

COMUNE DI
UGENTO
provincia di Lecce



PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco
Avv. Massimo Lecci

RUP Dirigente Urbanistica, Ambiente e SUAP
Ing. Luca Casciaro

Progettista
Arch. Gianluca Andreassi

Gruppo di lavoro
Arch. Pian. Andrea Tassinari
Dott. Alessandro Bonifazi
Geol. Silvia Ciurlia
Arch. Umberto Gaetano Bloise

Relazione di Piano

settembre 2021

Responsabile del procedimento
Luca Casciaro

Progettista
Gianluca Andreassi

Gruppo di lavoro
Umberto Gaetano Bloise
Andrea Tassinari
Alessandro Bonifazi (VAS)
Silvia Ciurlia (geologia)

Settembre 2021

Documento Programmatico Preliminare del PUG

Adozione con DCC n. 26 del 03.08.2020

Responsabile del procedimento

Luca Casciaro

Supporto tecnico scientifico

Francesca Calace di CAR Politecnico di Bari

Gruppo di lavoro

Carlo Angelastro, Federico Marcucci, Olga Giovanna Papparuso, Alessandra Rana, Paola Sepe, Adriano Spada

Piano Territoriale del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento

Adozione con DCC n. 57 del 28.12.2020

Responsabile del procedimento

Luca Casciaro

Gruppo di lavoro

Antonello Antonicelli

Gianluca Andreassi

Marco D'Adamo (VAS)

Variante di adeguamento del PRG vigente al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

2019 - Integrato nel PUG

Responsabile del procedimento

Luca Casciaro

Incaricato

Massimo D'Ambrosio

DAL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO URBANISTICO GENERALE..... 6

Criticità e questioni emergenti 6

Temi progettuali e obiettivi10

LA STRUTTURA E I MATERIALI DEL PIANO 15

PRINCIPI GENERALI DELLE PREVISIONI STRUTTURALI..... 24

Perequazione urbanistica. Distretti, indici e meccanismi perequativi24

Indici di utilizzazione territoriale e criteri di attribuzione32

Premialità edificatorie33

Mitigazioni e compensazioni ambientali34

LE INVARIANTI STRUTTURALI 35

Invarianti strutturali per la tutela dell'integrità fisica.....35

Invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica.....36

Invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale37

Invarianti del sistema storico e insediativo.....37

Invarianti infrastrutturali39

PRINCIPI GENERALI DELLE PREVISIONI PROGRAMMATICHE..... 40

I CONTESTI TERRITORIALI 41

I contesti rurali 41

I contesti rurali di rilevante valore naturalistico CR_VN43

I contesti rurali di rilevante valore paesaggistico CR_VP.....44

I contesti rurali a prevalente funzione agricola CR_A45

I contesti delle relazioni città campagna CR_CC48

I contesti delle relazioni città - campagna a ridotta vocazione agricola | Parco territoriale di cintura51

L'insediamento diffuso di Taurisano.....54

L'insediamento diffuso di Torre San Giovanni - Moccuso56

I contesti urbani..... 58

I contesti urbani della città esistente 62

I contesti urbani storici62

I contesti urbani consolidati | La città consolidata di Ugento e Gemini64

I contesti urbani consolidati | I tessuti consolidati di Torre San Giovanni e delle Marine67

I contesti urbani non consolidati da qualificare | Città in via di consolidamento70

I contesti urbani della trasformazione..... 72

I contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione in attuazione secondo il PRG vigente74

I contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione a prevalente destinazione residenziale75

<i>I contesti urbani della trasformazione Contesto della trasformazione di interesse generale</i>	77
I contesti urbani della rigenerazione	79
I contesti produttivi	81
I PROGETTI URBANI E TERRITORIALI	84
<i>I Progetti urbani strategici</i>	84
<i>I Progetti Territoriali</i>	92

dal Documento Programmatico Preliminare al Piano Urbanistico Generale

L'Amministrazione Comunale di Ugento ha adottato con DCC n. 26 del 03.08.2020 il Documento Programmatico Preliminare (DPP) del Piano Urbanistico Generale (PUG).

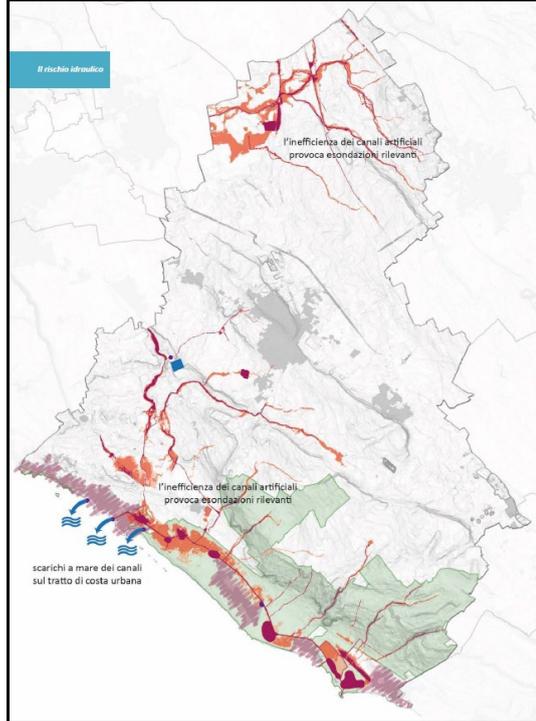
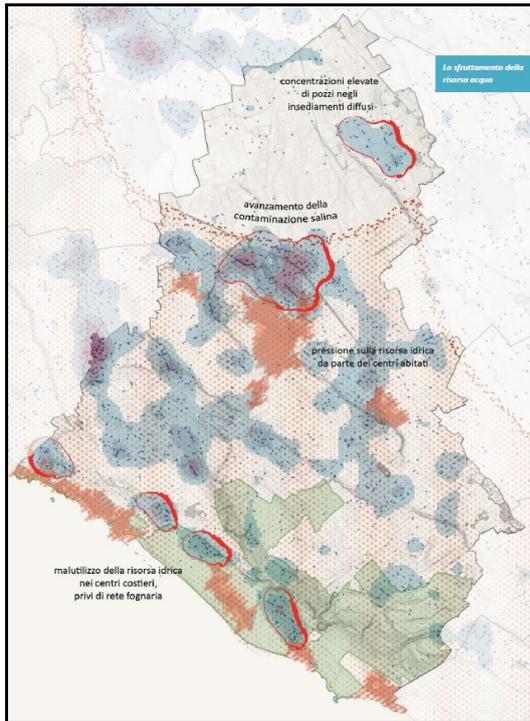
Il Documento Programmatico Preliminare enuclea una serie di obiettivi volti a migliorare la città, tutelare il suo territorio, promuovere un uso più attento delle risorse. Il DPP ha contribuito a portare avanti nuove riflessioni su diversi temi e su alcuni luoghi problematici che di seguito sinteticamente si riportano e che sono riprese e tradotte in azioni e interventi cogenti nel PUG.

Criticità e questioni emergenti

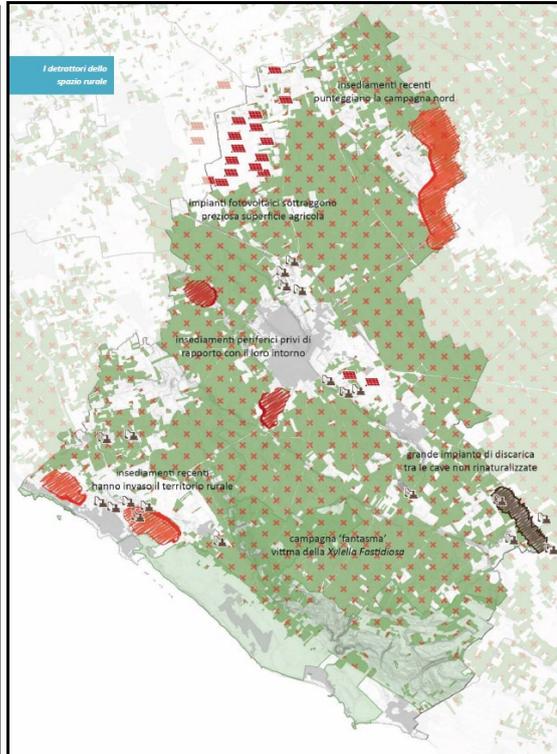
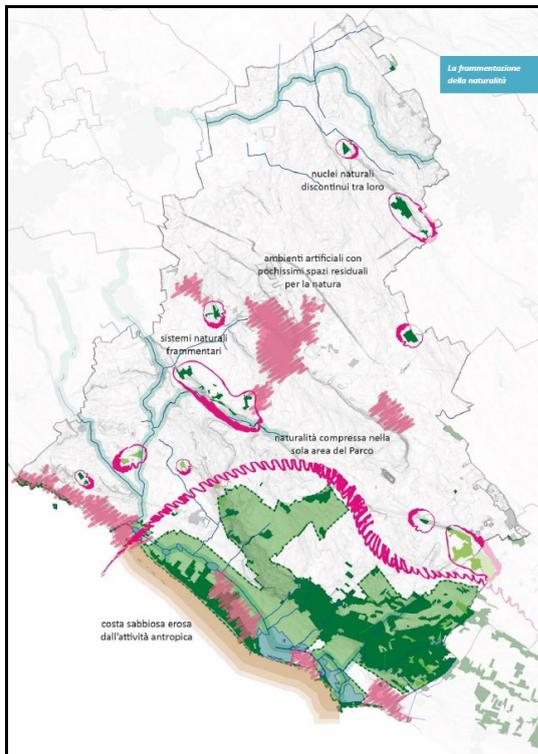
1 - Fragilità ambientali e del paesaggio

L'intero territorio comunale di Ugento presenta numerosi fattori di frammentazione, alterazione e deturpamento delle risorse ambientali e paesaggistiche. È possibile evidenziare:

- il progressivo impoverimento della risorsa acqua;
- la contaminazione salina di larga parte del territorio comunale;
- l'eccessivo emungimento delle acque sotterranee e l'eccessivo numero di pozzi;
- la presenza di insediamenti turistici e seconde case privi di reti di distribuzione idrica e di impianti fognari;
- le numerose aree a pericolosità idraulica elevata;
- la progressiva erosione di ampi tratti della costa sabbiosa;
- la compressione del sistema ecologico ambientale all'interno del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento;
- la limitata estensione e la discontinuità dei nuclei naturali all'esterno dell'area Parco;
- l'emergenza Xilella fastidiosa che ha compromesso il paesaggio agrario storico e la produttività agricola del Salento;
- la presenza di detrattori paesaggistici, quali la zona industriale incompleta in ambito rurale, l'enorme impianto della discarica consortile, i numerosi impianti fotovoltaici in ambito rurale, le cave dismesse, le grandi piattaforme turistiche, gli insediamenti costieri privi di qualità urbane e spesso a forte impatto sul sistema dunale.



Criticità e questioni emergenti: lo sfruttamento della risorsa acqua
Criticità e questioni emergenti: il rischio idraulico (Fonte DPP del PUG)

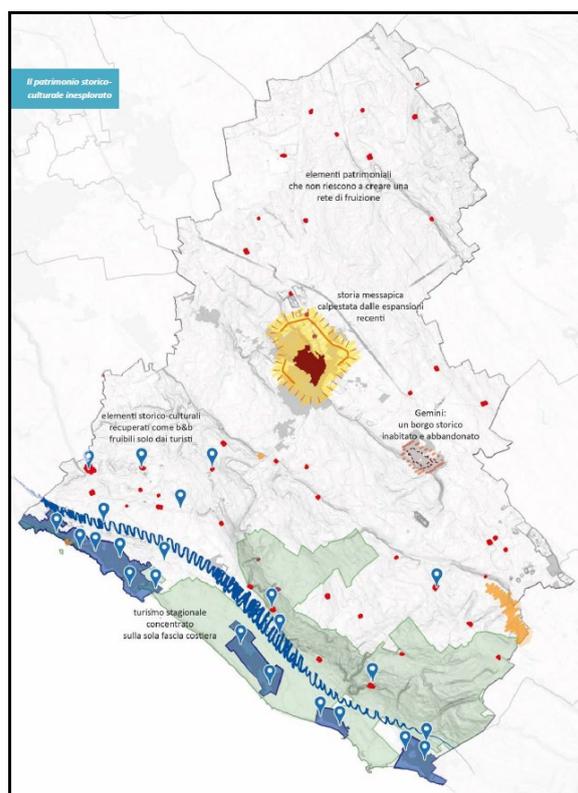


Criticità e questioni emergenti: la frammentazione della naturalità
Criticità e questioni emergenti: i detrattori dello spazio rurale (Fonte DPP del PUG)

2 - I rischi per il patrimonio storico-culturale

Numerose le criticità connesse al tema del patrimonio storico culturale e in particolare:

- il cattivo stato di conservazione dei beni;
- la perdita delle relazioni tra i beni e il contesto rurale;
- l'abbandono dei manufatti rurali (pagghiare, masserie);
- conflittualità tra le emergenze archeologiche e le espansioni residenziali recenti;
- enorme patrimonio archeologico a rischio per le espansioni edilizie;
- sottoutilizzo del borgo storico di Gemini;
- la mancanza di una rete, riconoscibile, strutturata e organica, dei beni storico culturali;



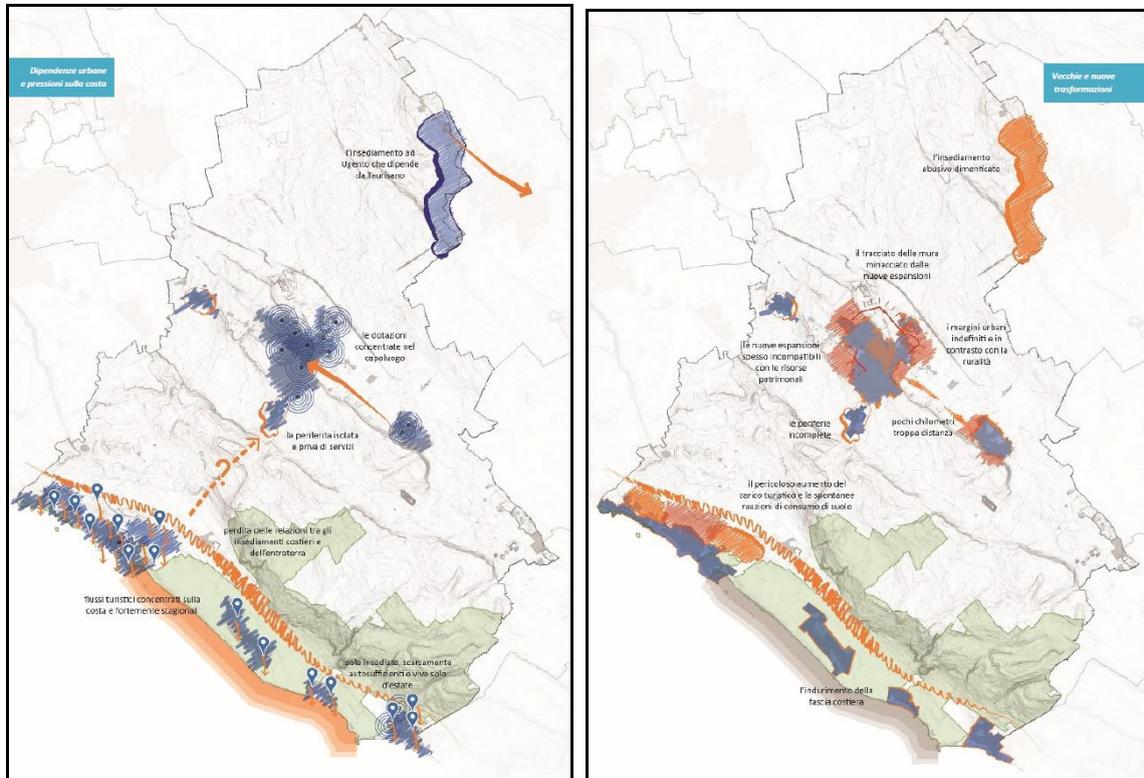
Criticità e questioni emergenti: il patrimonio storico culturale inesplorato (Fonte DPP del PUG)

3 – Le criticità del sistema insediativo

Le criticità del sistema insediativo sono riferibili in particolare:

- al non soddisfacimento delle aree a standard per istruzione e parcheggi; la mancanza di questi ultimi diventa criticità elevata nel periodo estivo;
- alla scarsa qualità urbana e carenze nel sistema degli spazi pubblici, aperti e non;
- alla carenza di servizi nelle aree periferiche, incomplete e con il margine urbano indefinito;
- alla perdita delle relazioni tra insediamenti costieri e entroterra;
- alla progressiva e crescente urbanizzazione e artificializzazione del litorale, causa anche del depauperamento dei caratteri identitari dei luoghi;

- all'elevato numero di concessioni balneari;
- alla dispersione di seconde case, in particolare lungo la costa;
- alla carenza, nei centri costieri, di aree a servizio della residenza turistica (verde attrezzato, sport e tempo libero);
- all'eccessiva stagionalità dell'offerta turistica;

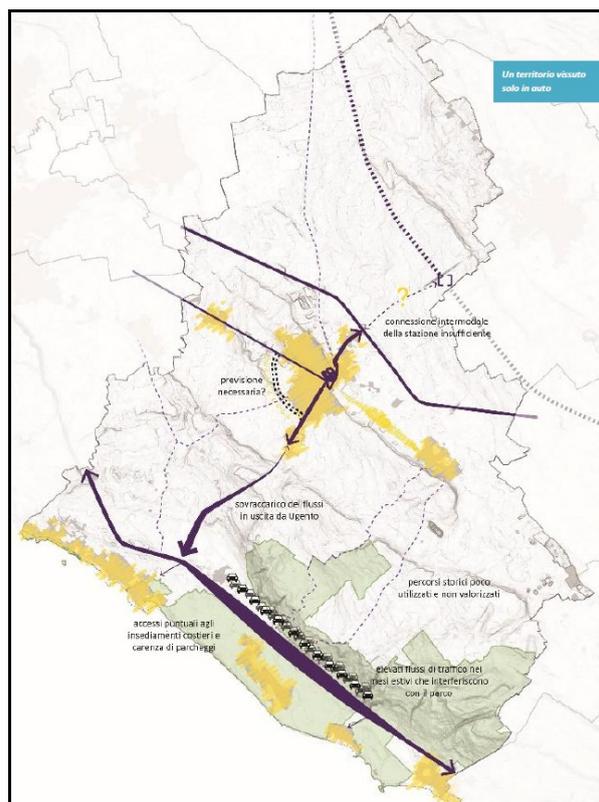


Criticità e questioni emergenti: dipendenze urbane e pressioni sulla costa

Criticità e questioni emergenti: vecchie e nuove trasformazioni (Fonte DPP del PUG)

4 – Le criticità del sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche

Il sistema delle infrastrutture di Ugento non presenta gravi problematiche a scala comunale, a meno della carenza di parcheggi pubblici, in particolare nei mesi estivi; le infrastrutture idriche e fognarie dei centri costieri sono ancora in corso di completamento.



Criticità e questioni emergenti: un territorio vissuto solo in auto (Fonte DPP del PUG)

Temi progettuali e obiettivi

All'interno del processo di pianificazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, secondo quanto indicato dal DRAG, il Documento Programmatico Preliminare delinea una serie di obiettivi progettuali mirati alla definizione di una idea di città e di sviluppo, in coerenza con i contenuti dell'Atto di Indirizzo deliberato dalla Giunta Comunale, dei riscontri dei processi partecipativi, del completamento del Sistema delle Conoscenze e dei Quadri Interpretativi.

I principi generali di riferimento, già espressi nell'Atto di Indirizzo, sono:

- **la sostenibilità economico-ambientale e il contenimento del consumo di suolo;**
- **il miglioramento della vita urbana;**
- **lo sviluppo del sistema produttivo;**
- **la riformulazione del metodo di costruzione del piano urbanistico.**

I temi progettuali identificati, contestualizzazione degli Indirizzi a dieci anni dalla loro formulazione e comunicati quasi come slogan, sono di seguito sinteticamente riportati.

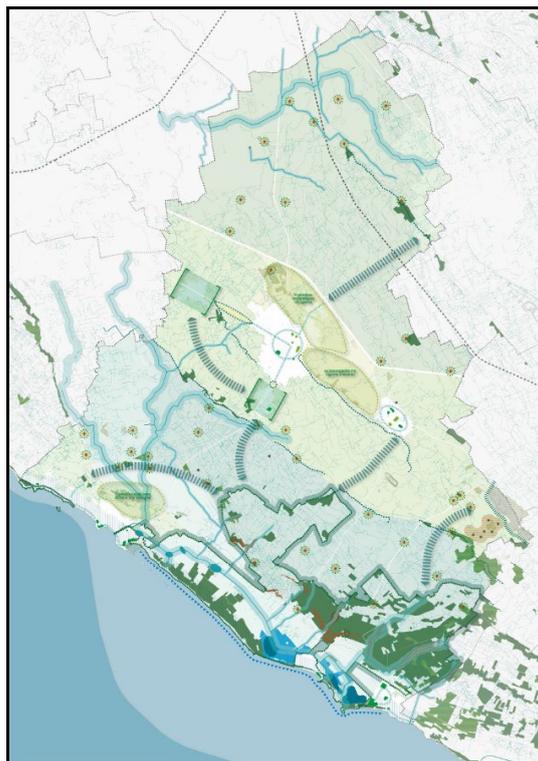
1 - "Oltre il Parco"

Il tema progettuale indica la necessità/opportunità di estendere la qualità ambientale e paesaggistica all'intero territorio, oltre il perimetro del Parco Naturale Regionale "Litorale

di Ugento”, introducendo requisiti di sostenibilità e qualità ambientale in tutte le tipologie di trasformazione.

Il Progetto si articola in tre macro obiettivi:

- costruzione della Rete Ecologica Polivalente;
- estensione della qualità ambientale a tutto il territorio, promuovendo e introducendo la sostenibilità nell’esistente e nelle trasformazioni;
- conservazione e valorizzazione delle differenze e specificità delle parti del territorio.



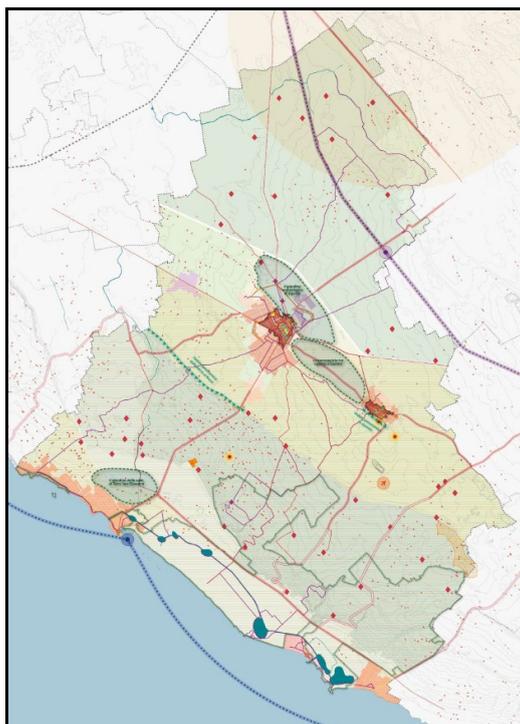
Oltre il Parco: un progetto per la costruzione di una Rete Ecologica locale (Fonte DPP del PUG)

2 - "Ugento città archeologica"

Il progetto vuol far emergere nella contemporaneità le tracce della storia del territorio, salvaguardando il patrimonio storico testimoniale e al contempo valorizzandolo come matrice delle trasformazioni contemporanee, promuovendo la fruizione dei beni patrimoniali del Sistema Museale di Ugento.

Il Progetto Ugento città archeologica si articola in tre macro obiettivi:

- valorizzazione del patrimonio archeologico e potenziamento del Sistema Museale diffuso;
- valorizzazione delle tracce della città antica come matrice delle trasformazioni contemporanee;
- costruzione della Rete per la fruizione del patrimonio storico-culturale.



Ugento città archeologica: un progetto per la fruizione del patrimonio storico culturale (Fonte DPP del PUG)

3 - “Qualità vs quantità nell'offerta turistica”

Il tema progettuale vuole contribuire, partendo dal presupposto che il territorio ugentino è uno dei principali attrattori turistici della regione, a orientare lo sviluppo del turismo verso la realizzazione di servizi mirati alla destagionalizzazione e alla differenziazione dell'offerta turistica; quindi attraverso il miglioramento delle condizioni ambientali in generale, la creazione di nuovi attrattori, dotazioni e servizi in grado di garantire un'offerta dinamica e attiva tutto l'anno, senza tuttavia incrementare ulteriormente la pressione antropica con ulteriore ricettività.

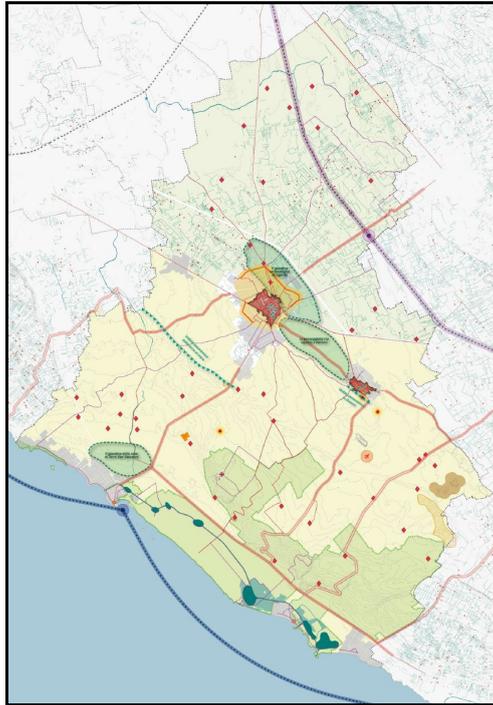
La dinamicità del settore andrà quindi trovata non nell'aumento dei posti letto, ma nella promozione di nuove forme di turismo, culturale, scientifico, naturalistico, sportivo, esperienziale, rurale, enogastronomico, e in ogni modo sostenibile, nel rispetto del patrimonio storico-culturale e naturalistico ambientale.

Sarà quindi l'insieme delle parti del territorio, non più solo la costa, ad essere l'attrattore dei flussi turistici, ripartendo dalle risorse locali per costruire un'offerta diversificata e attiva tutto l'anno.

Il progetto si articola in macro-obiettivi:

- la valorizzazione di giardini tematici periurbani (il giardino archeologico a Ugento, il giardino produttivo tra Ugento e Gemini, il giardino delle cave a Torre San Giovanni), delle vedute panoramiche, del patrimonio rurale storico e della rete dei percorsi sui tracciati storici;

- il potenziamento delle dotazioni e delle infrastrutture per un turismo più sostenibile.



*Qualità vs quantità nell'offerta turistica: un progetto per ampliare e diversificare l'offerta turistica
(Fonte DPP del PUG)*

4 - "Trasformare dove serve, quando serve, come serve"

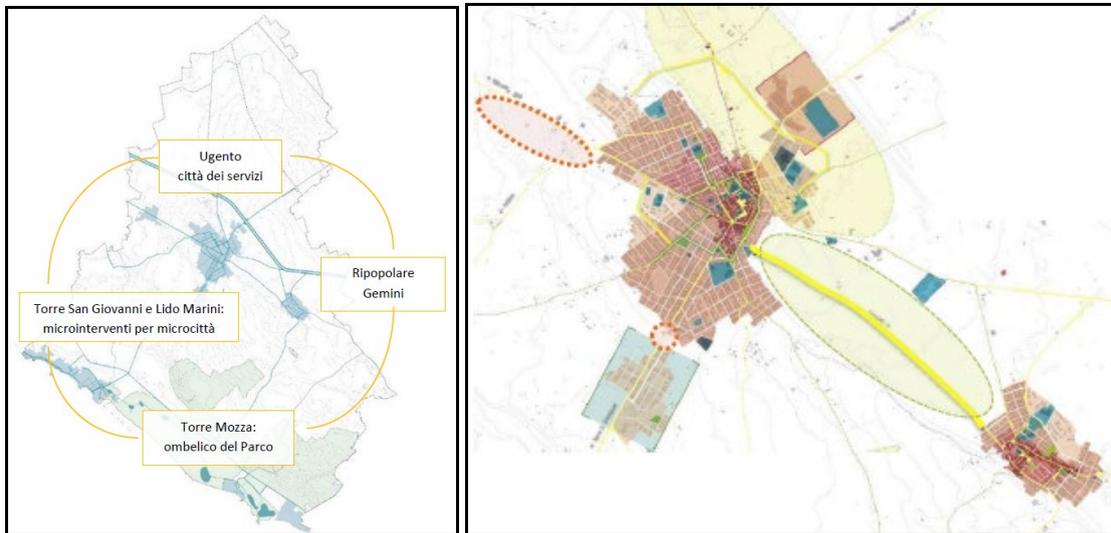
La città di Ugento è una realtà urbana potenzialmente policentrica in quanto composta da quattro centri (Gemini nell'entroterra, Torre San Giovanni, Torre Mozza e Lido Marini sulla fascia costiera) che gravitano attorno al polo principale di Ugento. La dipendenza dal polo principale è attualmente di esclusiva natura amministrativa e per presenza di dotazioni, mentre si assiste al fenomeno del totale rovesciamento del peso/pressione insediativa tra inverno ed estate, tra polo principale e città costiera.

Il PRG vigente (elaborato con previsioni al 1995) è basato sull'idea che l'espansione urbana sia la risposta alle problematiche di integrazione e sviluppo della città. Il bilancio urbanistico mostra un significativo residuo di volumetria, sia per quanto concerne le espansioni residenziali che per nuovi insediamenti produttivi; le aree inespresse del PRG andranno necessariamente ripensate consentendo una maggiore flessibilità all'interno di regole certe, anche mediante l'applicazione di meccanismi di perequazione e compensazione urbanistica.

Anche in questo caso il progetto si articola in macro-obiettivi:

- *le città di Ugento, valorizzare la diversità, fare sistema:* attraverso il rafforzamento del ruolo di Ugento come polo principale del sistema, il ripopolamento di Gemini, la qualificazione ambientale di Torre Mozza quale centro turistico di eccellenza, la riqualificazione urbana di Torre San Giovanni e Lido Marini;

- *forma e qualità delle città*: ossia una strategia di qualificazione dei margini urbani, attraverso una nuova edificazione di completamento e anche la creazione dei giardini tematici periurbani;
- *Ugento città dei servizi*: nuove attrezzature per completare la forma urbana e caratterizzare le porte di ingresso alla città;
- *la passeggiata tra Ugento e Gemini*: per collegare e riavvicinare i due centri evitandone la saldatura;
- *ripopolare Gemini*: mediante la valorizzazione del contesto urbano storico e la ridefinizione dei contesti periferici a contatto con la campagna, ripensando l'abitato come borgo culturale attrattivo;
- *microinterventi per microcittà*: per conferire qualità urbana agli insediamenti costieri;
- *Torre Mozza, ombelico del Parco*: nuova eccellenza dell'offerta turistica (ipotesi borgo senza auto).



I centri di Ugento

Ugento città dei servizi (Fonte DPP del PUG)

la struttura e i materiali del piano

Il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ugento ha comportato, innanzi tutto, il completamento del *sistema delle conoscenze* e l'affinamento dei *quadri interpretativi* già redatti nell'ambito del Documento Programmatico Preliminare, articolando poi i contenuti progettuali dello strumento urbanistico in *previsioni strutturali* e *previsioni programmatiche*.

Di seguito si riportano i principali materiali che compongono ciascuna parte del nuovo strumento urbanistico generale.

Quadro delle conoscenze (elaborati già compresi nel Documento Programmatico Preliminare):

DPP Relazione generale

SC_AV 1 Sistema paesaggistico ambientale (scala 1:50.000)

SC_AV 2 Sistema insediativo e infrastrutturale (scala 1:50.000)

SC_TC 2 Sistema idrogeomorfologico e ambientale (scala 1:15.000)

SC_TC 3 Sistema della naturalità e territorio rurale (scala 1:15.000)

SC_TC 4.1a Sistema insediativo – Sistema degli spazi aperti e delle dotazioni urbane e territoriali (scala 1:5.000)

SC_TC 4.1b Sistema insediativo – Sistema degli spazi aperti e delle dotazioni urbane e territoriali (scala 1:5.000)

SC_TC 4.2 Sistema insediativo – Patrimonio storico culturale (scala 1:15.000)

SC_TC 4.3 Sistema insediativo – Offerta turistica e attività produttive (scala 1:15.000)

SC_TC 5 Sistema delle infrastrutture e delle reti tecnologiche (scala 1:15.000)

Quadro delle interpretazioni (elaborati già compresi nel DPP):

QI.TC 1 Invarianti strutturali del territorio e del paesaggio (scala 1:15.000)

QI.TC 2 Contesti territoriali (scala 1:15.000)

Quadro delle interpretazioni (integrativi rispetto a quanto compreso nel DPP)

QI.01 Lo stato di attuazione del PRG vigente: il completamento dei tessuti edificati (scala 1:30.000)

QI.02.A Lo stato di attuazione del PRG vigente: il completamento dei tessuti edificati. Ugento (scala 1:5.000)

QI.02.B Lo stato di attuazione del PRG vigente: il completamento dei tessuti edificati. Gemini (scala 1:5.000)

QI.02.C Lo stato di attuazione del PRG vigente: il completamento dei tessuti edificati. Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

QI.02.D Lo stato di attuazione del PRG vigente: il completamento dei tessuti edificati. Marine (scala 1:5.000)

QI.03 Lo stato di attuazione dei comparti del PRG vigente (scala 1:30.000)

QI.04.A Lo stato di attuazione dei comparti del PRG vigente. Ugento (scala 1:5.000)

QI.04.B Lo stato di attuazione dei comparti del PRG vigente. Gemini (scala 1:5.000)

QI.04.C Lo stato di attuazione dei comparti del PRG vigente. Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

QI.04.D Lo stato di attuazione dei comparti del PRG vigente. Marine (scala 1:5.000)

QI.05 Lo stato di attuazione dei comparti convenzionati del PRG vigente (scala 1:30.000)

QI.06.A Lo stato di attuazione dei comparti convenzionati del PRG vigente. Ugento (scala 1:5.000)

QI.06.B Lo stato di attuazione dei comparti convenzionati del PRG vigente Gemini (scala 1:5.000)

QI.06.C Lo stato di attuazione dei comparti convenzionati del PRG vigente. Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

QI.06.D Lo stato di attuazione dei comparti convenzionati del PRG vigente. Marine (scala 1:5.000)

QI.07 Lo stato di attuazione del PRG vigente: standard e zone F (scala 1:30.000)

QI.08.A Lo stato di attuazione del PRG vigente: standard e zone F. Ugento (scala 1:5.000)

QI.08.B Lo stato di attuazione del PRG vigente: standard e zone F. Gemini (scala 1:5.000)

QI.08.C Lo stato di attuazione del PRG vigente: standard e zone F. Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

QI.08.D Lo stato di attuazione del PRG vigente: standard e zone F. Marine (scala 1:5.000)

Allegati al quadro delle interpretazioni (integrativi rispetto a quanto compreso nel DPP):

Allegato 01 Previsioni di PRG e previsioni di PUG (scala 1:10.000)

Allegato 01.A Previsioni di PRG e previsioni di PUG. Ugento (scala 1:5.000)

Allegato 01.B Previsioni di PRG e previsioni di PUG. Gemini (scala 1:5.000)

Allegato 01.C Previsioni di PRG e previsioni di PUG. Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

Allegato 01.D Previsioni di PRG e previsioni di PUG. Marine (scala 1:5.000)

Allegato 02 Previsioni del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e previsioni di PUG (scala 1:10.000)

Materiali comuni a PUG/S e PUG/P

NTA Norme Tecniche di Attuazione

Allegato alle NTA – Documenti per la gestione del meccanismo perequativo

Allegato alle NTA – Il dimensionamento del Piano

Valutazione ambientale strategica, comprensiva di Studio di incidenza

Relazione geologica

II PUG|S

Il PUG/S si compone dei seguenti elaborati:

PUG|S.01_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti per la tutela dell'integrità fisica (scala 1:10.000)

PUG|S.02 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema idrogeomorfologico (scala 1:30.000)

PUG|S.02_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema idrogeomorfologico (scala 1:10.000)

PUG|S.03 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema idrogeomorfologico: i territori costieri (scala 1:10.000)

PUG|S.04 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema botanico vegetazionale (scala 1:30.000)

PUG|S.04_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema botanico vegetazionale (scala 1:10.000)

PUG|S.05_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema botanico vegetazionale: i boschi e le aree di rispetto (scala 1:10.000)

PUG|S.06 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema aree protette e siti naturalistici (scala 1:30.000)

PUG|S.06_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema aree protette e siti naturalistici (scala 1:10.000)

PUG|S.07_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema aree protette e siti naturalistici: le zone del Piano Territoriale del Parco Litorale di Ugento (scala 1:10.000)

PUG|S.08 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema storico e insediativo (scala 1:30.000)

PUG|S.08_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema storico e insediativo (scala 1:10.000)

PUG|S.09 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema storico e insediativo: Ugento archeologica (scala 1:5.000)

PUG|S.10_1/5 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema storico e insediativo: i beni diffusi (scala 1:10.000)

PUG|S. 11 Invarianti strutturali. Invarianti del sistema delle componenti percettive (scala 1:30.000)

PUG|S.12 Invarianti infrastrutturali. Invarianti del sistema infrastrutturale (scala 1:30.000)

PUG|S.12_1/5 Invarianti infrastrutturali. Invarianti del sistema infrastrutturale (scala 1:10.000)

PUG|S.13A Invarianti strutturali. Invarianti strutturali in ambito urbano – Ugento (scala 1:5.000)

PUG|S.13B *Invarianti strutturali*. Invarianti strutturali in ambito urbano – Gemini (scala 1:5.000)

PUG|S.13C *Invarianti strutturali*. Invarianti strutturali in ambito urbano – Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

PUG|S.13D *Invarianti strutturali*. Invarianti strutturali in ambito urbano – Marine (scala 1:5.000)

PUG|S.14 *Previsioni strutturali*. Contesti territoriali (scala 1:30.000)

PUG|S.14_1/5 *Previsioni strutturali*. Contesti territoriali (scala 1:10.000)

II PUG|P

Il PUG/P si compone, allo stato attuale dell'elaborazione del Piano, dei seguenti elaborati:

PUG|P.01 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali (scala 1:30.000)

PUG|P.01_1/5 *Previsioni programmatiche*. Contesti territoriali (scala 1:10.000)

PUG|P.02.1 *Previsioni programmatiche per gli insediamenti diffusi in ambito rurale*. Ambito di Taurisano (scala 1:5.000)

PUG|P.02.2 *Previsioni programmatiche per gli insediamenti diffusi in ambito rurale*. Ambito di Moccuso (scala 1:5.000)

PUG|P.3_1/5 *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Contesti urbani della trasformazione (scala 1:10.000)

PUG|P.04A *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Contesti urbani della trasformazione - Ugento (scala 1:5.000)

PUG|P.04B *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Contesti urbani della trasformazione - Gemini (scala 1:5.000)

PUG|P.04C *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Contesti urbani della trasformazione - Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

PUG|P.04D *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Contesti urbani della trasformazione - Marine (scala 1:5.000)

PUG|P.05A *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Gli interventi - Ugento (scala 1:5.000)

PUG|P.05B *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Gli interventi - Gemini (scala 1:5.000)

PUG|P.05C *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Gli interventi - Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

PUG|P.05D *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Gli interventi - Marine (scala 1:5.000)

PUG|P.06A *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana - Ugento (scala 1:5.000)

PUG|P.06B *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana – Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

PUG|P.06C *Previsioni programmatiche per l'ambito urbano*. Progetti strategici per la riqualificazione urbana - Marine (scala 1:5.000)

PUG|P.07A *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la Rete Ecologica comunale (scala 1:30.000)

PUG|P.07B *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la costruzione del progetto delle relazioni città campagna (scala 1:30.000)

PUG|P.07C *Previsioni programmatiche e prima attuazione dei progetti territoriali per il paesaggio*. Schema direttore per la rete della mobilità lenta e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici (scala 1:30.000)

PUG|P.08 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Distretti perequativi (scala 1:30.000)

PUG|P.09_1/5 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi (scala 1:10.000)

PUG|P.10A *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Ugento (scala 1:5.000)

PUG|P.10B *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Gemini (scala 1:5.000)

PUG|P.10C *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

PUG|P.10D *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Marine (scala 1:5.000)

PUG|P.10E *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Ambiti perequativi - Taurisano (scala 1:5.000)

PUG|P.11_1/5 *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi (scala 1:10.000)

PUG|P.12A *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi - Ugento (scala 1:5.000)

PUG|P.12B *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi – Gemini (scala 1:5.000)

PUG|P.12C *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi - Torre San Giovanni (scala 1:5.000)

PUG|P.12D *Previsioni programmatiche e meccanismi perequativi*. Indici compensativi - Marine (scala 1:5.000)

Il Piano dei Servizi PdS

Il Piano dei Servizi, parte integrante del Piano Urbanistico Generale, si compone dei seguenti elaborati:

PUG|PdS *Relazione*

PUG|PdS.01_1/5 *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti (scala 1:10.000)*

PUG|PdS.02_A *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti – Ugento (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.02_B *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti – Gemini (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.02_C *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti – Torre San Giovanni (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.02_D *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti – Marine (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.03_1/5 *Le aree a standard: previsioni del PRG vigente e aree disponibili (scala 1:10.000)*

PUG|PdS.04_A *Le aree a standard: previsioni del PRG vigente e aree disponibili – Ugento (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.04_B *Le aree a standard: previsioni del PRG vigente e aree disponibili – Gemini (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.04_C *Le aree a standard: previsioni del PRG vigente e aree disponibili – Torre San Giovanni (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.04_D *Le aree a standard: previsioni del PRG vigente e aree disponibili – Marine (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.05_1/5 *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti e di previsione (scala 1:10.000)*

PUG|PdS.06_A *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti e di previsione – Ugento (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.06_B *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti e di previsione – Gemini (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.06_C *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti e di previsione – Torre San Giovanni (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.06_D *Standard e attrezzature di interesse generale esistenti e di previsione – Marine (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.07_1/5 *Standard di previsione. Prima attuazione (scala 1:10.000)*

PUG|PdS.08_A *Standard di previsione. Prima attuazione – Ugento (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.08_B *Standard di previsione. Prima attuazione – Gemini (scala 1:5.000)*

PUG|PdS.08_C *Standard di previsione. Prima attuazione – Torre San Giovanni* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.08_D *Standard di previsione. Prima attuazione – Marine* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.9 *Il sistema del verde* (scala 1:30.000)

PUG|PdS.10 *Il sistema del verde – Ugento* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.10_B *Il sistema del verde – Gemini* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.10_C *Il sistema del verde – Torre San Giovanni* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.10_D *Il sistema del verde – Marine* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.11 *Mobilità e accessibilità* (scala 1:30.000)

PUG|PdS.12_A *Mobilità e accessibilità – Ugento* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.12_B *Mobilità e accessibilità – Gemini* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.12_C *Mobilità e accessibilità – Torre San Giovanni* (scala 1:5.000)

PUG|PdS.12_D *Mobilità e accessibilità – Marine* (scala 1:5.000)

La compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR)

Il PUG/S comprende i seguenti elaborati relativi all'adeguamento e alla verifica di compatibilità delle previsioni del PUG al sistema delle tutele del PPTR:

PUG|S.A01.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP versanti con pendenza > 20% (scala 1:10.000)

PUG|S.A02.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP Lame e gravine (scala 1:10.000)

PUG|S.A03.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP Doline (scala 1:10.000)

PUG|S.A04.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP Grotte (scala 1:10.000)

PUG|S.A05.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP Geositi (scala 1:10.000)

PUG|S.A06.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP Inghiottitoio (scala 1:10.000)

PUG|S.A07.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti geomorfologiche: UCP Cordone dunare (scala 1:10.000)

PUG|S.A08.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti idrologiche: BP Territori costieri (scala 1:10.000)

PUG|S.A09.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti idrologiche: UCP Reticolo idrografico di connessione della RER (scala 1:10.000)

PUG|S.A10.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti idrologiche: UCP Sorgenti (scala 1:10.000)

PUG|S.A11.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti botanico vegetazionali: BP Boschi e UCP Area di rispetto boschi (scala 1:10.000)

PUG|S.A12.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti botanico vegetazionali: UCP Area umida (scala 1:10.000)

PUG|S.A13.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti botanico vegetazionali: UCP Prati e pascoli naturali (scala 1:10.000)

PUG|S.A14.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti botanico vegetazionali: UCP Formazioni arbustive in evoluzione naturale (scala 1:10.000)

PUG|S.A15.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti culturali e insediative: BP Zone di interesse archeologico e UCP Area di rispetto delle zone di interesse archeologico (scala 1:10.000)

PUG|S.A16.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti culturali e insediative: UCP Città consolidata (scala 1:10.000)

PUG|S.A17.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti culturali e insediative: UCP Testimonianze della stratificazione insediativa: siti storico culturali e UCP Area di rispetto dei siti storico culturali (scala 1:10.000)

PUG|S.A18.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti culturali e insediative: UCP Area a rischio archeologico (scala 1:10.000)

PUG|S.A19.1/5 *Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.*
Componenti culturali e insediative: UCP Paesaggi rurali (scala 1:10.000)

Il PUG/S è inoltre accompagnato dalla Relazione “*Compatibilità con il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale*”, che evidenzia la coerenza del Piano con i contenuti del PPTR ed esplicita, in particolare per alcuni dei Beni Paesaggistici e degli Ulteriori Contesti Paesaggistici del PPTR, i criteri che hanno condotto alle proposte di modifica dei perimetri e all’integrazione delle tutele.

Le aree escluse

AE 01 *Perimetrazione delle aree escluse dalle disposizioni del co. 1 dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (scala 1:30.000)*

AE 01_1/5 *Perimetrazione delle aree escluse dalle disposizioni del co. 1 dell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 (scala 1:10.000)*

AE 02 *Perimetrazione degli UCP esclusi dall’accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 91 co. 9 delle NTA del PPTR) (scala 1:30.000)*

AE 02_1/5 *Perimetrazione degli UCP esclusi dall’accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 91 co. 9 delle NTA del PPTR) (scala 1:10.000)*

AE 03 *Perimetrazione delle aree (BP e UCP) escluse dalle disposizioni dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 91 delle NTA del PPTR) (scala 1:30.000)*

AE 03_1/5 *Perimetrazione delle aree (BP e UCP) escluse dalle disposizioni dell'art. 142 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 91 delle NTA del PPTR) (scala 1:10.000)*

AE 04 All. 1 *Perimetrazione delle aree di cui al co. 2 dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 (scala 1:10.000)*

AE 05 All. 2 *Programma di Fabbricazione (scala 1:10.000)*

AE 06 All. 3 *Ortofoto 1988-1989 (scala 1:10.000)*

Principi generali delle previsioni strutturali

Appare utile ricapitolare i principi generali sottesi alla formazione del PUG/Strutturale:

- individua le invarianti strutturali, rappresentanti le componenti di pregio del territorio, caratterizzanti i luoghi da punto di vista identitario per valenza di matrice naturale, antropica e paesaggistica;
- individua le invarianti strutturali rappresentanti le aree a rischio naturale per gli insediamenti;
- individua le invarianti infrastrutturali, rappresentanti le armature infrastrutturali di interesse sovralocale di maggior rilevanza;
- definisce le disposizioni per la tutela e valorizzazione delle invarianti strutturali e infrastrutturali;
- definisce gli indirizzi di tutela e valorizzazione dei contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, che i PUG/P dovranno assumere, per la definizione delle prescrizioni di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio;
- definisce le disposizioni, a carattere prescrittivo, di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio per parte dei contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, non orientabili e pertanto non modificabili dai PUG/P;
- individua il dimensionamento complessivo di piano;
- individua le direttrici per lo sviluppo futuro dell'insediamento e definisce i criteri per l'individuazione prioritaria delle trasformazioni;
- definisce i criteri per il dimensionamento delle componenti programmatiche di piano;
- definisce i criteri e di applicabilità della perequazione urbanistica.

Le previsioni del PUG/S non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e, pertanto, non sono direttamente conformative della proprietà.

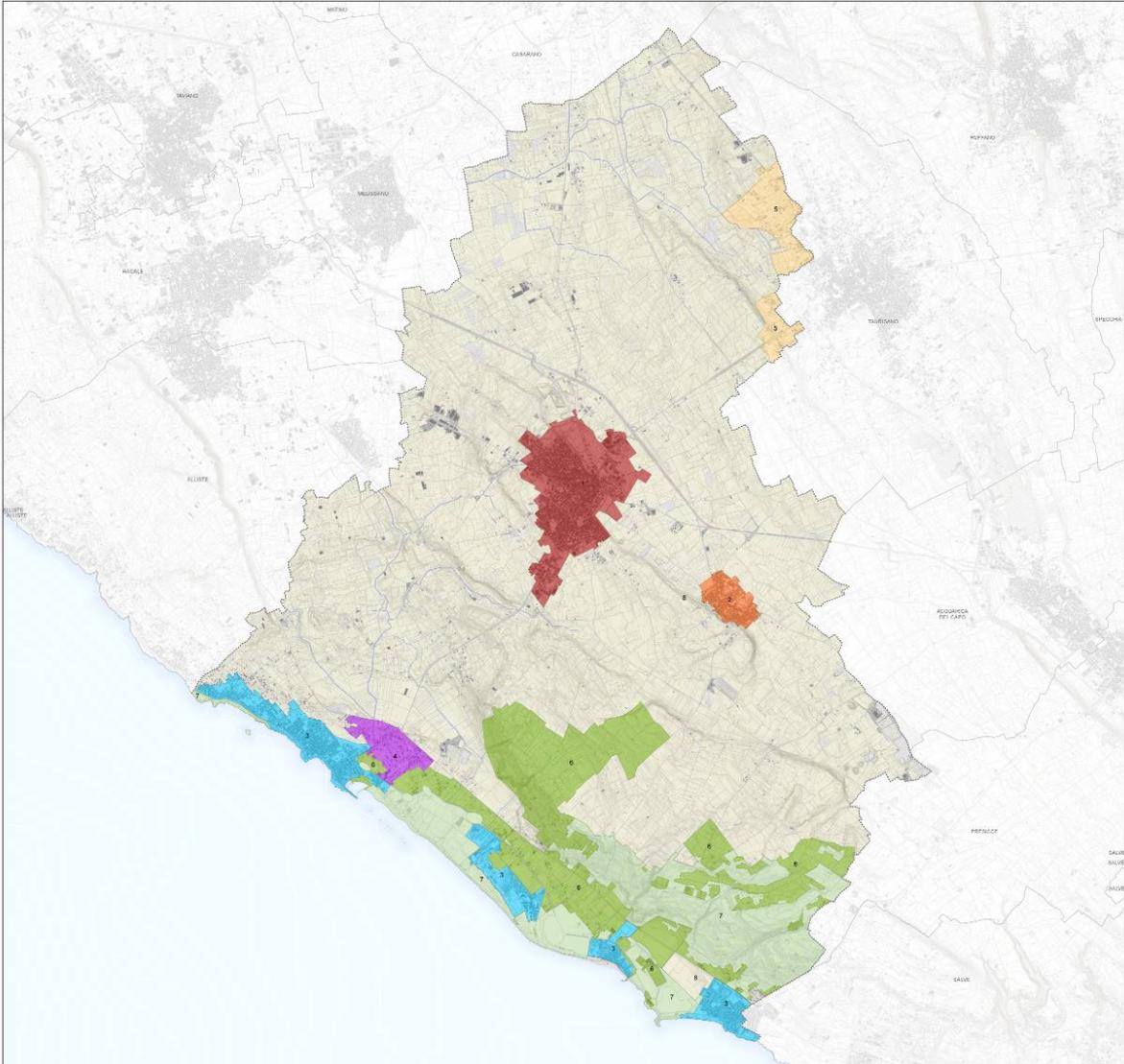
Perequazione urbanistica. Distretti, indici e meccanismi perequativi

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.

Il PUG/P individua i **distretti perequativi**, definisce specifici **indici compensativi** e struttura in modo puntuale i **meccanismi applicativi della perequazione** urbanistica.



Individuazione dei distretti perequativi

	1 – Distretto Perequativo “Centro urbano di Ugento” (Origine e Destinazione)
	2 – Distretto Perequativo “Centro urbano di Gemini” (Origine e Destinazione)
	3 – Distretto Perequativo “Torre San Giovanni e marine” (Origine e Destinazione)
	4 – Distretto Perequativo “Moccuso” (Solo Destinazione)
	5 – Distretto Perequativo “Taurisano” (Solo Destinazione)
	6 – Distretto Perequativo “Parco Litorale di Ugento” (Solo Origine)
	7 – Distretto Perequativo “Zone B del Parco” (Solo Origine)
	8 – Distretto Perequativo “Territorio Comunale” (Solo Origine)

I distretti perequativi, puntualmente perimetrati nel PUG/P, sono:

▪ ***distretto perequativo “Centro urbano di Ugento”***

Il Distretto perequativo “Centro urbano” comprende l’intero centro urbano: al suo interno sono compresi ambiti di origine, coincidenti ad esempio con le zone a servizi e attrezzature e con le aree di interesse archeologico, e ambiti di possibile destinazione, coincidenti con gli ambiti di completamento, di rigenerazione e di trasformazione individuati dal Piano.

I crediti edilizi maturati negli ambiti di origini definiti dal Piano e finalizzati in particolare alla costruzione della città pubblica, sono liberamente commerciabili ma possono trovare localizzazione esclusivamente negli ambiti di possibile destinazione del medesimo distretto perequativo e del distretto perequativo “Centro urbano di Gemini”.

Gli ambiti di destinazione del distretto perequativo “Centro urbano di Ugento” possono accogliere anche i crediti edilizi derivanti:

- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, non cartografati nel Piano e localizzati, oltre che all’interno dello stesso distretto, anche nel distretto “Parco Naturale di Ugento”, nel distretto “Zone B del Parco” e nel distretto perequativo “territorio comunale”;
- dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

▪ ***distretto perequativo “Centro urbano di Gemini”***

Il Distretto perequativo comprende l’intero centro urbano di Gemini. Al suo interno sono compresi ambiti di origine, coincidenti ad esempio con le zone a servizi e attrezzature, e ambiti di possibile destinazione, coincidenti con gli ambiti di completamento e di trasformazione individuati dal Piano.

I crediti edilizi maturati all’interno di tale distretto perequativo sono liberamente commerciabili ma possono trovare localizzazione esclusivamente negli ambiti di possibile destinazione dello stesso distretto perequativo.

Negli ambiti di possibile destinazione interni al distretto possono migrare anche i crediti edilizi maturati nel distretto riferito al centro urbano di Ugento (ma non viceversa).

▪ ***distretto perequativo “Taurisano” e distretto perequativo “Moccuso”***

Coincidono con gli omonimi contesti rurali marginali. All'interno del perimetro di tali distretti perequativi il Piano non cartografa specifici ambiti di origine; gli ambiti di possibile destinazione coincidono con gli ambiti del recupero degli insediamenti diffusi; tali ambiti possono accogliere i crediti edilizi derivanti:

- dagli ambiti di origine presenti nel distretto perequativo “Centro urbano di Ugento”;
- dalla demolizione di manufatti incongrui, legittimamente edificati, non cartografati nel Piano e localizzati, oltre che all'interno dello stesso distretto, anche nel distretto “Parco Naturale di Ugento”, nel distretto “Zone B del Parco” e nel distretto perequativo “territorio comunale”;
- dal recupero dei manufatti del paesaggio rurale di valore storico testimoniale non cartografati nel Piano.

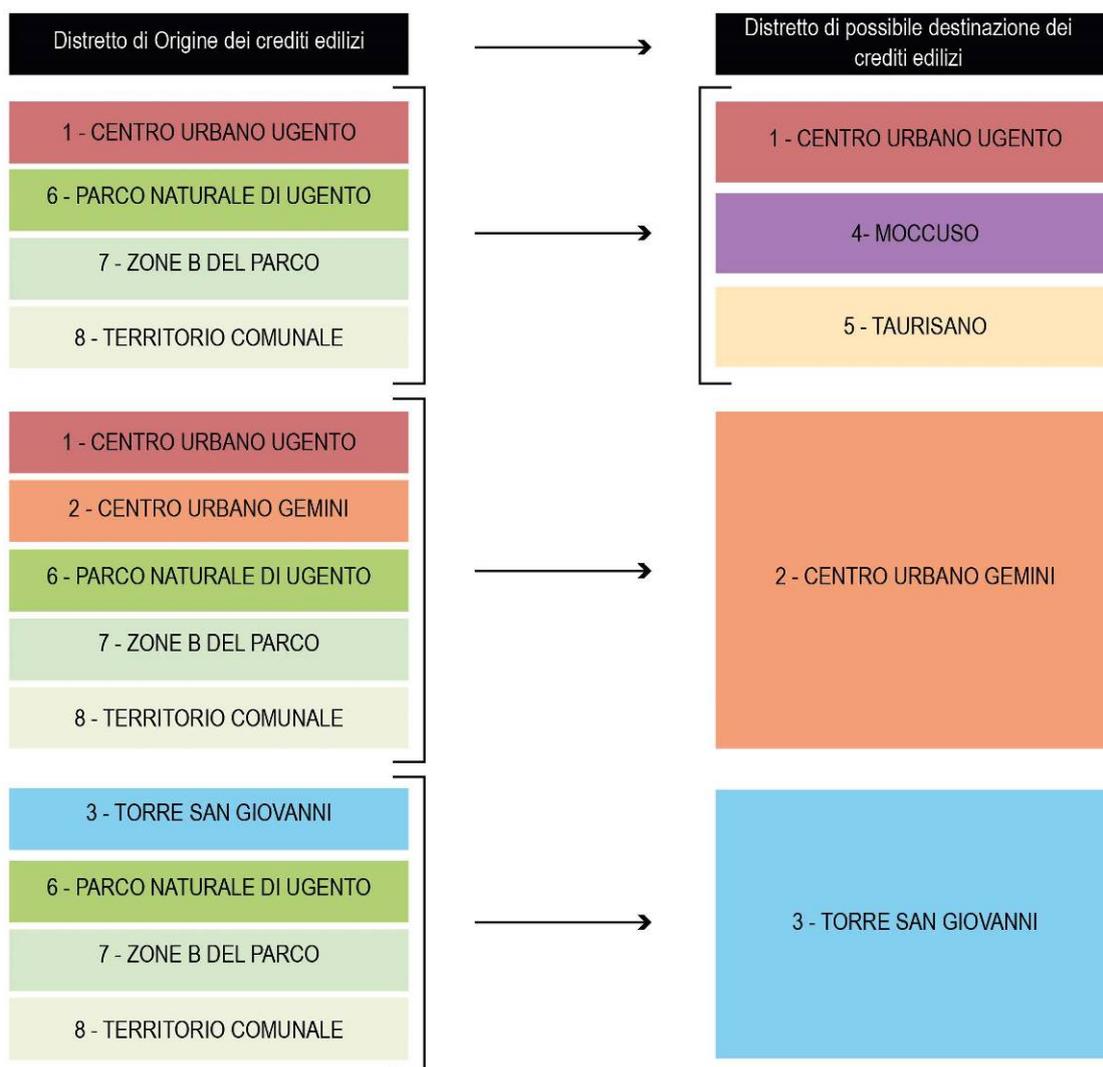
▪ ***distretto perequativo “Parco Litorale di Ugento” e “Zone B del Parco”***

Coincidono rispettivamente con l'intera area protetta e con le zone B come definite dal Piano Territoriale e costituiscono distretti di sola origine di crediti edilizi, maturabili in particolare a seguito della demolizione di manufatti recenti e incongrui o del recupero di manufatti di valore storico testimoniale.

All'interno di ciascun distretto perequativo il Piano individua **ambiti di origine** dei diritti edificatori e **ambiti di possibile destinazione** degli stessi diritti. Nell'immagine di seguito allegata sono illustrate le relazioni tra i distretti di origine dei crediti edilizi e i distretti di possibile destinazione.

Le aree di origine sono aree per le quali è necessaria la delocalizzazione della SIp virtuale maturata (calcolata in funzione dell'indice perequativo che il Piano le attribuisce in coerenza con l'attuale situazione di fatto e di diritto). Tale SIp non potrà pertanto essere realizzata nell'area che la origina ma dovrà necessariamente essere commercializzata e/o trasferita nella aree di possibile destinazione individuate dal Piano.

Gli ambiti di possibile destinazione sono pertanto le aree individuate dal Piano quale oggetto delle previste trasformazione in cui potrà essere collocata la SUL delocalizzata dalle aree di origine.



In particolare rientrano tra gli **ambiti di origine per la costruzione della città pubblica** le seguenti tipologie di aree:

- *aree necessarie alla costruzione di servizi e attrezzature;*
- *aree per la valorizzazione della Ugento archeologica;*
- *aree necessarie alla costruzione della rete ecologica comunale;*
- *aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità.*

Analogamente sono comprese tra gli **ambiti di possibile destinazione** le seguenti tipologie di aree individuate dal nuovo strumento urbanistico:

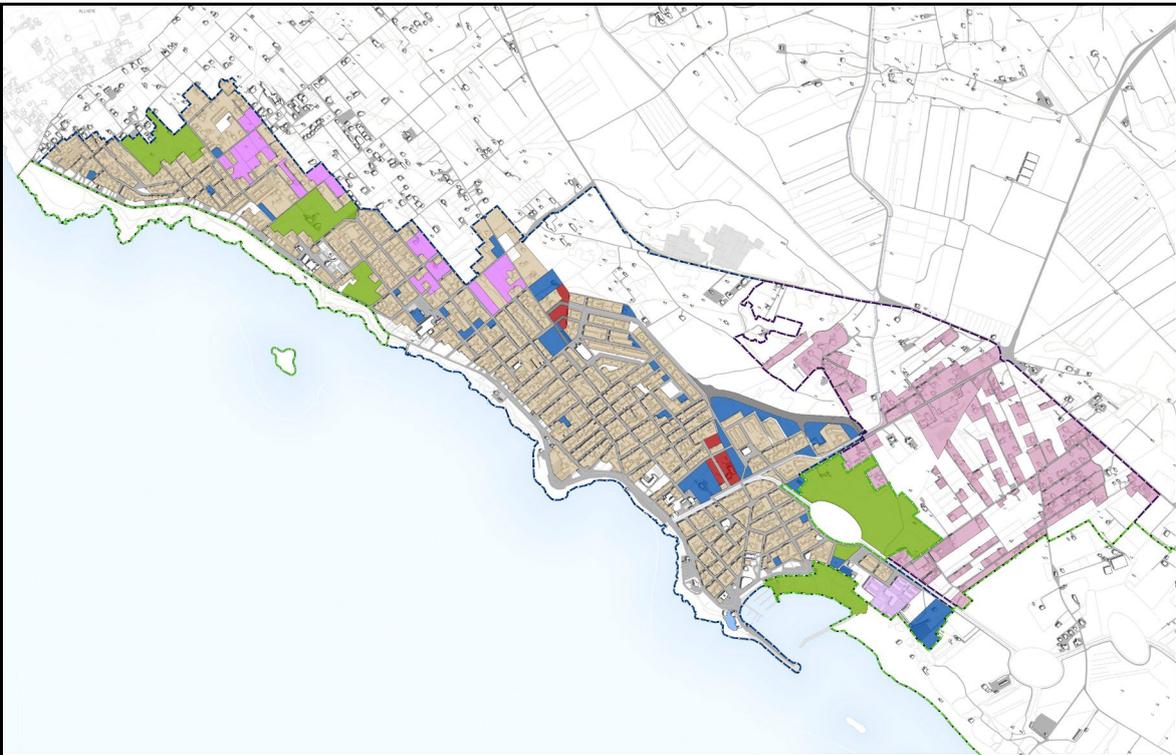
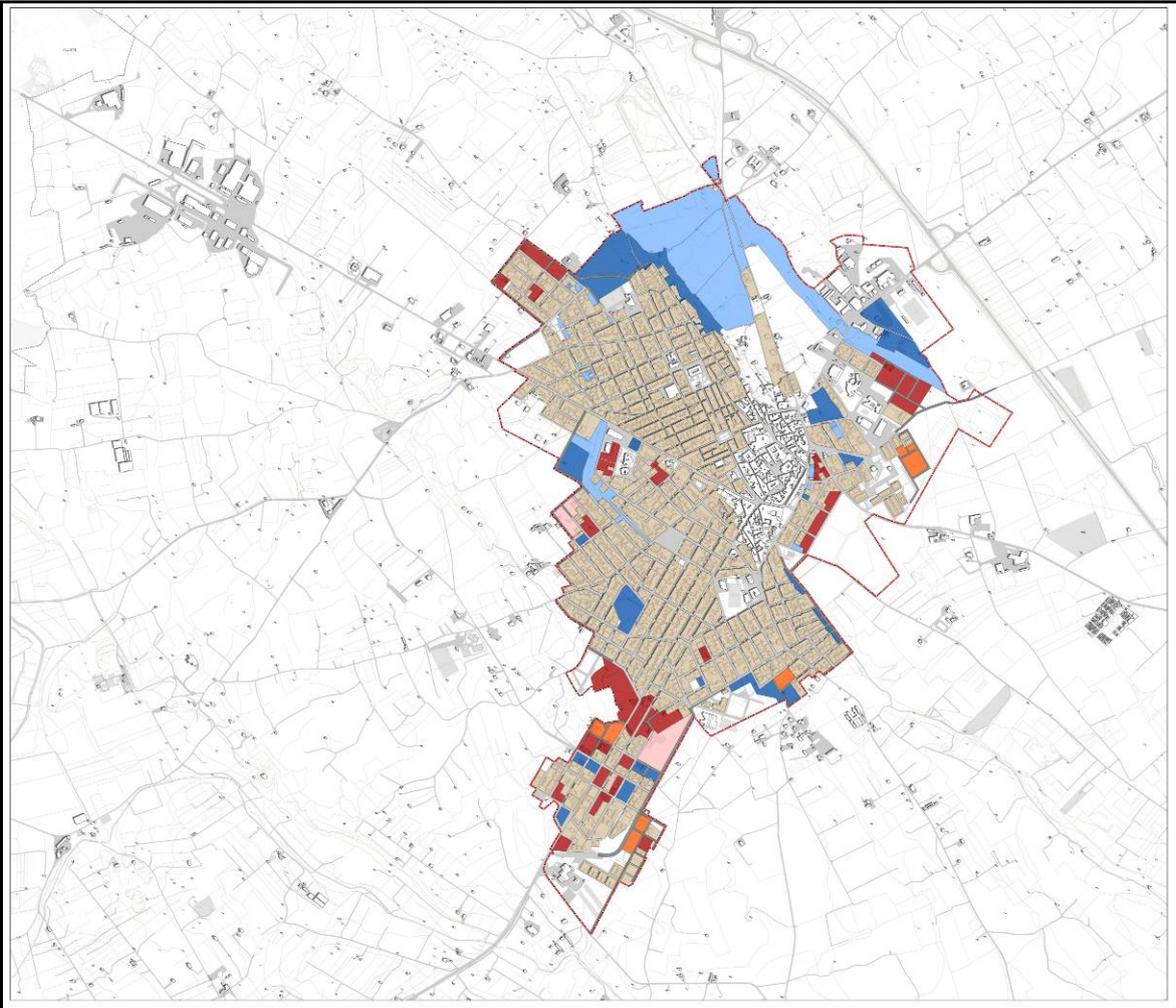
- *Contesti consolidati e in via di consolidamento* (anche qualora a prevalente destinazione turistico residenziale);
- *Contesti della trasformazione* (anche qualora ad attuazione differita e qualora ad iniziativa pubblica);
- *Contesti della rigenerazione;*
- *Contesti della trasformazione per attrezzature di interesse generale*, in particolare quelli ad iniziativa prevalentemente privata.

- *Contesti della trasformazione per attrezzature di interesse generale a destinazione turistica;*
- *Ambiti del recupero di Moccuso e di Taurisano;*
- *Piattaforme turistiche.*

Il trasferimento e/o la commercializzazione dei diritti edificatori maturati negli ambiti di origine è strumentale al raggiungimento obbligatorio, negli ambiti di trasformazione coincidenti con gli ambiti di possibile destinazione di tali crediti, dell'**indice di minima densificazione** necessario a permettere l'avvio delle iniziative di trasformazione ammesse dal Piano. In alcuni casi il trasferimento e/o la commercializzazione dei diritti edificatori è inoltre funzionale al raggiungimento, facoltativo, dell'**indice di massima utilizzazione**.

Ambiti di Origine e Destinazione dei crediti edilizi

	Ambito di origine per la costruzione della città pubblica: crediti edilizi per la costruzione di servizi e attrezzature
	Ambito di origine per la costruzione della città pubblica: crediti edilizi per la valorizzazione di Ugento archeologica
	Ambito di origine per la costruzione della città pubblica: crediti edilizi per la costruzione della rete ecologica comunale
	Ambito di origine per la costruzione della città pubblica: crediti edilizi per la nuova viabilità
	Ambito di possibile destinazione dei crediti edilizi: contesto consolidato e in via di consolidamento
	Ambito di possibile destinazione dei crediti edilizi (prima attuazione)
	Ambito di possibile destinazione dei crediti edilizi (prima attuazione) - Ambito ad iniziativa pubblica
	Ambito di possibile destinazione dei crediti edilizi (ambiti del recupero di Taurisano)
	Ambito di possibile destinazione dei crediti edilizi (attuazione differita)



I diritti edificatori accantonabili attribuiti a titolo di perequazione sono, una volta annotati sull'apposito **Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori**, liberamente commerciabili. In particolare saranno annotati nel Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori le cessioni al Comune delle aree, il diritto edificatorio attribuito a titolo di perequazione e i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori.

L'istituto perequativo potrà essere attuato attraverso l'applicazione dei meccanismi di seguito definiti:

- **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. Il meccanismo è sempre attivato per l'attuazione delle trasformazioni previste all'interno dei comparti urbanistici individuati dal Piano. Tale meccanismo garantisce ai proprietari delle aree comprese nei comparti d'intervento la partecipazione perequata alle trasformazioni, con parità di diritti e obblighi, proporzionalmente all'incidenza delle superfici catastali delle singole proprietà rispetto alla superficie complessiva del comparto.
- **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. Il meccanismo è alternativo al meccanismo del tipo 3. I comparti da cui è resa possibile la delocalizzazione delle SIp assumono la denominazione di comparti di origine; i comparti nelle quali può essere collocata la SIp delocalizzata, assumono, 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 prevede 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 Slp recuperate con finalità di interesse pubblico.

- **Meccanismo applicativo di Tipo 7:** accantonamento di diritti edificatori (crediti edilizi) maturabili a seguito della costituzione di servizi d'interesse pubblico in edifici privati esistenti o loro parti; tali diritti andranno attribuiti nella misura delle Slp convertite a servizi d'interesse pubblico.

I diritti edificatori (crediti edilizi) accantonabili, attribuiti a titolo di perequazione o di compensazione attraverso l'applicazione dei meccanismi del Tipo 3, 4, 5, 6 e 7, sono liberamente commerciabili, una volta annotati sull'apposito Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori, nel rispetto dei limiti connessi alla definizione dei distretti perequativi di cui al PUG/P.

Indici di utilizzazione territoriale e criteri di attribuzione

Il Piano distingue differenti indici di utilizzazione territoriale ed in particolare:

- **Indice di utilizzazione territoriale proprio (indice proprio)**

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento Slp edificabile per ogni mq di superficie territoriale, attribuita quale diritto edificatorio. La capacità edificatoria espressa dall'indice proprio deve essere direttamente utilizzata nelle aree o nei comparti che la generano ad esclusione delle aree sottoposte a meccanismi perequativi di tipo 2, per le quali è previsto il trasferimento di tali capacità edificatorie in differenti comparti e ad esclusione di tutte le aree comprese negli Ambiti perequativi di origine, per le quali è unicamente ammessa la costituzione di crediti edilizi liberamente commerciabili, tramite l'accantonamento dei diritti edificatori e la loro iscrizione nel Registro delle quantità edificatorie, condizionata alla previa cessione gratuita delle aree al Comune.

- **Indice di utilizzazione territoriale di minima densificazione (indice di minima densificazione)**

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento Slp 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.

L'indice minimo di densificazione potrà essere differente nelle diverse aree in funzione delle specifiche caratteristiche e degli obiettivi progettuali del Piano.

- **Indice di utilizzazione territoriale premiale (indice premiale)**

Rappresenta la quantità di Superficie lorda di pavimento Slp, derivante dall'accesso alle premialità definite dal Piano, allocabile nel lotto urbanistico di intervento per ogni mq di superficie territoriale, oltre alla quantità espressa 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 dal Piano, relativi in particolare alla sostenibilità ambientale dell'intervento, può essere sommato all'indice di minima densificazione, fino al raggiungimento dell'indice di massima utilizzazione.

Il PUG/P definisce il valore dell'indice premiale nei differenti ambiti della trasformazione e della rigenerazione, articolando i criteri che complessivamente vanno a comporre tale indice (quali sostenibilità ambientale, percentuale di ERS aggiuntiva rispetto al minimo previsto, quota aggiuntiva di attrezzature di interesse generale, qualità architettonica dell'intervento, celerità nell'attuazione del progetto).

▪ ***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), della Slp da acquisire mediante l'utilizzo di diritti edificatori perequati (per il raggiungimento dell'indice di minima densificazione) e delle premialità edificatorie (indice premiale).

Rappresenta l'indice massimo applicabile in una determinata area e, generalmente, è dato dalla somma dei primi tre indici già descritti.

L'indice di utilizzazione territoriale proprio sarà uguale per tutte le aree con uguali caratteristiche di fatto e di diritto, mentre l'indice di massima utilizzazione territoriale potrà differire in funzione degli specifici obiettivi progettuali del Piano e in funzione delle differenti connotazioni urbanistiche rilevate e di previsione dei contesti localizzativi delle trasformazioni.

Premialità edificatorie

Il Piano attribuisce particolare importanza alla definizione di premialità edificatorie connesse alla qualità, alla sostenibilità ambientale e alla celerità degli interventi previsti.

Quota parte dell'Indice di utilizzazione territoriale massimo è pertanto rappresentato dallo Iut premiale che potrà essere composto, in coerenza con quanto previsto nei diversi contesti territoriali, da una o più delle seguenti componenti:

- attivazione dei meccanismi perequativi previsti dal Piano qualora non obbligatori (città consolidata e in via di consolidamento);
- celerità nell'attuazione dell'intervento stesso: qualora, per gli interventi considerati strategici, sia formalizzata, entro due anni dall'approvazione del Piano, una proposta di attuazione completa in tutte le sue parti;
- 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;
- 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;

- attivazione di procedure attuative a maggior grado di complessità laddove non obbligatorie (piano di recupero esteso a una superficie minima prefissata dal Piano piuttosto che progetto singolo);
- realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto al minimo previsto dal Piano, in particolare se del tipo innovativo e sperimentale (cohousing, residenze temporanee, ecc.).

Mitigazioni e compensazioni ambientali

Il Piano prevede di minimizzare, nella realizzazione di tutti i tipi d'intervento, l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.

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

Tutti gli interventi di nuova costruzione che incrementano l'impermeabilità dei suoli sono soggetti a **misure di compensazione ambientale**.

La compensazione ambientale delle trasformazioni potrà avvenire attraverso la realizzazione d'interventi di recupero di aree attualmente impermeabilizzate a carico del soggetto promotore delle trasformazioni, su aree nelle sue disponibilità o messe a disposizione dall'Amministrazione. La compensazione ambientale delle trasformazioni potrà avvenire anche attraverso interventi di rinaturalizzazione e di forestazione urbana.

Gli interventi relativi all'attuazione degli ambiti della trasformazione previsti dal Piano sono soggetti alla realizzazione di **interventi di "verde preventivo"**, ossia all'attrezzamento delle aree verdi contestualmente all'avvio dei primi lavori, su almeno il 30% della superficie destinata a verde, pubblico o privato.

Tutti gli interventi previsti dal Piano dovranno 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.

L'attuazione di tutti gli interventi ammessi dalla normativa di Piano, ferma restando la percentuale minima di superficie permeabile da garantire stabilita dal PUG/P per i differenti contesti, dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale e la capacità di adattamento attraverso il rispetto di un **indice di "riduzione impatto climatico"**, inteso come rapporto tra superfici verdi e superficie territoriale dell'intervento.

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.

Il PUG/S per le invarianti strutturali persegue obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, anche attraverso specifiche limitazioni d'uso delle proprietà.

Le invarianti strutturali, raffigurate per l'ambito rurale e urbano nelle *Tavole PUG/S.01, PUG/S.02, PUG/S.03, PUG/S.04, PUG/S.05, PUG/S.06, PUG/S.07 e PUG/S.08*, 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 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 PUG/S.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 (ulteriore contesto);
- area a media pericolosità idraulica (ulteriore contesto);
- area a bassa pericolosità idraulica (ulteriore contesto).

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

- area a pericolosità geomorfologica elevata (ulteriore contesto);
- area a pericolosità geomorfologica media e moderata (ulteriore contesto);

Tra gli ulteriori elementi per la tutela dell'integrità fisica sono individuati:

- area interessata da contaminazione salina;
- area di tutela quali-quantitativa dell'acquifero carsico;
- fenomeno franoso IFFI.

Invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica, raffigurate nella *Tavola PUG/S.02*, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice idrologica e geomorfologica.

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura idrogeomorfologica individuate dal PUG 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 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);

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);
- lame e gravine (ulteriore contesto);
- doline (ulteriore contesto);
- grotte e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
- inghiottitoi e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
- geositi e relativa fascia di salvaguardia (ulteriore contesto);
- cordoni dunari (ulteriore contesto).

Ad integrazione di dette componenti, il PUG individua ulteriori componenti idrogeomorfologiche di interesse paesaggistico ed in particolare:

- reticolo idrografico e relative fasce di rispetto;
- bacino idrico;
- forma di versante di interesse paesaggistico;
- orlo di terrazzo morfologico di interesse paesaggistico e relativa fascia di rispetto.

Invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale

Le invarianti strutturali per la tutela della struttura ecosistemica-ambientale rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice botanico, vegetazionale e naturalistica.

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);
- aree di rispetto dei boschi (ulteriore contesto);
- aree umide (ulteriore contesto);
- prati e pascoli naturali (ulteriore contesto);
- formazioni arbustive in evoluzione naturale (ulteriore contesto);
- sistemi lineari di vegetazione naturale a prevalente sviluppo arboreo (ulteriore contesto).

Ad integrazione delle componenti del PPTR, il PUG individua ulteriori componenti vegetazionali di interesse naturalistico e paesaggistico, soggette esclusivamente alla normativa del Piano, ed in particolare:

- Area in corso di rinaturalizzazione – Aree nude e prati pascoli
- Area in corso di rinaturalizzazione – Habitat umidi di recente formazione e canneti
- Sistemi lineari di vegetazione naturale a prevalente sviluppo arbustivo
- Cava in corso di rinaturalizzazione
- Area di ristagno temporaneo delle acque (stagno temporaneo)

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

- parchi e riserve (bene paesaggistico);
- siti di rilevanza naturalistica (SIC e ZPS) (ulteriore contesto);
- area di rispetto del parco regionale (ulteriore contesto).

Invarianti del sistema storico e insediativo

Le invarianti strutturali del sistema storico e insediativo raffigurate, per l'ambito rurale e per l'ambito urbano, rappresentano le componenti di pregio caratterizzanti i luoghi dal punto di vista identitario per valenze di matrice antropica e storico culturale.

Le invarianti di cui al comma 1 aggiornano e integrano le perimetrazioni delle *Componenti culturali e insediative* e delle *Componenti dei valori percettivi* della *Struttura antropica e*

storico culturale del PPTR e riprendono quanto riportato nella *Carta Archeologica* redatta nell'ambito della redazione della *Valutazione di impatto archeologico* del PCC del Comune di Ugento.

Tra le **componenti culturali e insediative** sono individuate, in ambito urbano e in ambito rurale:

- aree e immobili di notevole interesse pubblico (bene paesaggistico)
- zona di interesse archeologico e relativa area di rispetto (bene paesaggistico e 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)
- paesaggi rurali (ulteriore contesto)

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

- ulteriori siti storico culturali di valore tipologico e testimoniale
- muri e terrazzamenti in pietra a secco
- pozzi e cisterne in pietra
- cave storiche e tufare
- percorso minore di valore paesaggistico e storico testimoniale

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

Le invarianti infrastrutturali rappresentano le armature infrastrutturali esistenti e di previsione di interesse sovralocale, ossia 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, nei quali sono concentrate o previste funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione di interesse sovralocale, per i quali il PUG/S, nei limiti delle specifiche competenze, persegue obiettivi di tutela, adeguamento, potenziamento e valorizzazione a garanzia delle prospettive di sviluppo di lungo periodo.

Le invarianti infrastrutturali identificano le infrastrutture territoriali, esistenti e di previsione, 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*

Principi generali delle previsioni programmatiche

I principi generali sottesi alla formazione della componente programmatica del Piano (PUG/P) sono di seguito sintetizzati:

- disciplina, ad integrazione delle disposizioni del PUG/S, le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio per i contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, per tutti gli interventi non sottoposti alla preventiva formazione di PUE;
- individua, in coerenza al dimensionamento della domanda insediativa operato dal PUG/S e ai criteri per l'individuazione prioritaria delle trasformazioni, le aree i cui interventi di trasformazione sono rimandati alla preventiva formazione di PUE;
- definisce, in coerenza con le disposizioni del PUG/S, le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili per gli interventi sottoposti a PUE;
- definisce gli indirizzi e le direttive per l'attuazione degli interventi sottoposti a PUE;
- definisce, in coerenza ai criteri definiti dal PUG/S, i meccanismi operativi della perequazione urbanistica;
- specifica i progetti territoriali previsti dal PPTR e assunti nel PUG/S e ne definisce le modalità di attuazione.

Le previsioni del PUG/P hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto sono conformative della proprietà. Il PUG/P è dimensionato per corrispondere ai fabbisogni stimati per un periodo di 7,5 anni a decorrere dalla sua entrata in vigore. Le previsioni programmatiche hanno validità fino all'entrata in vigore della successiva componente programmatica.

Il PUG/P, in considerazione dei fabbisogni insediativi insorgenti, commisurati al periodo della sua validità e in coerenza alle disposizioni del PUG/S, assume al suo interno alcune aree di trasformazione fra quelle individuate a tale scopo dal PUG/S, identificandone altre quali aree ad attuazione differita.

Il PUG/P, in coerenza agli obiettivi di recupero edilizio e urbanistico previsti dal PUG/S individua le zone di recupero per la successiva formazione di piani di recupero e i comparti di intervento da assoggettare a PUE e definisce le regole per l'attuazione degli interventi.

Il PUG/P nell'integrare la disciplina degli interventi definita dal PUG/S per i contesti rurali e urbani, persegue il massimo contenimento del consumo di suolo, anche attraverso l'introduzione di incentivazioni volte a facilitare il recupero del patrimonio edilizio esistente.

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 PUG/S suddivide il territorio comunale in contesti rurali e contesti urbani e, sulla base delle connotazioni e delle problematiche territoriali individuate, definisce per i differenti contesti territoriali disposizioni a carattere prescrittivo e indirizzi.

Le disposizioni a carattere prescrittivo del PUG/S hanno valore di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio; tali disposizioni possono essere integrate e articolate ma non contraddette dal PUG/P.

Gli indirizzi di tutela e valorizzazione dei contesti territoriali dell'ambito rurale e urbano, dovranno essere invece assunti dal PUG/P quale orientamento per la definizione delle ulteriori prescrizioni di regolamentazione delle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio.

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 sono stabiliti modi diversi di tutela, valorizzazione, riqualificazione, trasformazione e uso coerenti con i relativi caratteri.

I contesti individuati dal PUG/S sono articolati in:

Contesti rurali di rilevante valore naturalistico da tutelare | CR_VN

- *CR_VN 1 Paesaggio delle dune e delle aree umide*
- *CR_VN 2 Paesaggio delle gravinelle e delle serre*

Contesti rurali di rilevante valore paesaggistico da tutelare | CR_VP

- *CR_VP 1 Contesto rurale agricolo degli oliveti di versante delle serre*

Contesti rurali agricoli da rafforzare | CR_A

- *CR_A 1 Contesto rurale agricolo costiero*
- *CR_A 2 Contesto rurale agricolo degli oliveti*
- *CR_A 3 Contesto rurale agricolo*
- *CR_A 4 Contesto rurale agricolo dei seminativi e dei vigneti di Fellingine*
- *CR_A 5 Contesto rurale agricolo dei seminativi e dei vigneti di Melissano e Taurisano*

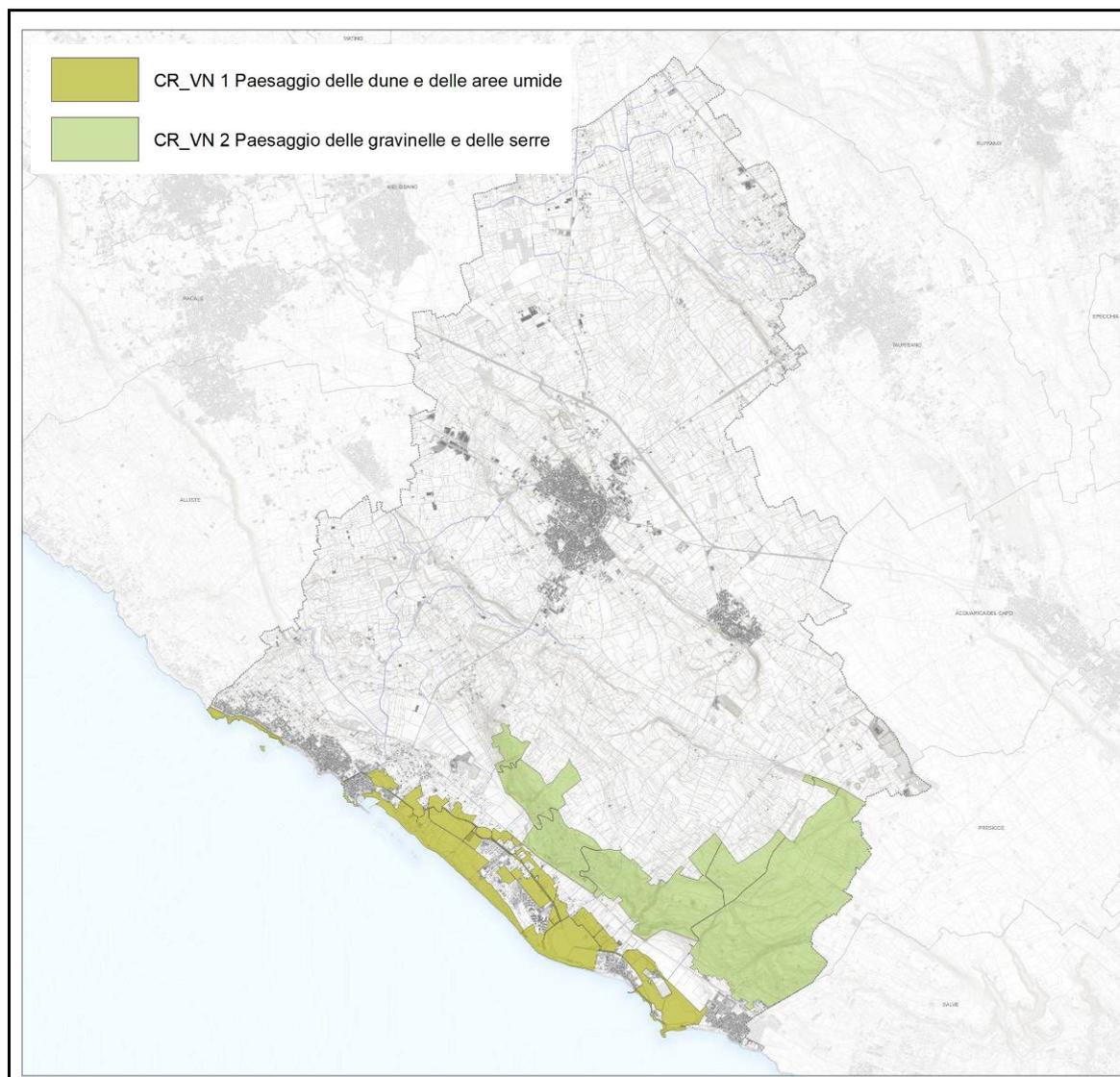
Contesti delle relazioni città campagna | CR_CC

- *CR_CC 1 Contesto rurale agricolo marginale*
- *CR_CC 2.1 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna*
- *CR_CC 2.2 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna di valore paesaggistico e naturalistico*
- *CR_CC 3.1 Contesto rurale marginale a insediamento diffuso di Taurisano*
- *CR_CC 3.2 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Torre San Giovanni - Moccuso*
- *CR_CC 3.3 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso*

Il PUG/P assume i contesti rurali individuati nel PUG/S, procedendo ad un'ulteriore articolazione dei Contesti delle relazioni città campagna, come di seguito precisato:

- *CR_CC 1 Contesto agricolo marginale*
- *CR_CC 2.1 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura*
- *CR_CC 2.2 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura: ambito di tutela naturalistica*
- *CR_CC 2.3 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura: ambito di tutela paesaggistica*
- *CR_CC 2.4 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura: ambito di recupero ambientale*
- *CR_CC 3.1 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Taurisano*
- *CR_CC 3.2 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Torre San Giovanni - Moccuso*
- *CR_CC 3.3 Contesto rurale marginale a insediamento diffuso*

I contesti rurali di rilevante valore naturalistico CR_VN



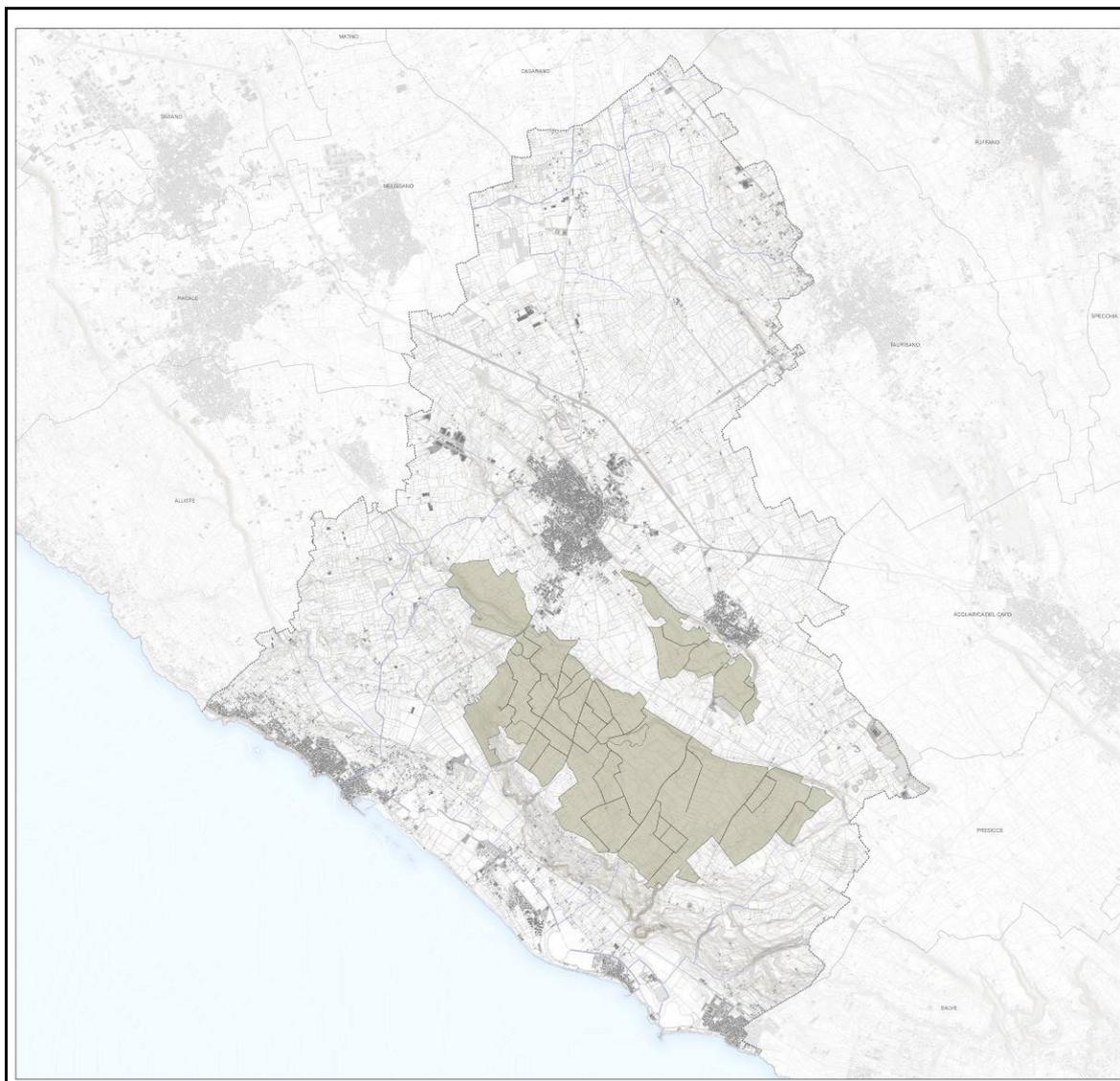
Contesti rurali di rilevante valore naturalistico da tutelare | CR_VN

Per i paesaggi rurali a prevalente valore naturalistico il PUG 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.

Per questi contesti si applicano le previsioni del Piano Territoriale del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento integrate dalle prescrizioni del Piano.

Alle aree comprese nei *Contesti rurali di rilevante valore naturalistico da tutelare CR_VN* il Piano attribuisce una capacità edificatoria corrispondente a un Indice di utilizzazione territoriale proprio pari a 0,005 mq/mq (utilizzabile solo per gli interventi ammissibili per gli imprenditori agricoli professionali IAP e comunque da trasferire in altri contesti rurali individuati dal Piano) e un indice compensativo pari a 0,01 mq/mq.

I contesti rurali di rilevante valore paesaggistico CR_VP



CR_VP 1 Contesto rurale agricolo degli oliveti di versante delle serre

Tale contesto rappresenta un paesaggio rurale da tutelare, sostenendo le attività agricole presenti nel rispetto degli obiettivi di recupero e di mantenimento della biodiversità, della qualità paesaggistica, degli assetti idraulico-agrari, degli elementi di naturalità e delle aree umide, della vegetazione arborea spontanea e dell'organizzazione degli spazi agricoli.

Anche per questo contesto si applicano le previsioni del Piano Territoriale del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento integrate dalle prescrizioni del PUG.

Alle aree comprese nel *Contesto rurale di rilevante valore paesaggistico da tutelare CR_VP*, il Piano attribuisce una capacità edificatoria corrispondente a un Indice di utilizzazione territoriale proprio di 0,01 mq/mq.

Le aree di particolare interesse naturalistico o da sottoporre a interventi di recupero

ambientale e salvaguardia paesaggistica, anche per la fruizione pubblica, possono essere acquisite dal Comune a titolo gratuito mediante i meccanismi applicativi della perequazione urbanistica come disciplinati dal Piano. L'eventuale acquisizione di tali aree dovrà essere prioritariamente rivolta alla realizzazione dei progetti territoriali di attuazione del PPTR.

I contesti rurali a prevalente funzione agricola CR_A

Comprendono l'insieme delle aree caratterizzate da un'economia agricola maggiormente sviluppata, da salvaguardare e rafforzare. Ricadono tra i contesti rurali agricoli:

- *CR_A 1 Contesto rurale agricolo costiero*

Comprende le aree agricole, per lo più pianeggianti, a cavallo della SP 91, caratterizzate dalla presenza di colture miste, con una maggiore diffusione dei seminativi, intensivi ed estensivi, intercalati a vigneti, frutteti e oliveti. Una parte del contesto, nella fascia retrocostiera rispetto ai centri abitati di Torre Mozza e Lido Marini, ricade all'interno del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento.

- *CR_A 2 Contesto rurale agricolo degli oliveti*

Comprende le aree agricole, in continuità a ovest e a nord con il contesto di Contesto rurale agricolo degli oliveti di versante delle serre, caratterizzate dalla diffusione prevalente della coltura dell'olivo e da una morfologia ondulata del territorio, segnato dalla presenza dei muretti in pietra a secco e dalla significativa diffusione di pagghiare e caseddhi in pietra.

- *CR_A 3 Contesto rurale agricolo*

Comprende vaste aree a nord del centro urbano e del tracciato della SS274, ma anche le aree a corona del centro urbano di Gemini. Si tratta di una vasta porzione di territorio agricolo, caratterizzato dalla compresenza di colture agrarie differenti e da una morfologia ondulata ma priva di emergenze significative.

- *CR_A 4 Contesto rurale agricolo dei seminativi e dei vigneti di Fellingine*

Il contesto si caratterizza per una morfologia sub-pianeggiante e per la prevalenza di seminativi e di vigneti.

- *CR_A 5 Contesto rurale agricolo dei seminativi e dei vigneti di Melissano e Taurisano*

Il contesto occupa la parte settentrionale del territorio comunale, formando una sorta di arco in direzione di Melissano a ovest e di Taurisano a est. La prevalenza di seminativi e vigneti si associa alla maggiore diffusione, rispetto agli altri contesti agricoli individuati, di serre e impianti fotovoltaici a terra.

Per i contesti rurali a prevalente funzione agricola il Piano promuove e sostiene, 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 e contenendo le pressioni insediative.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non individuati quali invarianti strutturali o tutelati da altre leggi e norme, non possono essere demoliti e vanno obbligatoriamente assoggettati, in caso d'intervento, a manutenzione o restauro.

Il Piano ammette le seguenti destinazioni d'uso:

- usi dedicati all'attività agricola e zootecnica, intendendo gli usi del suolo propri dell'economia agricola, basata sull'attività di conduzione del fondo produttivo da parte di imprenditori agricoli a titolo professionale;
- residenza esclusivamente per gli imprenditori agricoli professionali e per i loro dipendenti;
- usi funzionali annessi alla conduzione dell'azienda agricola, quali manufatti per il ricovero dei prodotti e delle attrezzature connesse alla produzione agricola o manufatti per il ricovero di animali con tecniche non intensive;
- usi funzionali annessi alla conduzione dell'attività agroindustriale, connessa all'azienda agricola: attività di produzione, trasformazione, deposito, magazzinaggio e commercializzazione dei prodotti agricoli e derivanti dall'allevamento;
- usi funzionali annessi alle attività di maneggio e per l'allevamento di razza, quali maneggi, campi ippici di allenamento, allevamenti di razza e attività di servizio connesse;
- ricettività in zona agricola, relativamente alle funzioni ricettive agroturistiche condotte da agricoltori a titolo professionale in diretta relazione alla conduzione del fondo; sono inoltre ammesse le masserie didattiche.

Nelle aziende agricole esistenti sono ammesse, attraverso l'esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente, residenziale e di servizio, le seguenti ulteriori destinazioni d'uso, integrative del reddito agricolo: offerta di servizi ambientali, culturali, ricreativi e per il tempo libero e di servizi per il turismo rurale. È ammessa, inoltre, la destinazione ad agri-campeggio, dimensionato per un numero massimo di 15 piazzole.

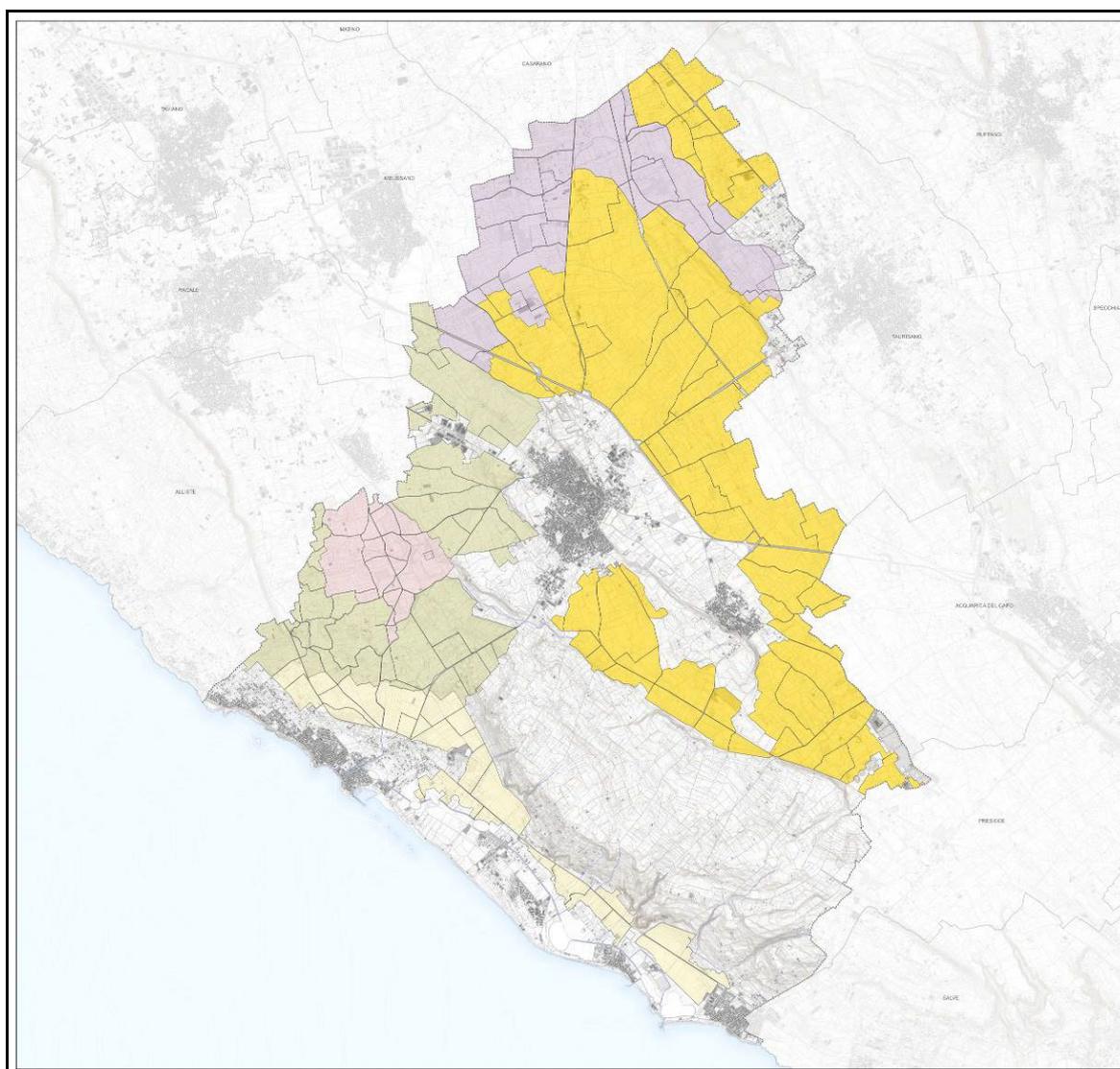
Al solo fine di assicurare le trasformazioni e l'ammodernamento delle sedi operative delle aziende agricole, sono ammessi:

- ampliamenti una tantum fino a un massimo del 20% della Slp per gli edifici residenziali, per funzioni anche non direttamente connesse allo svolgimento delle attività agricole ma con queste compatibili, per l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e il turismo agricolo;
- ampliamenti una tantum fino a un massimo del 50% della superficie esistente per edifici di servizio aziendale e annessi agricoli;
- maggiori ampliamenti di aziende agricole esistenti, nuove edificazioni a uso abitativo aziendale e interventi d'incremento delle unità abitative, a condizione che la richiesta pervenga da un imprenditore agricolo professionale (IAP) e che l'edificazione sia funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale.

Il Piano, al fine di implementare la dotazione dei servizi di supporto all'agricoltura e rafforzare l'attività agricola, prevede la possibilità, per aziende agricole, singole o

associate, con fondi contigui o prossimi di superficie pari ad almeno 100 Ha, di realizzare un **nucleo di servizi comuni**, costituiti da attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione, commercializzazione e degustazione dei prodotti agricoli (quali, a titolo esemplificativo, impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici; mercati o mostre mercato di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo; attrezzature e servizi agrituristici per il turismo rurale e per attività didattico-culturali; punti degustazione solo se di appoggio alle attrezzature già descritte; strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole).

Nei contesti agricoli, al fine di non incentivare la dispersione insediativa, non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso e la trasformazione in residenze delle unità edilizie destinate a deposito e generalmente monocellulari.



Contesti rurali agricoli da rafforzare | CR_A

	CR_A 1 Contesto rurale agricolo costiero
	CR_A 2 Contesto rurale agricolo degli oliveti
	CR_A 3 Contesto rurale agricolo
	CR_A 4 Contesto rurale agricolo dei seminativi e dei vigneti di Felline
	CR_A 5 Contesto rurale agricolo dei seminativi e dei vigneti di Melissano e Taurisano

I contesti delle relazioni città campagna CR_CC

I *contesti delle relazioni città campagna* comprendono le aree periurbane prossime ai centri urbani (di Ugento e Gemini ma anche, in forma diversa, di Taurisano, per l'area prossima al centro urbano ma ricadente nel territorio comunale di Ugento) e ai centri turistico residenziali costieri. Tali aree, generalmente ancora prevalentemente libere ma con attività agricola ridotta a ruoli marginali, sono spesso caratterizzate per la presenza significativa di elementi strutturali del sistema idro-geo-morfologico e di elementi strutturanti del sistema insediativo storico. Alcune di tali aree si connotano, inoltre, per la presenza di insediamenti residenziali e residenziali turistici diffusi.

Il Piano persegue il mantenimento del carattere di spazio aperto dell'area, al fine di costruire una cintura verde in grado di ricomporre e ridare spessore ai segni e alle relazioni tra il territorio aperto e la città costruita, di strutturare la rete ecologica comunale e di valorizzare la connessione funzionale ed ecologica tra territorio aperto e città storica poggiata su attrezzature e servizi esistenti e di nuova realizzazione. Tali aree si configurano come un'importante risorsa multifunzionale non solo ai fini del recupero ambientale e paesaggistico del margine urbano, ma anche ai fini di uno sviluppo di microcircuiti economici legati ad attività agro alimentari, agro ambientali, connesse a forme diversificate di turismo e al tempo libero.

Il Piano promuove e sostiene gli interventi di salvaguardia e di valorizzazione ambientale dei contesti marginali, anche attraverso l'acquisizione delle aree mediante l'applicazione dei meccanismi perequativi definiti dal Piano.

La regolamentazione degli interventi è volta a:

- contenere il consumo di suolo agricolo;
- valorizzare il patrimonio storico culturale diffuso e in particolare quello archeologico;
- 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 o ad attività di agricoltura sociale);

- riqualificare e consolidare gli insediamenti residenziali diffusi in un'ottica di sostenibilità e di perequazione;
- recuperare e potenziare i percorsi di viabilità lenta (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie) di relazione città campagna, anche attraverso la stipula di accordi e convenzioni tra pubblico e privato.

Il Piano, nella sua componente programmatica, in considerazione dell'importanza attribuita al recupero delle relazioni città campagna e alla definizione della forma urbana, anche attraverso la strutturazione e la qualificazione del suo margine, individua differenti contesti ed in particolare:

- *CR_CC 1 Contesto agricolo marginale*
- *CR_CC 2.1 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura*
- *CR_CC 2.2 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura: ambito di tutela naturalistica*
- *CR_CC 2.3 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura: ambito di tutela paesaggistica*
- *CR_CC 2.4 Contesto rurale marginale delle relazioni città campagna – Parco territoriale di cintura: ambito di recupero ambientale*
- *CR_CC 3.1 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Taurisano*
- *CR_CC 3.2 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Torre San Giovanni - Moccuso*
- *CR_CC 3.3 Contesto rurale marginale a insediamento diffuso*

I contesti delle relazioni città – campagna a ridotta vocazione agricola | Parco territoriale di cintura

Nelle aree individuate quale Parco territoriale di cintura, oltre alle funzioni ammesse per le aree agricole, sono ammesse funzioni d'interesse generale per attività sportive, mercati di scambio delle produzioni agricole, culturali, ricreative, sociali e di supporto alla fruizione turistica.

Sono ammessi i seguenti interventi:

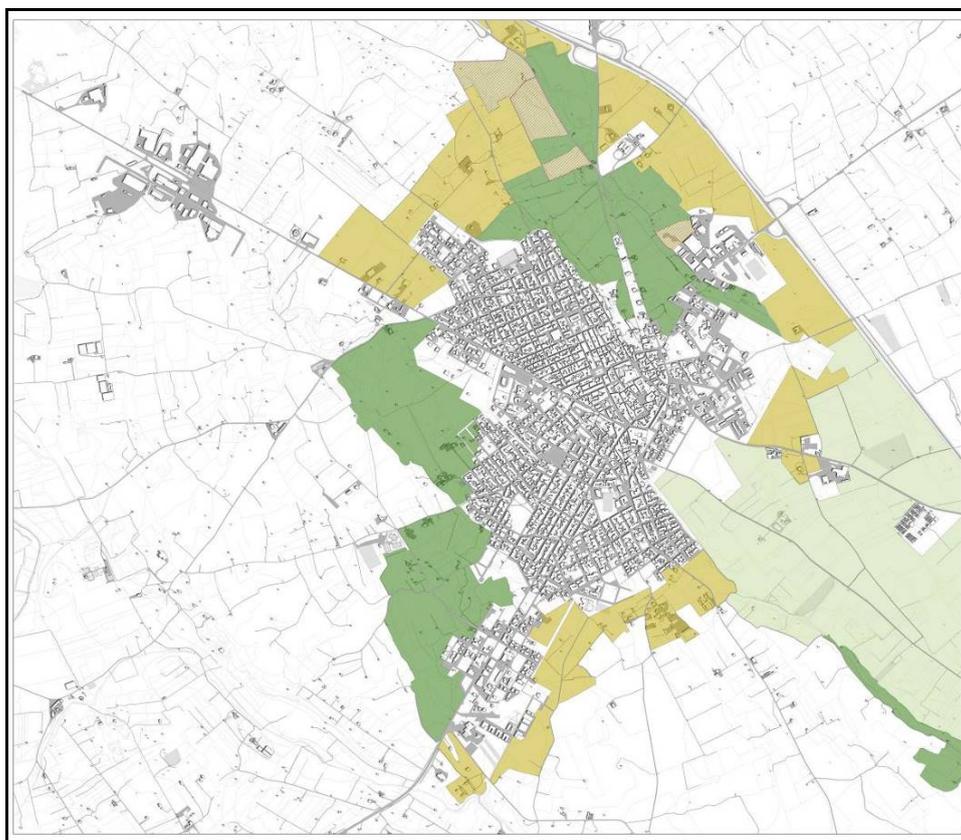
- la sistemazione dei percorsi esistenti senza incremento della sezione e senza impermeabilizzazione del fondo;
- la realizzazione di sentieri e percorsi con fondo naturale e a esclusivo uso pedonale, ciclabile, equestre;
- la collocazione di attrezzature di piccola dimensione (panchine, attrezzature ginniche, cestini, pannelli illustrativi e didattici, ecc.) finalizzate alla fruizione delle aree, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- il recupero, a fini naturalistici, delle aree degradate, delle aree oggetto di trasformazione rimaste incompiute, delle aree a forte impatto paesaggistico e delle aree con elevato grado di impermeabilizzazione;
- gli interventi di Land Art, anche con collocazione stabile;
- l'installazione di piccole tettoie e gazebi removibili, funzionali alla sosta e al riparo, realizzati senza collegamenti di urbanizzazione, senza incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli, finalizzati alla fruizione delle aree e localizzati lungo i percorsi o in corrispondenza di aree attrezzate;
- la realizzazione di aree attrezzate per attività sportive all'aperto esercitate in forma libera e prive di edifici di servizio o recinzioni atte a regolamentarne l'uso (es.: attrezzature per lo sport, giochi per bambini, aree attrezzate per esercizi ginnici, ecc.);
- la realizzazione di orti sociali e didattici, comprensivi dei manufatti minimi di servizio da realizzare con strutture completamente removibili;
- la realizzazione di vivai didattici e sperimentali, in particolare se finalizzati alla valorizzazione delle cultivar locali;
- gli interventi di recupero naturalistico.

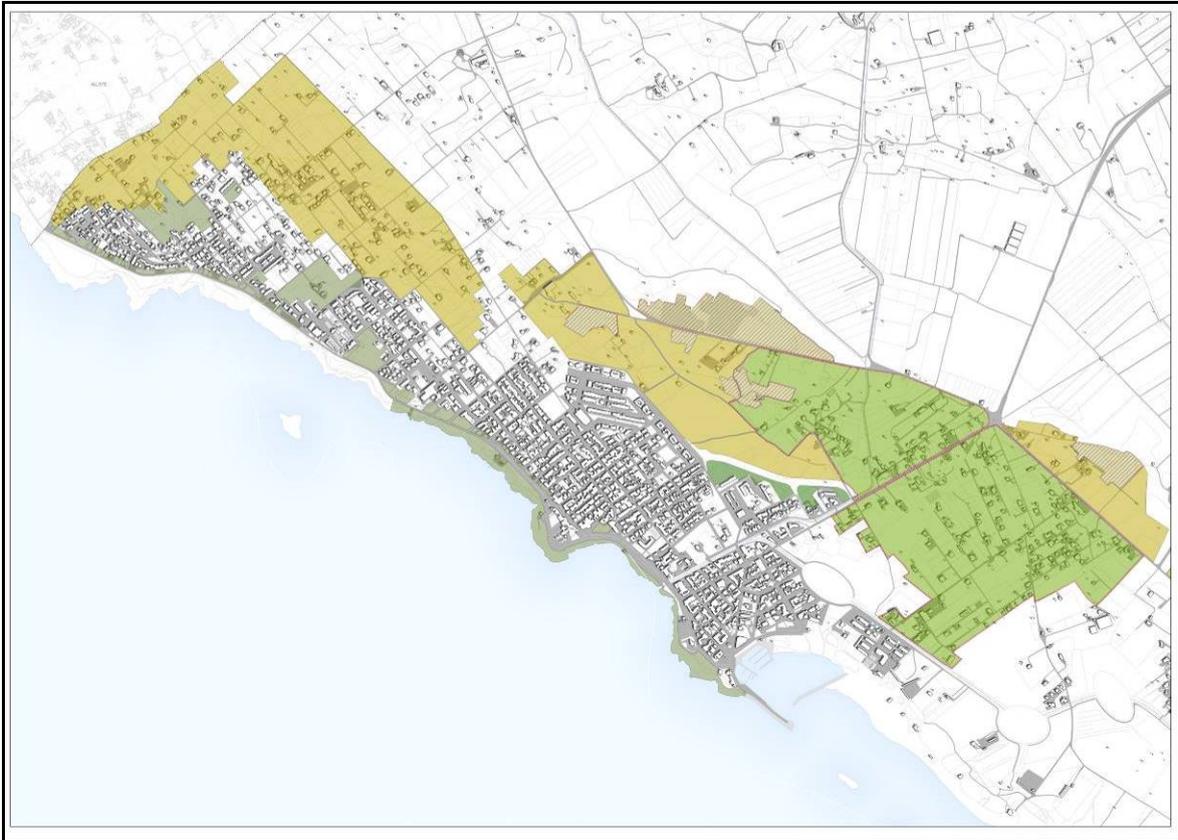
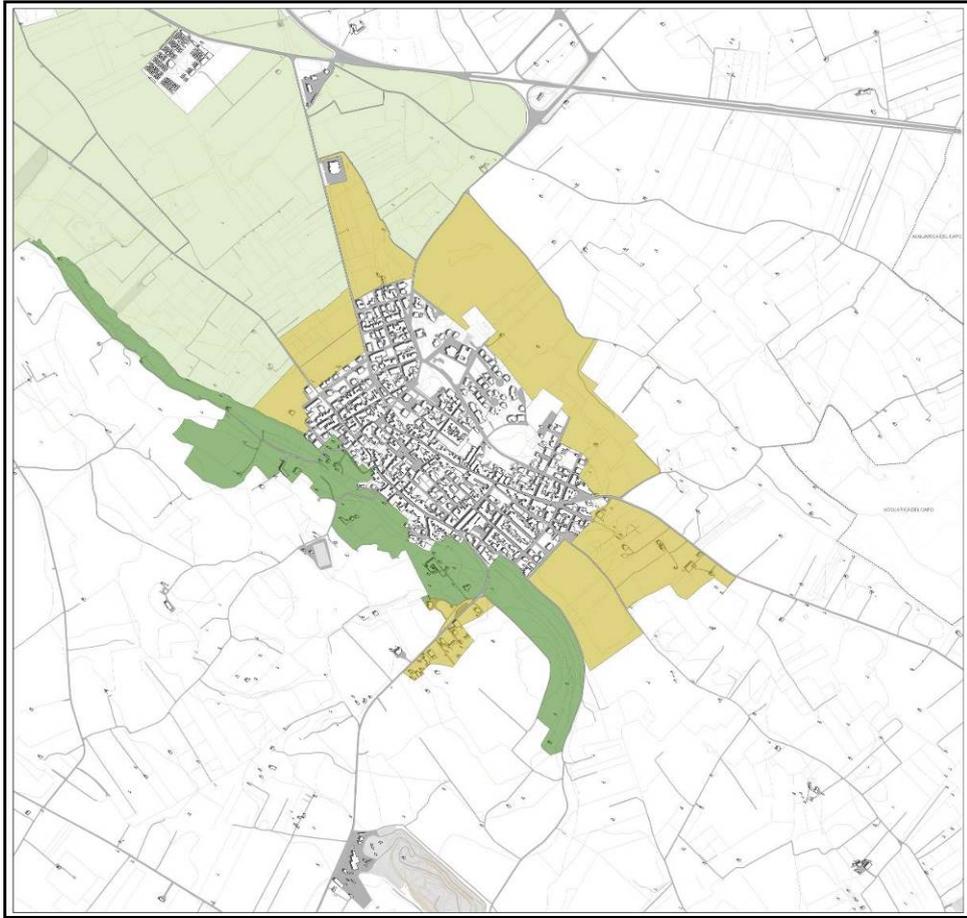
Le nuove costruzioni, realizzabili esclusivamente mediante permesso di costruire convenzionato e con vincolo di destinazione almeno decennale, potranno essere localizzate esclusivamente in aree non interessate dalla presenza di invarianti di Piano. Non sono ammesse nuove costruzioni con destinazione residenziale.

Sono ammessi, pertanto, previa attenta verifica del corretto inserimento paesaggistico e evitando la frammentazione del contesto rurale, ampliamenti e nuove costruzioni se finalizzate a:

- realizzazione di edifici e installazioni fisse o removibili funzionali ad accogliere e orientare i fruitori del parco e del territorio in generale (ufficio informazioni, spazi espositivi, noleggio biciclette, ecc.);

- realizzazione di edifici per attività ricreative e sportive (installazioni sportive, spogliatoi, spazi coperti per associazioni e circoli ricreativi, spazi per attività culturali, attrezzature per il gioco dei bambini, ecc.);
- realizzazione di edifici per attività di servizio (fattorie didattiche, agro-empori, mercati agricoli, spazi di ristoro, sedi di ricerca e formazione nel settore agroalimentare, locali di servizio per la gestione delle attività agricole, ecc.);
- realizzazione di aree attrezzate e strutturate per attività sportive all'aperto esercitate in forma libera e prive di edifici di servizio o recinzioni atte a regolamentarne l'uso (campi per pallavolo, basket, calcetto, giochi per bambini, aree attrezzate per esercizi ginnici, ecc.).





L'insediamento diffuso di Taurisano

Il contesto rurale, al margine nord est del territorio comunale, in prossimità del margine urbano di Taurisano, è caratterizzato dalla presenza di insediamento diffuso, sorto a partire dagli anni '90 in zona E1 agricola produttiva del PRG vigente, lungo i principali tracciati di collegamento con Taurisano (la SP360 e la SP66) e i tracciati rurali, in gran parte ancora oggi non asfaltati. L'edificato è composto prevalentemente da case unifamiliari, con alcuni opifici industriali e artigianali in prossimità della SP360.

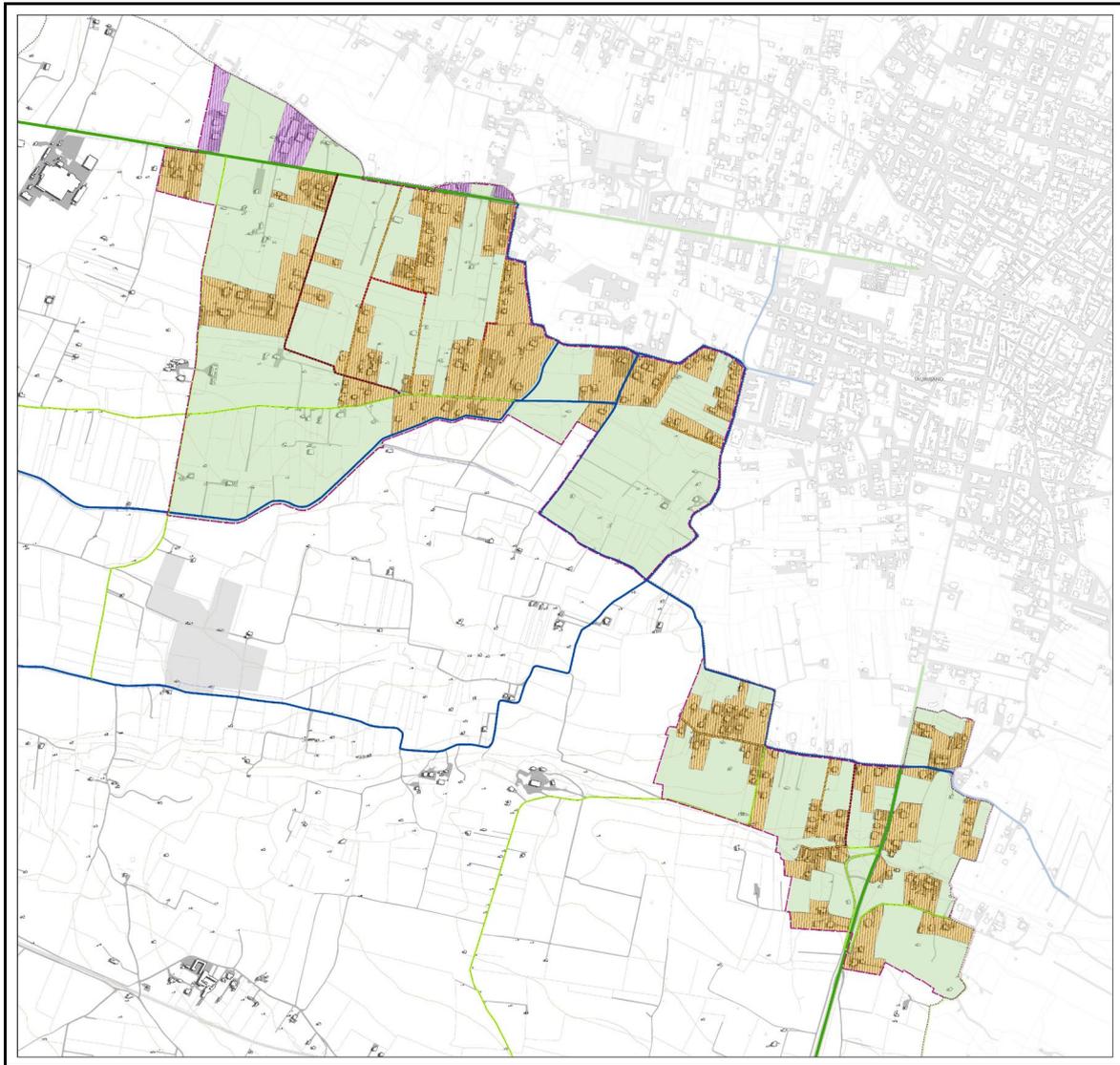
Nonostante la significativa dispersione insediativa, i caratteri paesaggistici strutturanti il contesto rurale (quali l'articolazione del mosaico colturale, la presenza diffusa di edilizia rurale di valore testimoniale, le numerose emergenze idrogeomorfologiche e botanico vegetazionali) sono ancora leggibili e meritevoli di recupero e valorizzazione.

Il Piano persegue, pertanto, il recupero delle aree maggiormente interessate dalla presenza di insediamenti diffusi e la salvaguardia delle aree ancora libere, da preservare per usi agricoli o da attrezzare per nuovi usi propri del contesto delle relazioni città campagna.

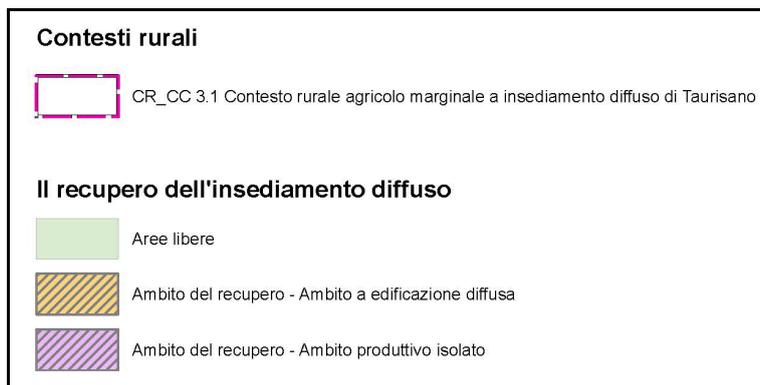
Le aree del contesto rurale costituiscono il distretto perequativo "Taurisano" e sono soggette all'applicazione dei meccanismi applicativi della perequazione come definiti dal Piano.

Al fine della riqualificazione dell'insediamento diffuso esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, con ampliamento fino al 20% della SIp esistente.
- nuova costruzione, all'interno del perimetro degli ambiti di recupero fino a un indice di massima utilizzazione di 0,10 mq/mq, per soggetti differenti dagli imprenditori agricoli professionali e attraverso l'integrale acquisizione di crediti edilizi attraverso l'adesione ai meccanismi applicativi della perequazione definiti dal Piano;
- nuova costruzione, all'esterno degli ambiti di recupero e se finalizzati alla realizzazione di attrezzature di interesse generale, di manufatti realizzati con strutture facilmente removibili, senza nessun incremento dell'impermeabilizzazione esistente.
- nuova costruzione, negli ambiti di recupero, per la realizzazione di micronuclei di servizi, caratterizzati dalla destinazione non residenziale e con vincolo di destinazione almeno decennale, nel rispetto di indici e parametri definiti dal Piano.
- nuove costruzioni con destinazione residenziale, solo se richieste da parte di imprenditori agricoli professionali.



CR_CC 3.1 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Taurisano



L'insediamento diffuso di Torre San Giovanni - Moccuso

Il contesto coincide con una vasta area rurale al margine sud est dell'insediamento costiero di Torre San Giovanni, a cavallo della SP 65 di accesso a Torre San Giovanni e fin a ridosso della SP 91 Litoranea da un lato e del bacino di Suddenna dall'altro. L'area è caratterizzata dalla presenza di insediamento diffuso, risalente in particolare al periodo compreso tra gli anni '80 e '90 del '900, che ha occupato aree agricole del PRG vigente. Per lo più si tratta di case unifamiliari di modeste dimensioni all'interno di lotti di dimensione variabile, sorte lungo le strade principali o raggiungibili attraverso strade private a cul de sac; sono numerosi i lotti delimitati ma non ancora edificati.

Il sistema insediativo diffuso è intervallato da aree libere di maggiori dimensioni e morfologicamente integre che garantiscono, nonostante tutto, il mantenimento della connotazione rurale dell'area.

Il Piano persegue, pertanto, il recupero delle aree maggiormente interessate dalla presenza di insediamenti diffusi e la salvaguardia delle aree ancora libere, da preservare per usi agricoli, da rinaturalizzare o da attrezzare per nuovi usi coerenti con il ruolo dell'area di porta di accesso al Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento.

Le aree comprese nel contesto costituiscono il distretto perequativo "Moccuso" e sono soggette all'applicazione dei meccanismi applicativi della perequazione definiti dal Piano.

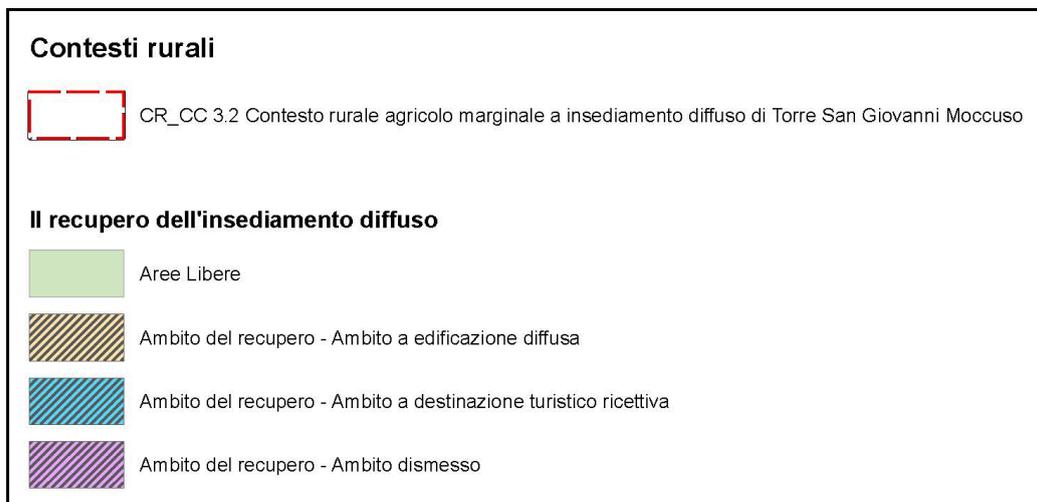
Il Piano distingue differenti ambiti del recupero e in particolare:

- *Ambito del recupero – Ambito a edificazione diffusa*
- *Ambito del recupero – Ambito a destinazione turistico ricettiva*
- *Ambito del recupero – Ambito dismesso*

Gli interventi ammessi, pur differenziati nelle tre differenti tipologie di ambito del recupero, sono per il resto simili a quelli ammessi nei contesti dell'insediamento diffuso di Taurisano.

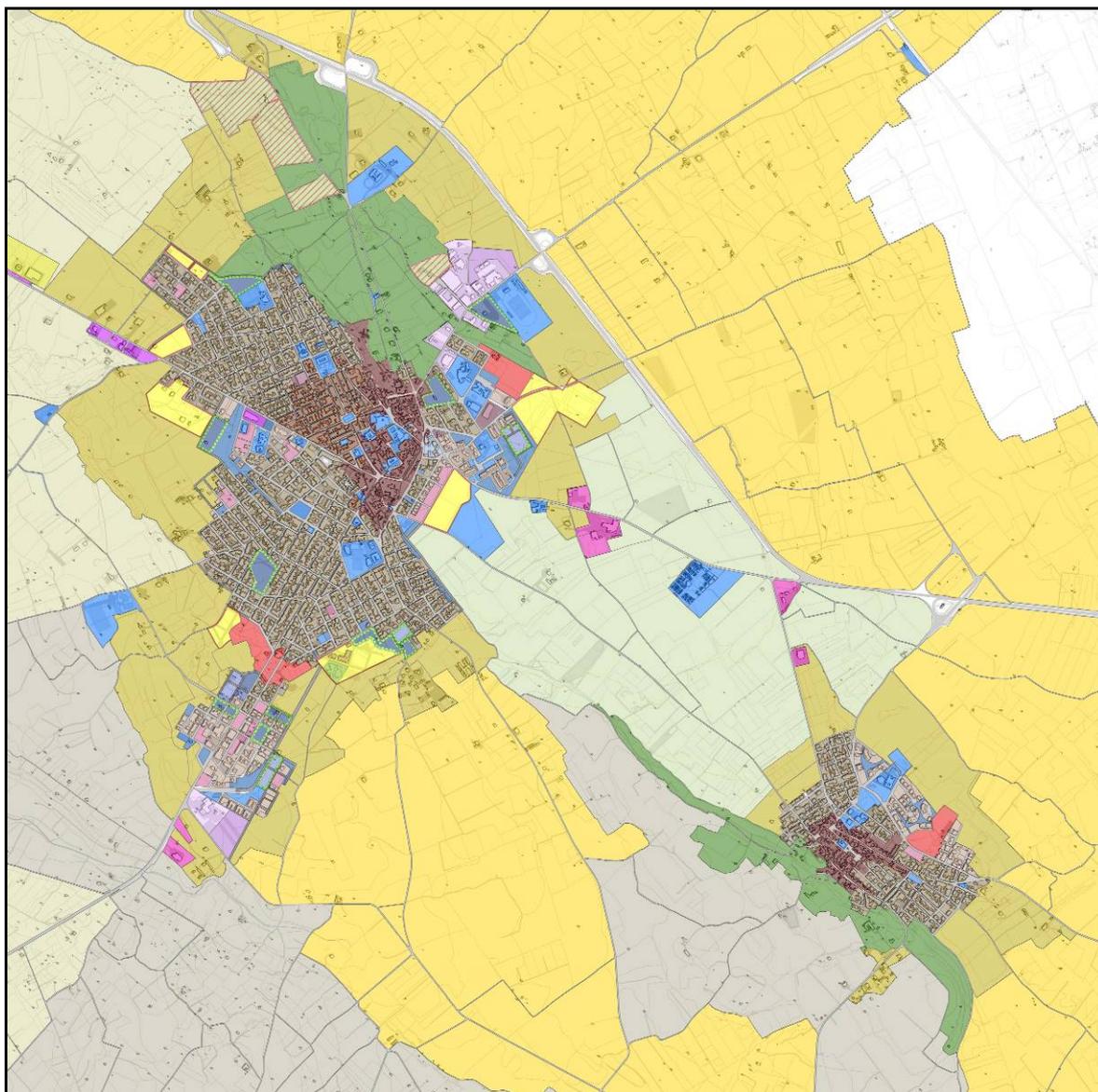


CR_CC 3.2 Contesto rurale agricolo marginale a insediamento diffuso di Torre San Giovanni - Moccuso



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 il PUG individua e associa distinti obiettivi progettuali e scenari strategici, nonché regole specifiche per la tutela, la valorizzazione e la trasformazione del patrimonio esistente.



I contesti territoriali – Ugento e Gemini

CU1 Contesti urbani storici	
	CU 1.1 Contesto urbano storico - Città storica di antico impianto
CU2 Contesti urbani consolidati	
	CU 2.1 Contesto urbano consolidato di valore storico
	CU 2.2.1 Contesto urbano consolidato di Ugento e Gemini
	CU 2.2.2 Contesto urbano consolidato di Torre San Giovanni e delle Marine
	CU 2.3.1 Contesto urbano consolidato a destinazione specialistica - Piattaforme turistiche
	CU 2.3.2 Contesto urbano consolidato a destinazione specialistica - Ambito a destinazione commerciale
CU3 Contesti urbani in via di consolidamento	
	CU 3.1 Contesto urbano in via di consolidamento di Ugento e Gemini
	CU 3.2 Contesto urbano in via di consolidamento di Torre San Giovanni e delle Marine

CU4 Contesti urbani della trasformazione	
	CU 4.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il vigente PRG
	CU 4.2 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale
	CU 4.3 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale - Ambito di completamento
	CU 4.4 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale turistica
	CU 4.5 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale - Perimetro dell'ambito di intervento unitario
	CU 4.5.1 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale
	CU 4.5.2 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale - Ambito ERS
	CU 4.5.3 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature - Ambito di completamento
	CU 4.5.4 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature - Ambito di completamento delle Marine
	CU 4.6 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale e di supporto al turismo
CU5 Contesti urbani della rigenerazione	
	CU 5.1 Ambito della rigenerazione intercluso nel contesto consolidato
	CU 5.2 Ambito della rigenerazione dei contenitori dismessi
CU6 Contesti produttivi	
	CU 6.1 Contesto produttivo esistente
	CU 6.2 Contesto produttivo esistente isolato in ambito urbano
	CU 6.3 Contesto produttivo esistente isolato in ambito rurale
	CU 6.4 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (PIP vigente)
	CU 6.5 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva

I contesti urbani individuati nel PUG/P, rappresentati nell'immagine allegata, sono:

Contesti urbani storici | CU 1

- *CU 1.1 Città storica di antico impianto di Ugento e di Gemini*

Contesti urbani consolidati | CU 2

- *CU 2.1 Contesto urbano consolidato di valore storico*
- *CU 2.2.1 Contesto urbano consolidato di Ugento e di Gemini*
- *CU 2.2.2 Contesto urbano consolidato di Torre San Giovanni e delle Marine*
- *CU 2.3.1 Contesto urbano consolidato a destinazione specialistica – Piattaforme turistiche*
- *CU 2.3.2 Contesto urbano consolidato a destinazione specialistica – Ambito a destinazione commerciale*

Contesti urbani non consolidati da qualificare | CU 3

- *CU 3.1 Contesto urbano in via di consolidamento di Ugento e di Gemini*
- *CU 3.2 Contesto urbano in via di consolidamento di Torre San Giovanni e delle Marine*

Contesti urbani della trasformazione | CU 4

- *CU 4.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il vigente PRG*
- *CU 4.2 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale*
- *CU 4.3 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale – Ambito di completamento*
- *CU 4.4 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale turistica*
- *CU 4.5.1 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale*
- *CU 4.5.2 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale – Ambito ERS*
- *CU 4.5.3 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature – Ambito di completamento*
- *CU 4.5.4 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature – Ambito di completamento delle Marine*
- *CU 4.6 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale e di supporto al turismo*
- *CU 4.7 Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale di tipo turistico ad attuazione differita*

Contesti urbani della rigenerazione | CU 5

- *CU 5.1 Contesto urbano della rigenerazione - Ambito della rigenerazione intercluso nel contesto consolidato*
- *CU 5.2 Contesto urbano della rigenerazione – Ambito della rigenerazione dei contenitori dismessi*

Contesti produttivi e specialistici | CU 6

- *CU 6.1 Contesto produttivo esistente;*
- *CU 6.2 Contesto produttivo esistente isolato in ambito urbano;*

- *CU 6.3 Contesto produttivo esistente isolato in ambito rurale;*
- *CU 6.4 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (PIP vigente);*
- *CU 6.5 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva.*

I contesti urbani della città esistente

I contesti urbani storici

Il Nucleo antico della città di Ugento contiene al suo interno gli elementi identitari del patrimonio architettonico e gli spazi rilevanti sia per ragioni morfologico-insediative che per ragioni di memoria storico-sociale.

Strutturato a partire dai percorsi di natura territoriale, questo contesto è caratterizzato da un tessuto compatto a grana minuta a prevalente uso residenziale tipico dei centri storici, all'interno del quale trovano posto il castello, la cattedrale, le chiese, i grandi complessi conventuali, il palazzo vescovile e i palazzi nobiliari, posti in posizione nodale e strategica sia per ragioni insediative sia per ragioni orografiche. Tra questi elementi, il castello e la cattedrale di SS. Annunziata fungono da landmark rispetto al paesaggio circostante.

Essendo sorto sul punto più alto della serra, il nucleo storico assume il valore di oggetto urbano in quanto percepibile nel suo profilo dall'ingresso nord-ovest alla città da via della Luce (la storica via Sallentina), dall'ingresso est dalla SP91 verso Gemini e dalla SP66.

Il nucleo storico contiene i capisaldi della cultura e della pubblica amministrazione, e nonostante l'alto valore identitario, è attualmente investito da fenomeni di spopolamento e di precarietà delle piccole attività commerciali.

Il contesto del nucleo antico ed espansione di Gemini occupa gran parte della superficie edificata della frazione ed è costituito da un tessuto storico originario orientato lungo le due strade di impianto urbano (via Fontana e la SP291); è composto da case a pseudoschiera che progressivamente hanno intasato gli isolati della città. Al suo interno si trovano in infilata piccoli spazi aperti dove sono collocati i principali elementi del patrimonio architettonico: menhir, chiese, palazzi.

Il contesto storico di Gemini risente del medesimo fenomeno di spopolamento del contesto del nucleo antico di Ugento.

La città storica, di Ugento come di Gemini, è nella sua globalità un insieme di elevato valore storico, morfologico, storico e identitario e come tale individuata dal Piano quale invariante strutturale.

Il Piano persegue l'obiettivo di salvaguardare, tutelare e valorizzare la città storica e migliorare l'aspetto urbano attraverso interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo, dell'impianto morfologico, delle architetture e l'eliminazione degli interventi recenti incongrui.

Il Piano privilegia il recupero dell'esistente con destinazione residenziale, anche attraverso il miglioramento del livello qualitativo delle abitazioni, favorendo allo stesso tempo l'integrazione della residenza con funzioni culturali, commerciali, direzionali, turistiche e a servizi e con le attività tradizionali tipiche che costituiscono elemento qualificante e caratterizzante il centro storico, secondo criteri di sostenibilità in rapporto alle esigenze di tutela del tessuto edilizio storico.

Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto convenzionato gli eventuali interventi di sostituzione edilizia e di sopraelevazione, solo qualora puntualmente ammessi dalle previsioni del PUG/P o di un PUE di recupero, comunque senza consumo di aree libere e senza nuove impermeabilizzazioni.

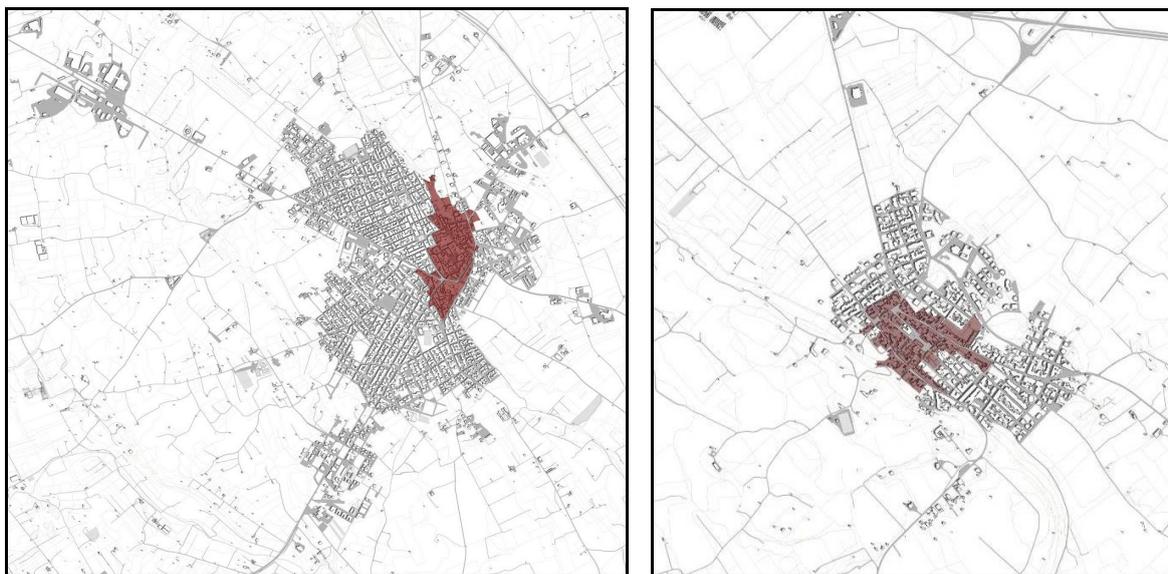
La demolizione di opere incongrue e/o di elementi di degrado conseguente a interventi di miglioramento della qualità urbana finalizzati a conseguire gli obiettivi di tutela della città storica, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio, attraverso l'attivazione dei meccanismi applicativi della perequazione definiti dal Piano.

Il PUG/P definisce specifiche prescrizioni per gli interventi sull'edificato distinguendo:

- *Edifici vincolati*
- *Edifici di valore storico tipologico da tutelare*
- *Edifici privi di valore storico tipologico da sostituire*
- *Edifici incongrui o degradati da demolire*

Il PUG/P definisce, inoltre, specifiche prescrizioni relative a:

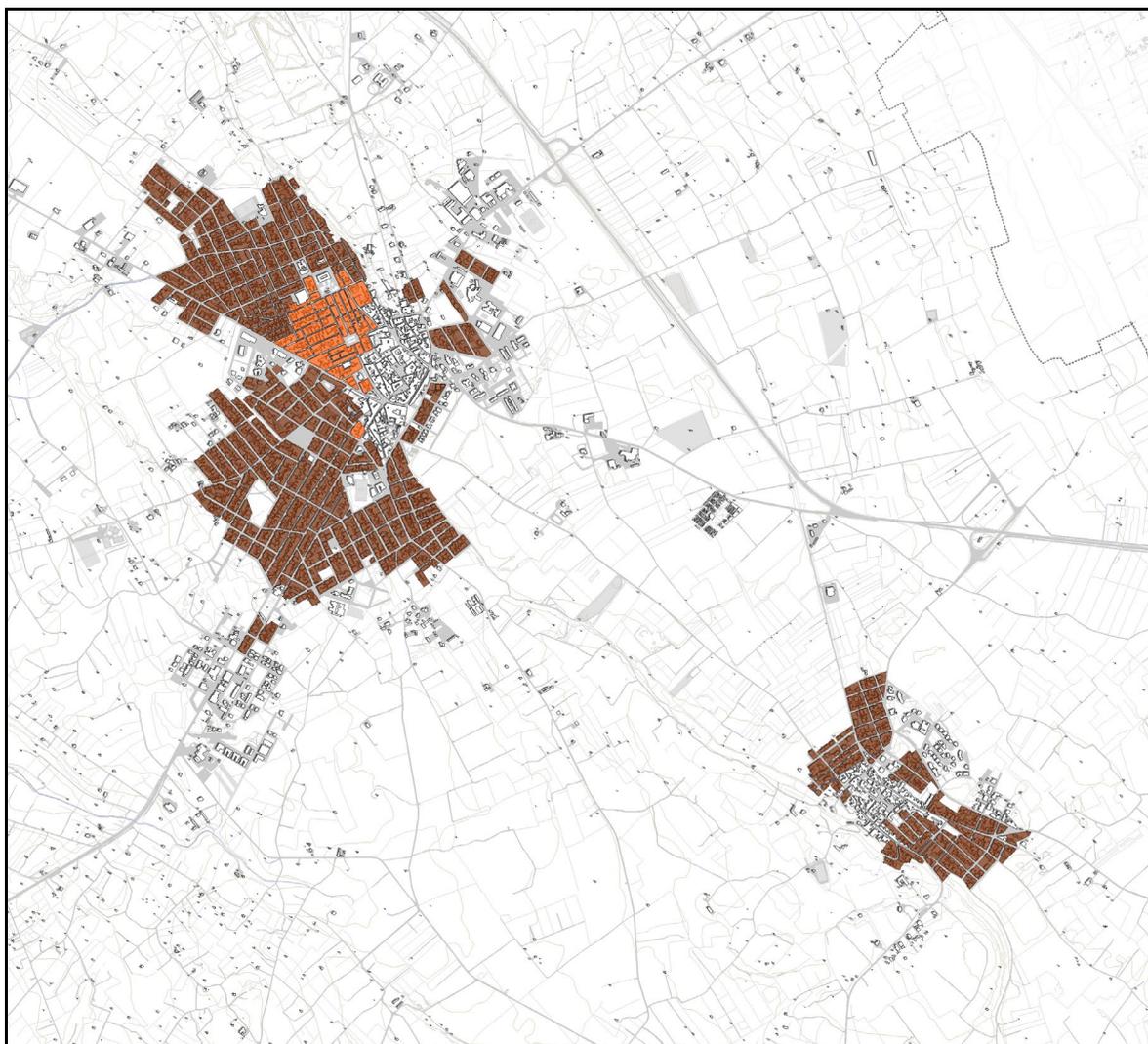
- *Ambito parzialmente dismesso da recuperare*
- *Verde privato di valore storico*
- *Accessibilità e mobilità urbana*



CU 1.1 Città storica di antico impianto di Ugento e di Gemini

I contesti urbani consolidati | La città consolidata di Ugento e Gemini

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



CU 2.1 Contesto urbano consolidato di valore storico (arancio) e CU 2.2.1 Contesto urbano consolidato di Ugento e di Gemini (marrone)

I contesti urbani consolidati che strutturano la città consolidata comprendono:

Contesto consolidato di valore storico di Ugento

Coincide con l'espansione datata alla fine degli anni '40 del '900, caratterizzata da un tessuto storico compatto a maglie regolari, orientato secondo le direttrici di Via Messapica e Via Massimo Colosso, in stretta continuità con il nucleo antico. All'incrocio delle due direttrici, infatti, sorge Piazza Pietro Colonna, che insieme al giardino antistante la scuola primaria Lorenzo Milani, posta in posizione nodale su via Mazzini, costituiscono

gli unici due spazi aperti della città storica di espansione. Fatta eccezione per due edifici scolastici su via Messapica, il mercato coperto di Via Marchesi di Ugento, e la grande struttura commerciale di via F.lli Antonazzo, questo contesto è costituito prevalentemente da tessuto residenziale con piano terra privato o commerciale. Gli esercizi commerciali non sono distribuiti nel tessuto ma sono presenti prevalentemente su Via Giannuzzi e Via Messapica.

Contesto consolidato di Ugento

I contesti consolidati di Ugento, coincidenti con le espansioni urbane successive agli anni '40 del '900, in continuità con i contesti più antichi.

Il tessuto a carattere residenziale è formato, per lo più, da case in linea a uno o due piani, che con caratteristiche diverse vanno a instaurare un rapporto articolato con il fronte strada, osservando un'alternanza tra edifici con diretto rapporto con la strada e altri in cui il distacco stradale viene declinato attraverso ambiti semi-privati e giardini recintati.

Diverse parti del tessuto consolidato più recente sono peraltro caratterizzate dalla presenza di lotti non edificati, privi di marciapiedi e recintati con alti muri, che ne enfatizzano il carattere periferico e dalla prevalenza di unità edilizie a uno o due piani entro recinti destinati a giardini pertinenziali.

Limitata è la presenza di spazi aperti e servizi alla popolazione e di fronti commerciali, concentrati su alcuni degli assi stradali principali.

Contesto consolidato di Gemini

Comprende i tessuti edilizi realizzati su tre lati del centro storico (ad eccezione del lato sud occupato dal versante morfologico della serra ai piedi del quale si adagia il centro storico).

Il tessuto poco denso, a maglie regolari, si adatta all'andamento delle due strade principali che strutturano il centro abitato, in coerenza con la struttura della parte storica.

Il contesto, prevalentemente residenziale, è composto da case a uno o due piani che nel tessuto meno recente definiscono il fronte strada, con verde pertinenziale interno, mentre nelle espansioni più recenti si pongono isolate sul lotto.

All'interno dei contesti urbani consolidati gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti **obiettivi**:

- 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 e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;
- il completamento dei vuoti urbani;
- il recupero di aree per la residenza sociale e la qualificazione della residenza esistente, in particolare relativamente a sostenibilità ambientale, efficienza

energetica e sicurezza sismica;

- la riduzione dell'attuale libello di impermeabilizzazione, in particolare per i tessuti consolidati di Ugento.

I contesti consolidati rientrano nei distretti perequativi "centro urbano di Ugento" e "centro urbano di Gemini" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione come definiti dal Piano.

Nei contesti urbani consolidati si applicano le prescrizioni di seguito definite:

- tutti gli interventi di trasformazione devono essere coerenti all'interesse di conservazione e mantenimento dei caratteri tipo morfologici caratterizzanti il contesto;
- è obbligatoria la conservazione degli edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale e, in particolare, delle strutture voltate;
- non è ammessa la modifica, laddove presente, dell'impianto morfologico dell'isolato e delle sue regole costruttive;
- va ricercata la riqualificazione degli spazi pubblici e la formazione, laddove possibile, di nuove centralità urbane, la riqualificazione degli assi viari strutturanti i quartieri e la valorizzazione degli elementi nodali urbani;
- non è ammesso l'incremento della impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo opportune forme di compensazione per tutti i casi in cui si dovesse rendere necessario incrementarla;
- va perseguito il mantenimento della funzione residenziale dominante, incentivando l'introduzione di servizi di vicinato e di attività compatibili con il contesto di riferimento;
- va incentivato il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente, il recupero degli edifici degradati e sottoutilizzati, la progressiva sostituzione edilizia degli edifici di scarsa qualità architettonica e con inadeguati livelli di sicurezza.

Al fine del completamento e della riqualificazione dei tessuti esistenti sono ammessi:

- gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, con incrementi di SIp nei limiti di un incremento del 20% di quella esistente e senza incremento del livello di impermeabilizzazione esistente;
- gli interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, limitatamente agli edifici ad un piano e per un solo piano, finalizzata alla riconfigurazione morfologica dell'isolato; l'eventuale SIp eccedente la capacità edificatoria residua e il 20% di ampliamento una tantum, necessaria alla proposta riconfigurazione morfologica, dovrà essere acquisita, senza un limite massimo, attraverso il trasferimento o la commercializzazione di crediti edilizi;
- ampliamento una tantum fino al 35% della SIp esistente, senza incremento del livello di impermeabilizzazione esistente, se l'unità edilizia è destinata a commercio di vicinato, attrezzatura di interesse generale, attrezzatura ricettiva o a housing sociale;

- la nuova costruzione su lotti liberi o con capacità edificatoria residua attraverso l'applicazione di due differenti meccanismi attuativi, ossia mediante applicazione del solo indice di utilizzazione proprio o mediante applicazione dell'indice di utilizzazione Massimo.

Le **aree libere di interesse archeologico** individuate nel Piano e quelle dove, a seguito di indagini o saggi archeologici, dovesse emergere la presenza di resti archeologici meritevoli di conservazione e di valorizzazione, sono comprese negli ambiti di origine per la costruzione della città pubblica, determinando, a seguito della cessione dell'area finalizzata alla valorizzazione di Ugento archeologica, l'attribuzione di un credito edilizio funzionale all'applicazione dell'indice compensativo fissato dal Piano per quell'area.

I contesti urbani consolidati | I tessuti consolidati di Torre San Giovanni e delle Marine

Il contesto urbano di Torre San Giovanni è frutto di un insediamento recente sorto a partire dagli anni '80, intorno a puntuali edificazioni risalenti alla prima metà del '900. Si tratta di un insediamento di seconde case al mare e strutture ricettive di tipo alberghiero, che compongono un tessuto a maglie regolari a bassa densità, con pochissime attrezzature di interesse generale. Gli isolati sorti negli anni '90 nella fascia più lontana dal mare, formati da case a schiera e raggruppamenti di case unifamiliari, assumono conformazione e giacitura diversa rispetto al restante tessuto.

Di estremo interesse le tracce delle antiche frequentazioni lungo la fascia costiera urbana, ancora non del tutto valorizzate.

Gli insediamenti residenziali turistici costieri di Fontanelle, Torre Mozza e Lido Marini si sono sviluppati a partire dagli anni '80, con una ulteriore forte spinta edificatoria negli anni '90 e 2000. Come nel caso di Torre San Giovanni prevale il tessuto a maglie regolari a bassa densità e i tessuti a maglia aperta composti da aggregazioni di casa a schiera per le edificazioni più recenti.

L'utilizzo prevalentemente turistico stagionale delle abitazioni si accompagna all'assenza di servizi al cittadino e di strutture commerciali.

Nel tessuto consolidato costiero sono comprese anche le piattaforme turistiche, alcune delle quali rappresentano tra i primi storici insediamenti turistici lungo la costa di Ugento.

All'interno dei contesti consolidati di Torre San Giovanni e delle Marine gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- 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 e la ricerca della massima integrazione fisica e funzionale con gli spazi aperti pertinenziali;

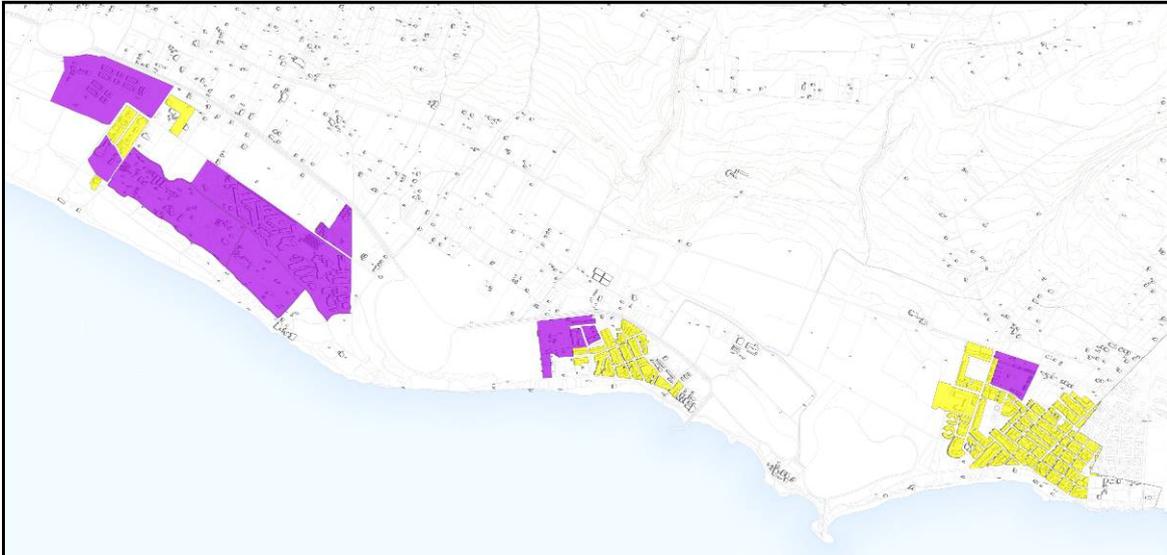
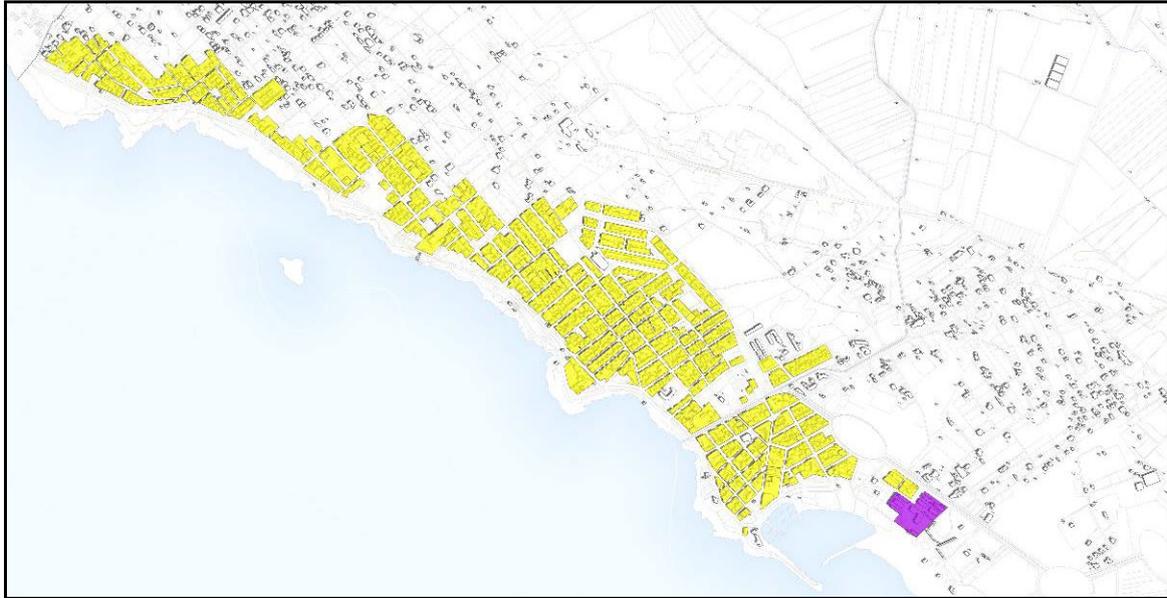
- il completamento dei vuoti urbani;
- la riqualificazione della residenza esistente, in particolare relativamente a sostenibilità ambientale, efficienza energetica e sicurezza sismica;
- la riduzione dell'attuale livello di impermeabilizzazione.

I contesti consolidati di Torre San Giovanni e delle Marine rientrano nel distretto perequativo "Marine" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione definiti dal Piano.

La regolamentazione degli interventi sul tessuto esistente dovrà essere finalizzata alla conservazione degli edifici di pregio esistenti e alla riqualificazione e/o al recupero di quelli incongrui, degradati e/o incompiuti.

Al fine del completamento e della riqualificazione dei tessuti esistenti sono ammessi:

- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, con incrementi di SIp nei limiti di un incremento del 10% di quella esistente;
- cambio della destinazione d'uso, in particolare al fine di implementare la dotazione di servizi di supporto al turismo e di attrezzature di interesse generale;
- interventi fino alla sostituzione edilizia per gli edifici legittimamente esistenti a destinazione non residenziale (commerciale, turistica, ricreativa, per attrezzature di interesse generale), con incrementi di SIp nei limiti di un incremento del 20% di quella esistente;
- interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica del tessuto edilizio esistente se finalizzati, in particolare, a sostituire l'edilizia residenziale turistica esistente con nuove strutture alberghiere e/o attrezzature turistiche di interesse generale, con incrementi di SIp nei limiti di un incremento del 35% di quella esistente;
- interventi di ampliamento delle attrezzature turistiche ricettive esistenti, oltre il 20% una tantum e fino ad Indice di utilizzazione fondiario massimo pari a 0,60 mq/mq attraverso il trasferimento o la commercializzazione di crediti edilizi;
- interventi di nuova costruzione per il completamento dei lotti liberi con capacità edificatoria residua.



CU 2.2.2 Contesto urbano consolidato di Torre San Giovanni e delle Marine (giallo) e CU 2.3.1 Contesto urbano consolidato a destinazione specialistica – Piattaforme turistiche (viola)

I contesti urbani non consolidati da qualificare | Città in via di consolidamento



CU 3.1 Contesto urbano in via di consolidamento di Ugento e di Gemini

I contesti urbani non consolidati coincidono, generalmente, con le parti di più recente e periferica realizzazione e con alcune aree marginali, incompiute e incomplete, anche di non recentissima attuazione e, nel loro insieme, costituiscono una cintura all'abitato esistente.

Si tratta in genere di aree monofunzionali a carattere residenziale, esito dell'attuazione incompleta dei settori del PRG, con i tipici caratteri della periferia urbana: distanza dalla struttura urbana consolidata, assenza o incompletezza di urbanizzazioni e attrezzature, frammentate e poco integrate con il tessuto circostante quando presenti, scarsa qualità morfologica, scarsa presenza di verde e di relazioni con le confinanti aree agricole marginali.

La città da qualificare è costituita dalle parti della città esistente che richiedono 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

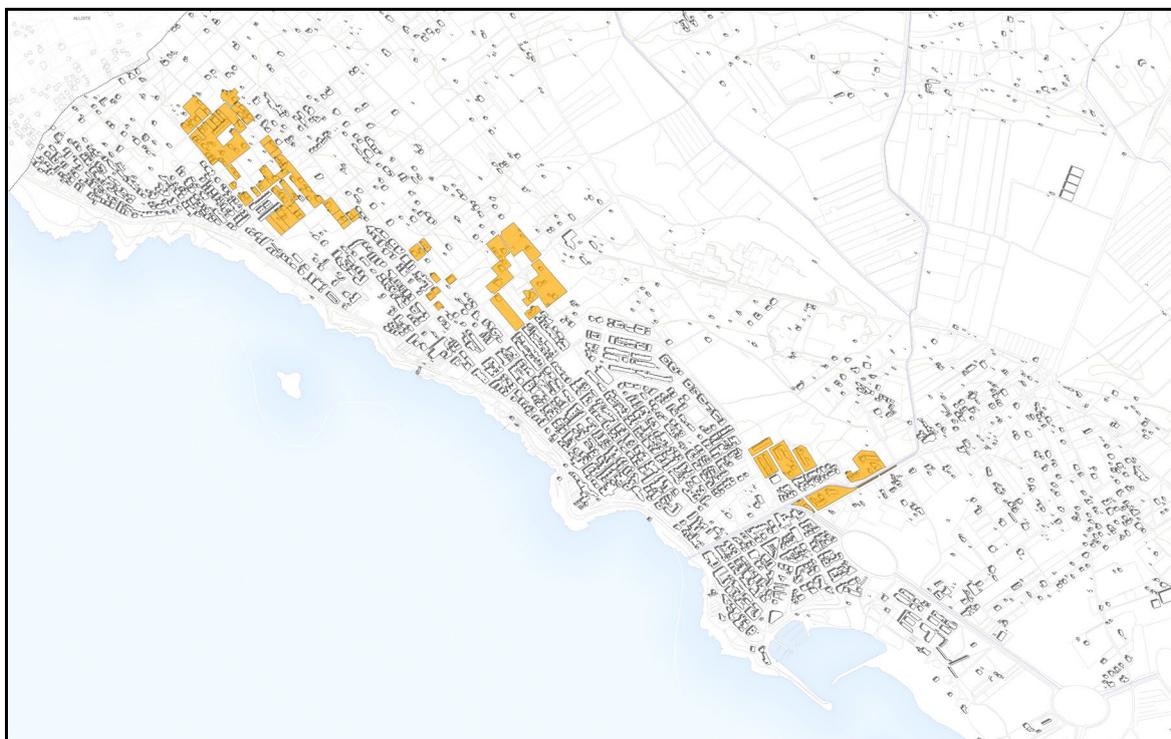
spazi e attrezzature esistenti.

Tra i principali obiettivi:

- la messa a sistema dei servizi di quartiere già esistenti;
- l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato, con la realizzazione di nuove funzioni di rango urbano e sovraurbano;
- il superamento delle condizioni di monofunzionalità esistenti a favore di un mix funzionale per incentivare la trasformazione urbana ed edilizia e a rigenerare e vitalizzare i tessuti esistenti;
- la caratterizzazione degli spazi pubblici e la valorizzazione degli elementi nodali urbani;
- la formazione di un'armatura a livello urbano che assicuri la continuità delle reti della mobilità, del verde e degli spazi pubblici;
- il miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale del patrimonio edilizio esistente.

I contesti in via di consolidamento rientrano nei distretti perequativi "centro urbano di Ugento" e "centro urbano di Gemini" e partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione definiti dal Piano.

Nel contesto sono ammessi tutti gli interventi previsti per il contesto urbano consolidato con una riduzione dell'indice di utilizzazione massimo e del rapporto di copertura massimo e, al contempo, incrementando il rapporto di permeabilità minimo, al fine di ridurre le densità edilizie e qualificare le relazioni tra tali contesti urbani e le aree rurali marginali contermini.

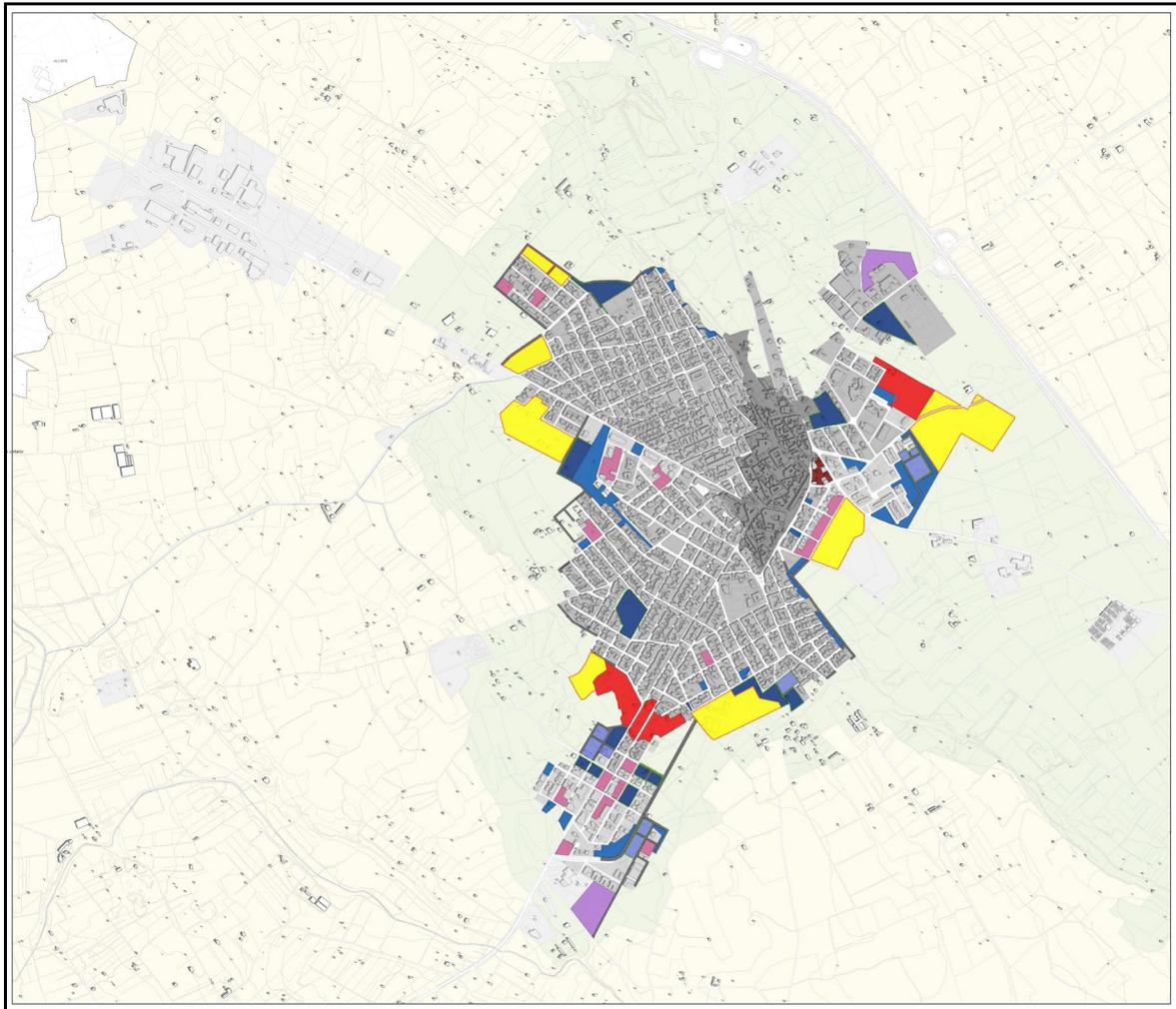


CU 3.2 Contesto urbano in via di consolidamento di Torre San Giovanni e delle Marine

I contesti urbani della trasformazione

La città della trasformazione è costituita dalle parti del territorio che richiedono interventi di completamento e rafforzamento della struttura urbana e dei caratteri morfologici e di impianto. I contesti urbani della trasformazione comprendono:

- *CU 4.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il vigente PRG*
- *CU 4.2 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale*
- *CU 4.3 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale – Ambito di completamento*
- *CU 4.4 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale turistica*
- *CU 4.5.1 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale*
- *CU 4.5.2 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale – Ambito ERS*
- *CU 4.5.3 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature – Ambito di completamento*
- *CU 4.5.4 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature – Ambito di completamento delle Marine*
- *CU 4.6 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale e di supporto al turismo*
- *CU 4.7 Contesto della trasformazione per attrezzature di interesse generale di tipo turistico ad attuazione differita*



Ambiti della trasformazione

- CU 4.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il vigente PRG
- CU 4.2 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale
- CU 4.3 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale - Ambito di completamento
- CU 4.4 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale turistica
- CU 4.5 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale - Perimetro dell'ambito di inter
- CU 4.5.1 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale
- CU 4.5.2 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale - Ambito ERS
- CU 4.5.3 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature - Ambito di completamento
- CU 4.5.4 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature - Ambito di completamento delle Marine
- CU 4.6 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale e di supporto al turismo

Ambiti della rigenerazione, Contesti produttivi

- CU 5.1 Contesto urbano della rigenerazione
- CU 5.2 Contesto urbano della rigenerazione - Ambito della rigenerazione dei contenitori dismessi
- CU 6.5 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva
- Nuova viabilità

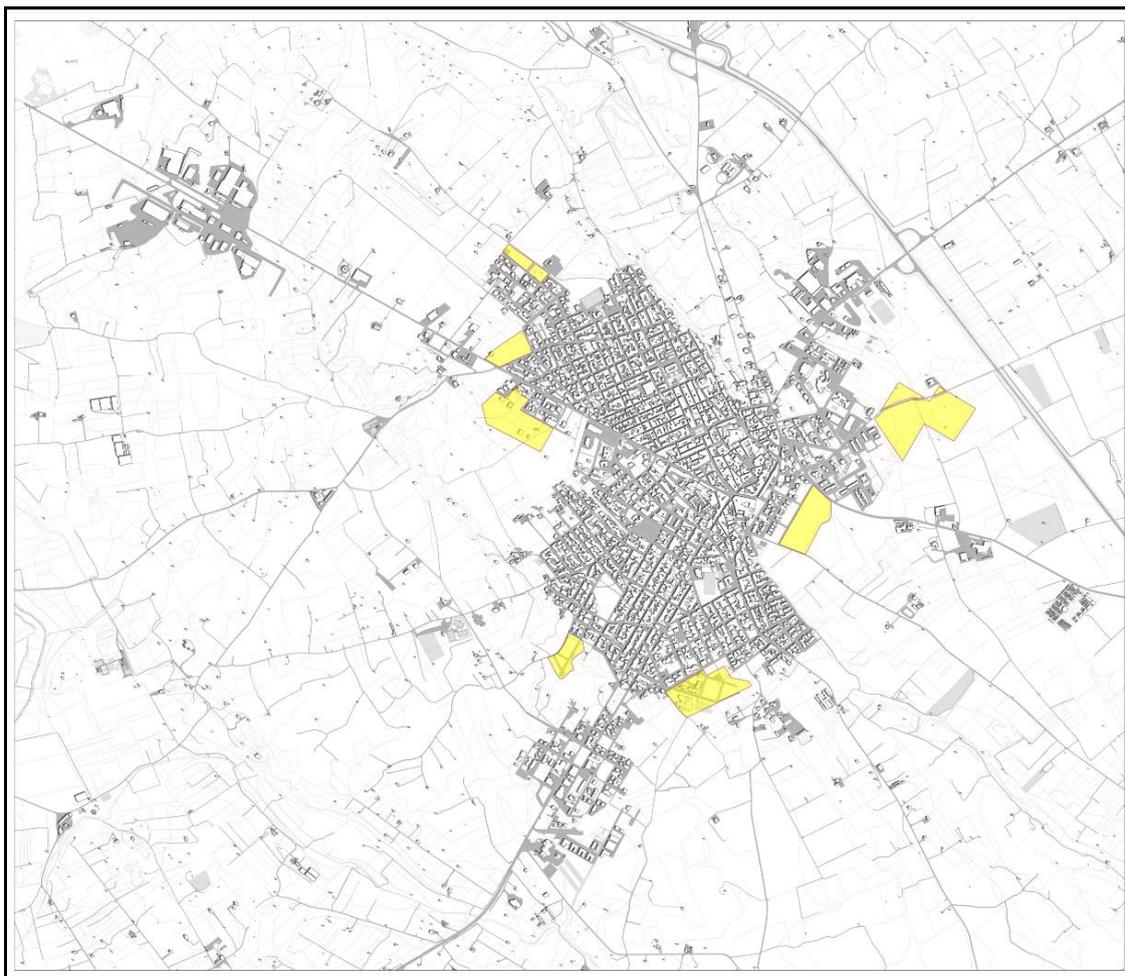
I contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione in attuazione secondo il PRG vigente

Il ***Contesto in attuazione secondo il PRG vigente*** coincide con i numerosi comparti del vigente PRG approvati, molti dei quali convenzionati e con convenzione ancora in vigenza, ma per lo più in una fase iniziale di attuazione.

Per le aree comprese nei comparti interessati da piani attuativi approvati nella vigenza del precedente PRG entro la data di adozione del PUG/S e convenzionati entro la sua approvazione, sono fatte salve tutte le previsioni fino a scadenza delle convenzioni.

Alla scadenza del termine di efficacia dei piani attuativi senza che siano state realizzate le urbanizzazioni, l'intero comparto assume le caratteristiche di un'area di recupero, nella quale sono unicamente ammessi, fino alla formazione dei piani di recupero, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. La formazione dei piani di recupero dovrà rispettare i parametri urbanistici e edilizi fissati dal PUG per i contesti della trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

Alla scadenza del termine di efficacia dei piani attuativi, tutte le aree completamente sprovviste di urbanizzazioni assumono le caratteristiche del *Contesto rurale agricolo marginale | Parco territoriale di cintura | CR_CC 2.1.*



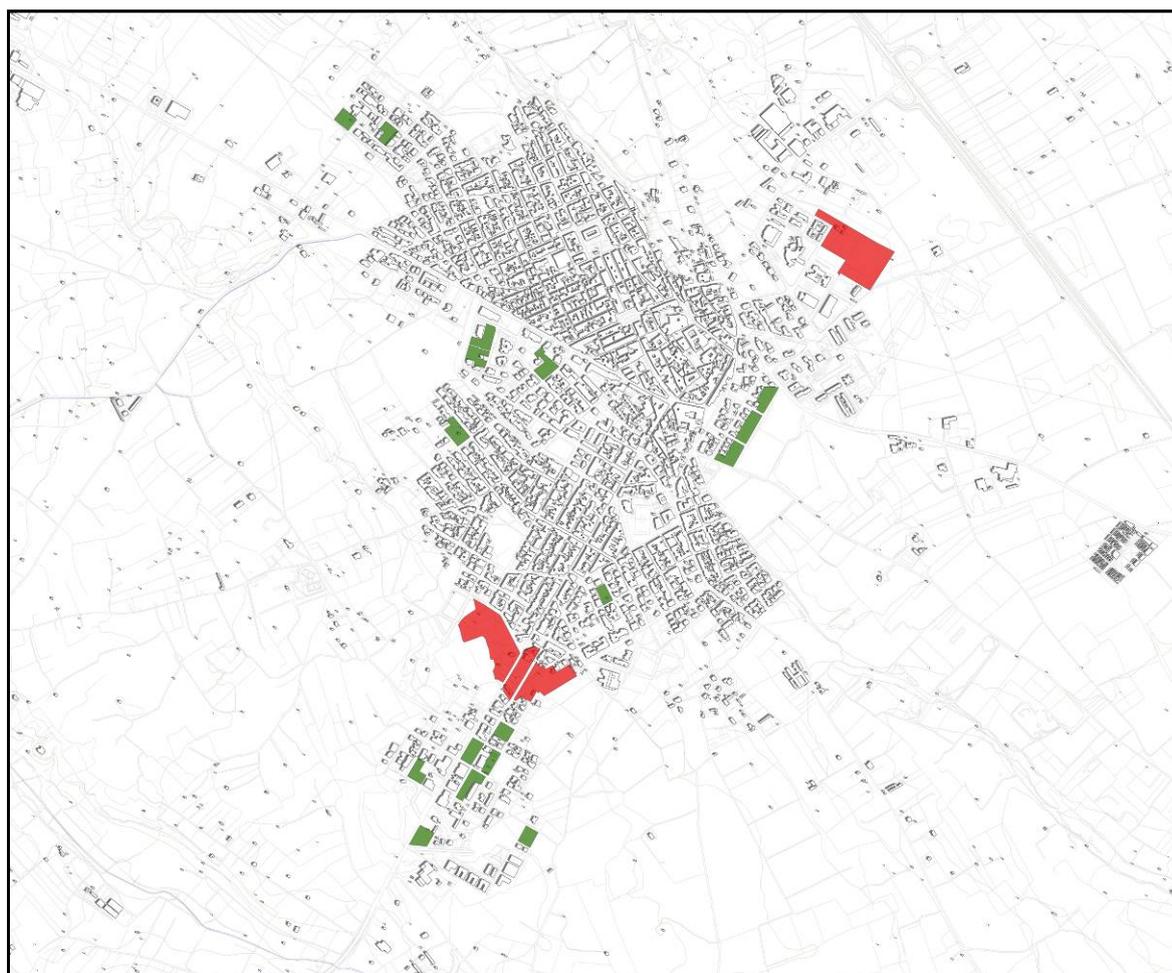
CU 4.1 Contesto urbano della trasformazione in attuazione secondo il vigente PRG

I contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione a prevalente destinazione residenziale

Comprendono alcune aree al margine nord dell'attuale centro edificato, in stretta contiguità con la città già esistente, e alcune aree a cerniera, lungo la via Mare, tra la città consolidata e le espansioni più recenti in direzione sud, la cui attuazione è funzionale al completamento e alla riqualificazione della forma urbana.

La maggior parte delle aree coincide con settori del vigente PRG.

Ambito	Localizzazione	St (mq)
AT_01	Ugento nordest - Piazza Montessori	28.086
AT_02	Ugento sud - Via Genova	12.431
AT_03	Ugento sud - Via San Domenico / SP 65	7.118
AT_04	Ugento sud - Via Palermo / SP 65	23.219
AT_05	Gemini - Via Cellini	25.450



CU 4.2 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale (rosso) e CU 4.3 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale – Ambito di completamento (verde)

I contesti della trasformazione costituiscono area di possibile destinazione dei crediti edilizi definiti dal Piano e le aree partecipano ai meccanismi applicativi della perequazione definiti dal Piano.

In tale aree sono ammessi interventi di nuova costruzione attraverso la preventiva formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE), nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi fissati dal Piano.

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con il sistema insediativo urbano.

Il Piano all'interno di ciascun ambito della trasformazione definisce, quale scenario e indirizzo per l'attuazione delle previsioni, le seguenti fattispecie:

- *Ambito di concentrazione volumetrica*: rappresenta l'area, pubblica o privata, dove concentrare le nuove edificazioni;
- *Ambito di cessione*: comprende le aree di cessione da attrezzare a standard, la cui specifica destinazione è rimandata all'elaborazione della fase attuativa;
- *Ambito di cessione a destinazione vincolata*: sono le aree di cessione per le quali il Piano evidenzia già una specifica destinazione (area a verde, spazio aperto di relazione, nuova viabilità, ecc.).

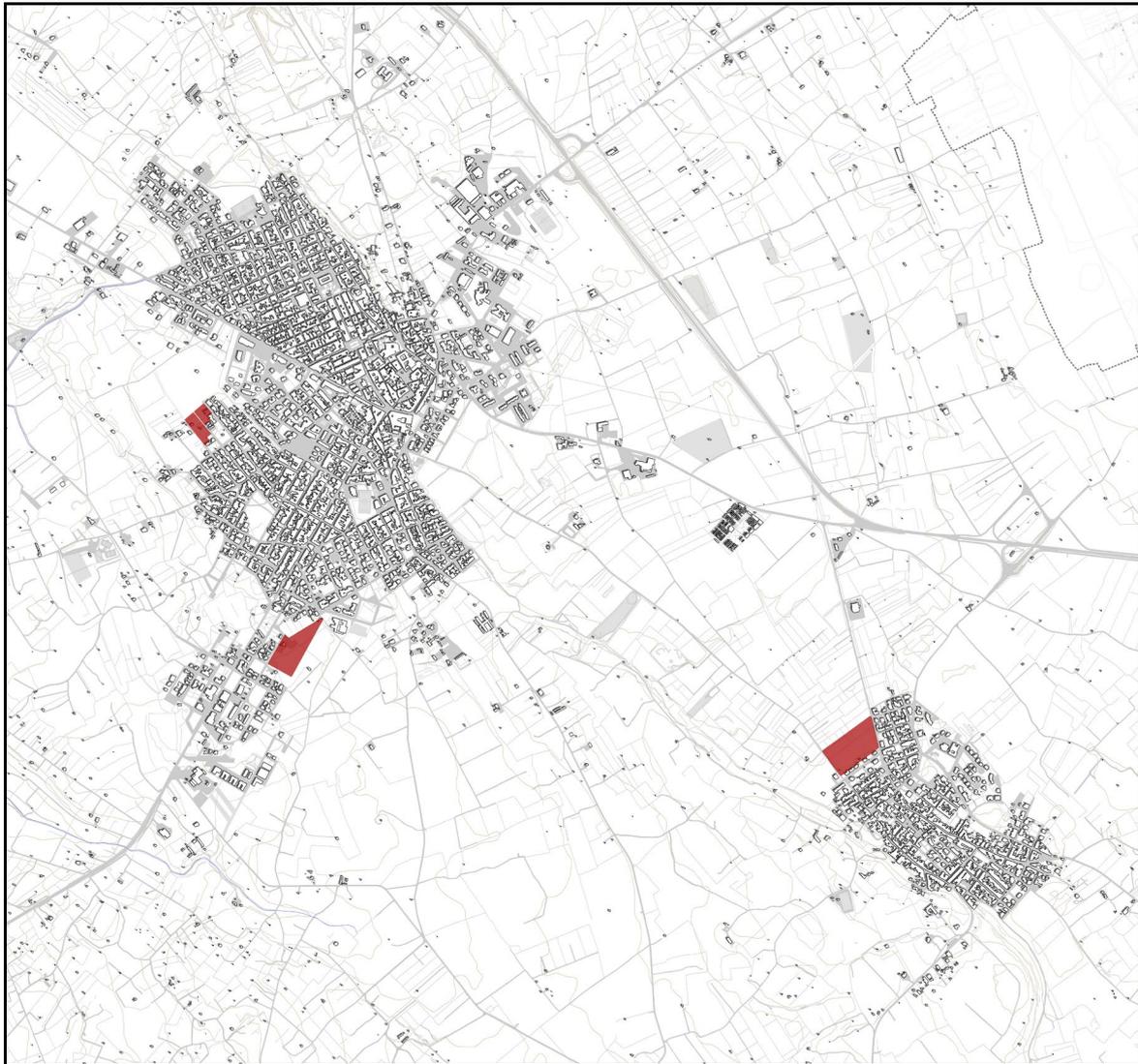
Il Piano individua inoltre alcune aree quali ambiti di completamento dei tessuti residenziali esistenti: il completamento di tali vuoti urbani, generalmente di piccole dimensioni e già urbanizzati, è finalizzato a qualificare il tessuto urbano consolidato anche attraverso la formazione di nuovi centri attrezzati di quartiere, in cui la residenza si integra alla presenza di esercizi pubblici di vicinato e agli spazi aperti qualificati di relazione.

I contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita

Comprendono alcune aree ai margini del centro urbano, libere da edificazione ma individuate come comparti di intervento nel PRG vigente; il Piano individua tali ambiti quali aree per la possibile futura costituzione dei contesti della trasformazione, volti a corrispondere i fabbisogni insediativi di lungo termine.

L'inserimento di tali aree nei PUG/P, per la costituzione dei contesti della trasformazione, è connesso all'eventuale futura domanda di nuovi fabbisogni insediativi, stimati dal PUG/S ma ad oggi non necessari (l'inserimento di tali aree nel PUG/P resta pertanto escluso dalla prima componente programmatica e il loro inserimento nei futuri PUG/P sarà condizionato alla reale verifica dei fabbisogni insediativi).

Fino a quando tali aree non saranno inserite nei PUG/P quali contesti della trasformazione, tali contesti sono assimilati al contermino contesto agricolo marginale e sono esclusivamente ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti, sino al restauro e al risanamento conservativo, senza modifiche delle destinazioni d'uso.

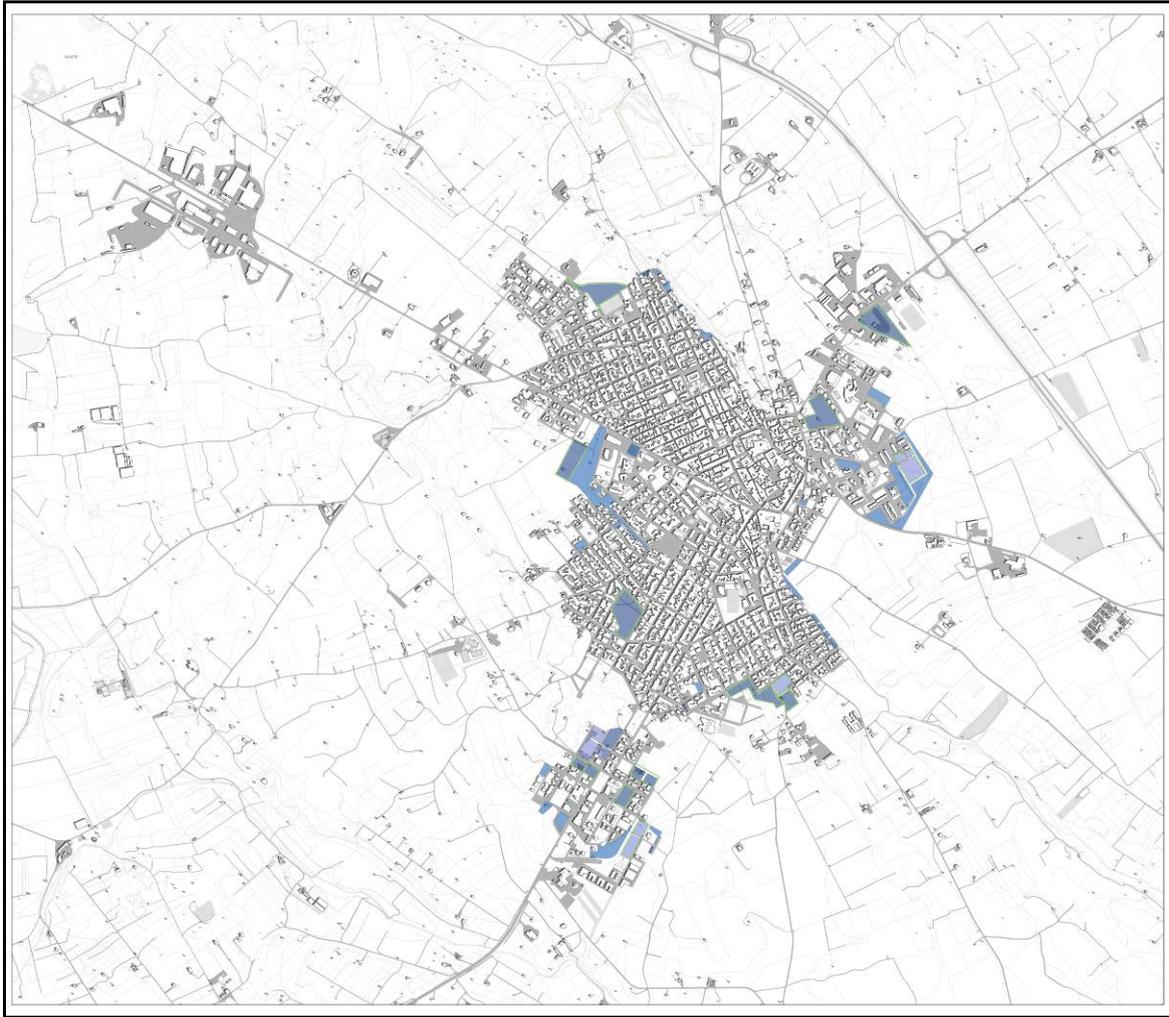


PUG/S CU 4.3 Contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione a prevalente destinazione residenziale ad attuazione differita

I contesti urbani della trasformazione | Contesto della trasformazione di interesse generale

Il Piano individua numerose **aree per attrezzature di interesse generale**, comprendendo nella dizione attrezzature di interesse generale tutte quelle attrezzature che, qualora non destinate a scopi di stretta cura della pubblica amministrazione, sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati.

Il Piano si pone l'obiettivo di realizzare un sistema di spazi pubblici e di uso pubblico fortemente caratterizzati per qualità urbana e architettonica, che insieme alle attrezzature esistenti e attraverso un significativo coinvolgimento di soggetti privati, contribuiscano alla formazione di una solida struttura urbana in grado di caratterizzare e qualificare l'insediamento urbano di Ugento.



-  CU_4.5.1 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale
-  CU_4.5.2 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale - Ambito ERS
-  CU_4.5.3 Contesto urbano della trasformazione per servizi e attrezzature - Ambito di completamento

Le previsioni per gli ambiti per attrezzature di interesse generale potranno essere attuati per iniziativa pubblica o per iniziativa privata, non escludendo comunque, anzi auspicando, la possibile sinergia tra pubblico e privato.

Nel caso di attuazione pubblica degli interventi e, pertanto di definizione di un ambito di origine dei diritti edificatori, sarà attribuita agli aventi diritto un credito edilizio pari all'indice compensativo attribuito all'area: i crediti saranno liberamente trasferibili o commercializzabili in coerenza con l'articolazione dei distretti perequativi di riferimento.

Qualora l'attuazione avvenga per iniziativa pubblica l'ambito di trasformazione sarà privo di un indice di utilizzazione territoriale massimo.

Il Piano individua tra i contesti urbani della trasformazione di interesse generale alcuni ambiti in cui si privilegia la possibile realizzazione di interventi di Edilizia residenziale sociale.

Garantendo la realizzazione almeno del 60% di ERS rispetto alla SIp totale ammessa nel contesto (di cui almeno il 20% di tale SIp dovrà essere riservata a residenze temporanee o forme di cohousing sperimentali), sarà possibile completare l'intervento con edilizia residenziale libera fino al raggiungimento della SIp massima ammessa.

Tali interventi sono finalizzati a completare e riqualificare alcuni vuoti urbani, a rispondere alla domanda crescente di residenze sociali, a sperimentare modelli innovativi di residenzialità e a qualificare l'offerta di servizi e attrezzature di interesse generale.

I contesti urbani della rigenerazione

I Contesti urbani della rigenerazione individuati dal Piano comprendono i seguenti ambiti di intervento:

- *Ambito della rigenerazione intercluso nel contesto urbano consolidato*

Gli interventi in tale ambiti sono finalizzati a recuperare aree la cui trasformazione, avviata anche in tempi lontani, risulta ancora oggi incompiuta, a riqualificare la forma urbana, a riconnettere parti differenti del tessuto consolidato e a dotare aree carenti di nuovi servizi e attrezzature.

- *Ambito della rigenerazione dei contenitori dismessi*

Gli interventi in tale ambiti sono finalizzati a recuperare i contenitori dismessi e le relative aree di pertinenza e attrezzare nuovi servizi qualificati in grado di strutturare il centro urbano.

Gli ambiti della rigenerazione costituiscono ambiti di possibile destinazione dei crediti edilizi e saranno attuati mediante formazione di un Piano Urbanistico Esecutivo (PUE) o di un progetto unitario ad attuazione convenzionata secondo indici e parametri fissati nel PUG/P.

Ambito della rigenerazione dei contenitori dismessi: "Ex Ittica"

La bonifica e il recupero dell'area dismessa dell'ex Ittica Ugento spa costituisce obiettivo strategico del Piano, in considerazione dell'incompatibilità di tale struttura con le valenze naturalistiche e paesaggistiche del contesto e del degrado in cui versa attualmente il complesso produttivo dismesso e le relative vaste aree di pertinenza.

Per questo contesto si applicano le previsioni del Piano Territoriale del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento integrate dalle prescrizioni del Piano. Le aree costituiscono possibile ambito di origine nell'ambito dei meccanismi perequativi definiti dal Piano.

L'area dovrà essere interessata da un progetto integrato unitario esteso all'intero ambito produttivo dell'ex Ittica Ugento spa, utile a consentire la valutazione dell'intervento proposto sia in termini di fattibilità tecnico-economica e procedurale che in termini di

impatto ambientale e territoriale, anche attraverso l'individuazione di scenari alternativi e di un preciso cronoprogramma di attuazione e di gestione.

Ambito della rigenerazione dei contenitori dismessi: "Ex Arcobaleno"

Il Piano assume l'obiettivo di recuperare l'ambito dismesso interno al contesto consolidato di Fontanelle, attualmente fonte di degrado e potenziale nuova polarità urbana.

In tale area valgono, peraltro, le previsioni del Piano Territoriale del Parco Naturale Regionale Litorale di Ugento che ammette:

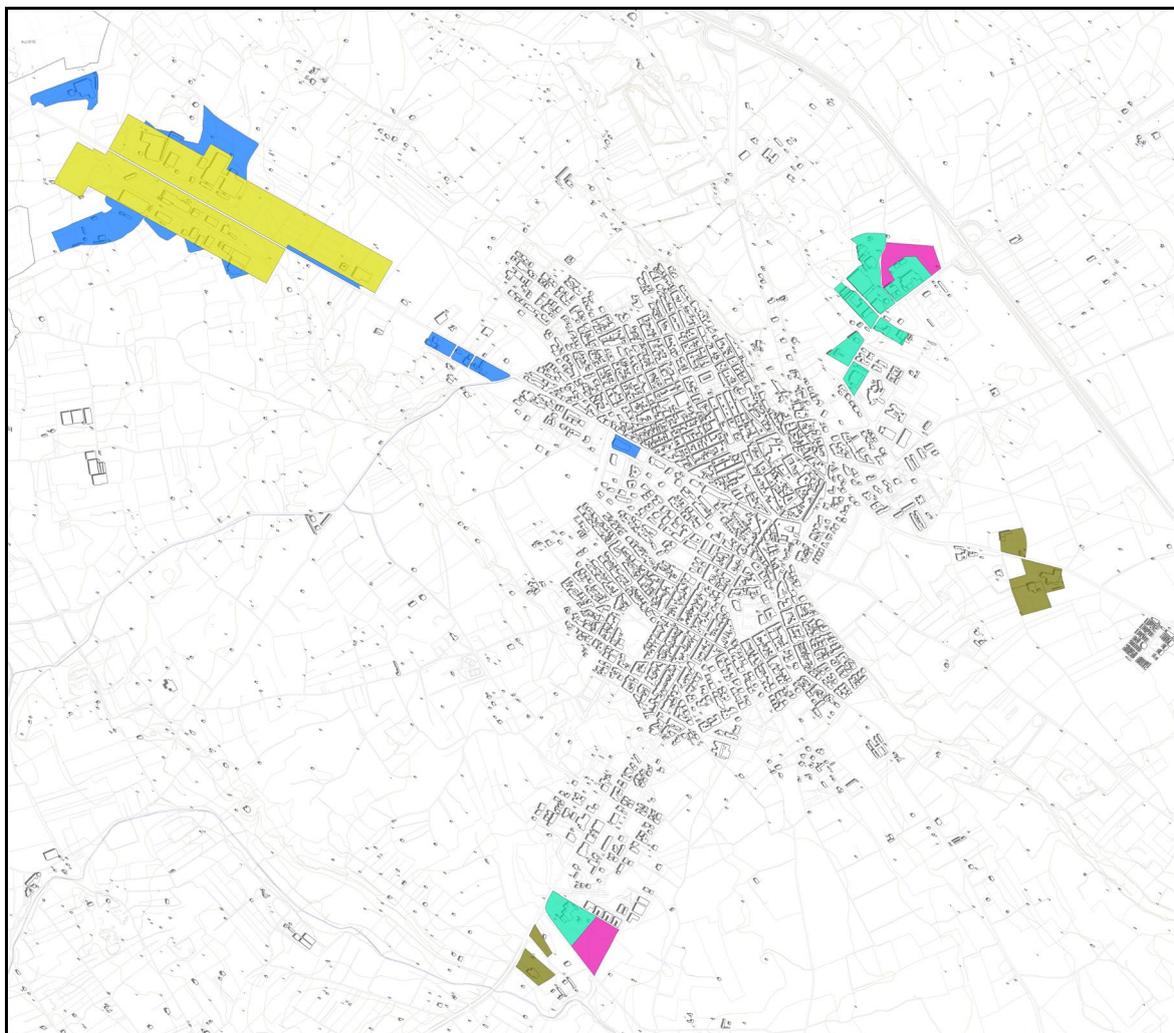
- interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, anche con sagoma e sedime differente, e un'ampliamento una tantum dei manufatti esistenti legittimamente edificati, fino a un massimo del 20% della Slp esistente;
- una destinazione prevalentemente a servizi e attrezzature di interesse generale, anche di tipo turistico diverse dalla ricettività;
- elevate permeabilità dell'area oggetto del recupero e significative sostenibilità dell'intervento proposto.

I contesti produttivi

I contesti produttivi coincidono con aree caratterizzate dalla presenza di attività produttive e commerciali con una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali. Molte di queste aree derivano da previsioni del PRG vigente, altre da occupazioni più antiche, altre da cambiamenti di usi in variante puntuale al PRG.

Il Piano, in coerenza con gli obiettivi del PPTR per le aree produttive, prevede:

- Il completamento delle infrastrutture;
- la salvaguardia e la riqualificazione delle relazioni tra insediamento produttivo e il suo contesto paesaggistico e ambientale;
- la riqualificazione degli spazi aperti degli insediamenti produttivi;
- il recupero della qualità morfologica, ambientale e paesaggistica del contesto e della qualità del singolo manufatto, in particolare in termini di sostenibilità (risparmio energetico, produzione di energia rinnovabile, riuso della risorsa idrica).



	CU 6.1 Contesto produttivo esistente
	CU 6.2 Contesto produttivo esistente isolato in ambito urbano
	CU 6.3 Contesto produttivo esistente isolato in ambito rurale
	CU 6.4 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (PIP vigente)
	CU 6.5 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva

Il PUG/P articola l'individuazione dei contesti produttivi, la maggior parte dei quali rappresentati da contesti già esistenti, come di seguito specificato:

- *CU 6.1 Contesto produttivo esistente*

Comprende, in particolare, le aree all'ingresso nord di Ugento, sviluppatosi a partire dagli anni '80 lungo la SP66 ed è caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e da attività industriali-artigianali, in prossimità di attrezzature collettive (Istruzione primaria e secondaria, attrezzature sportive). L'area produttiva è localizzata immediatamente a ridosso dell'ipotizzato tracciato delle mura messapiche.

Tale contesto comprende, inoltre, alcuni lotti isolati localizzati lungo le direttrici stradali di accesso al centro urbano di Ugento.

Il Piano si pone l'obiettivo del completamento e della riqualificazione delle aree produttive esistenti, localizzate in corrispondenza degli ingressi alla città e determinando, perciò, la necessità di mitigare l'impatto ambientali e migliorare l'inserimento paesaggistico delle attività attualmente insediate e caratterizzare tali accessi al centro urbano.

In tale contest il Piano ammette tutte le destinazioni produttive, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio; non ammette la destinazione residenziale.

- *CU 6.2 Contesto produttivo esistente isolato in ambito urbano e CU 6.3 Contesto produttivo esistente isolato in ambito rurale*

Per tali contesti il Piano finalizza gli interventi ammessi al miglioramento dell'inserimento paesaggistico, alla compatibilità con i caratteri urbani o con i caratteri del paesaggio rurale a seconda del contesto, alla valorizzazione delle attività produttive insediate o insediabili.

- *CU 6.4 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva in corso di attuazione (PIP vigente)*

Coincide con le aree comprese nel vigente Piano degli Insediamenti Produttivi (PIP), localizzato lungo la SP350 che collega Ugento a Racale (Via Racale) e la cui realizzazione è stata avviata a partire dagli anni '90 del '900 in attuazione della zona D2 semindustriale – artigianale individuata dal PRG.

Nell'area sono localizzate strutture per l'industria tessile, per il commercio di prodotti a uso domestico, a uso culturale e ricreativo, per la fabbricazione di prodotti in legno,

metallo, calcestruzzi e cemento e industria del legno. Numerosi lotti sono ancora liberi e parte dell'area non risulta a oggi infrastrutturata.

Per tali aree valgono fino alla scadenza le previsioni del piano esecutivo vigente. Alla loro scadenza, le aree le cui urbanizzazioni non siano state completate dovranno essere oggetto di piano di recupero; le aree in cui non sia stata avviata la realizzazione degli interventi potranno assumere le caratteristiche del contermine contesto rurale.

- *CU 6.5 Contesto della trasformazione a prevalente destinazione produttiva*

Comprendono alcune aree, di modesta estensione, a nord e a sud dell'attuale area PIP. La maggior parte delle aree comprese in tale contesto non sono comprese nel PUG|P; l'eventuale inserimento potrà avvenire dopo monitoraggio dell'attuazione del Piano o previa richiesta di nuove aree a destinazione produttiva impossibile da soddisfare con le aree disponibili.

I progetti urbani e territoriali

I Progetti urbani strategici

Il Piano propone uno scenario complessivo per la riqualificazione urbana di Ugento e delle Marine, scenario composto da più progetti strategici 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 della città e la qualificazione del suo margine e delle relazioni con la campagna contermina.

Lo scenario progettuale prende in considerazione, come evidente nelle immagini allegate riferite nell'ordine al centro urbano di Ugento, a Torre San Giovanni, a Torre Mozza e a Lido Marini, temi quali:

- *il Sistema dei beni paesaggistici*
- *il Sistema della mobilità e dell'accessibilità*
- *le relazioni città campagna e il Sistema del verde*
- *il Sistema delle aree attrezzate*
- *gli Ambiti della trasformazione*

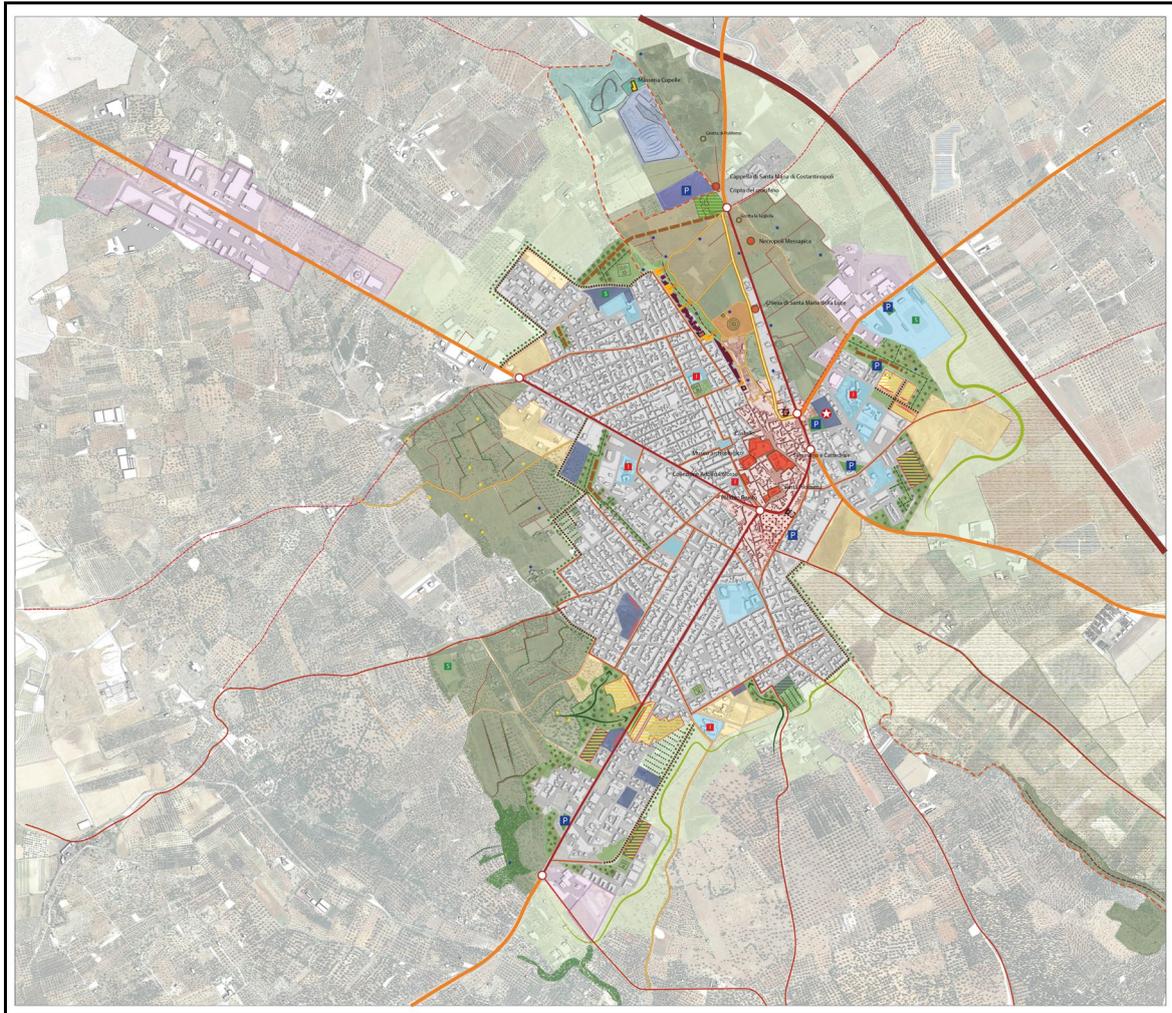
Il Progetto urbano per il centro urbano di Ugento

I progetti urbani proposti per la riqualificazione del centro urbano di Ugento e la valorizzazione delle aree di relazione città campagna si strutturano su alcuni interventi prioritari quali, solo a titolo esemplificativo:

- la valorizzazione del Parco urbano delle mura messapiche, comprendente le aree a nord del centro urbano, strettamente connesso con il centro storico e incentrato sulla valorizzazione del ricchissimo patrimonio archeologico e storico culturale presente;
- la valorizzazione del parco archeologico delle mura e delle necropoli messapiche come parte del più ampio e articolato Parco urbano delle mura messapiche;
- l'attrezzamento del Parco delle cave e dell'area di masseria Cupelle, in particolare per attività culturali ricreative e sportive;
- il recupero e valorizzazione del sistema viario costituito da via Raheli, via Capitano Congedi e via Congedi, creazione di una nuova accessibilità qualificata alle aree del costituendo Parco urbano delle mura messapiche e recupero della continuità dei percorsi storici murati posti a valle del centro abitato (per la fruizione del Parco

urbano delle mura messapiche e per valorizzare le connessioni tra il parco e il centro urbano);

- la valorizzazione degli episodi di archeologia urbana, anche attraverso l'applicazione dei meccanismi della perequazione urbanistica previsti nel nuovo Piano Urbanistico Generale;
- il completamento dei vuoti e la qualificazione del margine urbano, implementando la dotazione di servizi, attrezzature di interesse generale e aree a verde attrezzato e a verde libero.



Il sistema della mobilità e dell'accessibilità

-  Viabilità di connessione territoriale SS Gallipoli - Santa Maria di Leuca
-  Viabilità di connessione territoriale
-  Asse strutturante il sistema urbano
-  Viabilità di distribuzione urbana
-  Viabilità di distribuzione territoriale
-  Nuove intersezioni stradali
-  Viabilità urbana di progetto
-  Percorso storico a bassa intensità di traffico da valorizzare e attrezzare per la fruizione lenta
-  Percorso a bassa intensità di traffico da integrare nelle rete della mobilità lenta
-  Principale percorso storico murato da valorizzare
-  Percorso storico murato da valorizzare
-  Parcheggio pubblico (green park)

Il sistema delle aree attrezzate

-  Parco archeologico delle mura messapiche
-  Cripta del Crocifisso e Giardino delle Arti
-  Parco delle cave - Ambito per spettacoli e attività ricreative all'aperto
-  Parco delle cave - Ambito dello sport
-  Parco delle cave - Parcheggio di attestamento e servizi informativi
-  Parco delle cave - Centro per le attività ricreative di Masseria Cupelle
-  Scuola all'aria aperta - Ambito per attività sociali, didattiche e ricreative
-  Sistema museale di Ugento e principali emergenze storico culturali
-  Area per fiere
-  Parco urbano
-  Parco giochi
-  Attrezzature di interesse generale di progetto
-  Aree a standard e Spazi pubblici esistenti
-  Strutture sportive
-  Aree per l'Istruzione

Le relazioni Città Campagna e il sistema del verde

-  Contesto rurale agricolo marginale
-  Parco di cintura
-  Parco di cintura - Ambito di tutela paesaggistica
-  Area a verde libero di filtro
-  Relazioni città campagna - Penetrazione verde
-  Relazioni città campagna - Margine verde
-  Area boscata
-  Orti sociali urbani
-  Nuove alberature stradali di filtro
-  Siepi e boschi in filari

Ambiti della trasformazione

-  Comparto in attuazione del vigente PRG
-  Ambito della trasformazione prevalentemente residenziale
-  Ambito della trasformazione per ERS
-  Nuovo fronte urbano
-  Ambito parzialmente dismesso da recuperare
-  Manufatto incongruo da demolire
-  Manufatto incongruo da demolire e recupero del lotto
-  Il margine urbano - La quinta edificata
-  Il margine urbano - Gli affacci sul parco da qualificare
-  Il margine urbano - Gli accessi al parco

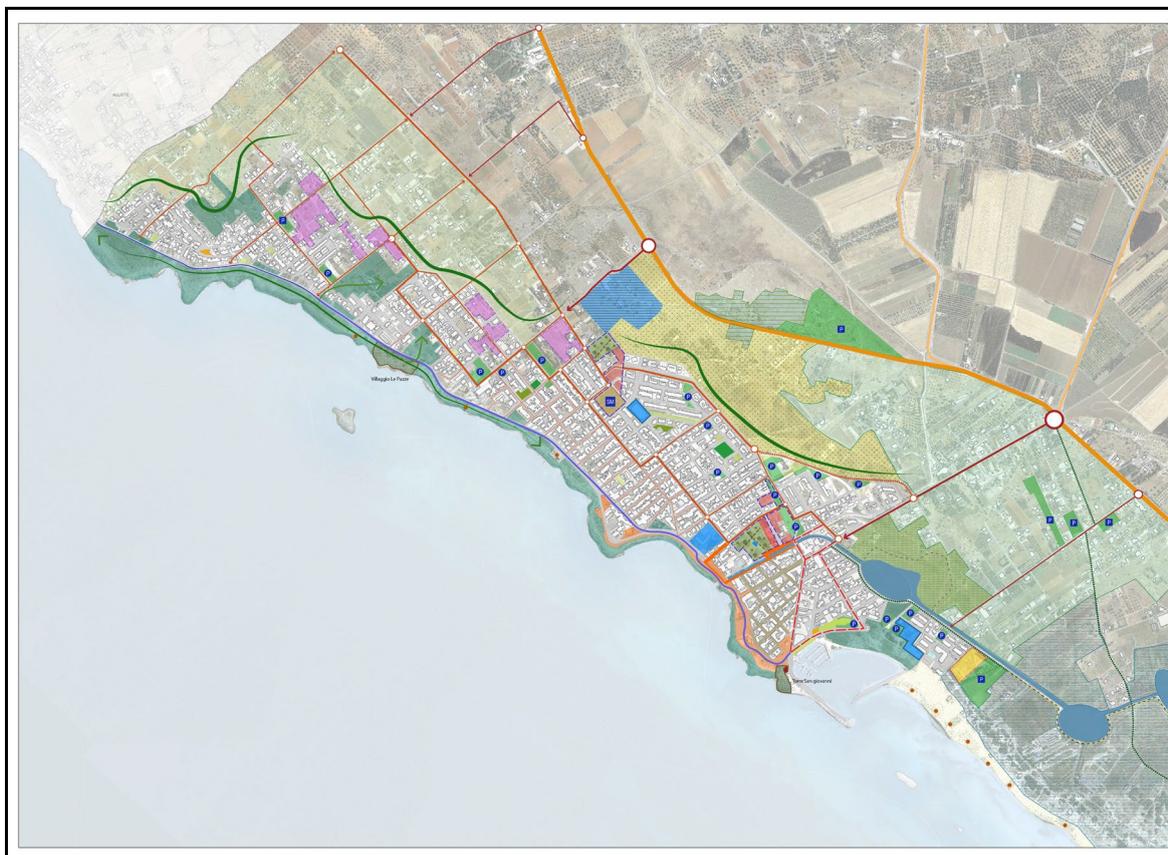
Il sistema dei paesaggistici

-  Tracciato delle mura messapiche
-  Cava storica
-  Forma morfologica di versante di valore paesaggistico
-  Recinti e muretti in pietra
-  Grotta
-  Pozzi e cisterne in pietra
-  Trulli, caseddhi, pagghiare, lamie

-  Centro storico
-  Area urbana
-  Area produttiva
-  Area produttiva in attuazione del vigente PRG

Il Progetto urbano per Torre San Giovanni

Il progetto territoriale ha lo scopo di arrestare i processi di degrado dovuti alla pressione insediativa sulla costa, contenere il consumo di suolo rispetto alle previsioni del PRG vigente e di valorizzare l'importante patrimonio identitario (naturalistico, rurale, culturale) ancora presente nel sistema costiero e nel suo articolato entroterra.

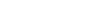


Progetto urbano Torre San Giovanni

Tra i temi assunti come prioritari si evidenziano, a solo titolo esemplificativo:

- la strutturazione di una viabilità di gronda e di un sistema di parcheggi, anche a gestione privata, utili a liberare le aree più prossime al mare, in entrambi i centri costieri, dal traffico di attraversamento, dal traffico connesso alla ricerca di parcheggio e dalle stesse auto in sosta, ampliando gli spazi per pedoni e ciclisti e per le attività commerciali e ricreative;
- la sperimentazione di forme di pedonalizzazione e di regolamentazione del traffico;
- il completamento delle aree libere interne ai tessuti consolidati, favorendo la diversificazione dell'offerta turistica e l'articolazione delle attrezzature di interesse generale presenti;
- la valorizzazione delle aree a verde di tutela naturalistica, lungo la costa e all'interno dell'insediamento costiero;
- la valorizzazione dell'interfaccia tra l'insediamento costiero e le aree agricole costiere.

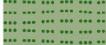
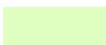
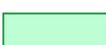
Il sistema della mobilità e dell'accessibilità - gli interventi

-  Viabilità di connessione territoriale Strada Litoranea
-  Accessibilità principale alla costa da qualificare
-  Accessibilità secondaria alla costa da qualificare
-  Viabilità urbana da qualificare quale strada di gronda per l'accessibilità urbana
-  Viabilità urbana di distribuzione
-  Viabilità a traffico regolamentato di accesso ai parcheggi e al Parco
-  Anello regolamentato per l'accesso al lungomare e al porto
-  Viabilità urbana a traffico regolamentato
-  Strada costiera da riqualificare
-  Viabilità di progetto per l'accesso all'insediamento
-  Viabilità di progetto per la distribuzione urbana
-  Percorso ciclo-pedonale
-  Percorso escursionistico
-  Ambito attrezzato per i servizi intermodali (info point, stazione navetta, stazione bikesharing, punto ricarica elettrica, parcheggi di servizio utenze speciali)
-  Parcheggio pubblico (green park)
-  Parcheggio pubblico (green park) di attestamento e interscambio

Il sistema delle aree attrezzate - gli interventi

-  Lungomare prevalentemente pedonale da valorizzare
-  Spazio attrezzato per la fruizione pedonale da valorizzare
-  Spazio attrezzato per la fruizione pedonale: Lungocanale da attrezzare e qualificare
-  Ridisegno dello spazio urbano a fruizione pedonale

Il sistema del verde - gli interventi

-  Parco naturalistico attrezzato di Suddenna
-  Parco delle cave
-  Nuova polarità urbana - Verde attrezzato e servizi di supporto alla fruizione turistica
-  Area a verde attrezzato
-  Parco di quartiere Verde di comunità Play ground
-  Area a verde libero di valenza naturalistica
-  Connessione costiera
-  Penetrazione costiera
-  Cintura verde
-  Margine verde
-  Insediamento diffuso di Moccuso
-  Area di valore naturalistico

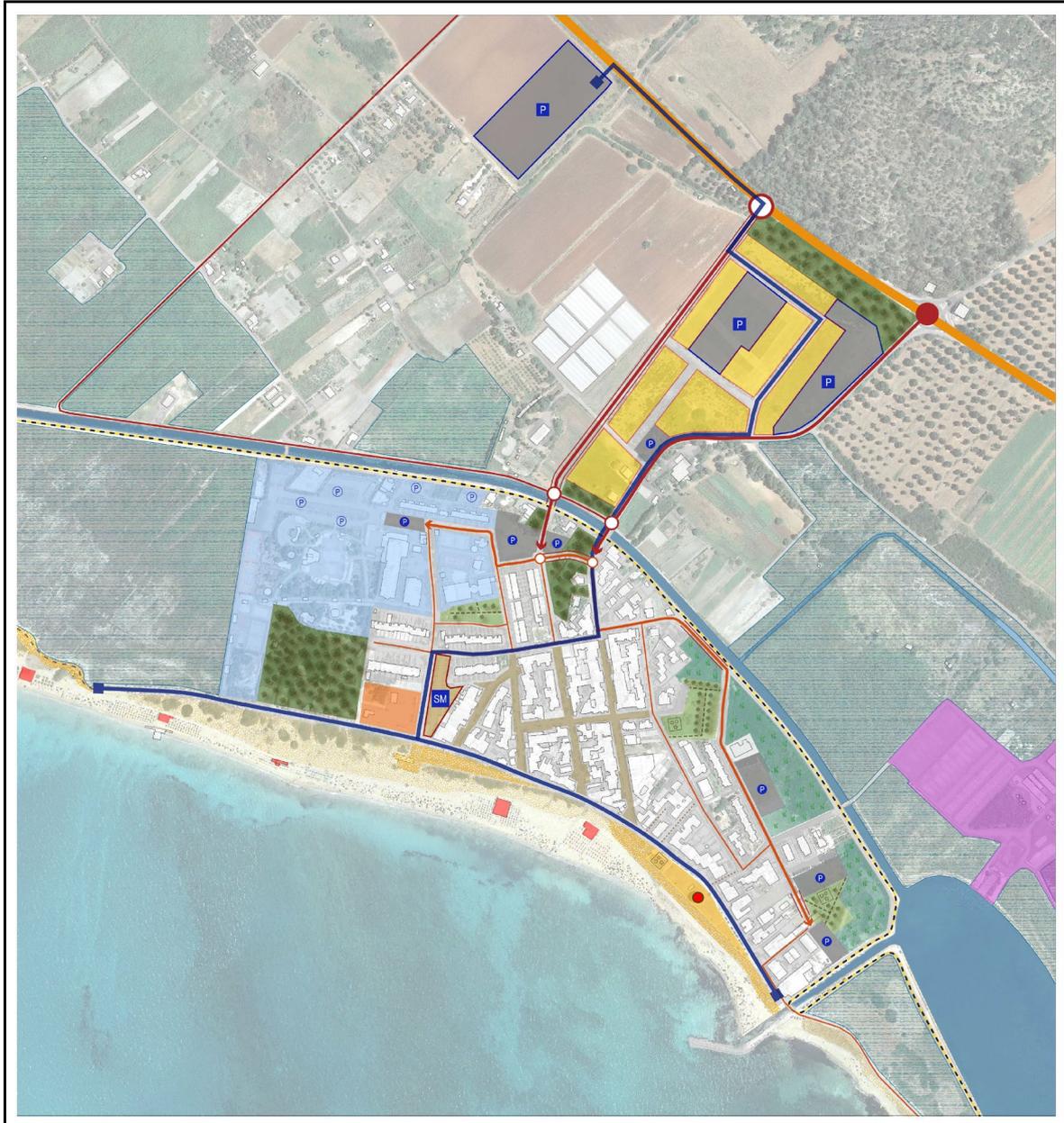
Il sistema delle attrezzature

-  Ambito della trasformazione per la residenza turistica
-  Ambito della trasformazione - Zona di concentrazione delle volumetrie private
-  Attrezzatura di interesse generale di tipo turistico
-  Insediamento residenziale turistico in attuazione del PRG vigente
-  Ambito di margine per le future richieste di attrezzature turistiche
-  Attrezzatura di interesse generale (ambito del dismesso)
-  Attrezzatura di interesse generale
-  Ambito di recupero del centro colonico
-  Struttura di supporto alla balneazione
-  Emergenza storico culturale
-  Area archeologica da valorizzare

Il Progetto urbano per Torre Mozza e per Lido Marini

I progetti urbani proposti si strutturano su alcuni temi prioritari quali:

- la realizzazione di un secondo accesso a Torre Mozza;
- la strutturazione di una viabilità di gronda e di un sistema di parcheggi, anche a gestione privata, utili a liberare le aree più prossime al mare, in entrambi i centri costieri, dal traffico di attraversamento, dal traffico connesso alla ricerca di parcheggio e dalle stesse auto in sosta, ampliando gli spazi per pedoni e ciclisti e per le attività commerciali e ricreative;
- l'attivazione di sistemi di mobilità collettiva, già individuati nel Piano Territoriale del Parco e implementati con il Piano Urbanistico Generale, utili a ridurre in maniera significativa le pressioni turistiche e il traffico carrabile nelle aree più sensibili del territorio comunale, elemento attrattivo per la fruizione turistica compatibile della costa e fattore utile a generare attività economiche e occupazione da parte di soggetti privati;
- la realizzazione, in ciascuno dei centri costieri di un ambito attrezzato per i servizi intermodali, spazio urbano centrale in cui localizzare, ad esempio, info point turistico, stazione delle navette, stazione bike sharing, punto ricarica elettrica, parcheggi di servizio per le utenze speciali;
- la sperimentazione di forme di pedonalizzazione e di regolamentazione del traffico, per esempio sul Lungomare, al fine di garantire il miglioramento della qualità dello spazio urbano, l'incremento della sicurezza per i fruitori delle Marine (e in particolare per bambini e anziani), nuove opportunità di crescita per le attività commerciali esistenti o di nuovo insediamento;
- l'incremento significativo della dotazione di aree a verde attrezzato e a verde libero nelle Marine;
- il recupero naturalistico della costa e delle aree umide prossime all'insediamento.



Progetto urbano Torre Mozza



Progetto urbano Lido Marini

<p>Il sistema della mobilità e dell'accessibilità - gli interventi</p> <ul style="list-style-type: none"> Viabilità di connessione territoriale Strada Litoranea Accessibilità principale alla costa da qualificare Accessibilità secondaria alla costa da qualificare Viabilità urbana da qualificare quale strada di gronda per l'accessibilità urbana Viabilità urbana a traffico regolamentato Viabilità di progetto Pista ciclabile Percorso escursionistico Nuove intersezioni stradali Ambito attrezzato per i servizi intermodali (info point, stazione navetta, stazione bikesharing, punto ricarica elettrica, parcheggi di servizio utenze speciali) Parcheggio pubblico (green park) Parcheggio pubblico (green park) di atterramento e interscambio Area a parcheggio di pertinenza privata <p>Il sistema delle aree di interesse naturalistico</p> <ul style="list-style-type: none"> Arenile sabbioso o roccioso Sistema dunale Area di valore naturalistico Sistema dei bacini e dei canali costieri 	<p>Il sistema delle aree attrezzate gli interventi</p> <ul style="list-style-type: none"> Riqualificazione urbana e mobilità collettiva ridisegno del fronte mare e ipotesi di tracciato del servizio navetta Area attrezzata di supporto alla fruizione del Parco Spazio attrezzato per la fruizione pedonale da completare e qualificare Ridisegno dello spazio urbano a fruizione pedonale <p>Il sistema del verde - gli interventi</p> <ul style="list-style-type: none"> Area a verde libero Area a verde libero di valenza naturalistica Area a verde attrezzato Parco giochi Ambito di rinaturalizzazione Ricostruzione del sistema dunale <p>Il sistema delle attrezzature turistiche</p> <ul style="list-style-type: none"> Piattaforma turistica Ambito della trasformazione per attrezzature turistiche Struttura di supporto alla balneazione
---	--

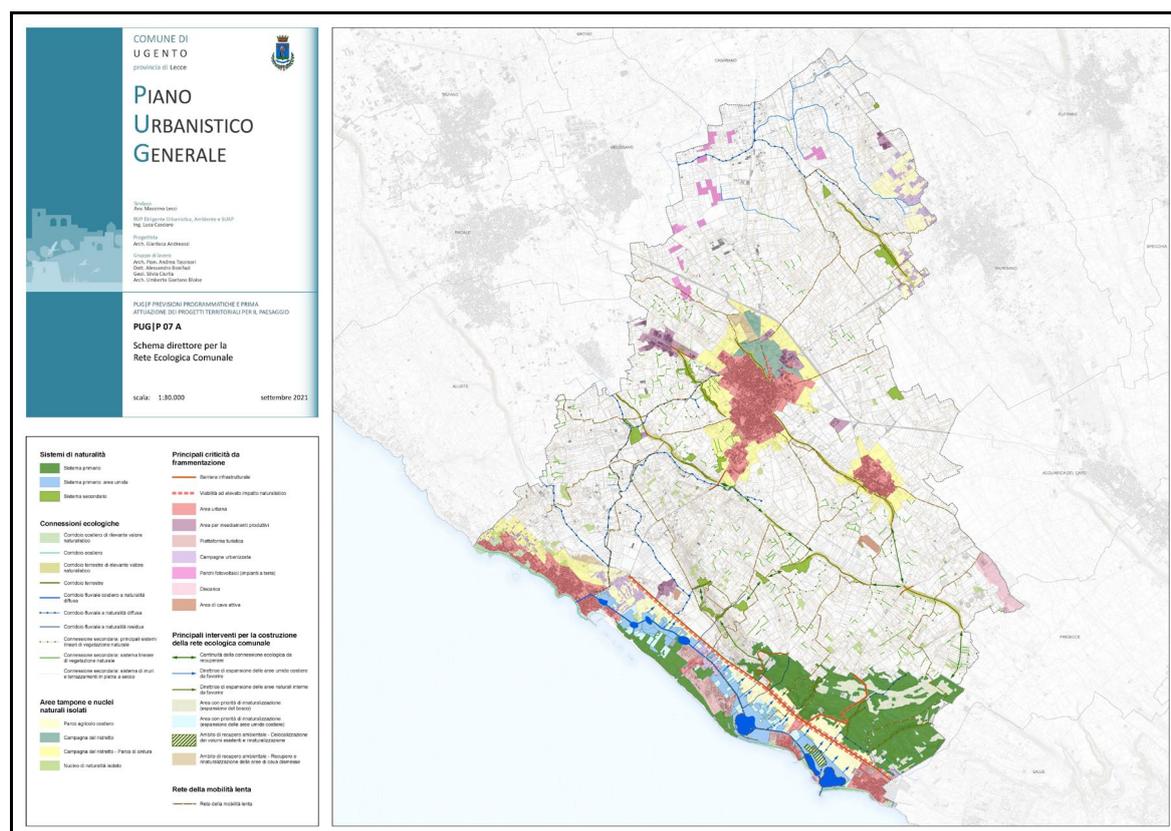
I Progetti Territoriali

Il PUG/P, in coerenza con gli indirizzi del PUG/S, definisce gli Schemi direttori dei progetti territoriali per il paesaggio e in particolare redige:

- *Schema direttore per la Rete Ecologica comunale*
- *Schema direttore per la costruzione del progetto delle relazioni città campagna*
- *Schema direttore per la rete della mobilità lenta e la fruizione dei beni culturali e paesaggistici*

Gli elementi della 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 produttivi e dalla diffusione insediativa recente e riducendo i processi di frammentazione del territorio.



Schema direttore per la Rete Ecologica comunale

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

- *i sistemi di naturalità*
- *le connessioni ecologiche*
- *le aree tampone e i nuclei naturali isolati*

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 e degli eventuali tracciati, 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 esistenti e contestuale rinaturalizzazione dell'area*
- *recupero e rinaturalizzazione delle aree di cava dismesse*

Le relazioni città campagna

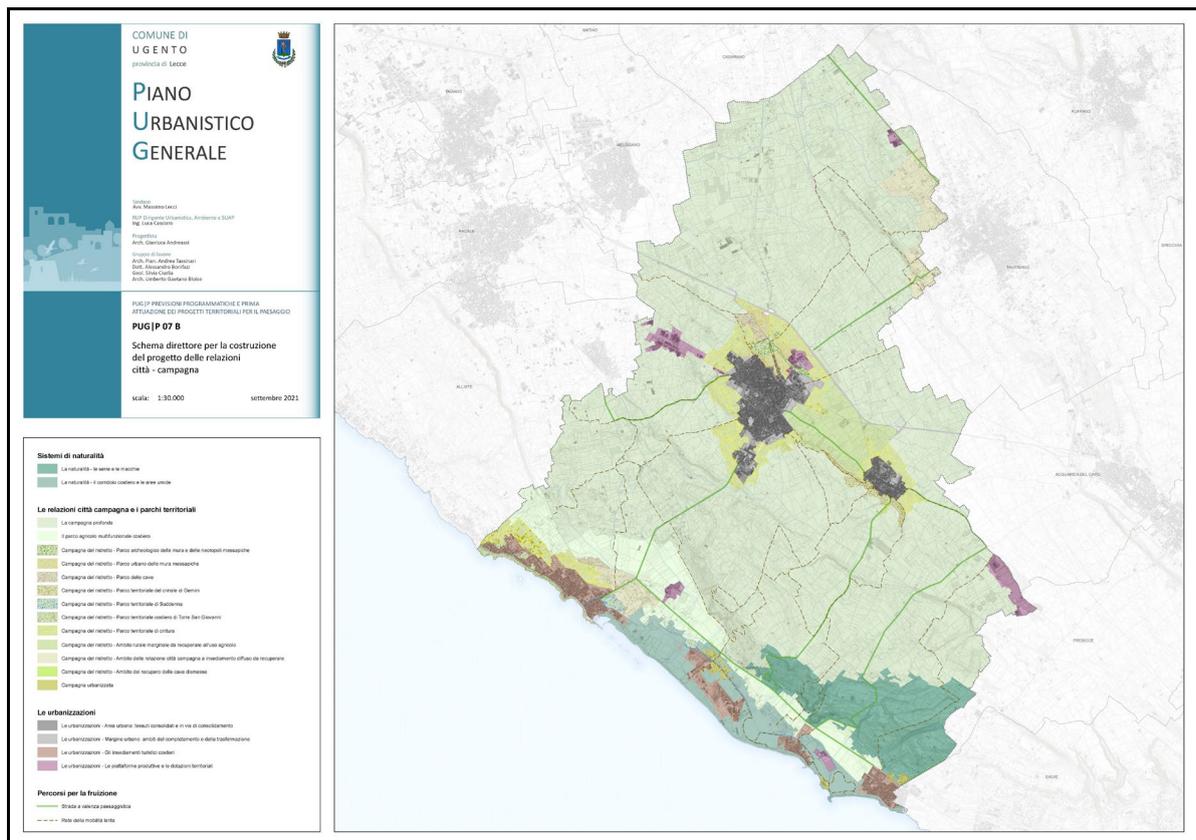
Il progetto, partendo dall'analisi delle dinamiche insediative recenti che hanno interessato la corona intorno al centro urbano, della marginalità agricola di tali aree e dei beni paesaggistici, ambientali, storici e archeologici, è finalizzato a proporre un insieme di interventi per la riqualificazione del margine degli insediamenti esistenti, per la dotazione di attrezzature di carattere generale a cerniera tra la città e la campagna e per la creazione di un sistema di parchi rurali multifunzionali in grado di recuperare l'immagine del "ristretto" e permettere una fruizione qualificata e articolata di tali spazi da parte di residenti e turisti.

La regolamentazione degli interventi è indirizzata in particolare a:

- ridefinire il bordo della città attraverso un progetto di riqualificazione funzionale, formale e paesaggistica del margine urbano, anche attraverso la localizzazione di nuove polarità per attrezzature di interesse generale in grado di strutturare nuove relazioni qualificate e qualificanti tra città e campagna;
- identificare e progettare nuovi parchi rurali multifunzionali in grado di connettere tra loro gli spazi aperti rurali a corona e sul margine dei centri urbani, qualificare il

territorio tra città e campagna e gli insediamenti diffusi presenti e incentivare una fruizione qualificata e articolata di tali spazi;

- definire nuove dotazioni di servizi e attrezzature a cerniera tra città e campagna;
- contenere l'espansione residenziale e il consumo di suolo agricolo e riqualificare da un punto di vista formale ed ecologico i nuclei esistenti;
- recuperare la capillare rete dei percorsi minori per una fruizione articolata dello spazio rurale e per definire nuove relazioni tra città e campagna.



Schema direttore per la costruzione del progetto delle relazioni città campagna

Il Piano, in particolare, al fine di qualificare e valorizzare le relazioni tra città e campagna, individua i seguenti nuovi parchi territoriali:

- *Parco urbano delle mura messapiche*
- *Parco delle cave*
- *Parco delle cave di Torre San Giovanni*
- *Parco territoriale del crinale di Gemini*
- *Parco territoriale costiero di Torre San Giovanni*
- *Parco territoriale di cintura*

riconosciuti sul territorio e delle relative figure territoriali e paesistiche di appartenenza.

La regolamentazione degli interventi è indirizzata in particolare a:

- integrare i progetti di recupero e valorizzazione dei singoli beni patrimoniali tra loro e con i progetti per la realizzazione della rete della mobilità lenta e per la creazione della Rete Ecologica comunale;
- definire, attraverso i singoli progetti, occasioni per il recupero e la valorizzazione del sistema territoriale e paesaggistico in cui tali beni sono localizzati;
- dettagliare la disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione.