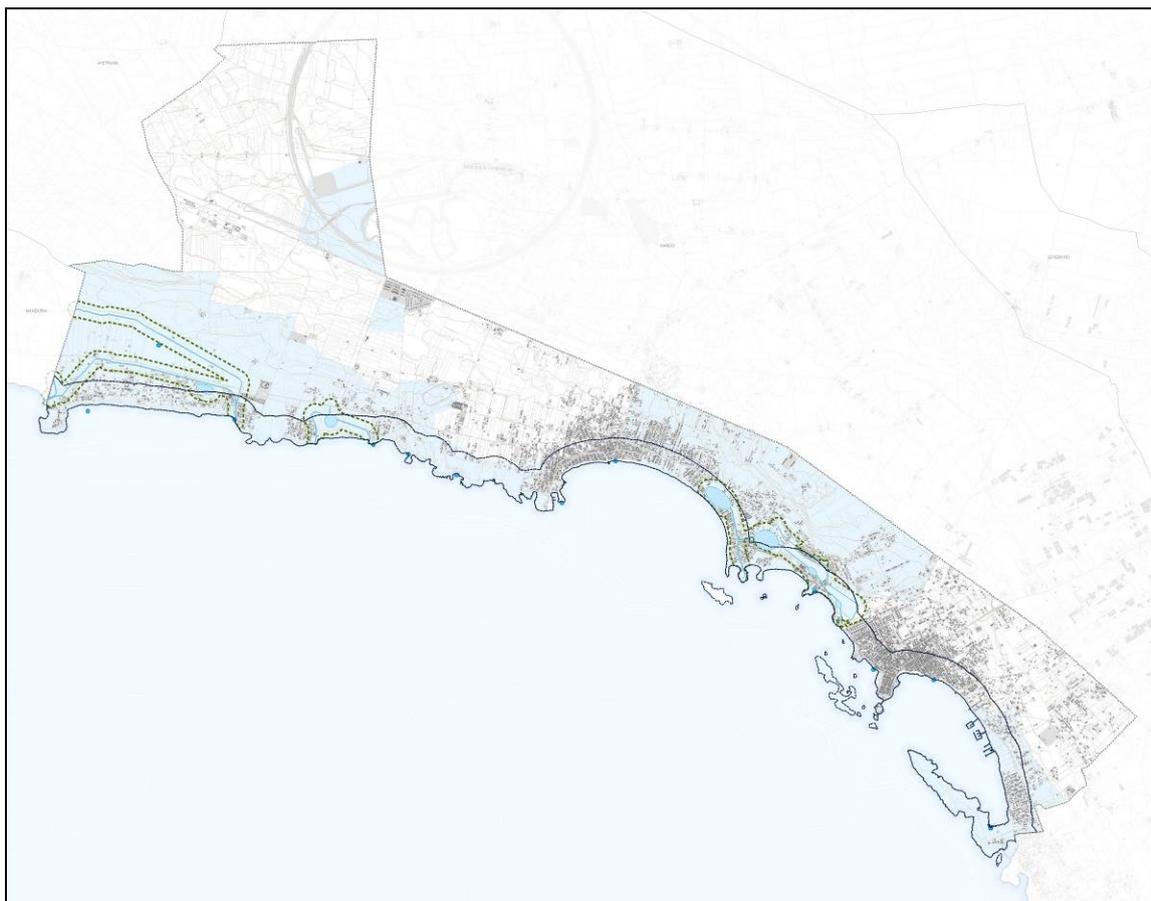
## **Invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica**

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica, raffigurate nelle Tavole IS.02 e IS.03, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice idrologica e geomorfologica.

La Tavola IS.04 è specificatamente dedicata alla lettura dei caratteri dei territori costieri e a definire una normativa articolate per le differenti aree individuate.



*Stralcio della Tavola IS.02 Le Invarianti strutturali. Le componenti geomorfologiche (Fonte Variante PUG - Bozza)*



Stralcio della Tavola IS.03 Le Invarianti strutturali. Le componenti idrologiche (Fonte Variante PUG - Bozza)

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica aggiornano e integrano le perimetrazioni delle *Componenti idrologiche* e delle *Componenti geomorfologiche* della *Struttura idrogeomorfologica* del PPTR e le perimetrazioni della *Carta idrogeomorfologica della Regione Puglia* dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Tra le **componenti geomorfologiche** sono distinti gli elementi di erosione e modellamento, gli elementi della morfologia carsica e gli elementi della morfologia costiera ed in particolare sono individuati:

- versanti con acclività elevata, superiore al 20% (ulteriore contesto);
- doline (ulteriore contesto);
- grotte e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
- geositi e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
- cordoni dunari (ulteriore contesto).

Tra le **componenti idrologiche** sono individuate:

- territori costieri (bene paesaggistico);
- reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale (ulteriore contesto);
- sorgenti e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);

- aree soggette a vincolo idrogeologico (ulteriore contesto);

Ad integrazione di dette componenti, la Variante individua ulteriori componenti idrogeomorfologiche di interesse paesaggistico ed in particolare:

- reticolo idrografico e relative fasce di rispetto;
- canali e bacini idrici;
- ciglio di scarpata e relativa area di rispetto (50 m)



*Stralcio della Tavola delle integrazioni alle componenti geomorfologiche e idrologiche (Fonte Variante PUG - Bozza)*

### ***Invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale***

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale, raffigurate nelle *Tavole IS.05* e *IS.06*, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice botanico, vegetazionale e naturalistica. La *Tavola IS.07* esplicita l'articolazione in zone delle aree comprese nelle aree protette ricadenti sul territorio comunale.



*Stralcio della Tavola IS.05 Le Invarianti strutturali. Le componenti botanico vegetazionali (Fonte Variante PUG - Bozza)*

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale individuate dal PUG aggiornano e integrano le perimetrazioni delle *Componenti botanico vegetazionali* e delle *Componenti delle aree protette e dei siti naturalistici* della *Struttura ecosistemica-ambientale* del PPTR.

Tra le ***componenti faunistico vegetazionali***, in coerenza con beni e ulteriori contesti del PPTR, sono individuate:

- boschi (bene paesaggistico), comprese le aree boscate percorse dal fuoco;
- aree di rispetto dei boschi (ulteriore contesto);
- aree umide (ulteriore contesto);
- prati e pascoli naturali (ulteriore contesto).

Ad integrazione delle componenti del PPTR, la Variante PUG individua ulteriori componenti vegetazionali di interesse naturalistico e paesaggistico, ed in particolare:

- Ulteriore area di interesse naturalistico;
- Area libera in corso di rinaturalizzazione;
- sistemi lineari di vegetazione naturale.

Tra le ***componenti delle aree protette e dei siti naturalistici*** sono individuati:

- *parchi e riserve* (bene paesaggistico), comprendente la Riserva Naturale Regionale Orientata Palude del Conte e Duna costiera – Porto Cesareo (codice EUAP1132) e l'Area Marina Protetta di Porto Cesareo (codice EUAP0950)
- *siti di rilevanza naturalistica* (ZSC) (ulteriore contesto), rappresentati dalla ZSC IT9150013 - Palude del Capitano (solo area marina in corrispondenza del confine comunale sud), dalla ZSC IT9150027 Palude del Conte, Duna di Punta Prosciutto e dalla ZSC IT9150028 Porto Cesareo.
- *area di rispetto della riserva regionale* (ulteriore contesto).

### ***Invarianti del sistema storico e insediativo***

Le invarianti strutturali del sistema storico e insediativo, raffigurate nella *Tavola IS.08* e *IS.09*, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice antropica e storico culturale.

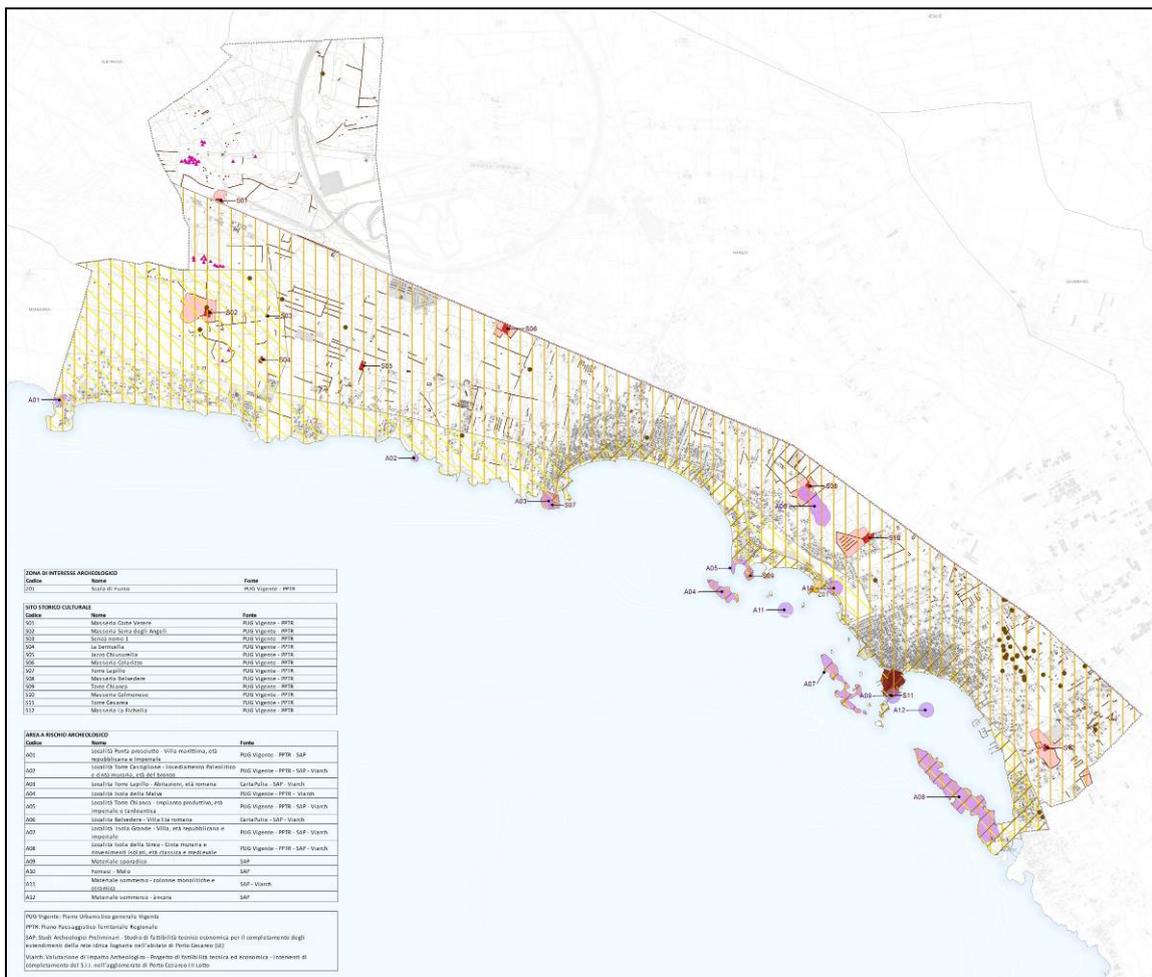
Le invarianti aggiornano e integrano le perimetrazioni delle *Componenti culturali e insediative* e delle *Componenti dei valori percettivi* della *Struttura antropica e storico culturale del PPTR*.

Tra le ***componenti culturali e insediative*** sono individuate:

- *aree e immobili di notevole interesse pubblico* (bene paesaggistico), con riferimento alla dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della riviera neretina (PAE0066), alla dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone in comune di Nardò (PAE0067) e all'integrazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante il tratto di costa adriatica e ionica dal limite sud dell'abitato di Otranto (mare Adriatico) al confine con la provincia di Taranto (Porto Cesareo – mare Ionio) (PAE0135);
- *zona di interesse archeologico e relativa area di rispetto* (bene paesaggistico e ulteriore contesto), riferita all'area dello Scalo di Furno;
- *città consolidata* (ulteriore contesto);
- *testimonianze della stratificazione insediativa: siti storico culturali e relativa area di rispetto* (ulteriore contesto);
- *testimonianze della stratificazione insediativa: aree a rischio archeologico* (ulteriore contesto);

La VariantePUG, ad integrazione delle componenti del PPTR individua i seguenti ***beni diffusi del paesaggio rurale***:

- Manufatti in pietra di valore tipologico e testimoniale (trulli, pagghiare, caseddhe, lamie);
- muri e terrazzamenti in pietra a secco;
- specchie;



Stralcio della Tavola IS.08 Le Invarianti strutturali. Le componenti culturali e insediative (Fonte Variante PUG - Bozza)

Tra le **componenti dei valori percettivi** sono individuate:

- *strade a valenza paesaggistica* (ulteriore contesto);
- *strade panoramiche* (ulteriore contesto);
- *luogo panoramico* (ulteriore contesto);
- *cono visuale* (ulteriore contesto).

### **Invarianti infrastrutturali**

Tra le invarianti infrastrutturali rientrano le infrastrutture di maggior rilevanza per la mobilità, gli impianti necessari a garantire la qualità igienico sanitaria e l'efficienza degli insediamenti, le attrezzature che consentono il migliore sviluppo della comunità, i nodi ad elevata specializzazione funzionale e le principali polarità produttive.



*Stralcio della Tavola IS.10 Le Invarianti infrastrutturali (Fonte Variante PUG - Bozza)*

Le invarianti infrastrutturali identificano, quindi, le infrastrutture territoriali in funzione dei seguenti distinti gruppi di appartenenza:

- *Armature per la mobilità di interesse sovracomunale*
- *Nodi specializzati di interscambio*
- *Dotazioni territoriali specializzate*
- *Ulteriori invarianti infrastrutturali | Reti e impianti tecnologici*

# L'adeguamento al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

## ***La compatibilità del sistema delle tutele della Variante PUG con le previsioni del PPTR***

La Variante PUG contiene una serie di elaborati relativi all'aggiornamento e integrazione delle tutele del PUG vigente e alla verifica della loro compatibilità con quanto individuato dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), per quanto sia già stata formalmente dichiarata la compatibilità del PUG vigente con il piano paesaggistico regionale.

Di seguito si riporta l'elenco dei citati elaborati:

*A.01 Le componenti idrologiche. BP Territori costieri 1:10.000*

*A.02 Le componenti idrologiche. BP Territori costieri – I caratteri del territorio costiero 1:10.000*

*A.03 Le componenti idrologiche. UCP Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale 1:10.000*

*A.04 Le componenti idrologiche. UCP Sorgenti 1:10.000*

*A.05 Le componenti idrologiche. UCP Aree soggette a vincolo idrogeologico 1:10.000*

*A.06 Le componenti geomorfologiche. UCP Versanti 1:10.000*

*A.07 Le componenti geomorfologiche. UCP Versanti – Gli elementi giustificativi per l'individuazione 1:10.000*

*A.08 Le componenti geomorfologiche. UCP Doline 1:10.000*

*A.09 Le componenti geomorfologiche. UCP Grotte 1:10.000*

*A.10 Le componenti geomorfologiche. UCP Geositi 1:10.000*

*A.11 Le componenti geomorfologiche. UCP Cordoni dunari 1:10.000*

*A.12 Le componenti botanico vegetazionali. BP Boschi e UCP Area di rispetto dei boschi 1:10.000*

*A.12.1 Le componenti botanico vegetazionali. BP Boschi e UCP Area di rispetto dei boschi – Gli elementi giustificativi per l'individuazione 1:10.000*

*A.13 Le componenti botanico vegetazionali. UCP Aree umide 1:10.000*

*A.14 Le componenti botanico vegetazionali. UCP Prati e pascoli naturali 1:10.000*

*A.15 Le componenti delle aree protette. BP Parchi e riserve e relativa area di rispetto 1:10.000*

A.16 *Le componenti delle aree protette.* UCP Siti di rilevanza naturalistica e relativa area di rispetto 1:10.000

A.17 *Le componenti culturali e insediative.* BP Immobili ed aree di notevole interesse pubblico 1:10.000

A.18 *Le componenti culturali e insediative.* BP Zone di interesse archeologico 1:10.000

A.19 *Le componenti culturali e insediative.* UCP Città consolidata 1:10.000

A.20 *Le componenti culturali e insediative.* UCP Testimonianze della stratificazione insediativa e relativa area di rispetto 1:10.000

A.21 *Le componenti culturali e insediative.* UCP Area a rischio archeologico e relativa area di rispetto 1:10.000

A.22 *Le componenti dei valori percettivi.* UCP Strade a valenza paesaggistica e UCP Strada panoramica 1:10.000

A.23 *Le componenti dei valori percettivi.* UCP Luoghi panoramici e UCP Coni visuali 1:10.000

*ALLEGATO A.01 Le componenti culturali e insediative.* Schede delle masserie

Ciascuno degli elaborati si compone di 4 carte in scala 1:10.000, anche laddove una o più carte non risulta interessata dalla presenza dello specifico bene.

In ciascuno degli elaborati e per ciascuna delle componenti identificate dal PPTR, al fine di evidenziare in maniera immediata eventuali differenze, in aggiunta o in sottrazione, è riportata la sovrapposizione tra quanto previsto dal Piano Paesaggistico e quanto individuato dal DPP della Variante PUG. Laddove possibile i beni del PPTR sono identificati da un perimetro e da un retino tratteggiato e i beni individuati dalla Variante al PUG da un perimetro continuo e da un retino pieno.

Per ciascuno degli elaborati si riporta di seguito un quadro sinottico di confronto tra quanto previsto dal sistema delle tutele del PPTR e quanto previsto dal sistema delle tutele (invarianti) della VariantePUG.

<b>IS.02: INVARIANTI STRUTTURALI LE COMPONENTI GEOMORFOLOGICHE</b>	
<b>SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR</b>	<b>SISTEMA DELLE TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
UCP "Versante" con pendenza superiore al 20%	Versante con pendenza superiore al 20%
UCP "Lame e gravine"	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
UCP "Dolina "	Dolina
UCP "Grotta" e relativa fascia di salvaguardia (100 metri)	Grotta e relativa fascia di salvaguardia (100 metri)

UCP "Geosito" e relativa fascia di salvaguardia (100 metri)	Geosito e relativa fascia di salvaguardia (100 metri)
UCP "Inghiottitoio" e relativa fascia di salvaguardia (50 metri)	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
UCP "Cordone dunare"	Cordone dunare
	<b>ULTERIORI TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
	Ciglio di scarpata
	Area di rispetto del ciglio di scarpata (50 metri)

<b>IS.03: INVARIANTI STRUTTURALI LE COMPONENTI IDROLOGICHE</b>	
<b>SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR</b>	<b>SISTEMA DELLE TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
BP "Territori costieri (300 metri)"	Territori costieri
BP "Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche" e relativa fascia di salvaguardia (150 metri)	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
UCP "Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale (100 metri)"	Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale (100 metri)
UCP "Sorgente" e relativa area di rispetto (25 metri)	Sorgente e relativa area di salvaguardia (25 metri)
UCP "Area soggetta a vincolo idrogeologico"	Area soggetta a vincolo idrogeologico
	<b>ULTERIORI TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
	Canali e bacini idrici

<b>IS.04: INVARIANTI STRUTTURALI LE COMPONENTI BOTANICO VEGETAZIONALI</b>	
<b>SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR</b>	<b>SISTEMA DELLE TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
BP "Boschi"	Boschi
	Area boscata percorsa dal fuoco
UCP "Area di rispetto boschi"	Area di rispetto boschi

UCP "Area umida"	Area umida
UCP "Formazioni arbustive in evoluzione naturale"	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
UCP "Prati e pascoli naturali"	Prati e pascoli
	<b>ULTERIORI TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
	Area di valore naturalistico
	Area libera in corso di rinaturalizzazione
	Sistemi lineari di vegetazione naturale a sviluppo arboreo e arbustivo

<b>IS.05: INVARIANTI STRUTTURALI LE COMPONENTI DELLE AREE PROTETTE E DEI SITI NATURALISTICI</b>	
<b>SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR</b>	<b>SISTEMA DELLE TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
BP "Parchi e riserve"	Riserva Naturale Regionale Orientata - Palude del conte e duna costiera
	Area Marina Protetta di Porto Cesareo
	Territori costieri inclusi nella Area Marina Protetta
UCP "Area di rispetto di parchi e riserve"	Area di rispetto Parchi e riserve (100 m)
UCP "Siti di rilevanza naturalistica"	ZSC - IT9150013 - Palude del Capitano
	ZSC - IT9150027 - Palude del Conte, Dune di Punta Prosciutto
	ZSC - IT9150028 - Porto Cesareo

<b>IS.07: INVARIANTI STRUTTURALI LE COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE</b>	
<b>SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR</b>	<b>SISTEMA DELLE TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
BP "Immobili e aree di notevole interesse pubblico"	Area di notevole interesse pubblico
BP "Zona di interesse archeologico"	Zona di interesse archeologico
BP "Zona gravata da usi civici"	<i>Non presente nel territorio comunale di</i>

	<i>Porto Cesareo</i>
UCP "Città consolidata"	Città consolidata
UCP "Testimonianze della stratificazione insediativa: sito storico culturale"	Testimonianze della stratificazione insediativa: sito storico culturale
UCP "Testimonianza della stratificazione insediativa: area a rischio archeologico"	Testimonianze della stratificazione insediativa: area a rischio archeologico
UCP "Testimonianza della stratificazione insediativa: area appartenente alla rete dei tratturi"	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
UCP "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative: area di rispetto dei siti storico culturali"	Area di rispetto dei siti storico culturali
UCP "Area di rispetto delle componenti culturali e insediative: area di rispetto delle zone di interesse archeologico"	Area di rispetto delle zone di interesse archeologico
UCP "Area di rispetto delle componenti culturali insediative: area di rispetto della rete dei tratturi"	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
UCP "Paesaggi rurali"	<i>Non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo</i>
	<b>ULTERIORI TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
	Manufatto in pietra di valore tipologico e testimoniale (trulli, pagghiare, caseddhe, lamie)
	Muro e terrazzamento in pietra a secco
	Specchia

<b>IS.08: INVARIANTI STRUTTURALI LE COMPONENTI PERCETTIVE</b>	
<b>SISTEMA DELLE TUTELE DEL PPTR</b>	<b>SISTEMA DELLE TUTELE DELLA VARIANTE PUG</b>
UCP "Strada a valenza paesaggistica"	Strada a valenza paesaggistica
	Area di rispetto della strada a valenza paesaggistica (10 m)
UCP "Strada panoramica"	Strada panoramica

UCP "Luoghi panoramici"	Luoghi panoramici
UCP "Coni visuali"	Coni visuali

### ***Criteria assunti per la ridefinizione dei perimetri dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici***

Di seguito per ciascuno dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti si precisano i criteri assunti per la definizione della nuova perimetrazione proposta.

#### ***Bene Paesaggistico BP "Immobili e aree di notevole interesse pubblico"***

La VariantePUG conferma i perimetri già presenti nel PUG vigente e nel PPTR.

#### ***Bene Paesaggistico BP "Territori costieri"***

La VariantePUG ridefinisce il perimetro dei territori costieri esclusivamente in funzione dell'aggiornamento della linea di costa (2010).

Nel DPP della VariantePUG è contenuto uno specifico approfondimento conoscitivo e interpretativo finalizzato a riconoscere i caratteri delle differenti parti del territorio costiero comunale e a impostare il Progetto territoriale per la valorizzazione dei paesaggi costieri di Porto Cesareo. Tale approfondimento ha costituito premessa e fondamento per la proposta di "vestizione" delle tutele relative al BP "Territori costieri".

#### ***Bene Paesaggistico BP "Territori contermini ai laghi"***

Bene paesaggistico non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

#### ***Bene Paesaggistico BP "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche"***

Bene paesaggistico non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

#### ***Bene Paesaggistico BP "Boschi"***

I perimetri del Bene paesaggistico "Boschi" sono state marginalmente modificati rispetto a quanto riportato nel PPTR generalmente in funzione dell'adeguamento del perimetro rispetto ad errori di restituzione cartografica o rispetto a perimetri certi (quali viabilità, muri, cigli di scarpata, linee della CTR).

La superficie del BP Boschi passa dai 615 Ha individuati nel PPTR, ai 480 Ha individuati nella Variante PUG, ai quali si aggiungono 57 Ha di aree percorse dal fuoco. Il decremento della superficie boscata è dovuto sostanzialmente al recepimento delle sentenze T.A.R. n. 3565/2015 e C.S. n. 864/2018.

#### ***Bene Paesaggistico BP "Zone umide Ramsar"***

Bene paesaggistico non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

#### ***Bene Paesaggistico BP "Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché gli eventuali territori di protezione esterna dei parchi"***

La VariantePUG conferma i perimetri già presenti nel PPTR.

### **Bene Paesaggistico BP "Zone gravate da usi civici"**

Bene paesaggistico non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

### **Bene Paesaggistico BP "Zone di interesse archeologico"**

La VariantePUG conferma i perimetri delle zone di interesse archeologico già individuate nel PPTR e nel PUG Vigente (adeguato al PPTR), come identificate nella tabella di seguito allegata.

N.	Denominazione e tipologia	Periodo	Fonte	
			PPTR	Altro
1	Scala di Furno	N.D.	BP Zone di interesse archeologico	PUG Vigente

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale"**

La VariantePUG integra le previsioni del PPTR individuando alcuni nuovi elementi del reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale.

I criteri che hanno determinato l'individuazione degli ulteriori contesti consistono nell'appartenenza del reticolo alla Rete Ecologica comunale e all'opportunità di garantirne la continuità, con particolare riferimento alla continuità del sistema dei corridoi ecologici strutturato sui canali e sui bacini costieri (Punta Prosciutto, Torre Castiglione, Scalo di Furno).

Le modifiche più significative sono quelle relative all'integrazione quale reticolo RER delle aree dei bacini al fine di ricostituire la continuità della rete costituita dai canali. Al contrario vengono escluse dal perimetro del reticolo RER le aree ad elevato grado di urbanizzazione e individuate quali contesti urbani consolidati nello strumento urbanistico vigente (a titolo esemplificativo quelle ai lati del canale del Bacino Belvedere e Bacino Bianco - Scalo di Furno).

La superficie individuata quale UCP Reticolo RER passa da 231 ettari tutelati nel PPTR a 257 ettari individuati nella VariantePUG.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Sorgenti"**

La VariantePUG conferma le 12 sorgenti, localizzate lungo tutta la costa comunale, come già individuate nel PUG vigente.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Aree soggette a vincolo idrogeologico"**

La VariantePUG corregge il perimetro già presente nel PPTR in corrispondenza dell'ambito urbano dei Bacini (area denominata Club Azzurro), alla luce di quanto previsto nella delibera di Giunta Regionale del 31.05.1982, approvata dal Commissario di Governo con prot. n. 20308 del 22.12.1982.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Versanti"**

La VariantePUG, attraverso la definizione di una carta delle pendenze, estrapolata a partire dal Digital Terrain Model (DTM) messo a disposizione dalla Regione Puglia

all'interno del SIT Puglia, modifica le forme individuate nel PPTR e integra il sistema delle tutele con nuove perimetrazioni, individuando due versanti: uno nella zona di Serra degli Angeli e l'altro nella zona immediatamente a monte di Scalo di Furno.

Laddove possibile il perimetro delle aree tutelate viene attestato su linee certe.

La superficie identificata come versante passa dai 6,8 ha del PUG vigente ai 11,6 ettari perimetrati nella presente Variante.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Lame e gravine"**

Ulteriore contesto non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Doline"**

La VariantePUG tutela le doline già individuate nel PUG vigente, escludendo le aree annesse individuate nello strumento vigente che peraltro sono comprese all'interno dell'UCP Geosito non identificato nel PUG vigente e nemmeno negli attuali perimetri del PPTR. Le doline sono localizzate esclusivamente nella zona delle Spunnulate di Torre Castiglione.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Grotte"**

La VariantePUG, previa verifica di quanto riportato nel Catasto delle grotte e delle cavità artificiali della Regione Puglia, conferma le tutele del PPTR e del PUG Vigente come esplicitato nella tabella allegata e le integra con le risultanze di uno studio condotto sul territorio comunale nel corso dell'anno 2022. Come evidente dalla tabella lo studio ha individuato 5 nuove *spunnulate* accatastabili, mentre ulteriori 18 cavità sono state censite ma non accatastate.

<b>Codice</b>	<b>Nome Catasto Grotte e cavità artificiali</b>	<b>Fonte</b>
PU_505	Spunnulata di Torre Castiglione	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_506	Grotta di Porto Cesario Grotta del Fanale	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1735	Grotta e Vinci	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1724	Grotta Cattedrale di Torre Lapillo	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1736	Lufai	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1723	Grotta X	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1719	Grotta di Torre Lapillo A	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1720	Grotta di Torre Lapillo B	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1737	Tonnara	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1739	Sasa'	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1735	Grotta e Vinci	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_992	Grotta di Castiglione 1980	PUG Vigente - PPTR - Catasto grotte
PU_1889	Spunnulata dell'Inula	2022, Comune di Porto Cesareo
PU_1900	Spunnulata del fico	2022, Comune di Porto Cesareo

PU_1901	Spunnulata del Ginepro	2022, Comune di Porto Cesareo
PU_1902	Spunnulata del cappero	2022, Comune di Porto Cesareo
PU_1903	Spunnulata del lentisco	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_01	SP01	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_02	SP02	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_03	SP03	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_04	SP04	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_05	SP05	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_06	SP06	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_07	SP07	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_08	SP08	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_09	SP09	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_10	SP10	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_11	SP11	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_12	SP12	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_13	SP13	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_14	SP14	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_15	SP15	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_16	SP16	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_17	SP17	2022, Comune di Porto Cesareo
SP_18	SP18	2022, Comune di Porto Cesareo

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Geositi"**

La VariantePUG, sulla scorta dei riscontri contenuti nella *"Ricognizione e verifica dei geositi e delle emergenze geologiche della Regione Puglia"*, integra le previsioni del PPTR, individuando alcuni Geositi, come di seguito identificati.

<b>Codice</b>	<b>Denominazione Geosito</b>	<b>Tipologia sito</b>
CGP0194	Il bacino di bonifica di Torre Castiglione	Bacini di bonifica artificiale
CGP0192	I blocchi di Punta Prosciutto	Depositi mareggiata
CGP0130	Il paesaggio carsico di Torre Castiglione	Forme carsiche costiere
CGP0195	Il sistema di bonifica delle Paludi del Conte	Sistema di bonifica artificiale con bacini e

		canali
CGP0307	La Palude del Conte	Geomorfologia
CGP0193	I bacini di bonifica di Porto Cesareo	Bacini di bonifica artificiale
CGP0310	I depositi di mareggiata e di tsunami di Porto Cesareo	Depositi di mareggiata
CGP0426	La spiaggia di Porto Cesareo	Affioramento costiero

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Inghiottitoi"**

Ulteriore contesto non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Cordoni dunari"**

La VariantePUG integra, prevalentemente sulla scorta delle analisi condotte per il Piano Comunale delle Coste, le previsioni del PPTR.

La superficie individuata quale UCP Cordoni dunari passa da 28,3 ettari tutelati nel PPTR a 25,8 ettari individuati nella VariantePUG.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Aree umide"**

La VariantePUG integra le previsioni del PPTR integrando ulteriori aree a quelle già censite sulla scorta di nuova fotointerpretazione (foto aerea 2010, con approfondimenti puntuali su foto aerea Regione Puglia 2016 e su foto aerea aggiornata 2019-2020 - fonte Google maps).

Le modifiche più significative riguardano l'individuazione, tra le aree tutelate, anche del corso dei canali e dei bacini, con particolare riferimento alle aree dei bacini di Scalo di Furno.

La superficie individuata quale UCP Aree umide passa da 202,4 ettari tutelati nel PPTR a 224,5 ettari individuati nella VariantePUG.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Prati e pascoli naturali"**

La VariantePUG aggiorna e integra le individuazioni del PPTR.

La superficie individuata quale UCP Prati e pascoli naturali passa da 30,7 ettari tutelati nel PPTR a 13,8 ettari individuati nella VariantePUG. La diminuzione è causata dal fatto che alcune aree individuate come Prati e pascoli del PPTR sono state individuate come UCP Aree umide nella VariantePUG.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Formazioni arbustive in evoluzione naturale"**

Ulteriore contesto non presente nel territorio comunale di Porto Cesareo.

#### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP "Siti di rilevanza naturalistica"**

La VariantePUG conferma i perimetri già presenti nel PPTR.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Area di rispetto dei boschi”**

La VariantePUG ridefinisce l’area di rispetto dei boschi, sia rispetto alla nuova perimetrazione del BP Boschi proposta che rispetto a specifiche situazioni locali.

I criteri assunti per la definizione dei nuovi perimetri:

- stralciate le porzioni ricadenti sul mare;
- stralciate le porzioni di dimensioni non significative ricadenti, in seguito alla nuova definizione geometrica del buffer, oltre il tracciato delle strade carrabili principali;
- stralciate le porzioni di dimensioni non significative ricadenti, in seguito alla definizione geometrica del buffer, oltre una linea di demarcazione certa;
- integrate le isole comprese all’interno dell’area di rispetto di dimensioni non significative.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali”**

La VariantePUG conferma quanto individuato nel PPTR.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Città consolidata”**

La VariantePUG conferma il perimetro della città consolidata come individuata nel PPTR, limitata alla sola parte originaria del centro urbano di Porto Cesareo.

### **Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Testimonianze della stratificazione insediativa”**

La VariantePUG articola l’UCP Testimonianze della stratificazione insediativa in due distinte fattispecie (in quanto assente la terza fattispecie rappresentata dalle “Aree appartenenti alla rete dei tratturi”):

- *Siti storico culturali*
- *Aree a rischio archeologico*

Di seguito si riportano i criteri assunti per l’aggiornamento e l’integrazione di entrambe le tipologie di beni.

#### ***Siti storico culturali***

La VariantePUG ridefinisce l’area di pertinenza dei manufatti del sistema insediativo identificabili quali siti storico culturali e già identificati nel PUG Vigente, come riportato nella tabella allegata.

L’area oggetto di tutela, per tutti gli oggetti cartografati, laddove possibile, è stata riperimetrata sulla base di linee certe della CTR.

<b>CODICE</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Fonte</b>
S01	Masseria Corte Vetere	PUG Vigente - PPTR
S02	Masseria Serra degli Angeli	PUG Vigente - PPTR

S03	Senza nome 1	PUG Vigente - PPTR
S04	La Serricella	PUG Vigente - PPTR
S05	Jazzo Chiusurella	PUG Vigente - PPTR
S06	Masseria Colarizzo	PUG Vigente - PPTR
S07	Torre Lapillo	PUG Vigente - PPTR
S08	Masseria Belvedere	PUG Vigente - PPTR
S09	Torre Chianca	PUG Vigente - PPTR
S10	Masseria Colmonese	PUG Vigente - PPTR
S11	Torre Cesarea	PUG Vigente - PPTR
S12	Masseria La Fichella	PUG Vigente - PPTR

I siti storici individuati quale UCP Testimonianze della stratificazione insediativa passano da 14 a 13 in quanto 1 sito, riportato nel PPTR e nel PUG Vigente, è stato inserito nelle Aree a rischio archeologico.

#### **Area a rischio archeologico**

La Variante PUG integra le aree a rischio archeologico: tale UCP comprende le aree interessate dalla presenza di frammenti, da rinvenimenti isolati o aree riconosciute a seguito di indagini su foto aeree e da riprese all'infrarosso.

Le aree a rischio, in caso di mancanza di un perimetro di riferimento, sono definite da un cerchio con raggio 100 metri e centro nelle coordinate del punto riportato nella Carta archeologica o nella differente fonte di riferimento.

<b>CODICE</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Periodo</b>	<b>Fonte</b>
A01	Località Punta prosciutto	Villa marittima	Età repubblicana e Imperiale	PUG Vigente – PPTR – Studi/Viarch rete idrica fognaria
A02	Località Torre Castiglione	Insedimento e cinta muraria	Paleolitico, Età del bronzo	PUG Vigente – PPTR – Studi/Viarch rete idrica fognaria
A03	Località Torre Lapillo	Abitazioni	Età romana	CartaPulia - Carta dei beni culturali pugliesi - Regione Puglia; Studi/Viarch rete idrica fognaria
A04	Località Isola della Malva			PUG Vigente - PPTR - Studi/Viarch rete idrica fognaria

A05	Località Torre Chianca	Impianto produttivo	Età imperiale e tardoantica	PUG Vigente – PPTR - Studi/Viarch rete idrica fognaria
A06	Località Belvedere	Villa	Età romana	CartaPulia - Carta dei beni culturali pugliesi - Regione Puglia - Studi/Viarch rete idrica fognaria
A07	Località Isola Grande	Villa	Età repubblicana e imperiale	PUG Vigente – PPTR - Studi/Viarch rete idrica fognaria
A08	Località Isola della Strea	Cinta muraria e rinvenimenti isolati	Età classica e medievale	PUG Vigente – PPTR - Studi/Viarch rete idrica fognaria
A09		Materiali sporadico		Studi/Viarch rete idrica fognaria
A10		Fornaci - molo		Studi/Viarch rete idrica fognaria
A11		Materiale sommerso		Studi/Viarch rete idrica fognaria
A12		Materiale sommerso		Studi/Viarch rete idrica fognaria

Le aree a rischio archeologico individuate quale UCP Testimonianze della stratificazione insediativa passano da 6 tutelate nel PPTR e nel PUG Vigente a 12 individuate nella VariantePUG.

**Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Area di rispetto delle componenti culturali e insediative”**

La VariantePUG ridefinisce l’area di rispetto dei manufatti del sistema insediativo in funzione dei nuovi perimetri relativi ai beni censiti, superando la logica del buffer rispetto all’area di pertinenza e ricercando, ogni qual volta possibile, la definizione di una reale area di rispetto definita da elementi fisici riconoscibili (aree pertinenziali, percorsi stradali, muri di delimitazione, recinzioni, uso del suolo, divisioni catastali).

**Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Paesaggi rurali”**

L’UCP Paesaggi rurali non è individuata dal PPTR nel territorio comunale di Porto Cesareo. La VariantePUG conferma quanto presente nel PPTR ma, al contempo, individua numerosi beni diffusi del paesaggio rurale oggetto di specifica tutela.

**Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP “Strade a valenza paesaggistica”**

La VariantePUG conferma quanto individuato nel PPTR e identifica una fascia di diretta

pertinenza estesa per 10 metri sui due lati della strada.

**Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP *“Strade panoramiche”***

La VariantePUG conferma quanto individuato nel PPTR.

**Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP *“Luoghi panoramici”***

La VariantePUG conferma quanto individuato nel PPTR.

**Ulteriore Contesto Paesaggistico UCP *“Coni visuali”***

La VariantePUG conferma quanto individuato nel PPTR.

# I contesti territoriali

I contesti territoriali identificano le parti di territorio connotate dalla specificità di uno o più caratteri dominanti sotto il profilo ambientale naturale, d'uso e paesaggistico, per l'ambito urbano e rurale.

Il Documento Programmatico Preliminare ha "fotografato" il territorio comunale suddividendolo in contesti rurali e contesti urbani. L'individuazione dei contesti territoriali operata dal DPP prescinde, però, dalla specifica caratterizzazione normativa del PUG vigente, facendo prevalere la lettura critica delle attuali caratteristiche delle aree, le dinamiche in atto e le potenzialità insite in ciascuna di esse.

La VariantePUG, associando alla lettura critica del territorio operata nel DPP l'analisi dello stato di diritto di ciascuna area e la ulteriore definizione e articolazione delle scelte progettuali che strutturano lo strumento urbanistico, ha determinato la definizione dei contesti della parte strutturale del PUG e la loro successiva articolazione nella parte programmatica dello strumento urbanistico.

Le scelte della VariantePUG connesse all'individuazione dei contesti rurali e urbani hanno evidenziato, rispetto a quanto definito nel PUG vigente, in particolare:

- l'estensione e l'articolazione dei contesti in via di consolidamento, che comprendono al loro interno situazioni diversificate che richiedono necessariamente soluzioni articolate;
- una maggiore estensione dei contesti rurali rispetto a quanto identificato nel PUG vigente;
- una maggiore estensione dei contesti di valore naturalistico rispetto a quanto identificato nel PUG vigente, anche in funzione della presenza di vaste aree all'interno del perimetro delle zone PIRT definite nello strumento vigente;
- la diffusione dei fenomeni di dispersione insediativa, non sempre coincidenti con le aree del recupero identificate dal PUG vigente;
- la presenza di numerosi nuclei all'interno dei contesti rurali;
- la diffusione delle piattaforme turistiche nei contesti rurali.

## **I contesti rurali**

I contesti rurali sono le parti del territorio connotate da specifici caratteri dominanti ambientali, paesistici, storico-culturale, insediativi, produttivi, d'uso e da specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano. Costituiscono pertanto le parti del territorio per le quali andranno stabiliti, nella successiva fase, modi diversi di tutela, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e uso coerenti con i relativi caratteri.

I contesti territoriali rurali riconosciuti dal PUG, nella sua parte strutturale, sono articolati in:

- *Contesto rurale di rilevante valore naturalistico e paesaggistico da tutelare*
- *Contesto rurale agricolo da rafforzare*

Il PUG, nella sua parte programmatica, articola ulteriore l'individuazione dei contesti rurali, perimetrando e normando, oltre a quanto già definito nel PUG.S, i seguenti contesti:

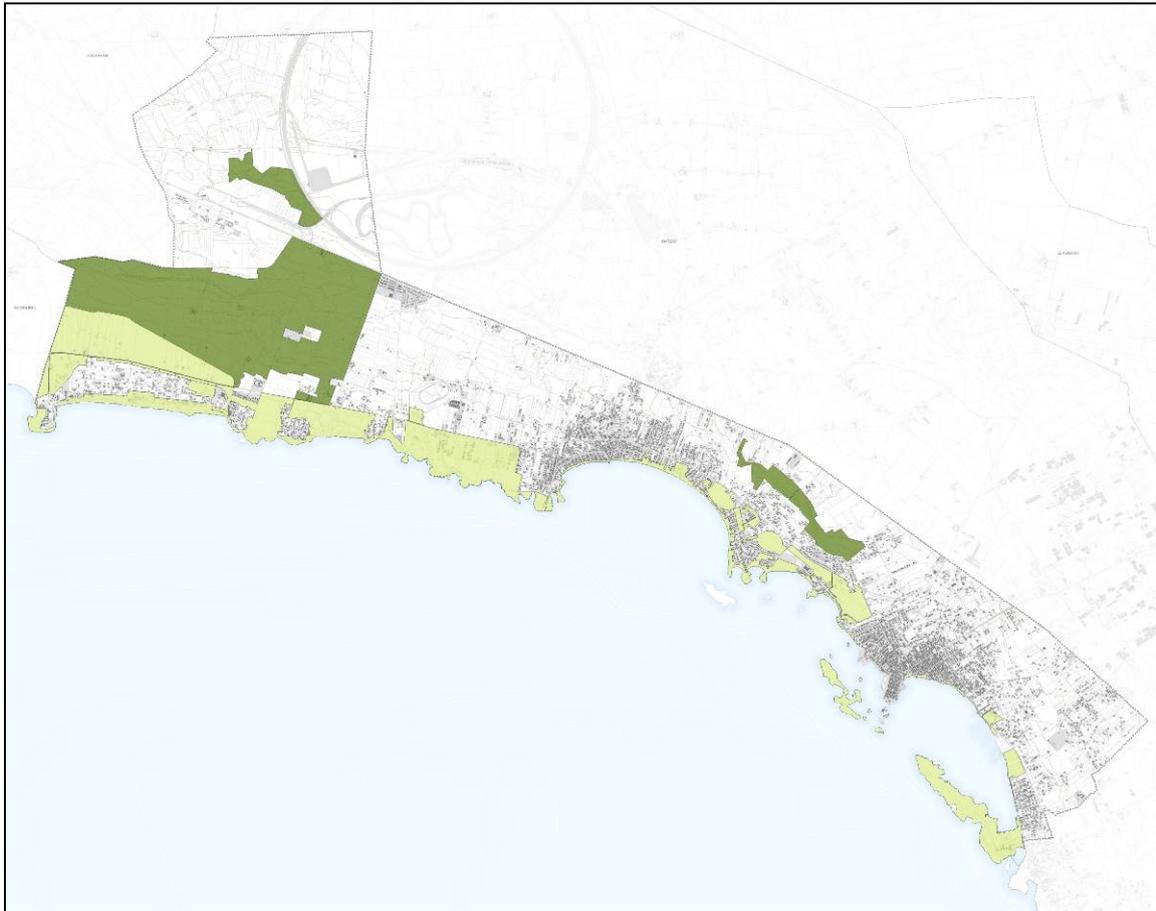
- *Contesto rurale agricolo marginale*
- *Contesto rurale agricolo marginale – Parco territoriale di cintura*
- *Contesto rurale agricolo marginale – Nucleo di servizi*

### **I contesti rurali di rilevante valore naturalistico e paesaggistico**

Comprendono le aree di maggior interesse naturalistico e paesaggistico del Comune di Porto Cesareo, ed in particolare quelle comprese nel perimetro della Riserva Regionale e tutte le aree costiere ancora libere.

Rientrano in tale contesto vaste aree comprese nelle aree PIRT del PUG vigente.

Per i paesaggi rurali a prevalente valore naturalistico e paesaggistico la VariantePUG incentiva le attività di tutela e gestione delle aree ai fini della loro salvaguardia ambientale e condiziona qualsiasi intervento di trasformazione alla realizzazione di interventi di recupero, potenziamento e connessione delle infrastrutture verdi e della rete ecologica locale.



*Contesti rurali di rilevante valore naturalistico e paesaggistico (Fonte Variante PUG - Bozza)*

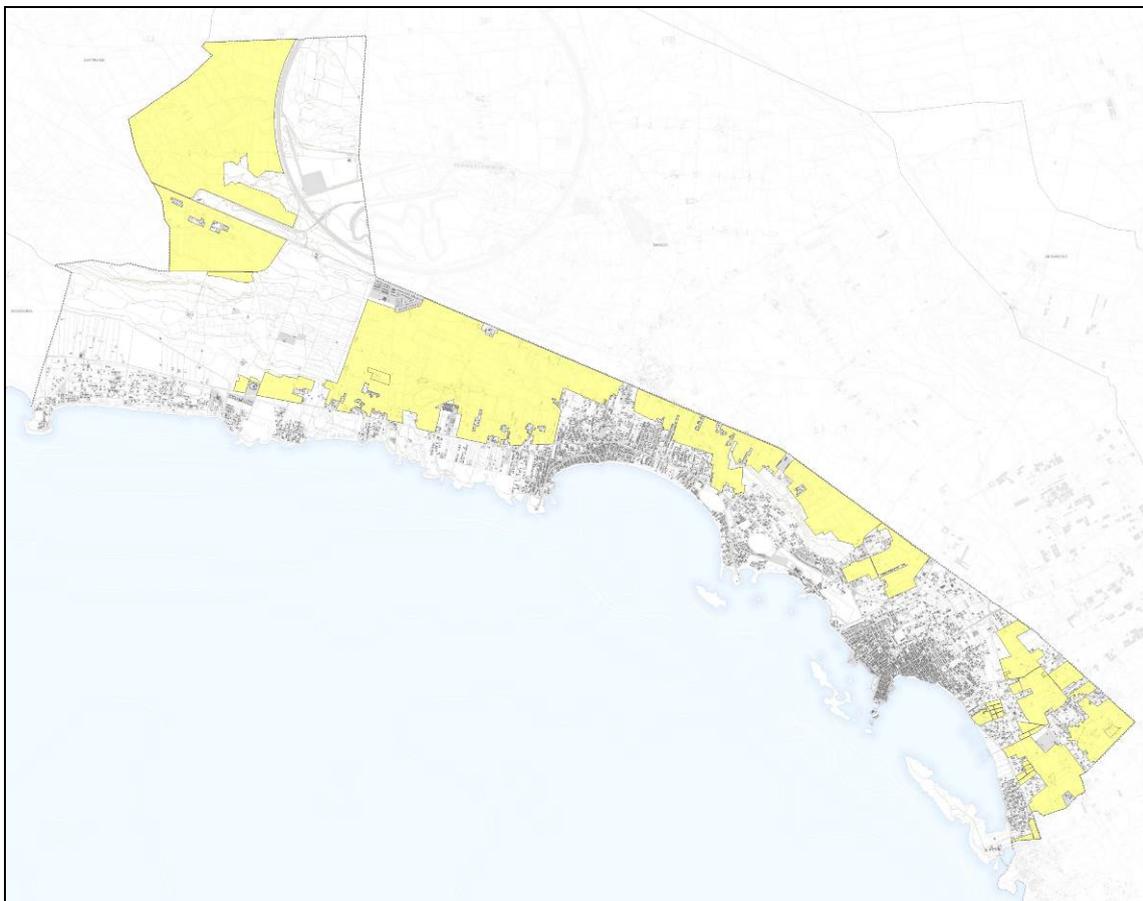
### **I contesti rurali agricoli da rafforzare**

Comprendono l'insieme delle aree caratterizzate da un'economia agricola maggiormente sviluppata, da salvaguardare e rafforzare, per lo più pianeggianti, ancora prevalentemente caratterizzate da un utilizzo agricolo dei suoli (con la presenza di seminativi e uliveti in particolare) e interessate in maniera poco significativa dai fenomeni di insediamento residenziale diffuso.

Per i contesti rurali a prevalente funzione agricola la VariantePUG dovrà promuovere e sostenere, oltre alla tutela della biodiversità, della qualità paesaggistica e degli assetti idraulico-agrari tradizionali, la salvaguardia del carattere agricolo del contesto, limitando le trasformazioni dagli usi colturali verso altre funzioni non agricole, preservando le trame del paesaggio agrario tradizionale, le testimonianze relitte dell'insediamento rurale storico (manufatti in pietra) e minimizzando le pressioni insediative, comunque esclusivamente connesse agli usi agricoli di tale contesto.

La VariantePUG per tale contesto potrà articolare le destinazioni d'uso ammesse e le specifiche modalità di intervento, limitando la residenza agli imprenditori agricoli professionali e incentivando gli usi connessi all'attività agricola e zootecnica e alla conduzione dell'azienda agricola, all'attività agroindustriale connessa all'azienda agricola (attività di produzione, trasformazione, deposito, magazzinaggio e

commercializzazione dei prodotti agricoli e derivanti dall'allevamento), alla ricettività in zona agricola solo se in diretta relazione alla conduzione del fondo (agriturismo, agriturismo, masserie didattiche, ecc.).

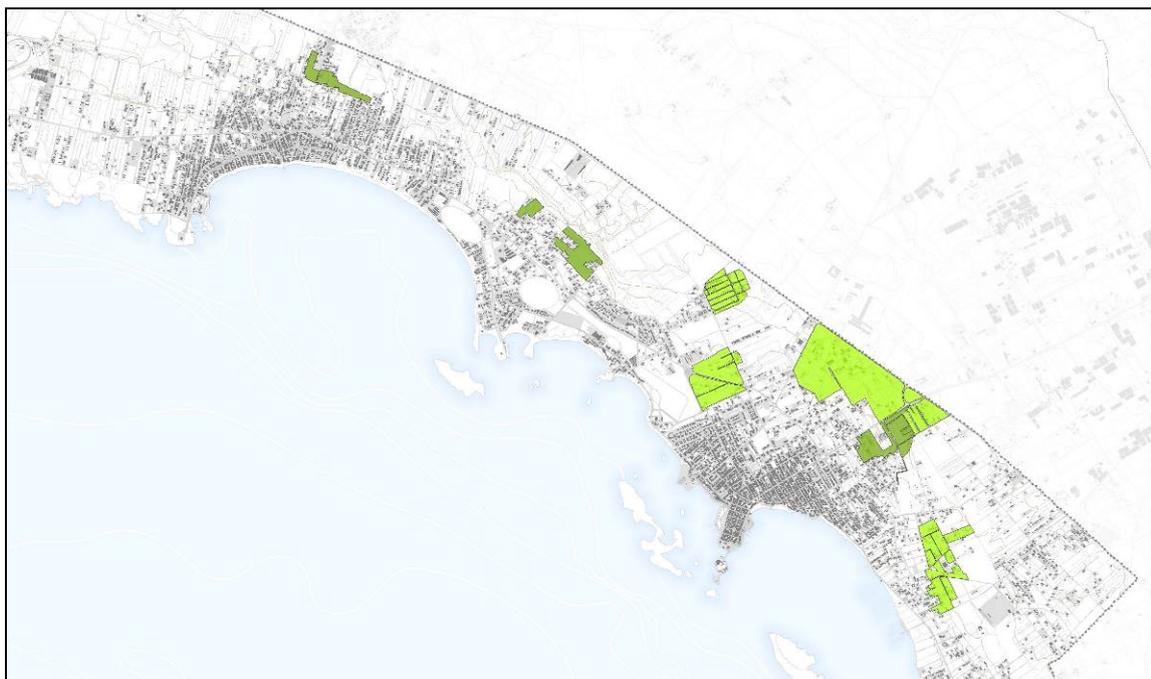


*Contesti rurali agricoli (Fonte Variante PUG - Bozza)*

### **I contesti rurali agricoli marginali**

I *contesti rurali agricoli marginali* comprendono le aree periurbane prossime o intercluse nei principali insediamenti urbani (Porto Cesareo, Torre Lapillo) e le aree individuate dal PUG parte strutturale quali contesti della rigenerazione o della trasformazione ad attuazione differita.

Si tratta, nella maggior parte dei casi, di aree libere che hanno perso o hanno sensibilmente ridotto l'originaria vocazione agricola, caratterizzandosi, per lo più, come aree incolte in attesa di edificazione o, comunque, di qualche uso diverso da quello agricolo.



*I contesti rurali agricoli marginali (Fonte Variante PUG - Bozza)*

Nei casi in cui si localizzano ai margini dei tessuti residenziali e residenziali turistici di matrice prevalentemente abusiva, si prestano per la definizione del sistema di aree libere, non solo agricole ma configurabili come vero e proprio parco in alcuni casi, a cintura di detti insediamenti residenziali, anche al fine di ricomporre le relazioni tra il territorio aperto agricolo e i tessuti edificati e contribuire alla costruzione della rete ecologica locale.

La regolamentazione degli interventi in tali contesti marginali dovrà essere volta a:

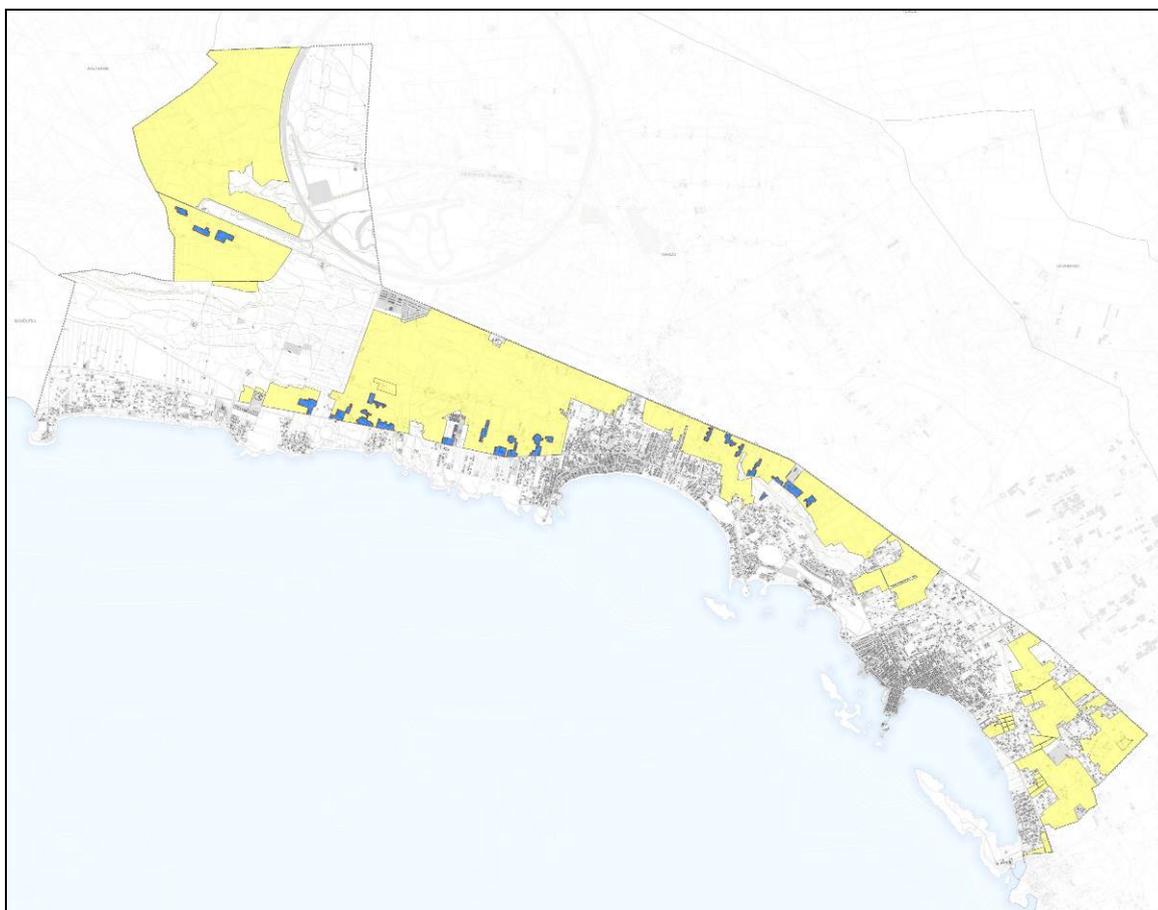
- contenere l'ulteriore consumo di suolo agricolo e valorizzare le aree agricole relitte intercluse;
- favorire la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree residuali a bassa o nulla produttività agricola meno compromesse, attraverso la formazione di corridoi ecologici, la sistemazione di spazi liberi per fruizioni ricreative all'aperto, la creazione di formazioni vegetali autoctone a valore paesaggistico (quali cinture verdi, filari, alberature), la valorizzazione di forme d'uso agricolo alternative (per esempio destinate all'autoconsumo, ad attività di agricoltura sociale o ad attività esperenziali connesse alla fruizione turistica);
- incentivare lo sviluppo di microcircuiti economici legati ad attività agro alimentari, agro ambientali, connesse a forme diversificate di turismo e al tempo libero;
- incentivare un uso qualificato delle aree in attesa di possibili future trasformazioni, per esempio attraverso la localizzazione, senza la costruzione di nuove volumetrie, di aree attrezzate per lo sport e il tempo libero, di aree destinate all'agricoltura sociale, di aree attrezzate di supporto alla mobilità, di infrastrutture per la produzione di energia, ecc..

### **I contesti rurali agricoli marginali – Nuclei di servizi**

Tale contesto coincide con le aree agricole in cui si addensa la presenza di insediamenti residenziali, per lo più turistici e per lo più organizzati lungo le strade poderali esistenti. Numerosi sono tali “nuclei” in ambito rurale, senza eccezione privi di qualsiasi servizio e nella maggior parte dei casi di limitata o limitatissima estensione.

Tali nuclei potranno essere riqualificati immaginando la possibile localizzazione, nelle aree libere intercluse non più utilizzate a fini agricoli, di attrezzature di supporto alla produzione agricola, ma anche alla trasformazione, alla commercializzazione e alla degustazione dei prodotti locali o di attrezzature di supporto alla fruizione turistica (quali a titolo esemplificativo attrezzature sportive e ricreative, aree parcheggio e aree attrezzate per i camper, ecc.).

La VariantePUG dovrà, pertanto, definire apposite regole per le trasformazioni di tali nuclei e per l’applicazione dei meccanismi perequativi funzionali a permettere le opportune modalità di trasferimento delle volumetrie tra le differenti aree e la loro concentrazione all’interno del presente contesto.

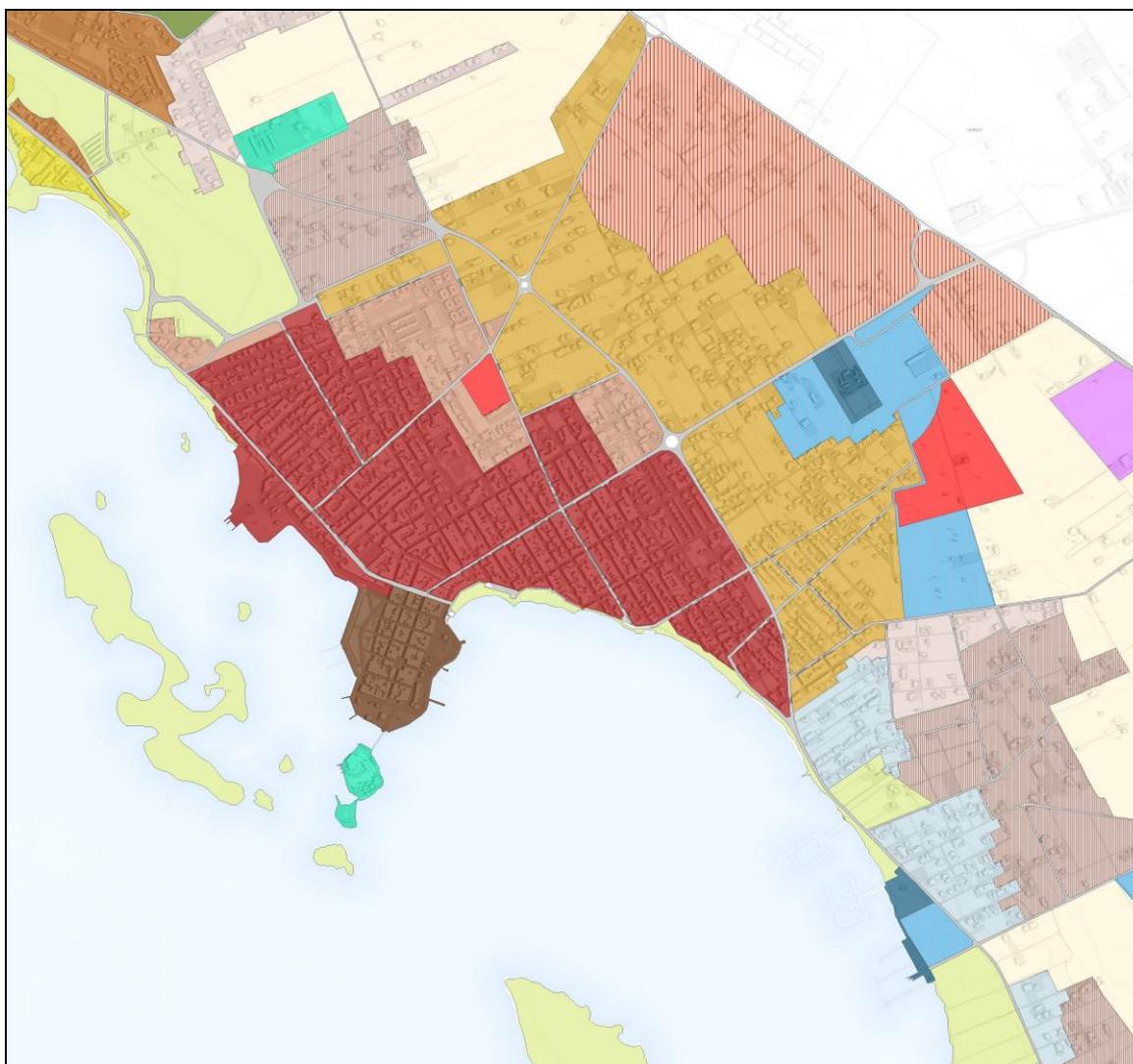


*Nuclei di servizi in blu e i contesti agricoli in giallo (Fonte Variante PUG - Bozza)*

## I contesti urbani

L'articolazione dell'area urbana in **contesti urbani** è finalizzata al riconoscimento dei caratteri, delle risorse, delle specificità, delle criticità e delle tendenze di trasformazione delle diverse parti dell'insediamento, per ciascuna delle quali la Variante PUG individua e associa distinti obiettivi progettuali e scenari strategici, che saranno tradotti in regole specifiche per la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del patrimonio esistente, il completamento e o la rigenerazione delle aree incomplete e la trasformazione dei contesti, appunto, della trasformazione.

L'obiettivo prioritario della Variante è rappresentato dalla ricerca della concreta attuazione del **recupero edilizio ed urbanistico** dell'edificato esistente, in particolare di quelli di recente edificazione dove prevalgono la casualità insediativa e la scadente qualità architettonica, edilizia e paesaggistica.



*I contesti territoriali – Porto Cesareo (Fonte Variante PUG - Bozza)*

## ***I Contesti urbani consolidati***

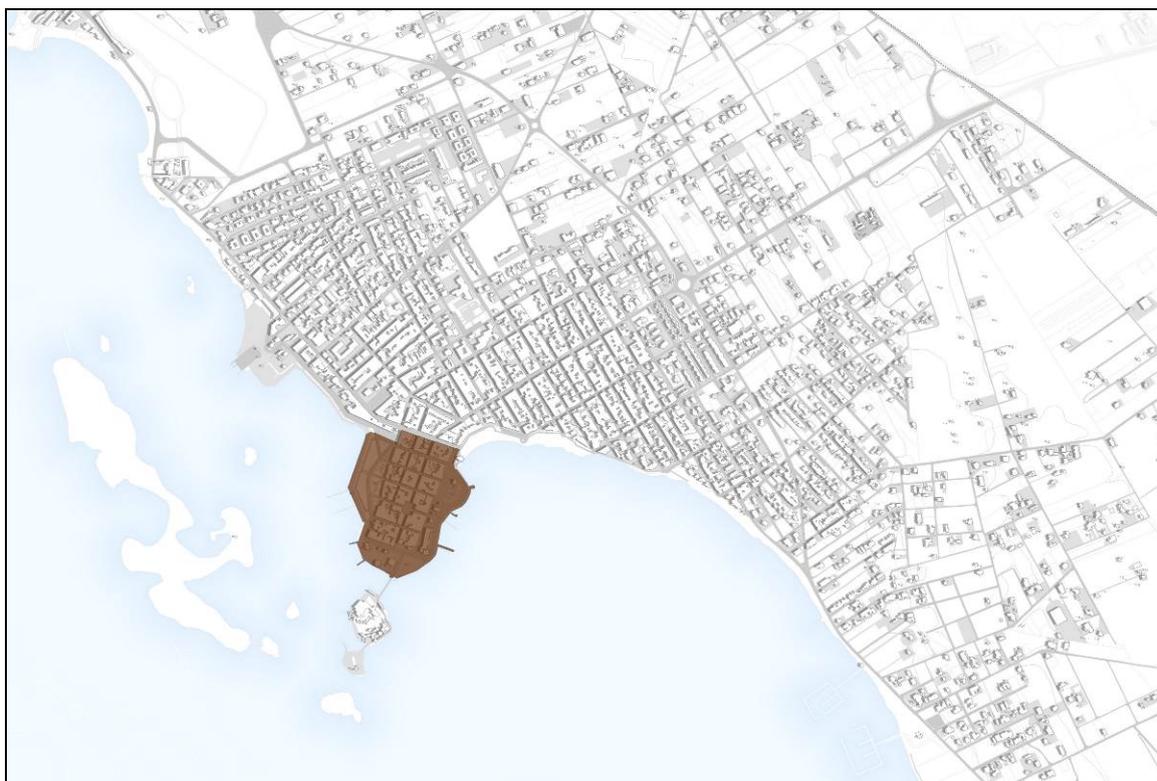
La VariantePUG, nella sua parte strutturale, riconosce i seguenti contesti urbani consolidati:

- *Contesto urbano consolidato storico*
- *Contesti urbani consolidati | Città consolidata di Porto Cesareo e Torre Lapillo*
- *Contesti urbani consolidati | Tessuto consolidato dei Bacini*

### **Il contesto urbano consolidato storico**

Il contesto urbano consolidato storico comprende esclusivamente la penisola di Porto Cesareo e il tessuto edilizio a maglia ortogonale sorto intorno alla Torre Cesarea, in stretta relazione con il Lungomare, con i punti di approdo e fortemente caratterizzato dalla presenza delle “peschiere” e dalla diffusione di attività commerciali e strutture turistiche in genere.

Il nucleo originario di Porto Cesareo, caratterizzato, pur nella semplicità delle forme architettoniche riscontrabili negli edifici più antichi, da un alto valore identitario e dalla presenza consolidata di attività commerciali e attrezzature, soffre, in particolare nel periodo estivo, di fenomeni di congestione e dell’invasività del traffico automobilistico.



*Il contesto urbano consolidato storico (Fonte Variante PUG - Bozza)*

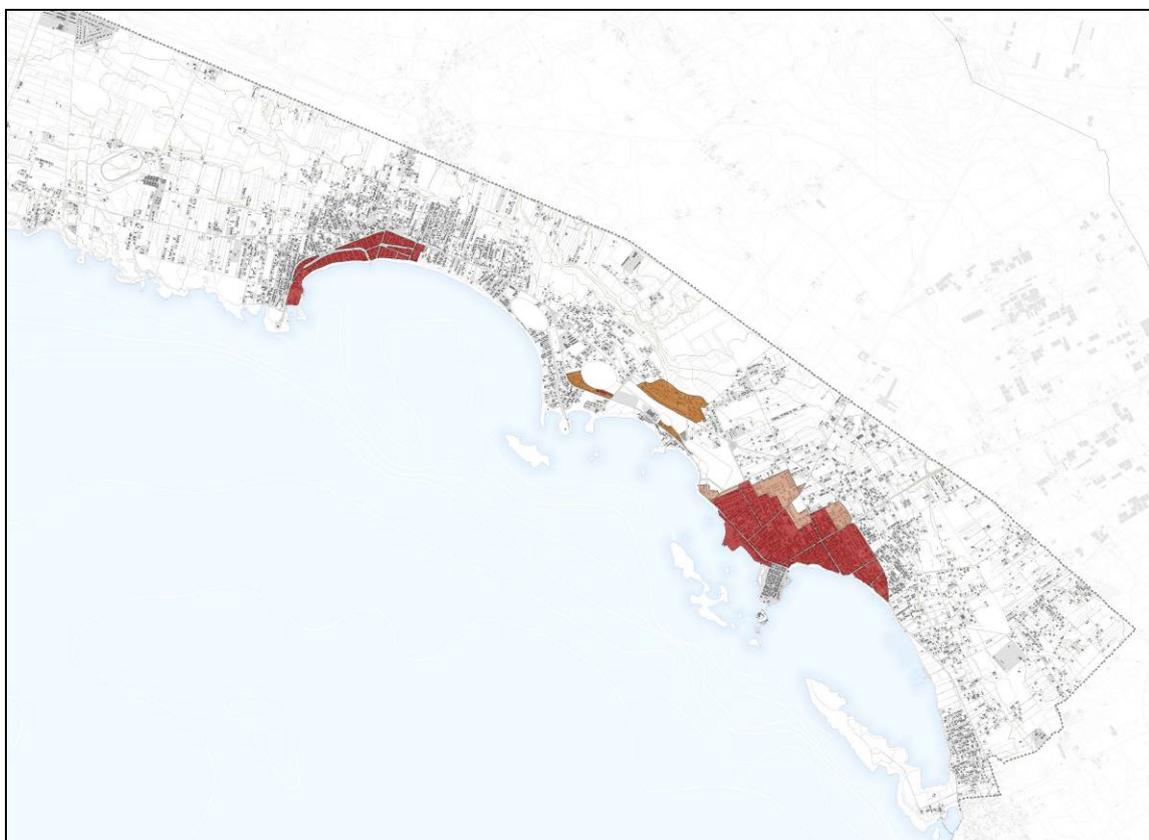
La VariantePUG persegue l’obiettivo di salvaguardare, tutelare e valorizzare il tessuto storico, integrare le funzioni residenziali con quelle culturali, commerciali, turistiche e a servizi e con le attività tradizionali tipiche, migliorare l’aspetto urbano attraverso

interventi di conservazione della struttura del tessuto insediativo, dell'impianto morfologico, delle architetture, di riqualificazione e di eventuale integrazione delle quinte stradali e di eliminazione degli interventi recenti incongrui (coperture, rivestimenti, finiture, ecc.), qualificare gli spazi pubblici di relazione e di favorire la fruizione pedonale di tali spazi.

La VariantePUG definisce specifiche prescrizioni e regole di intervento per gli interventi sull'edificato esistente.

### **I contesti urbani consolidati**

I contesti urbani consolidati comprendono i tessuti dell'espansione urbana novecentesca caratterizzati da un livello generalmente alto di consolidamento insediativo, per quanto bisognosi di interventi di qualificazione urbana, in particolare sul sistema di spazi pubblici esistenti, e di completamenti puntuali.



*I contesti urbani consolidati (Fonte Variante PUG - Bozza)*

I contesti urbani consolidati riconoscibili nel territorio comunale comprendono, come evidente nell'immagine allegata, le aree di seguito descritte.

- **I contesti urbani consolidati | Città consolidata di Porto Cesareo e Torre Lapillo:** comprende i tessuti consolidati di Porto Cesareo, a destinazione prevalentemente residenziale, oltre la penisola cesarea e quelli di Torre Lapillo coincidenti con la parte dell'edificato più prossima al mare, a destinazione residenziale turistica.

- *I contesti urbani consolidati | Il tessuto consolidato dei Bacini*: comprende tre distinti tessuti edificati, saturi, a destinazione residenziale turistica, due dei quali a monte della via dei Bacini e uno, leggermente più esteso, a monte della Circonvallazione (intorno al Club Azzurro).
- *Contesto urbano da completare e qualificare*: comprende le aree consolidate più recenti ai margini del centro urbano di Porto Cesareo.

Il PUG vigente, nella sua componente programmatica, comprende i tre contesti consolidati in zona B (B1 i tessuti a Porto Cesareo e Torre Lapillo, B2 quelli dei Bacini e B3 l'ultimo, per l'esattezza).

All'interno dei contesti urbani consolidati, a carattere residenziale e residenziale turistico, gli obiettivi della VariantePUG sono di seguito specificati:

- il miglioramento della qualità urbana mediante interventi e opere finalizzate a realizzare nuove dotazioni territoriali (per mobilità, servizi, ambiente) e ad aumentare le prestazioni di quelle esistenti (accessibilità e fruibilità degli spazi e varietà e complessità delle funzioni insediate);
- la riqualificazione degli spazi aperti pubblici, la formazione, laddove possibile, di nuove centralità urbane, la riqualificazione degli assi viari strutturanti i quartieri e la valorizzazione degli elementi nodali urbani, ricercando la massima integrazione fisica e funzionale degli spazi pubblici con gli spazi aperti pertinenziali;
- il completamento dei vuoti urbani, mantenendo la funzione residenziale dominante e incentivando l'introduzione di servizi di vicinato e di attività compatibili con il contesto di riferimento;
- la qualificazione della residenza esistente, in particolare relativamente a sostenibilità ambientale, qualità architettonica ed edilizia, efficienza energetica e sicurezza sismica;
- la riduzione dell'attuale livello di impermeabilizzazione.

I contesti consolidati potranno partecipare ai meccanismi applicativi della perequazione come definiti nella VariantePUG.

La parte programmatica della VariantePUG articola ulteriormente i contesti consolidati, individuando per esempio i singoli ambiti del completamento, oltre ad articolare e dettagliare le regole per il recupero dell'esistente e il completamento dei vuoti esistenti.

### ***I contesti urbani non consolidati***

La VariantePUG, nella sua parte strutturale, individua i contesti non consolidati, riconoscendo differenze e specificità che si traducono, anche alla luce dello stato di diritto vigente, in una normativa e in progetti altrettanto articolati. In particolare identifica:

- *Contesto urbano in via di consolidamento di Porto Cesareo*

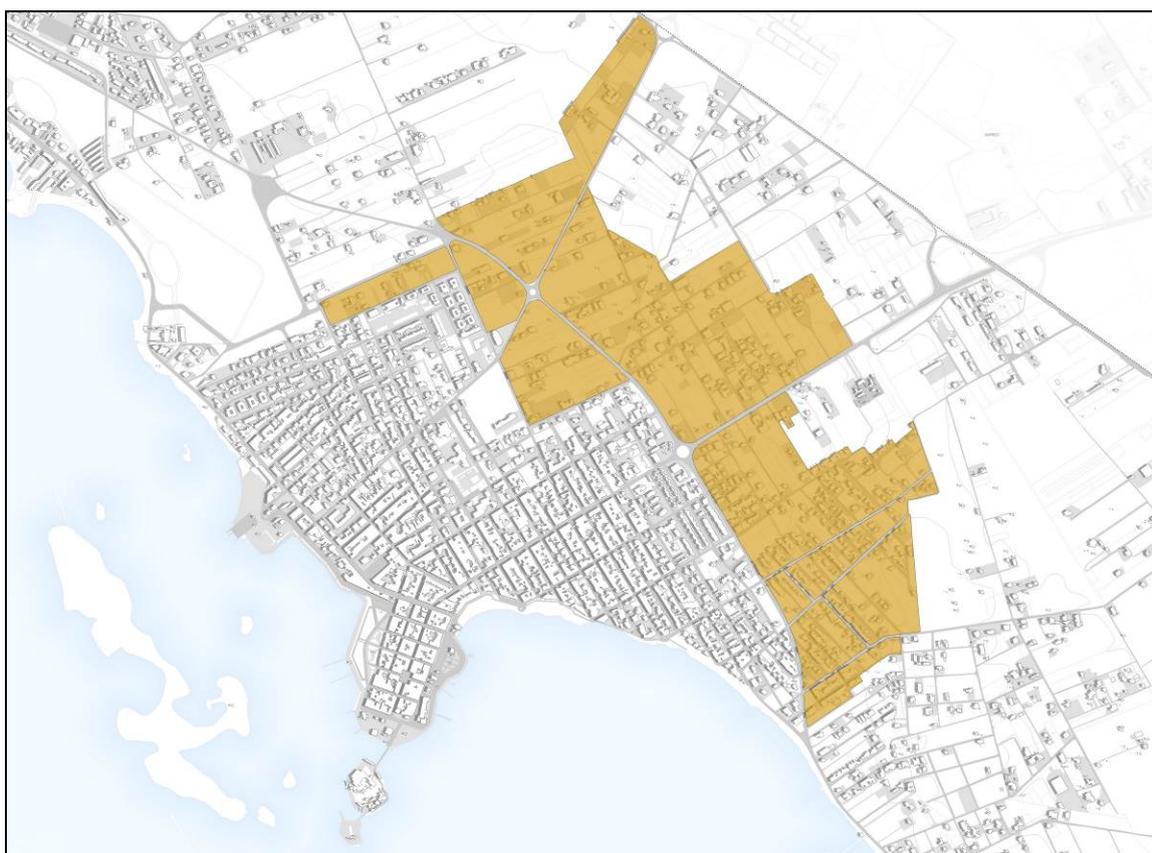
### ***I contesti urbani non consolidati | La città in via di consolidamento di Porto Cesareo***

I contesti urbani non consolidati coincidono con la parte di più recente e periferica realizzazione di Porto Cesareo, comprendente estese aree marginali, incompiute e incomplete che, nel loro insieme, costituiscono una cintura all'abitato esistente.

Tali estesissime aree sono identificate nel PUG vigente, per la maggior parte della loro estensione, come Zona CO.11 *Zona omogenea di espansione di recupero di insediamenti abusivi ad uso stagionale*.

Il contesto presenta i tipici caratteri dei margini urbani: distanza dalla struttura urbana consolidata, assenza o incompletezza di urbanizzazioni e attrezzature, scarsa qualità morfologica, presenza di vaste aree libere (aree in attesa di edificazione o con lembi relitti di colture), casuali relazioni tra le aree edificate e le confinanti aree agricole marginali. L'edilizia presente risulta prevalentemente legittima o legittimata, ma non mancano anche in questo contesto gli episodi di abusivismo ad oggi non ancora sanati.

Tale contesto si configura, pertanto, come la parte della città esistente che richiede i principali interventi di riordino e/o completamento dei caratteri morfologici, di miglioramento della qualità urbana e ambientale, anche con l'introduzione di un mix funzionale in grado di qualificare spazi e attrezzature esistenti, di integrare progressivamente tali aree ai tessuti consolidati di Porto Cesareo e garantire la prevista crescita dell'insediamento urbano residenziale.



*La città in via di consolidamento di Porto Cesareo (Fonte Variante PUG - Bozza)*

La VariantePUG, pertanto, assume tra i suoi principali obiettivi per tali contesti:

- il superamento delle condizioni di monofunzionalità residenziale esistenti a favore

di un mix funzionale utile ad incentivare la trasformazione urbana ed edilizia e a rigenerare e vitalizzare i tessuti esistenti;

- la formazione di un'armatura a livello urbano che assicuri la continuità delle reti della mobilità, del verde e degli spazi pubblici con la città consolidata;
- il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente;
- il completamento delle aree libere, in particolare attraverso l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato, con la realizzazione di nuove funzioni di rango urbano e sovraurbano;
- il completamento delle dotazioni infrastrutturali;
- la definizione di ambiti a priorità di intervento in funzione della capacità di incidere sulla qualità urbana e sul completamento dell'insediamento esistente.

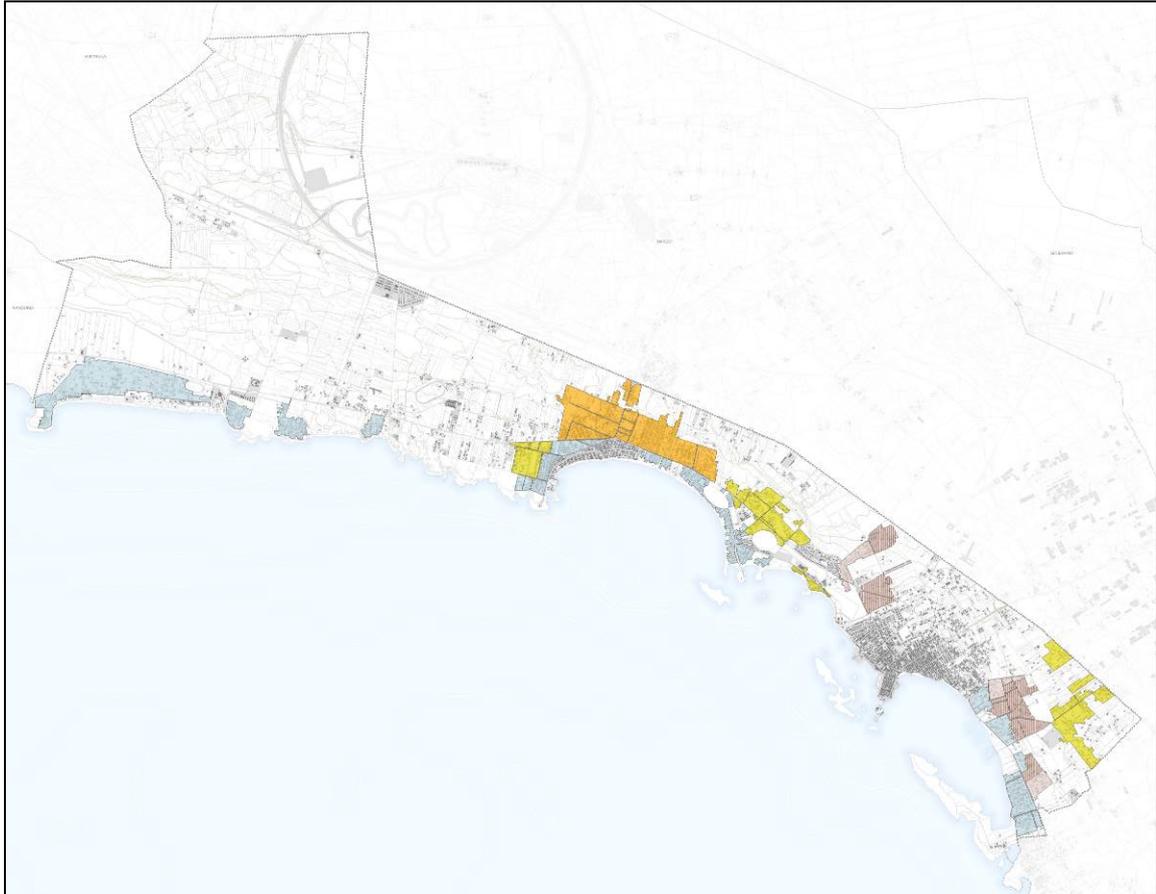
I contesti in via di consolidamento dovranno partecipare ai meccanismi applicativi della perequazione così come definiti nella VariantePUG.

La parte programmatica della VariantePUG articola ulteriormente il contesto in via di consolidamento, individuando per esempio le parti già edificate, gli ambiti del completamento e gli ambiti liberi possibile oggetto degli interventi di trasformazione per la rigenerazione del contesto. La parte programmatica dettaglia inoltre le regole per il recupero dell'esistente, il completamento dei vuoti esistenti e la trasformazione delle aree libere e articola i meccanismi attuativi utili a dare efficacia alle previsioni di Piano.

### ***I contesti del recupero e della rigenerazione***

La VariantePUG, nella sua parte strutturale, articola i contesti del recupero e della rigenerazione come di seguito precisato:

- *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo*
- *Contesto urbano della riqualificazione e del recupero*
- *Contesto insediativo del recupero*
- *Contesto insediativo del recupero ad attuazione differita*
- *Contesto costiero del recupero*

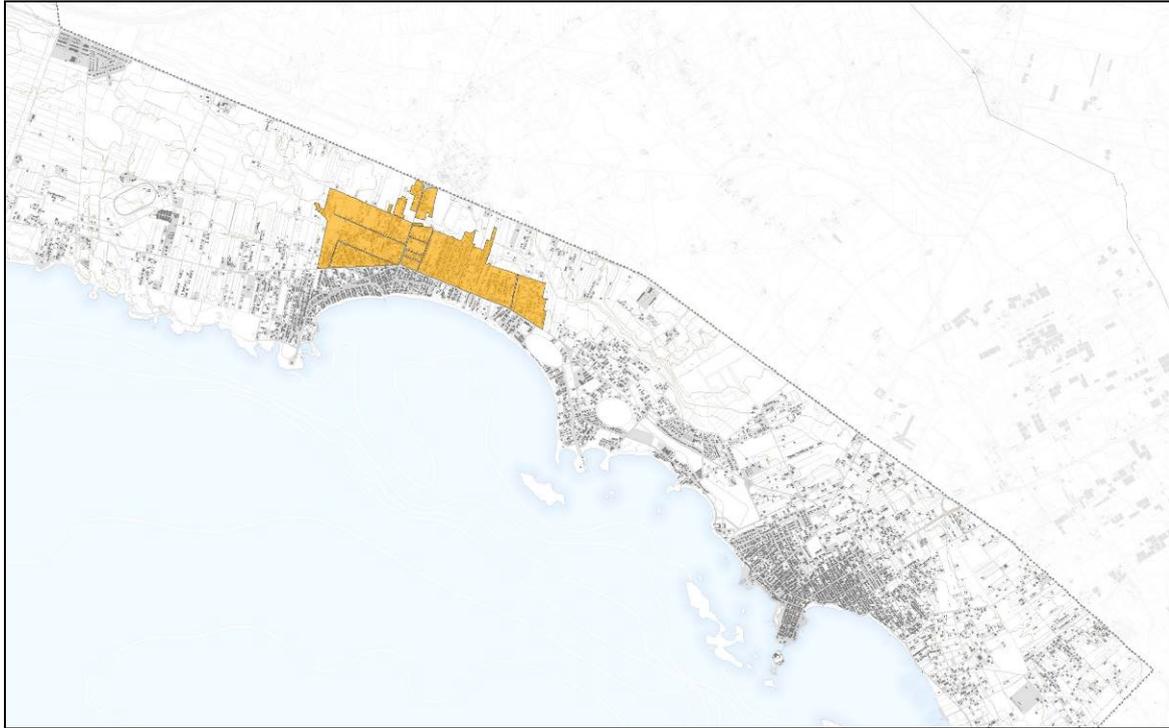


*I contesti urbani del recupero e della rigenerazione (Fonte Variante PUG - Bozza)*

### **Il contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo**

Il contesto coincide con gli estesissimi insediamenti turistici residenziali sorti, per lo più abusivamente negli ultimi decenni del '900, a diretto contatto e in continuità con i tessuti preesistenti e consolidati di Torre Lapillo.

Tali tessuti, per quanto prevalgano ville e villini a uno / due piani, appaiono "densi" per la ridotta presenza di spazi pubblici di relazione (sezioni stradali spesso ridotte al minimo e marciapiedi spesso completamente assenti), la dimensione mediamente piccola dei singoli lotti oggetto di edificazione, il significativo livello di impermeabilizzazione dei suoli e l'elevato grado di saturazione dei lotti stessi. Praticamente assenti servizi e attrezzature, pubbliche e private.



*Il contesto urbano della riqualificazione e del recupero di Torre Lapillo (Fonte Variante PUG - Bozza)*

Il PUG vigente comprende tali aree per lo più tra le zone C3 *Zona omogenea di recupero di insediamenti abusivi a carattere stagionale*.

Il Piano assume come obiettivo strategico da un lato la riqualificazione dell'edificato esistente, per lo più caratterizzato da bassissima qualità edilizia, architettonica e di sostenibilità ambientale, e dall'altro la riqualificazione del tessuto insediativo, mediante la strutturazione delle infrastrutture esistenti, la dotazione di servizi e attrezzature anche e soprattutto di iniziativa privata, il recupero delle aree libere intercluse fonte di degrado morfologico e paesaggistico, la strutturazione di una cintura verde per la definizione della forma urbana, la riqualificazione del margine urbano e l'insediamento di nuove attrezzature sportive e per il tempo libero.

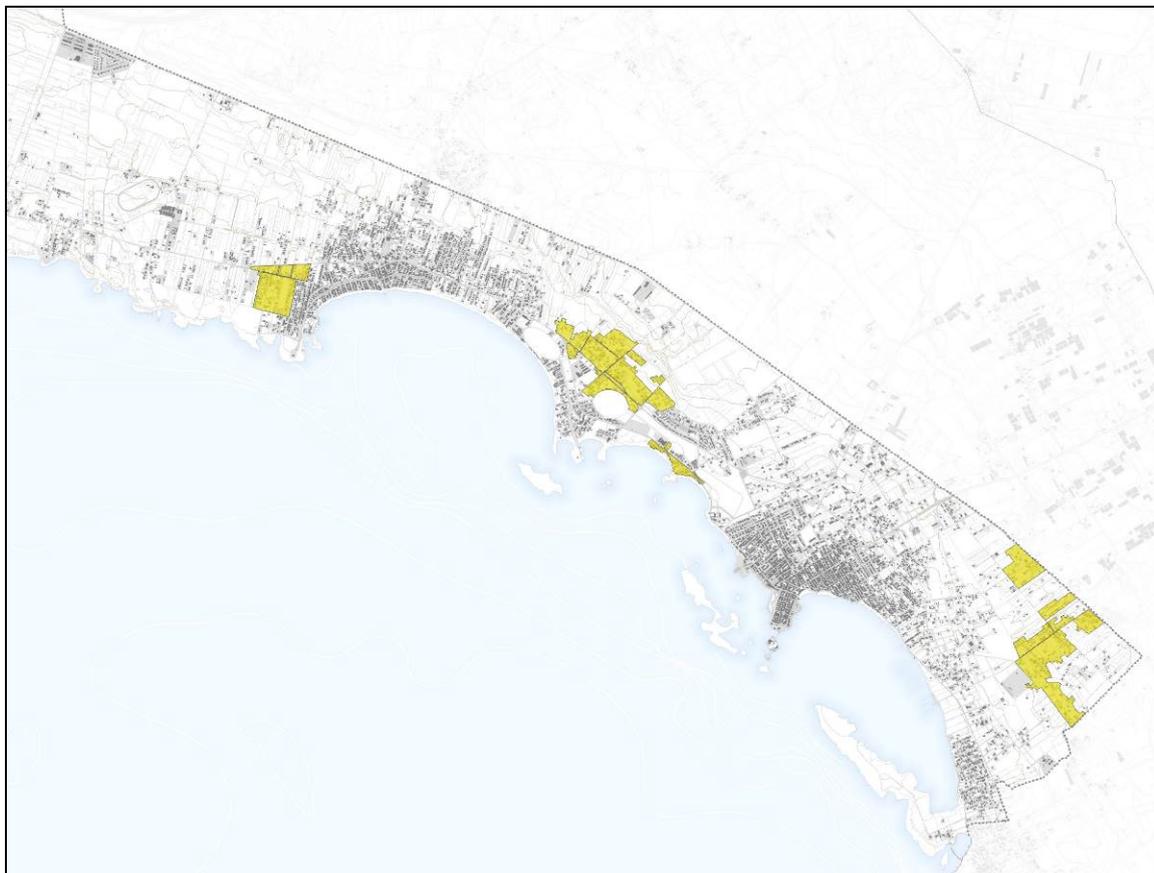
La VariantePUG pertanto per tali aree definisce una normativa di dettaglio relativa agli interventi sull'esistente e declinare forme articolate per il recupero delle aree libere, spesso esse stesse causa di degrado paesaggistico, che potranno partecipare ai meccanismi applicativi della perequazione così come definiti dalla VariantePUG.

### **I contesti urbani della riqualificazione e del recupero**

I contesti urbani della riqualificazione e del recupero comprendono gli insediamenti prevalentemente di origine abusiva, per lo più sanati e/o sanabili, maggiormente distanti dal centro abitato di Porto Cesareo e di Torre Lapillo (al margine nord di Torre Lapillo, in località Bacini, in località Poggio ed in località Poggio-ss.174), spesso prossimi ad aree di rilevante interesse ambientale o paesaggistico e prevalentemente destinati ad un uso stagionale.

Il PUG vigente comprende tali aree per lo più tra le zone C3 *Zona omogenea di recupero di insediamenti abusivi a carattere stagionale*.

La VariantePUG definisce regole e prescrizioni finalizzate a favorire il recupero dell'edilizia esistente e l'insediamento di attrezzature di interesse generale ad iniziativa privata, evitando la proliferazione di ulteriori insediamenti residenziali e residenziali turistici.



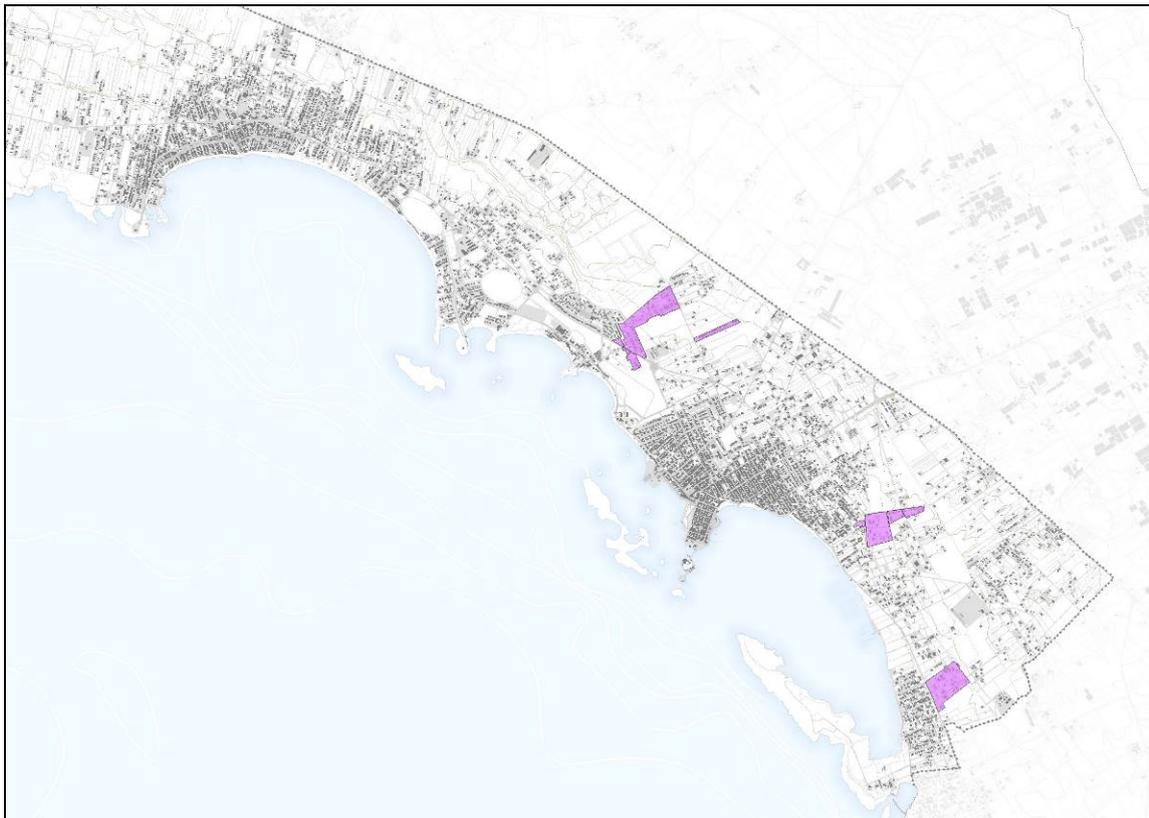
*I contesti urbani della riqualificazione e del recupero (Fonte Variante PUG - Bozza)*

### **I contesti insediativi del recupero**

I contesti insediativi del recupero comprendono insediamenti totalmente abusivi, per lo più sanati e/o sanabili, situati a corona dell'abitato di Porto Cesareo, in località Belvedere, Bacino Tamari, Porto Cesareo-Poggio e Poggio-Strea, prevalentemente destinati ad un uso stagionale (individuate quale zona C0 comparti 5, 6, 7 e 10 nella Parte Programmatica del PUG vigente). In particolare rientrano nei contesti insediativi del recupero della VariantePUG la parte dei citati insediamenti caratterizzata da un maggior grado di compiutezza e completezza, generalmente prossima o in continuità con insediamenti consolidate.

La VariantePUG vuole favorire la riqualificazione dell'edilizia esistente e il completamento delle aree libere in tali tessuti, favorendo in particolare l'insediamento di attrezzature di interesse generale ad iniziativa privata, anche di tipo turistico, al fine di

innalzare la qualità urbana e implementare l'attrattività turistica di tali contesti edificati.

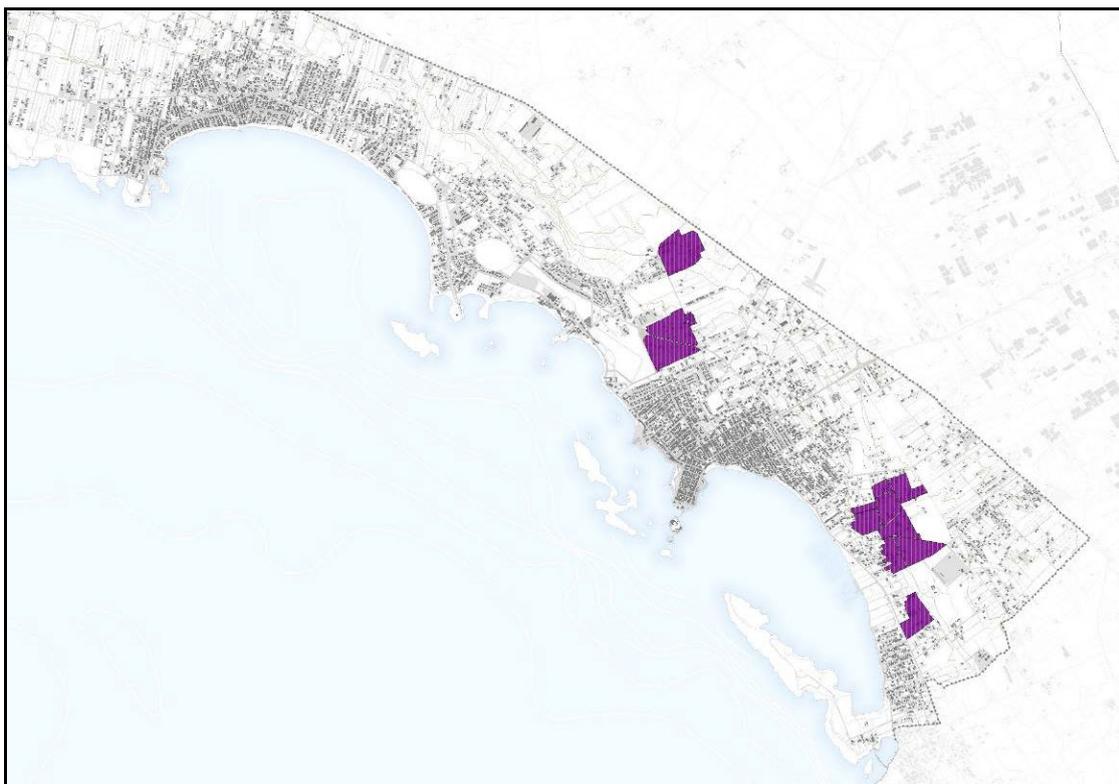


*I contesti insediativi del recupero (Fonte Variante PUG - Bozza)*

### **I contesti insediativi del recupero ad attuazione differita**

Tale contesto comprende le restanti parti delle originarie zona C0 comparti 5, 6, 7 e 10 della Parte Programmatica del PUG vigente, caratterizzate da un minor grado di completezza e da una maggiore distanza dagli insediamenti urbani consolidati.

Il contesto si estende per complessivi 56,45 ettari, aree che nella VariantePUG parte programmatica sono assunti quale contesto rurale marginale.



*I contesti insediativi del recupero ad attuazione differita (Fonte Variante PUG - Bozza)*

### **I contesti costieri del recupero**

I contesti costieri del recupero comprendono i tessuti edificati in area di interesse paesaggistico compresi nelle 13 aree perimetrare come Piani di Intervento di Recupero Territoriale (PIRT) dal PUG vigente.

All'interno delle aree individuate dal PUG vigente come soggette a PIRT ricadono situazioni profondamente differenti tra loro: si pensi semplicemente alle differenze esistenti tra edilizia legittima o legittimata e edilizia non legittima e non legittimabile, tra aree trasformate e aree libere, spesso di elevato valore naturalistico e paesaggistico.

È evidente che tali profonde differenze, di stato di fatto e di diritto, richiedano oggi soluzioni puntuali e articolate, in cui le scelte di pianificazione si associano e si rafforzano con precise scelte progettuali strategiche, senza limitarsi quindi alla sola individuazione del perimetro del PIRT, peraltro molto esteso in molti casi, e al rimando ad una pianificazione successiva.

Peraltro nella maggior parte di tali aree piuttosto che la dotazione di "servizi pubblici" nel senso classico del termine appare necessario un progetto integrato di recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, finalizzato ad eliminare, anche attraverso meccanismi di delocalizzazione, le maggiori conflittualità tra insediamenti turistici residenziali e emergenze paesaggistiche e naturalistiche e, allo stesso tempo, a qualificare l'edilizia legittima esistente laddove compatibile con il contesto paesaggistico e ambientale.

La VariantePUG prevede un'articolata normativa per tale contesto finalizzata da un lato a salvaguardare i beni paesaggistici e naturalistici presenti (quali il sistema dunare piuttosto che il sistema umido dei bacini e dei canali) e dall'altro a riqualificare i tessuti edificati esistenti, laddove legittimi, ipotizzando anche dei meccanismi premiali per il trasferimento delle volumetrie legittimamente costruite in aree di elevato valore paesaggistico e naturalistico.



*I contesti costieri del recupero (Fonte Variante PUG - Bozza)*

## **I contesti della trasformazione**

### **I contesti urbani in attuazione secondo il vigente PRG**

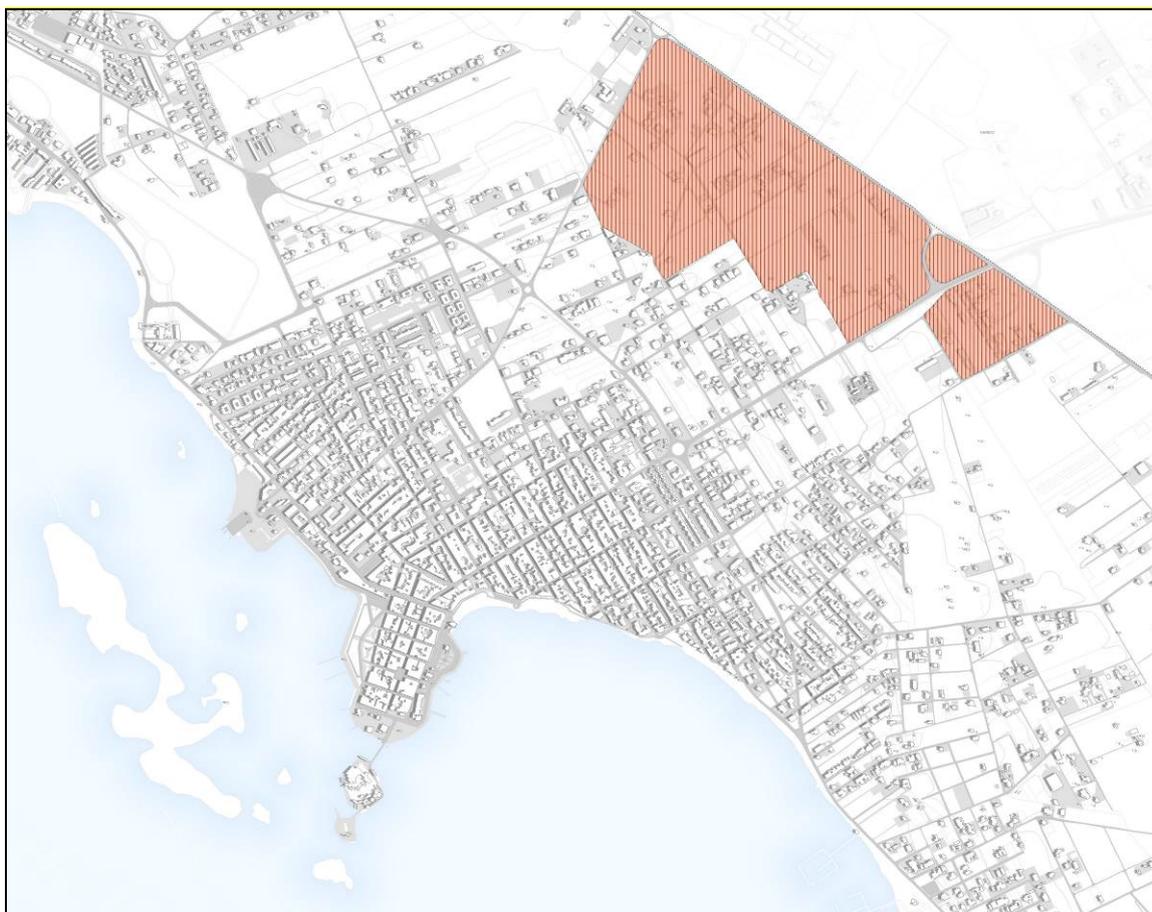
Il contesto comprende le uniche, poche, aree, con destinazione prevalentemente residenziale, in cui sono attualmente in corso di attuazione, per quanto ad un differente stato di avanzamento, le previsioni del PUG attualmente vigente.

### **I contesti di possibile trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita**

Tale contesto comprende le vaste aree a nord del centro urbano di Porto Cesareo, individuate come zona C nel PUG vigente e caratterizzate dalla presenza di edilizia diffusa, spesso di origine abusiva, frammista ad aree incolte e ad aree agricole relitte.

La VariantePUG assume tale aree quale contesto di possibile trasformazione ad attuazione differita, non compreso pertanto tra i contesti della trasformazione del PUG programmatico. L'attuazione di tale contesto potrà avvenire, quindi, a seguito dell'attuazione delle previsioni comprese nell'attuale PUG programmatico e di eventuali modifiche alle priorità di attuazione come assunte nella presente VariantePUG.

Il contesto si estende per complessivi 44,14 ettari che nel PUG parte programmatica sono assunti quale contesto rurale marginale.



*I contesti di possibile trasformazione ad attuazione differita (Fonte Variante PUG - Bozza)*

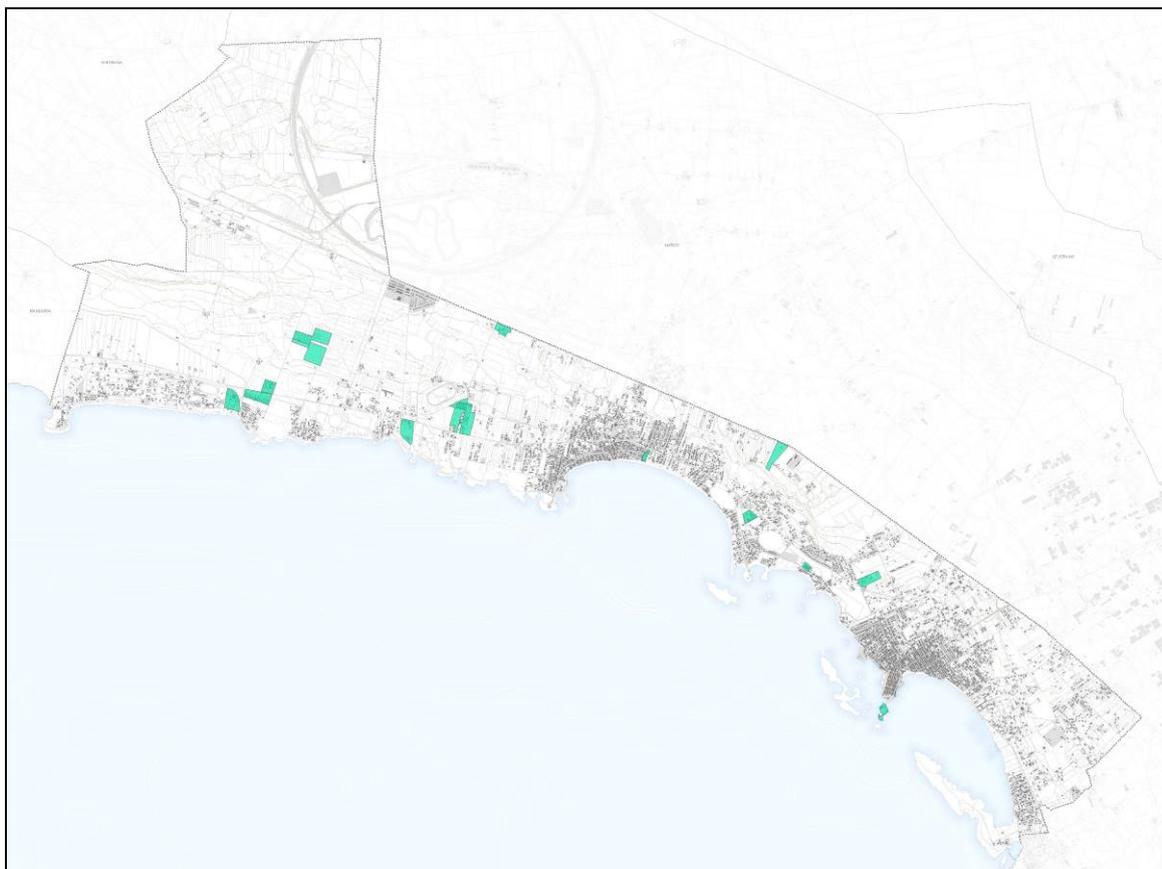
## **I contesti a destinazione specialistica**

La Variante PUG comprende tra i contesti a destinazione specialistica:

- il contesto produttivo coincidente con l'area ASI;
- il contesto produttivo coincidente con l'area artigianale già prevista nel PUG vigente;
- il contesto turistico esistente in attuazione secondo il PUG vigente, coincidente con l'insediamento turistico residenziale di Chiusurelle;
- i contesti turistici esistenti in ambito rurale, rappresentati dalle piattaforme turistiche quali campeggi, villaggi e le principali attrezzature sportive e ricreative;
- le principali dotazioni territoriali;
- le principali dotazioni territoriali di possibile futura attuazione.

### **Contesto turistico esistente in ambito rurale – Piattaforma turistica**

Il territorio comunale è interessato dalla presenza di numerose piattaforme turistiche, con dimensioni molto differenti e destinazioni varie; in molti casi tali piattaforme costituiscono recinti non permeabili rispetto al contesto rurale in cui si collocano.



*Il contesto urbano consolidato a destinazione specialistica – Le piattaforme turistiche (Fonte Variante PUG - Bozza)*

La VariantePUG per tali aree assume l'obiettivo della loro riqualificazione, in particolare finalizzata alla sostenibilità ambientale e al migliore inserimento paesaggistico.

La VariantePUG pertanto definisce regole e prescrizioni, anche mediante misure premiali, per la loro riqualificazione formale, funzionale e ambientale (ad esempio riducendo i livelli di impermeabilizzazione dei suoli, implementando le dotazioni di attrezzature rispetto alla ricettività in senso stretto, migliorando qualità edilizia e architettonica o l'efficienza energetica) e per la valorizzazione delle relazioni con il contesto rurale e con le emergenze naturalistiche e paesaggistiche contermini.

# I progetti urbani e territoriali

## Temi progettuali e obiettivi

I principi generali di riferimento per il progetto di Piano, già espressi nell'Atto di Indirizzo e alla base delle prime elaborazioni contenute nel DPP, sono:

- **la sostenibilità economico-ambientale, il contenimento del consumo di suolo, l'arresto dei fenomeni di dispersione insediativa;**
- **il miglioramento della qualità urbana a vantaggio di residenti e turisti;**
- **lo sviluppo, l'articolazione e la diversificazione del sistema turistico in un'ottica di compatibilità e di sostenibilità;**
- **la riformulazione del metodo di costruzione del piano urbanistico**, aggiornando e articolando i meccanismi della perequazione e della compensazione urbanistica, introducendo opportune premialità edificatorie e prevedendo uno specifico sistema di mitigazioni e compensazioni ambientali (come meglio illustrato nell'ultimo paragrafo di questa stessa relazione).

## I Progetti urbani strategici

La VariantePUG si pone l'obiettivo di definire e proporre uno scenario complessivo per la riqualificazione urbana di Porto Cesareo e degli insediamenti turistici costieri, scenario che sarà necessariamente composto da più progetti strategici per la riqualificazione urbana e da interventi diffusi, pubblici e privati.

L'attuazione di tale scenario, interessando differenti contesti e coinvolgendo attori diversi, potrebbe innescare una profonda rigenerazione di ampie parti dell'insediamento e la qualificazione dei margini e delle relazioni con la campagna contermina.

Lo scenario progettuale, con lo scopo di arrestare i processi di degrado dovuti alla pressione insediativa sulla costa, contenere il consumo di suolo e valorizzare nella sua articolazione il sistema costiero e il suo entroterra, è strutturato prendendo in considerazione, per Porto Cesareo e per i principali insediamenti turistici costieri, temi quali:

- *il sistema dei beni paesaggistici*
- *il sistema della mobilità e dell'accessibilità*
- *le relazioni città campagna, il sistema del verde e la struttura della Rete Ecologica locale*

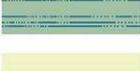
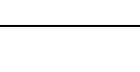
- *il sistema delle aree attrezzate*
- *gli ambiti della trasformazione e del recupero*

Elementi centrali e oggetto specifico dei progetti urbani definiti nell'ambito della VariantePUG sono, a titolo esemplificativo:

- la valorizzazione della Penisola Cesarea e del Lungomare, favorendone la fruizione lenta;
- la creazione di nuove centralità urbane in grado di strutturare i contesti consolidati e in via di consolidamento, sia nel caso dell'insediamento di Porto Cesareo che di quello di Torre Lapillo;
- il completamento prevalentemente residenziale dei vasti tessuti incompleti e incompiuti di Porto Cesareo e la qualificazione delle relazioni con la città consolidata da un lato e con la campagna dall'altro;
- la riqualificazione dell'asse centrale di Torre Lapillo, degli accessi al mare e delle relazioni con i tessuti residenziali;
- il recupero degli insediamenti turistici costieri compatti e di quelli diffusi e delle relazioni tra questi e i contesti di elevato valore naturalistico (il sistema dunare, i bacini, le aree umide);
- l'elaborazione di meccanismi perequativi, compensativi e premiali tesi a favorire i trasferimenti delle volumetrie tra i diversi ambiti di intervento, a ridurre il consumo di suolo e a migliorare la qualità urbana.

Si riporta di seguito, a titolo esemplificativo, la legenda di uno dei progetto strategici e le immagini relative ai progetti riferiti rispettivamente a Porto Cesareo, a Torre Lapillo, all'area dei Bacini, di Torre Chianca e di Scalo di Furno e, infine, a Punta Prosciutto.

## La rete ecologica e le relazioni città campagna - gli interventi

-  Area di valore naturalistico - Costa rocciosa
-  Area di valore naturalistico - Costa sabbiosa
-  Area di valore naturalistico - Bacini
-  Area di valore naturalistico - Cordone dunare
-  Area di valore naturalistico - Area costiera
-  Area di valore naturalistico - Area umida
-  Area di valore naturalistico - Area interna
-  Area umida ad insediamento diffuso da recuperare e rinaturalizzare
-  Ambito dei contesti rurali
-  Area di valore naturalistico o in corso di rinaturalizzazione nei contesti rurali
-  Corridoio ecologico costiero
-  Corridoio ecologico delle aree umide
-  Cuneo verde da rafforzare
-  Margine urbano verde da rafforzare

## Il sistema della mobilità e dell'accessibilità - gli interventi

-  Viabilità di connessione territoriale - SP 359
-  Viabilità di connessione territoriale - SP 340
-  Viabilità di connessione territoriale – Sistemi per la moderazione del traffico esistenti
-  Viabilità di connessione territoriale - Sistemi per la moderazione del traffico in progetto
-  Accessibilità principale al centro urbano da qualificare
-  Accessibilità secondaria al centro urbano da qualificare
-  Viabilità strutturante urbana di distribuzione da qualificare

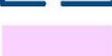
## Il sistema della mobilità lenta

-  Spazio pubblico a prevalente fruizione pedonale da riqualificare e attrezzare
-  Lungomare a fruizione regolamentata, prevalentemente pedonale
-  Lungomare a fruizione esclusivamente pedonale
-  Percorso ciclo pedonale
-  Possibile percorso e stazione del Metromare

## Il sistema della sosta

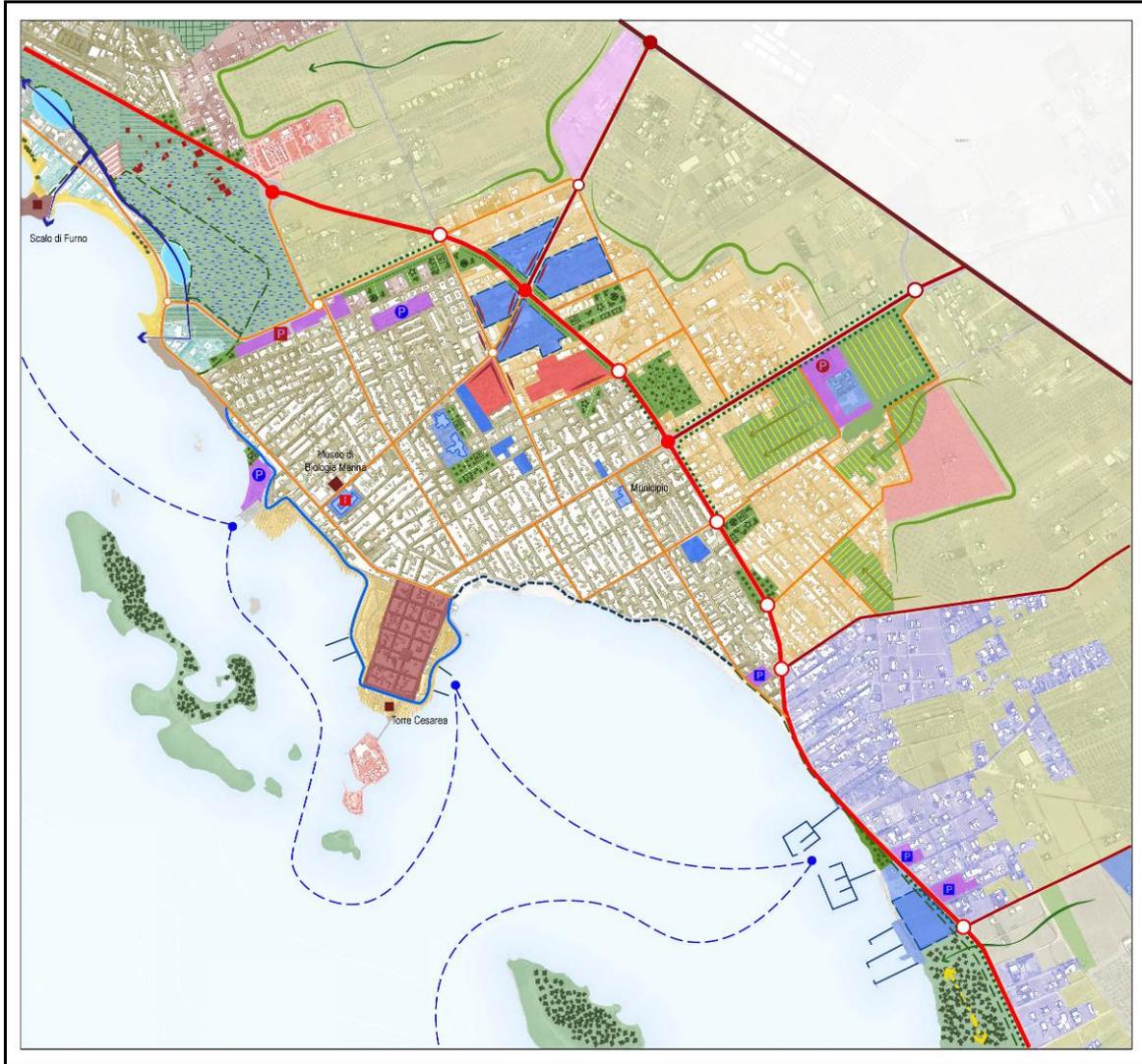
-  Parcheggio pubblico di attestamento esistente da riqualificare
-  Parcheggio pubblico o privato esistente da riqualificare
-  Parcheggio pubblico di attestamento e interscambio (green park) di progetto
-  Parcheggio pubblico o privato (green park) di progetto
-  Possibili aree di sosta e per servizi di supporto alla fruizione della costa

## Ambiti urbani e ambiti del recupero e della trasformazione

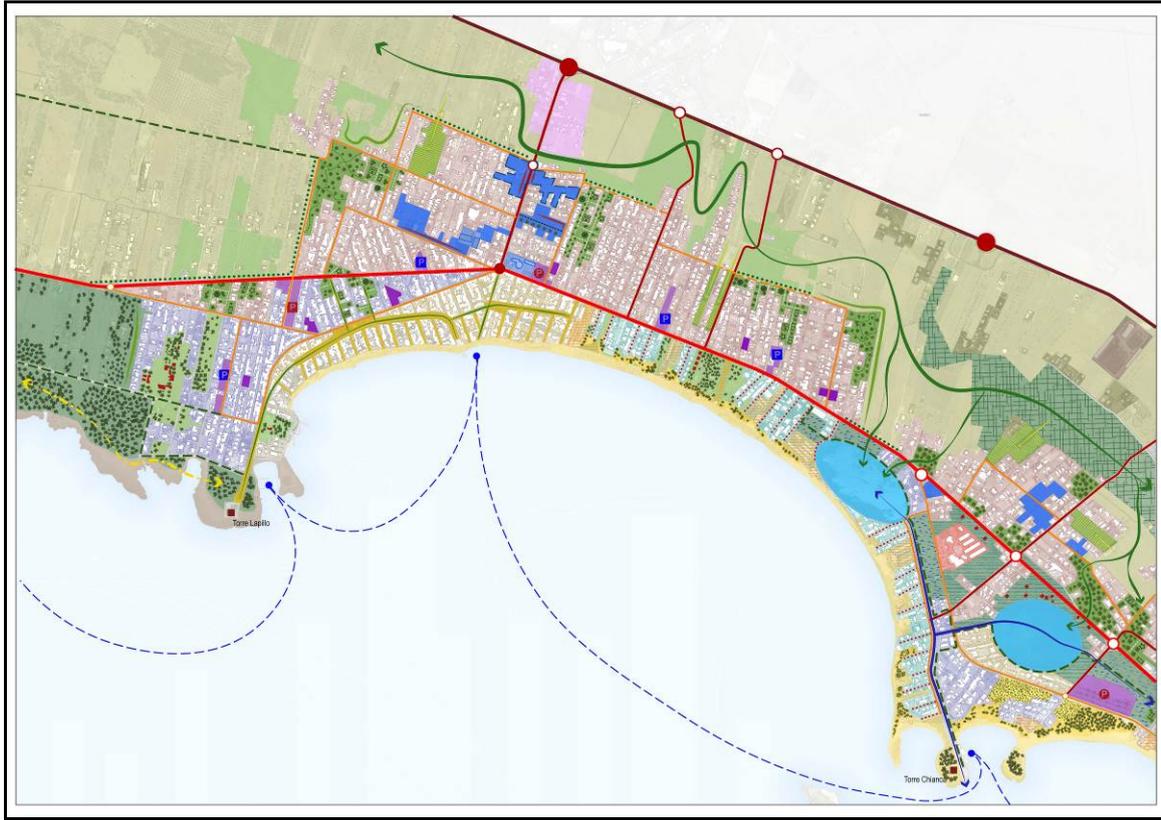
-  Tessuto urbano consolidato storico
-  Tessuto urbano consolidato
-  Piattaforma turistica da riqualificare
-  Stabilimento balneare da riqualificare
-  Contesto urbano non consolidato da completare e riqualificare
-  Contesto urbano non consolidato a prevalente destinazione turistica da completare e riqualificare
-  Contesto insediativo costiero da recuperare
-  Contesto insediativo costiero prevalentemente destinato ad attrezzature da riqualificare
-  Ambito della trasformazione in attuazione del PUG vigente
-  Possibile ambito della trasformazione per il completamento residenziale
-  Possibile ambito strategico della trasformazione per attrezzature
-  Ambito di recupero prevalentemente per attrezzature e servizi commerciali
-  Giacitura privilegiata dei nuovi fronti urbani
-  Edificio incompiuto o a forte impatto paesaggistico e ambientale con priorità di delocalizzazione

## Il sistema delle aree attrezzate - Gli interventi

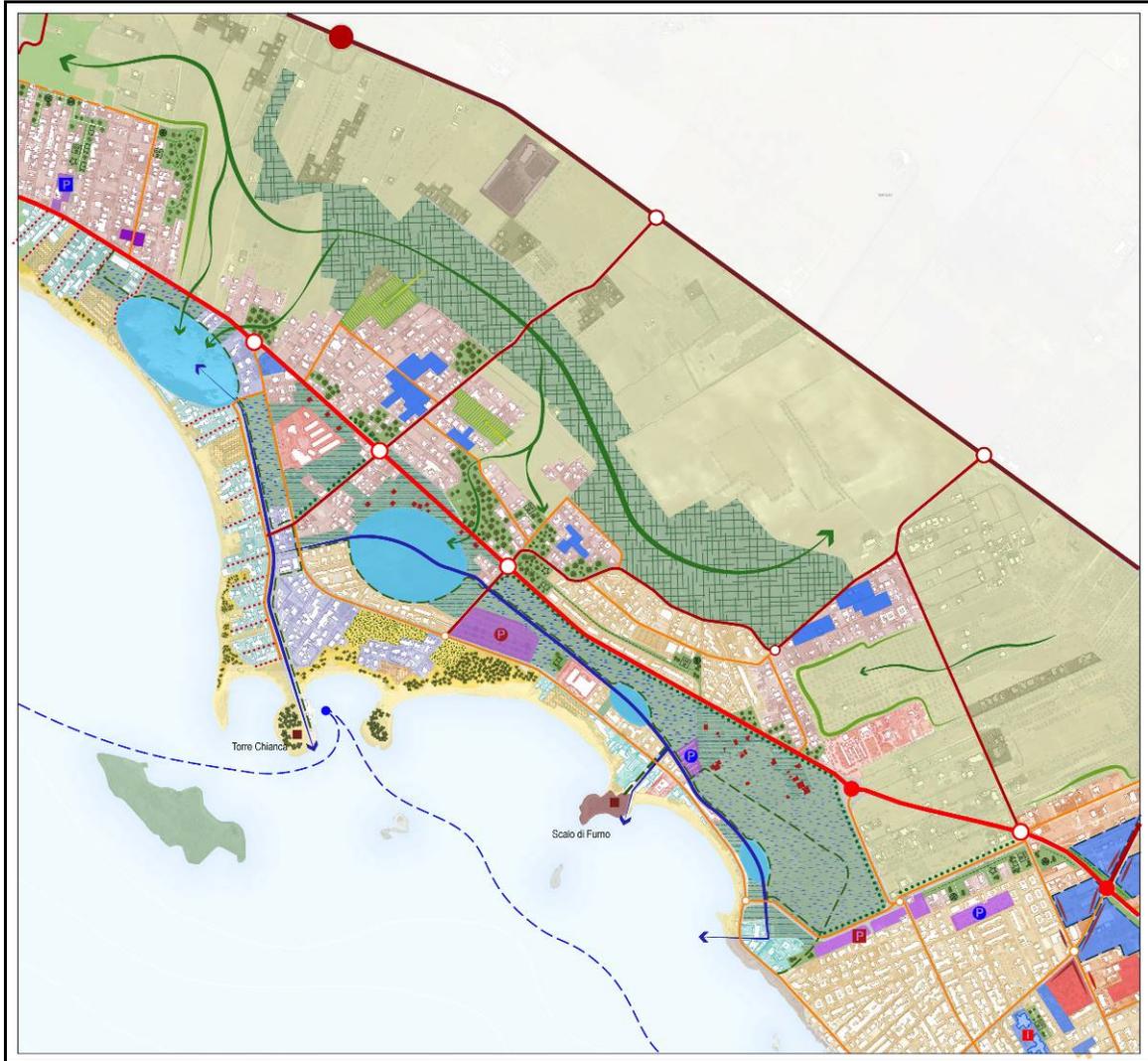
-  Il sistema dei beni culturali - Emergenza storico culturale da valorizzare
-  Il sistema del verde – Area a verde libero di valenza naturalistica o in corso di rinaturalizzazione
-  Il sistema del verde - Parco urbano
-  Il sistema del verde – Aree a verde attrezzate - Percorso fitness - Area Giochi playground  
Area giochi Skate park - Campo sportivo
-  Il sistema del verde – Verde lineare sul margine urbano
-  Il sistema del verde – Orti urbani
-  Principali attrezzature di interesse generale esistenti
-  Principali attrezzature di interesse generale esistenti (istruzione)
-  Possibili aree di completamento per attrezzature di interesse generale, pubbliche e private



*Progetto strategico per la riqualificazione urbana – Porto Cesareo*



*Progetto strategico per la riqualificazione urbana – Torre Lapillo*



*Progetto strategico per la riqualificazione urbana – Bacini, Torre Chianca e Scalo di Furno*



*Progetto strategico per la riqualificazione urbana – Punta Prosciutto*

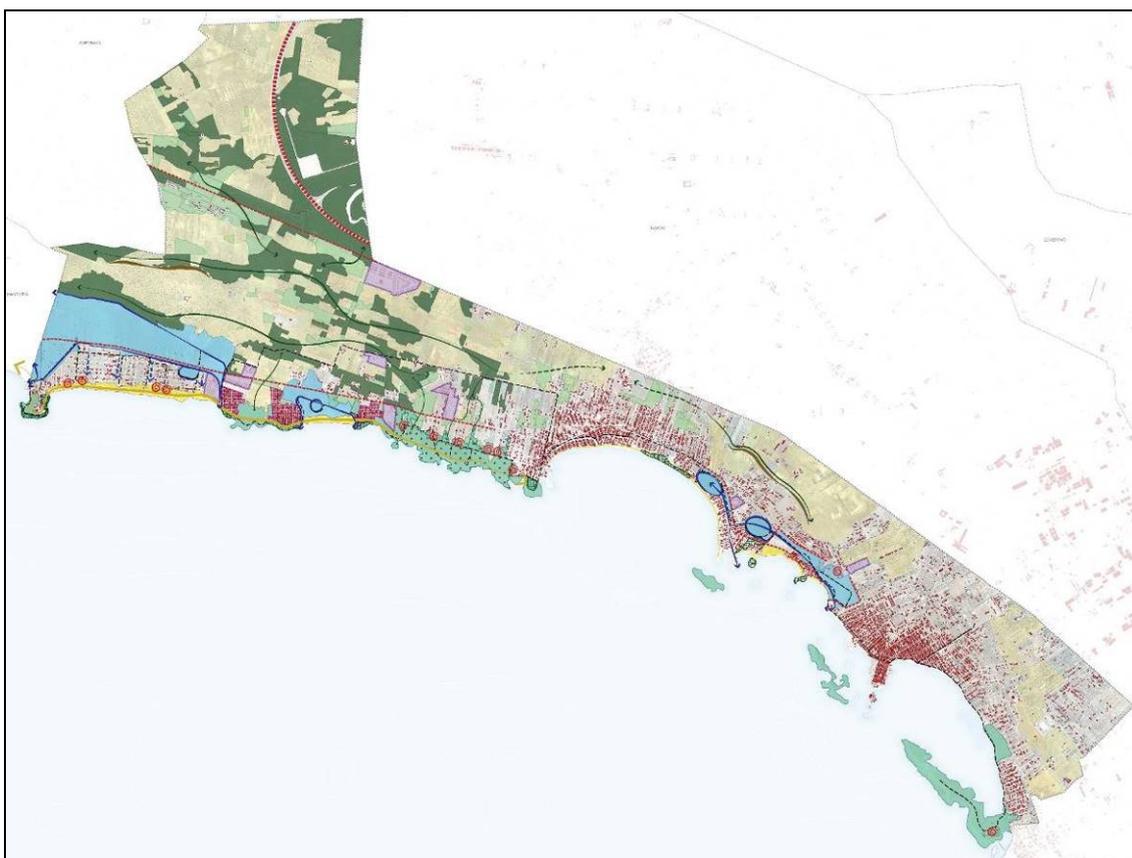
## I Progetti Territoriali

La VariantePUG, sulla scorta degli approfondimenti già condotti nell'ambito della redazione del Documento Programmatico Preliminare DPP, definisce alcuni Schemi direttori dei progetti territoriali per il paesaggio e in particolare redige:

- *Schema direttore per la Rete Ecologica comunale*
- *Schema direttore per la rete della mobilità lenta e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici*

### ***Lo Schema direttore per la rete ecologica: sistemi di naturalità e connessioni ecologiche***

La Rete Ecologica comunale è finalizzata a migliorare la connettività complessiva del sistema ecologico locale, tutelando le principali emergenze naturalistiche e ambientali presenti, rafforzando le connessioni nelle parti del territorio comunale maggiormente interessate da usi agricoli e, ancor di più, dalla diffusione insediativa recente, riducendo i processi di frammentazione del territorio e riqualificando i margini urbani.



*Schema direttore per la Rete Ecologica comunale*

#### Sistemi di naturalità

	Sistema di naturalità primario - Area costiera
	Sistema di naturalità primario - Area costiera - Spunulate di Torre Castiglione
	Sistema di naturalità primario - Sistema dunare
	Sistema di naturalità primario - Area umida
	Sistema di naturalità primario - Boschi e macchie
	Area in corso di rinaturalizzazione
	Sistema delle aree libere agricole

#### Connessioni ecologiche

	Corridoio fluviale costiero a naturalità diffusa (sistema canali e bacini)
	Corridoio terrestre principale da rafforzare
	Corridoio costiero a naturalità diffusa da rafforzare
	Sistema morfologico continuo

#### Principali interventi per la costruzione della rete ecologica

	Principale direttrice di espansione dell' area umida
	Direttrice di espansione del corridoio terrestre
	Connessione costa - interno da rafforzare
	Ambito di recupero ambientale Delocalizzazione dei volumi esistenti e rinaturalizzazione
	Ambito di recupero naturalistico

#### Principali criticità da frammentazione

	Edificato
	Insedimenti costieri a prevalente destinazione turistica in ambito di rilevante valore naturalistico e paesaggistico
	Piattaforme turistiche
	Barriera infrastrutturale

Il Piano pone le basi per la costruzione della rete ecologica comunale individuando, in particolare:

- *i sistemi di naturalità*: riconoscendo le differenze e le peculiarità delle differenti aree comprese nei sistemi di naturalità primari (il sistema di naturalità dell'area costiera, delle spunulate di Torre Castiglione, del Sistema dunare, delle aree umide, dei boschi e delle macchie), identificando le principali aree in Corso di rinaturalizzazione e riconoscendo il valore naturalistico e paesaggistico del Sistema di aree libere agricole;
- *le connessioni ecologiche*: riconoscendo le differenze tra i corridoi fluviali a naturalità diffusa (coincidenti con il sistema dei canali e dei bacini), I corridoi terrestri, il corridoio costiero a naturalità diffusa e le connessioni rappresentate dai sistemi morfologici continui;
- *le principali criticità da frammentazione*, rappresentate in particolare dall'edificato compatto e diffuso, dalle piattaforme turistiche e dalle barriere infrastrutturali.

Nelle aree comprese nella rete ecologica qualsiasi nuovo intervento di trasformazione, pubblico o privato, che possa interferire con la naturalità delle aree e/o con la continuità e la funzionalità della connessione ecologica dovrà essere preceduto da un'attenta verifica della localizzazione, anche attraverso individuazione di possibili alternative di progetto.

Il Comune potrà individuare tra le aree che compongono la rete ecologica comunale quelle sulle quali applicare i meccanismi applicativi della perequazione urbanistica, per l'acquisizione di aree degradate da sottoporre a progetti di recupero ambientale ai fini della loro rinaturalizzazione e di un migliore inserimento paesaggistico o di aree funzionali all'implementazione del valore della stessa rete ecologica comunale. In particolare i meccanismi applicativi della perequazione urbanistica potranno essere applicati per l'attuazione dei seguenti interventi:

- recupero della continuità della connessione ecologica;

- espansione delle aree umide costiere;
- espansione delle aree naturali interne;
- delocalizzazione dei volumi legittimi esistenti e contestuale rinaturalizzazione dell'area.

### ***La rete per la mobilità lenta e i sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali***

Il progetto della rete per la mobilità lenta è finalizzato alla connessione delle numerose e significati risorse paesaggistico – ambientali e storico culturali e identitarie diffuse nel territorio comunale, utilizzando la rete capillare dei percorsi esistenti e riducendo, allo stesso tempo, le pressioni della mobilità a motore su tali risorse e sull'ambiente costiero in particolare.

Il progetto della rete per la mobilità lenta si integra con un'articolata ipotesi di mobilità collettiva.

Nello specifico lo schema progettuale identifica:

- la viabilità di connessione territoriale (la SP 359 e la SP 340)
- la viabilità di connessione territoriale e di accessibilità principale, coincidenti con gli assi di collegamento tra i due tracciati paralleli alla costa;
- la viabilità che lo schema identifica quale “viabilità di gronda” per l'accessibilità e la fruizione del mare; è il caso di un sistema di percorsi esistenti nell'area di Punta Prosciutto che lo schema assume come limite per la fruizione carrabile dell'ambito costiero e luogo dove attestare un sistema diffuso di aree di sosta attrezzate per la fruizione e intorno al quale attrezzare un sistema di porte per l'accesso pedonale regolamentato alla spiaggia;
- la viabilità a pettine per l'accesso al mare, coincidente per esempio con alcuni percorsi esistenti nell'ambito di Torre Castiglione, che potranno essere qualificati come accessi al mare prevedendo al termine del percorso la localizzazione di un'area di sosta attrezzata, elemento di snodo e di supporto al sistema di percorrenza pedonale e ciclabile parallelo e prossimo alla linea di costa;
- la viabilità di accesso al mare a traffico regolamentato, rappresentata per esempio dal sistema di accessi a pettine in corrispondenza dell'insediamento di Torre Lapillo, percorsi che potranno essere utilizzati con i mezzi a motore solo da specifiche e limitate categorie di utenti (residenti, categorie protette, mezzi di soccorso, ecc.);
- i percorsi funzionali a strutturare il sistema dell'accessibilità pedonale alla spiaggia;
- i tratti di lungomare da sottoporre a progetti di riqualificazione formale e funzionale;
- l'area pedonale in corrispondenza del tessuto storico della penisola cesarea.

Il sistema della mobilità specifica e articola, inoltre, il sistema della mobilità lenta e in particolare identifica:

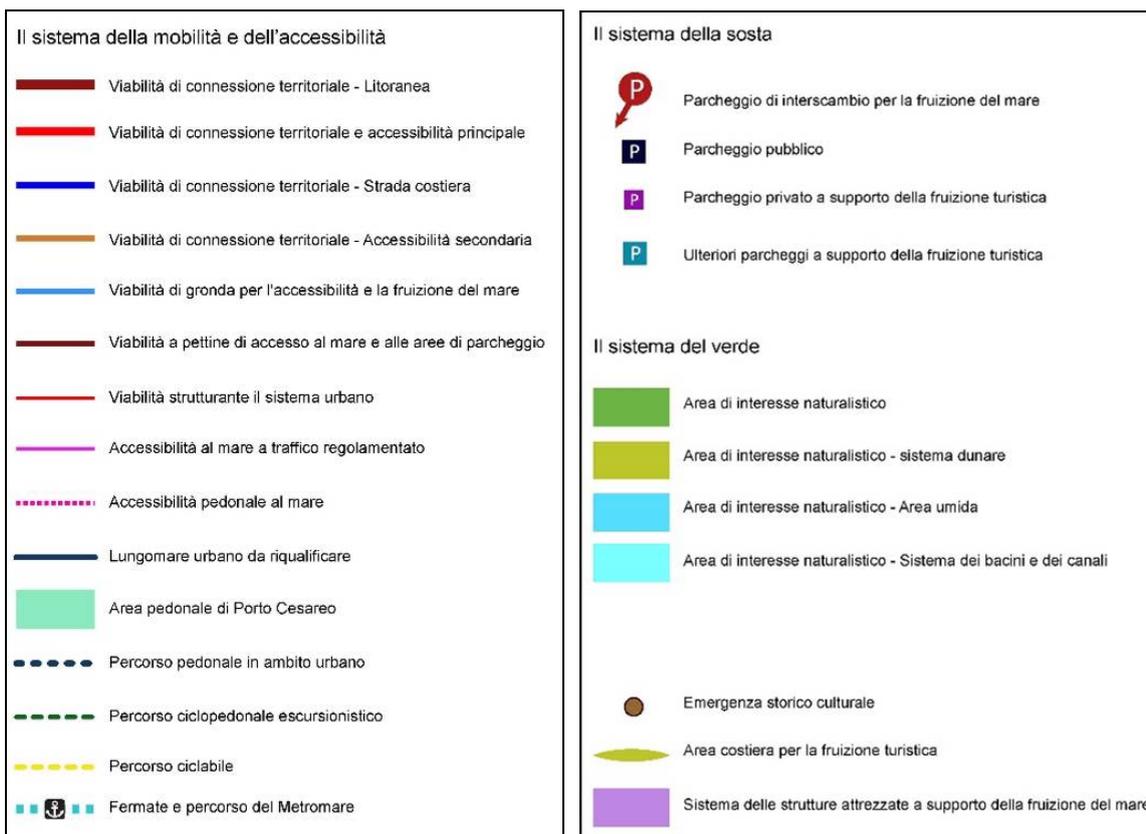
- percorsi pedonali in ambito urbano;
- percorsi ciclopedonali escursionistici, quale il percorso continuo lungo la costa nel tratto tra Torre Lapillo e Punta Prosciutto;
- percorsi ciclabili, strutturati su anelli attualmente in corso di progettazione e finalizzati alla fruizione, oltre che della risorsa mare, anche delle zone rurali più interne;
- percorso del Metromare e le possibili fermate, quale possibile differente forma di mobilità per la fruizione della costa, funzionale a diversificare l'offerta di servizi di supporto al turismo.

Lo schema progettuale identifica e distingue, infine, il sistema della sosta, articolato in:

- parcheggi di interscambio per la fruizione del mare, aree di sosta esistenti (parcheggio comunale dei bacini, parcheggio del cimitero in corso di realizzazione) e di progetto di dimensioni significative, funzionali a costituire attestamento per il traffico in entrata, nodo intermodale (auto, mobilità collettiva, mobilità ciclopedonale) e centro di servizi per la mobilità (punto informazioni e assistenza, nolo bici, ricarica elettrica, ecc.);
- parcheggi pubblici, con particolare riferimento a quelli già esistenti nel centro urbano di Porto Cesareo;
- parcheggi privati a supporto della fruizione turistica, identificati in corrispondenza di aree attualmente utilizzate a parcheggio o in corrispondenza di aree libere che per la specifica localizzazione sarebbe utile fossero attrezzate per la sosta: è il caso delle aree di sosta lungo la viabilità di gronda di Punta Prosciutto, delle aree di sosta in corrispondenza dei percorsi a pettine nell'ambito di Castiglione, di alcune aree a supporto della fruizione dei percorsi escursionistici;
- ulteriori possibili aree a parcheggio a supporto della fruizione turistica, in particolare all'interno e ai margini dell'insediamento di Torre Lapillo, a supporto ed integrazione del sistema dei parcheggi di attestamento ma anche del sistema dei parcheggi di pertinenza delle singole strutture e delle possibili microaree di sosta attrezzabili nei lotti liberi presenti nei tessuti edificati;
- aree di supporto alla fruizione del mare, coincidenti con i parcheggi di pertinenza di stabilimenti e strutture balneari, che possono configurarsi come aree attrezzate di supporto alla fruizione del mare, in cui la sosta si associa ad altre attrezzature di supporto al turismo.



*Schema direttore per la rete della mobilità lenta e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici*

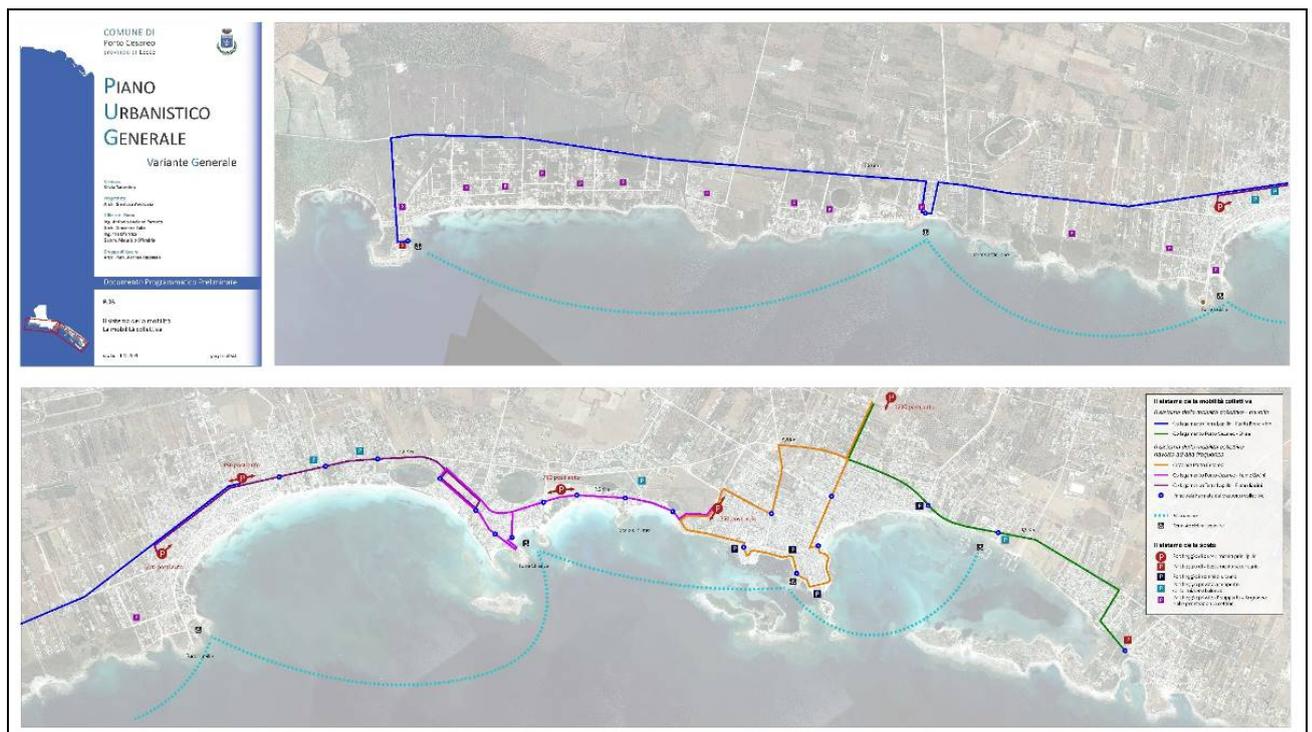


La VariantePUG, oltre a perfezionare e definire le scelte già indicate nello schema, dovrà prevedere la regolamentazione degli interventi finalizzati alla costruzione della rete, al fine in particolare di:

- strutturare la rete recuperando, in particolare, i principali percorsi storici presenti sul territorio e limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati, la modifica delle sezioni esistenti e l'attuale permeabilità del fondo stradale;
- integrare i progetti relativi alla rete per la mobilità lenta con interventi di recupero paesaggistico dei contesti attraversati;
- incentivare forme di convenzionamento tra pubblico e privato per la gestione della rete della mobilità lenta e dei servizi connessi.

Il progetto è inoltre finalizzato alla valorizzazione integrata dei principali beni patrimoniali riconosciuti sul territorio, quale a titolo esemplificativo il parco archeologico di Scalo di Furno o il sistema delle torri costiere, e delle relative figure territoriali e paesistiche di appartenenza.

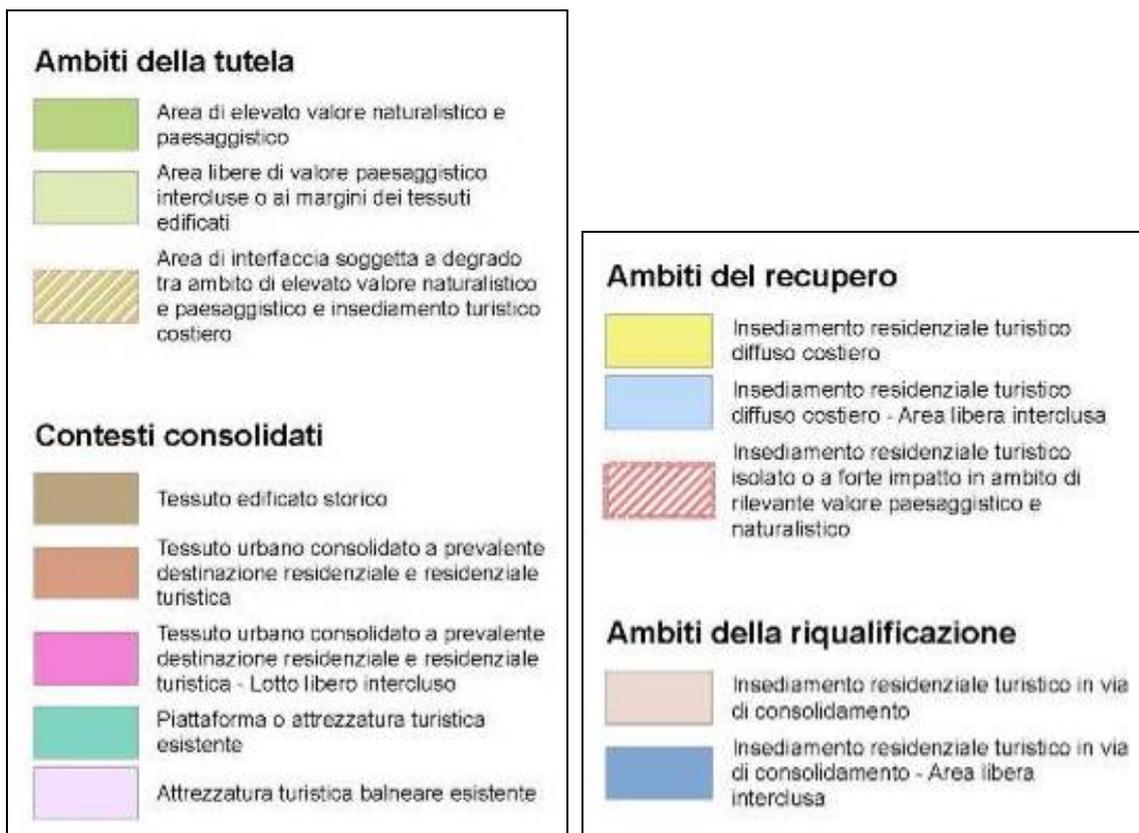
Nelle immagini che seguono sono riportati, rispettivamente, uno schema del possibile sistema della mobilità collettiva (distinguendo i differenti sistemi di mobilità collettiva, verificando le relazioni con i previsti parcheggi di attestamento e strutturando una prima ipotesi di fermate) e uno schema relativo al sistema dei percorsi ciclo pedonali, distinguendo le differenti tipologie di percorso e verificando le relazioni con il sistema della sosta.



*Il sistema della mobilità – La mobilità collettiva*







Gli approfondimenti conoscitivi ed interpretativi, utili alla definizione della normativa di Piano, permettono di distinguere:

- *Ambiti della tutela*

Comprendono le aree di elevato valore naturalistico e paesaggistico e, all'interno di queste, anche le aree compromesse che appare necessario recuperare.

La VariantePUG per tali aree articola una specifica normativa di tutela delle aree di valore e di recupero delle aree compromesse, anche limitando, specificando, articolando e/o condizionando alcune delle attuali previsioni normative del PPTR per le aree ricadenti nel BP Territori costieri, quali, ad esempio, quelle relative alla realizzazione di manufatti provvisori, all'ampliamento dell'edilizia esistente o ancora alla realizzazione di parcheggi.

In tali aree, inoltre, la VariantePUG incentiva la delocalizzazione dei manufatti legittimi non compatibili con la tutela e la valorizzazione delle emergenze paesaggistiche e naturalistiche.

- *Contesti consolidati*

I contesti consolidati comprendono il tessuto edificato storico, i tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale e residenziale turistica, le attrezzature turistiche esistenti.

Per ciascuno di tali ambiti la VariantePUG definisce una specifica e dettagliata normativa di intervento, finalizzata a riqualificare l'esistente e a completare le aree libere intercluse, in particolare nei casi in cui costituiscono elemento di incompiutezza e di

degrado paesaggistico.

- *Ambiti della riqualificazione*

Comprendono gli insediamenti turistici in via di consolidamento e le aree libere intercluse al loro interno, caratterizzate oggi da una situazione diffusa di profonda incompiutezza e di degrado paesaggistico.

Il recupero delle situazioni di degrado paesaggistico e la riqualificazione formale e funzionale di tali ambiti potrà essere connessa, nel rispetto di una normativa di dettaglio elaborata nella VariantePUG, alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, anche di iniziativa privata e con finalità turistica.

- *Ambiti del recupero*

Comprendono gli insediamenti diffusi costieri a destinazione residenziale turistica, evidenziando anche quali tra questi insediamenti si caratterizzano per l'elevato impatto paesaggistico, e le aree libere intercluse in tali insediamenti.

In tali ambiti, ferma l'applicazione delle prescrizioni fissate nel PPTR, la VariantePUG dovrà favorire il recupero dell'esistente e la delocalizzazione delle volumetrie legittime laddove non compatibili con i valori paesaggistici e naturalistici presenti.

L'estensione dei differenti ambiti è riportata, in valore assoluto e percentuale, nella tabella di seguito allegata.

	ha	%
<b>Ambiti della tutela</b>	338,7	56,1
<b>Contesti consolidati</b>	85,8	14,2
<b>Ambiti della riqualificazione</b>	104,1	17,2
<b>Ambiti del recupero</b>	10,3	1,7
<b>Viabilità</b>	65,5	10,8
<b>TOTALE</b>	604,2	100

Dai dati in tabella emerge come gli ambiti della tutela corrispondano a più del 55% (56.1%) della superficie territoriale compresa nei 300 metri dal mare; poco più del 14% della superficie complessiva è altresì identificata come ambito consolidato; poco meno del 20% rientra tra gli ambiti della riqualificazione (17.2%) e del recupero (1.7%), per i quali si rendono necessario interventi strutturati di rigenerazione urbana, paesaggistica e ambientale, anche attraverso la definizione di meccanismi premiali per la delocalizzazione delle volumetrie legittime incompatibili.





# Principi generali per l'attuazione delle previsioni della VariantePUG

Appare utile di seguito descrivere alcuni dei principali strumenti assunti nella VariantePUG, nella parte strutturale e nella parte programmatica, finalizzati a facilitare la concreta attuazione delle sue previsioni.

## ***Perequazione urbanistica. Distretti, indici e meccanismi perequativi***

La Variante PUG procede ad una rivisitazione dei meccanismi perequativi dello strumento urbanistico, anche in considerazione dell'inefficacia, nel periodo di vigenza del PUG, di quanto attualmente previsto.

L'istituto della perequazione, fondato sulla trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori (o crediti edilizi) fra più proprietari, costituisce strumento di equità fra le aree interessate dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Piano, in relazione alla distribuzione delle opportunità e degli oneri da esse derivanti.

La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del Comune dei suoli destinabili allo sviluppo delle dotazioni territoriali, collocati esternamente ai comparti sottoposti a pianificazione esecutiva.

La VariantePUG individuerà i ***distretti perequativi***, definirà specifici ***indici compensativi*** e strutturerà in modo puntuale i ***meccanismi applicativi della perequazione*** urbanistica.

L'istituto perequativo, completamente rivisto nella VariantePUG rispetto a quanto attualmente previsto, potrà essere attuato attraverso l'applicazione dei meccanismi di seguito sinteticamente descritti (compiutamente definiti nella fase successiva):

- ***Meccanismo applicativo di Tipo 1:*** trasferimento di diritti edificatori non accantonabili fra aree comprese in un unico comparto urbanistico in cui i suoli hanno caratteristiche omogenee.
- ***Meccanismo applicativo di Tipo 2:*** possibile trasferimento di diritti edificatori fra aree comprese in differenti comparti urbanistici, fra loro anche non contigui, con origine non puntualmente prestabilita e destinazione multipla, finalizzato all'acquisizione gratuita delle aree utili alla realizzazione di specifici progetti urbanistici di interesse pubblico. I comparti da cui è resa possibile la delocalizzazione delle SIp assumeranno la denominazione di comparti di origine; i comparti nelle quali può essere collocata la SIp delocalizzata, assumeranno, altresì, la denominazione di comparti di possibile destinazione.

- **Meccanismo applicativo di Tipo 3:** accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili da aree da destinare alla realizzazione d'infrastrutture o servizi pubblici, previa la loro cessione a titolo gratuito al Comune.
- **Meccanismo applicativo di Tipo 4:** accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili da aree di particolare valenza ambientale, esterne agli ambiti di origine individuati dal Piano, previa la loro cessione a titolo gratuito al Comune, utili alla realizzazione di interventi e progetti di interesse collettivo (riqualificazione o ricomposizione paesaggistica dei tessuti urbani degradati e delle aree di frangia, salvaguardia ambientale e valorizzazione delle emergenze paesaggistiche, storiche e archeologiche, realizzazione del progetto di rete ecologica).
- **Meccanismo applicativo di Tipo 5:** accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito della demolizione di manufatti incongrui e/o degradati, legittimamente assentiti, e al contestuale recupero delle aree di sedime e di pertinenza con o senza la cessione delle aree di sedime degli immobili demoliti e senza alcuna possibilità di ricostruzione in sito. L'applicazione del meccanismo potrà prevedere l'adozione di coefficienti moltiplicatori o di riduzione.
- **Meccanismo applicativo di Tipo 6:** accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito del recupero dei beni diffusi del paesaggio rurale, senza la cessione delle aree di sedime degli immobili recuperati; tali diritti andranno attribuiti nella misura delle SIp recuperate con finalità di interesse pubblico.

I diritti edificatori (crediti edilizi) accantonabili, attribuiti a titolo di perequazione o di compensazione attraverso l'applicazione dei meccanismi definiti nella VariantePUG saranno liberamente commerciabili nel rispetto dei limiti connessi alla definizione dei distretti perequativi definiti nella Variante.

### **Indici di utilizzazione territoriale e criteri di attribuzione**

La VariantePUG potrà distinguere differenti indici di utilizzazione territoriale ed in particolare:

- **Indice di utilizzazione territoriale proprio (indice proprio)**  
Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento SIp edificabile per ogni mq di superficie territoriale, attribuita quale diritto edificatorio.
- **Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione (indice di minima densificazione)**  
Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento SIp minima da edificare per ogni mq di superficie territoriale, sotto la quale gli interventi non possono essere attuati. L'indice di minima densificazione è composto dalla sommatoria dell'indice proprio con l'indice derivabile dalle quantità edificatorie provenienti dall'impiego dei crediti edilizi, acquisibili attraverso commercializzazione o trasferimento dalle aree di origine definite dal Piano.
- **Indice di utilizzazione territoriale premiale (indice premiale)**

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento Slp, derivante dall'accesso alle possibili premialità definite dalla VariantePUG, allocabile nel lotto urbanistico di intervento per ogni mq di superficie territoriale, oltre alla quantità espressa dall'indice proprio o dall'indice di minima densificazione. Tale indice, finalizzato a incentivare l'innalzamento della qualità edilizia e urbana e connesso al raggiungimento di specifici requisiti prestazionali fissati dallo strumento urbanistico, può essere sommato all'indice proprio o a quello di minima densificazione, fino al raggiungimento dell'indice di massima utilizzazione.

▪ ***Indice di massima utilizzazione territoriale (indice di massima utilizzazione)***

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento Slp massima allocabile nel lotto urbanistico di intervento per ogni mq di superficie territoriale. Tale Indice non è mai superabile e deriva dalla sommatoria della Slp attribuita quale diritto edificatorio (indice proprio), dell'eventuale Slp da acquisire mediante l'utilizzo di diritti edificatori perequati (per il raggiungimento dell'indice di minima densificazione) e delle premialità edificatorie (indice premiale).

### ***Premialità edificatorie***

La VariantePUG attribuisce particolare importanza alla definizione di premialità edificatorie connesse alla qualità e alla sostenibilità ambientale degli interventi previsti e al contributo che tali interventi forniscono rispetto all'incremento della qualità urbana.

Quota parte dell'Indice di utilizzazione territoriale massimo potrà pertanto essere rappresentato dall'indice premiale che potrà essere composto da una componente connessa alla qualità edilizia dell'intervento e una connessa alla qualità urbana, o meglio al contributo che tale intervento determina sull'innalzamento della qualità urbana complessiva.

Tra i criteri che articolano la premialità connessa alla qualità edilizia si citano, a titolo esemplificativo:

- sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento al miglioramento del bilancio energetico della città e alla riduzione delle emissioni inquinanti attraverso l'uso razionale dell'energia e delle risorse idriche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili, nonché la promozione dell'edilizia ecosostenibile e il miglioramento delle condizioni di comfort interno del patrimonio edilizio;
- qualità dell'intervento e attuazione degli interventi mediante concorso di progettazione, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni e migliorare l'offerta qualitativa;

Tra gli elementi che articolano la premialità connessa alla qualità urbana rientrano:

- l'attuazione unitaria dell'ambito di trasformazione individuato dal Piano;
- l'attivazione dei meccanismi perequativi previsti dal Piano qualora non obbligatori, utili a incrementare la densificazione urbana e ridurre il consumo di suolo;
- l'insediamento di attrezzature di interesse generale in luogo di insediamenti

residenziali.

### ***Mitigazioni e compensazioni ambientali***

La VariantePUG definirà, per tutti gli interventi di nuova costruzione che incrementano l'impermeabilità dei suoli, specifiche e articolate misure di compensazione ambientale.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di sistemazione superficiale delle aree, dovranno garantire il miglioramento dell'efficienza idraulica garantendo i rapporti di permeabilità minima dei suoli stabiliti per ciascun contesto o ambito di attuazione.

Tutti gli interventi previsti dalla VariantePUG dovranno comunque agire in termini di riduzione e minimizzazione delle emissioni di carbonio, di miglioramento del drenaggio e microclima urbano, di realizzazione di infrastrutture verdi, con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare gli standard abitativi grazie all'aumento della presenza di verde urbano.