



Regione  
Puglia



Provincia  
di Lecce



Comune  
di Otranto



Comune  
di Giurdignano

# PUGi

## Comune di Otranto - Comune di Giurdignano Piano Urbanistico Generale intercomunale



# PUG

Dicembre 2017

## 1 Relazione generale

Sindaco di Otranto: Ing. Pierpaolo Cariddi  
Assessore all'Urbanistica: Dott. Michele Tenore  
RUP: Ing. Emanuele M. Maggiulli

Sindaco di Giurdignano: Avv. Monica Laura Gravante  
Assessore all'Urbanistica: Avv. Agostino Rizzo  
RUP: Arch. Giuseppe Russo

### Gruppo di progettazione multidisciplinare

#### Coordinamento generale

Pianificazione Urbanistica

Prof. Arch. Gianluigi Nigro (Coordinatore)

Prof. Arch. Francesca Calace

Arch. Francesco Nigro (Coordinatore da Aprile 2012)

Progettazione Urbana

Prof. Arch. Francesco Cellini

#### Ufficio di Piano

Coordinatore

Arch. Roberto Campa

Componenti

Dott. Pian.Terr. Massimo D'Ambrosio

Arch. Serena Rosati

Collaboratrice

Arch. Sara Tortorella



#### Consulenti specialisti

Aspetti del territorio agro-forestale

Prof. Giovanni Sanesi

Dott. Giuseppe Colangelo

Dott. Raffaele Laforteza

(Dipartimento di Scienze delle Produzioni Vegetali - Università degli Studi di Bari)

Aspetti geologici e idrografici

Dott. Antonio Marte

Valutazione ambientale strategica

Ing. Riccardo Bandello

Ing. Tommaso Farenga

Pianificazione paesaggistica regionale

Arch. Carlo Angelastro

|   |               |
|---|---------------|
| <b>PARTE PRIMA - II PUG INTERCOMUNALE .....</b>   | <b>- 6 -</b>  |
| <br>  |               |
| <b>1 IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE INTERISTITUZIONALE .....</b> | <b>- 7 -</b>  |
| 1.1 Le ragioni e i principi di una scelta .....   | - 7 -         |
| 1.2 Il Percorso .....   | - 8 -         |
| 1.2.1 Fase 1. Avvio processo di pianificazione e 1^ Conferenza di Copianificazione:.....        | - 9 -         |
| 1.2.2 Fase 2. Documento Programmatico Preliminare .....   | - 9 -         |
| 1.2.3 Fase 3. Elaborazione PUGi e 2^ Conferenza di Copianificazione .....                       | - 10 -        |
| <b>2 OTRANTO-GIURDIGNANO, UN'IDEA CONDIVISA DI SVILUPPO .....</b>                               | <b>- 10 -</b> |
| 2.1 L'idea complessiva di sviluppo di Otranto e Giurdignano .....                               | - 10 -        |
| 2.2 I temi principali della Intercomunalità .....   | - 12 -        |
| 2.2.1 La valorizzazione integrata delle risorse.....  | - 13 -        |
| 2.2.2 Lo sviluppo rurale .....  | - 14 -        |
| 2.2.3 I "turismi" .....   | - 15 -        |
| 2.2.4 Residenza, servizi e funzioni urbane .....  | - 16 -        |
| 2.2.5 La mobilità, l'accessibilità e la fruizione del territorio .....                          | - 17 -        |
| <b>3 I RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....</b>                                    | <b>- 18 -</b> |
| 3.1 Il Piano di Assetto idrogeologico .....   | - 18 -        |
| 3.2 Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.....  | - 20 -        |
| 3.2.1 La forma e la struttura del PPTR .....  | - 20 -        |
| 3.2.2 Il quadro pianificatorio regionale per la tutela del paesaggio .....                      | - 21 -        |
| 3.2.3 Esclusioni dalla tutela paesaggistica statale.....  | - 22 -        |
| 3.2.4 Coerenza del PUGi col PPTR.....   | - 23 -        |
| 3.3 Il Piano Regionale delle Coste .....  | - 23 -        |
| 3.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....                                     | - 24 -        |
| <b>4 LA STRUTTURA E L'EFFICACIA DEL PUGi .....</b>  | <b>- 24 -</b> |
| 4.1 La struttura e l'articolazione del Piano intercomunale .....                                | - 24 -        |
| 4.2 La doppia velocità del Piano e la formazione del PUG/P .....                                | - 25 -        |
| 4.3 L'attuazione del PUG: equità, fattibilità e qualità .....                                   | - 26 -        |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>PARTE SECONDA - LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI .....</b>                   | <b>- 27 -</b> |
| <br>   |               |
| <b>5 TEMI E PROBLEMI DELLA DIMENSIONE COMUNALE .....</b>   | <b>- 28 -</b> |
| 5.1 Criticità e questioni di Otranto .....   | - 28 -        |
| <b>6 LE PREVISIONI STRUTTURALI – PUG/S .....</b>   | <b>- 29 -</b> |
| 6.1 Un territorio stratificato di vincoli.....   | - 29 -        |
| 6.2 La Disciplina delle Invarianti.....  | - 30 -        |
| 6.2.1 Il Sistema paesaggistico-ambientale .....  | - 31 -        |
| 6.2.2 Il Sistema della mobilità e delle Infrastrutture tecnologiche .....                          | - 36 -        |
| 6.2.3 Il Sistema delle dotazioni .....   | - 37 -        |
| 6.3 Il progetto per lo Spazio rurale .....   | - 39 -        |
| 6.3.1 Obiettivi e previsioni per i Contesti territoriali rurali e periurbani.....                  | - 39 -        |
| 6.3.2 I Progetti Strategici per lo Spazio rurale .....   | - 43 -        |
| 6.3.3 Le Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale .....                 | - 45 -        |
| 6.3.4 Gli Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale .....                                       | - 47 -        |
| 6.3.5 L’Ambito di allocazione di attrezzature di valenza territoriale: il Parco ecoprodotivo ..... | - 50 -        |
| 6.3.6 I Percorsi e i Luoghi di valorizzazione del patrimonio .....                                 | - 50 -        |
| 6.3.7 Territori costieri e Spazio Rurale .....   | - 53 -        |
| 6.4 Il progetto per lo spazio urbano.....  | - 54 -        |
| 6.4.1 Lo Spazio urbano: obiettivi e Contesti urbani .....  | - 54 -        |
| 6.4.2 Il nuovo assetto del centro urbano e le previsioni per i Contesti urbani.....                | - 55 -        |
| 6.4.3 I Progetti strategici per lo Spazio urbano.....  | - 60 -        |
| 6.4.4 I Territori costieri e lo Spazio urbano .....  | - 62 -        |
| 6.4.5 Gli Ambiti di trasformazione.....  | - 63 -        |
| 6.4.6 Il meccanismo perequativo negli Ambiti di trasformazione .....                               | - 64 -        |
| 6.4.7 Nuovi spazi e dotazioni urbane.....  | - 65 -        |
| <b>7 LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ.....</b>                                    | <b>- 67 -</b> |
| 7.1 Il progetto della rete ecologica.....  | - 68 -        |
| 7.2 La qualificazione ambientale degli interventi.....   | - 70 -        |
| 7.3 La qualificazione paesaggistica degli interventi.....  | - 70 -        |
| <b>8 LE QUANTITÀ DEL PUG/S.....</b>  | <b>- 72 -</b> |
| 8.1 Il bilancio della pianificazione vigente.....  | - 72 -        |
| 8.1.1 Lo stato di attuazione del PRG.....  | - 72 -        |

|   |  |               |
|---|--|---------------|
| 8.1.2   | Il fabbisogno di standard urbanistici .....                                    | - 72 -        |
| 8.1.3   | Stima della popolazione turistica .....  | - 76 -        |
| 8.2   | Le quantità previste dal PUG/S .....   | - 77 -        |
| 8.2.1   | Le capacità edificatorie del Piano .....                                       | - 77 -        |
| 8.3   | Le dotazioni di progetto .....   | - 79 -        |
| 8.3.1   | Dotazioni locali .....   | - 79 -        |
| 8.3.2   | Dotazioni territoriali e per il turismo .....                                  | - 80 -        |
| <b>PARTE TERZA - LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE .....</b> |  | <b>- 82 -</b> |
| <b>9</b>  | <b>LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE – PUG/P .....</b>                              | <b>- 83 -</b> |
| 9.1   | Gli obiettivi del PUG/P n.1 .....  | - 83 -        |
| 9.2   | I contenuti: disciplina di base e programmazione del PUG/P n.1 .....           | - 83 -        |
| 9.2.1   | La disciplina delle componenti esistenti.....                                  | - 83 -        |
| 9.2.2   | La programmazione del PUG/P n.1 .....  | - 84 -        |
| <b>10</b>   | <b>LA DISCIPLINA DELLE COMPONENTI NATURALISTICHE .....</b>                     | <b>- 85 -</b> |
| <b>11</b>   | <b>LA DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEI CONTESTI RURALI .....</b>                | <b>- 86 -</b> |
| 11.3  | Le aree agricole.....  | - 86 -        |
| 11.4  | Le forme insediative .....   | - 86 -        |
| 11.5  | Le iniziative di riqualificazione e di valorizzazione dello spazio rurale..... | - 88 -        |
| <b>12</b>   | <b>LA DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEI CONTESTI URBANI .....</b>                | <b>- 90 -</b> |
| 12.1  | I Tessuti e gli Interventi urbanistico edilizi .....                           | - 90 -        |
| 12.2  | I Comparti negli Ambiti di Trasformazione.....                                 | - 91 -        |
| <b>13</b>   | <b>LA DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI.....</b>                          | <b>- 91 -</b> |
| 13.1  | Dotazioni locali .....   | - 92 -        |
| 13.2  | Spazi aperti urbani .....  | - 93 -        |
| <b>14</b>   | <b>GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI .....</b>                                   | <b>- 94 -</b> |
| 14.1  | Le previsioni per la mobilità .....  | - 94 -        |
| <b>15</b>   | <b>IL DIMENSIONAMENTO DEL PUG/P n.1.....</b>                                   | <b>- 94 -</b> |



## **PARTE PRIMA - II PUG INTERCOMUNALE**

## 1 IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE INTERISTITUZIONALE

### 1.1 Le ragioni e i principi di una scelta

I principali motivi che hanno indotto i Comuni di Otranto e Giurdignano ad affrontare insieme la definizione di una visione di sviluppo per il futuro, e delle conseguenti scelte di assetto e organizzazione condivisa dei propri territori, sono di duplice natura. Da una parte le modificazioni avvenute nel quadro legislativo, programmatico e pianificatorio della Regione Puglia, dall'altra la consapevolezza della crescente complessità del rapporto, talvolta conflittuale, tra le dinamiche della vita sociale, economica e produttiva della contemporaneità e le insopprimibili esigenze di conservazione delle risorse ambientali, culturali, sociali del territorio, nonché di costante innalzamento della sostenibilità dei comportamenti umani.

Il quadro istituzionale e pianificatorio pugliese si è notevolmente modificato nel corso degli ultimi anni: sono intervenute innovazioni legislative, tra le quali la principale è l'entrata in vigore della LR 20/2001, che trasforma il tradizionale Piano Regolatore in Piano Urbanistico Generale (PUG) e lo articola in previsioni strutturali e previsioni programmatiche; in applicazione dell'art.4 della sopracitata LR 20/2001 la Regione Puglia, con DGR n.1328 del 3 agosto 2007, ha approvato il "Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) - Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei Piani Urbanistici Generali (PUG)" che stabilisce metodologie, contenuti e procedure di redazione e formazione dei PUG, anche in versione intercomunale. La LR 20/2001 ed il DRAG stabiliscono come atto propedeutico al processo di formazione del PUG la redazione del Documento Programmatico Preliminare (DPP) che deve essere adottato dal Consiglio Comunale, pubblicato e sottoposto alla presentazione delle osservazioni. L'utilità della costruzione del DPP consiste nella possibilità di sottoporre alla consultazione pubblica un documento di prima definizione degli obiettivi del PUG, che consente una prima condivisione delle conoscenze e delle interpretazioni e una prima definizione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio: rappresenta un prodotto "programmatico" e "preliminare" alla formazione del PUG vero e proprio.

A fronte di queste modificazioni, e della conseguente necessità di revisionare profondamente i propri strumenti di pianificazione urbanistica, le Amministrazioni comunali hanno avviato un percorso comune scegliendo di adottare un approccio territoriale più ampio affrontando la formazione di un piano urbanistico intercomunale. La scelta è stata dettata dal riconoscimento dei forti legami geografico-territoriali, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storici che legano Otranto e Giurdignano, e dalla conseguente necessità di programmare unitariamente lo sviluppo dei due territori, per molti aspetti complementari. Ciò anche allo scopo di risolvere e dare soluzioni a problematiche spesso spazialmente contigue e dovute a fenomeni e dinamiche che, indifferentemente dai confini amministrativi, coinvolgono i due territori comunali. Nonché per valorizzare al massimo le sinergie generabili da una visione di sviluppo condivisa e partecipata di una parte molto significativa del Salento, e da un approccio unitario alle scelte e alle soluzioni di governo locale del territorio.

Le principali tematiche poste alla base del PUGi fanno riferimento alle caratteristiche proprie e alle dinamiche emergenti nei territori di Otranto e Giurdignano: la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica, i beni culturali e archeologici, la riqualificazione urbana, il recupero dei centri storici, il problema della prima casa, le attrezzature turistiche, il territorio rurale, il comparto artigianale, le infrastrutture e la mobilità.

Già dalla costruzione del Documento Programmatico Preliminare del PUGi si è ritenuto opportuno attribuire maggiore rilevanza ai principi definiti dagli “Indirizzi” delle Amministrazioni, inquadrandoli in quei principi generali che caratterizzano la formazione degli strumenti di pianificazione nei nuovi processi di governo del territorio. Tali principi, assunti alla base del nuovo processo di pianificazione avviato, sono: la sostenibilità; la qualità, efficienza, bellezza della città e del territorio; la trasparenza, la partecipazione e l’equità; la flessibilità e l’operatività del Piano; la copianificazione e la collaborazione interistituzionale. Il rispetto e l’applicazione di tali principi ha consentito di mettere a punto con il Piano un insieme di regole, relative agli usi del suolo ed alla conformazione dei diritti e dei doveri delle proprietà immobiliari in materia di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, in grado di facilitare il dispiegarsi di politiche di sviluppo urbano e territoriale efficaci e condivise, socialmente, economicamente ed ambientalmente sostenibili nonché, non da ultimo, eque per tutti i cittadini, non proprietari e proprietari di immobili (edifici e suoli).

## 1.2 Il Percorso

Le Amministrazioni comunali hanno intrapreso questo percorso attraverso la formalizzazione in Consiglio Comunale della intenzione di procedere alla formazione del Piano Urbanistico Generale Intercomunale (PUGi) con rispettive deliberazioni (Otranto DCC 18 del 30.04.2009; Giurdignano DCC 9 del 30.03.2009), nelle quali sono stati definiti i principali temi posti a base del PUGi e i principi generali di riferimento per la formazione e redazione dello stesso. Successivamente Le Giunte Comunali hanno dato avvio al processo di formazione del PUGi (Otranto DGC 154 del 23.06.2009; Giurdignano DGC 62 del 29.06.2009) con specifici “Atti di indirizzo” ai sensi del DRAG, che stabiliscono il programma delle attività di elaborazione del PUGi, il relativo programma concertativo e partecipativo, le risorse umane e la dotazione tecnologica da mettere in campo per la predisposizione e gestione del nuovo piano, le relative spese economiche. In particolare i due Comuni convengono nella opportunità di dotarsi di una struttura tecnica appositamente dedicata alla pianificazione costituita da: direzione e coordinamento della redazione del PUGi, esperti specialisti (ambiente e agronomia; geologia; VAS), e, scelta più significativa, un Ufficio di Piano (coordinatore più tecnici) con una propria sede attrezzata con le necessarie dotazioni strumentali (Otranto DGC 57 del 18.02.2010 Istituzione Ufficio di Piano con il Comune di Giurdignano).

La predisposizione del PUGi è stata sostanzialmente articolata in tre Fasi principali:

- Fase 1. Avvio processo di pianificazione e 1<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione.
- Fase 2. Documento Programmatico Preliminare
- Fase 3. Elaborazione PUGi e 2<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione

## Formazione del PUGi ai sensi della Lr 20/2001 e del DRAG – Fasi



### 1.2.1 Fase 1. Avvio processo di pianificazione e 1<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione:

Nella Fase 1, di cui si è data ampia illustrazione nel DPP, si è dato avvio al processo di pianificazione attraverso la elaborazione del sistema delle conoscenze e l'attivazione della procedura di VAS anche sulla base di quanto emerso nella 1<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione (24 gennaio 2011). L'avvio della stesura del DPP e del Rapporto Ambientale è stata accompagnata da una intensa attività di partecipazione e coinvolgimento delle comunità locali chiamate in particolare al confronto su alcuni temi considerati rilevanti ai fini della definizione della visione di sviluppo per Otranto e Giurdignano (Ambiente e Paesaggio; Turismo e attività produttive; Agricoltura, Agriturismo e Mondo rurale; Prima Casa e Politiche sociali). Contestualmente, a seguito della Conferenza, sono proseguite le attività di copianificazione con gli Enti coinvolti e chiamati a contribuire alla pianificazione dei territori interessati. Di particolare importanza il proseguimento del Tavolo tecnico con l'Autorità di Bacino della Puglia, con la quale il Comune di Otranto aveva avviato una specifica attività già dal 2009, di cui si darà conto più avanti.

### 1.2.2 Fase 2. Documento Programmatico Preliminare

La Fase 2 è quella nella quale è stato elaborato il DPP intercomunale con una costante attività di collaborazione e confronto tra le due Amministrazioni Comunali, portata a sintesi nell'Ufficio di Piano, e con ulteriori momenti di partecipazione con la cittadinanza. In questa Fase si è svolta anche la concertazione con l'Ente Parco Regionale "Otranto-S. Maria di Leuca e bosco di Tricase" circa le forme di protezione e valorizzazione dei territori costieri di Otranto ricompresi nel Parco, e è continuato il confronto nell'ambito del Tavolo tecnico con l'AdBP.

La Fase 2 si è conclusa con l'approvazione del DPP intercomunale da parte dei Consigli Comunali il 23 dicembre 2013.

### 1.2.3 Fase 3. Elaborazione PUGi e 2<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione

La Fase 3 ha avuto inizio con la pubblicazione e raccolta delle osservazioni al DPP da parte di cittadini, associazioni, enti ecc. Contestualmente è stata avviata l'elaborazione del PUGi, proseguita l'attività di partecipazione e la concertazione con gli enti sovraordinati, soprattutto nel Tavolo tecnico con l'AdBP che ha comportato un significativo incremento di approfondimenti con sopralluoghi ed elaborazioni specifiche.

La bozza del PUGi, in particolare relativamente alla Parte Strutturale (PUGi/S), è stata predisposta tenendo conto delle osservazioni e dei contributi pervenuti in riferimento alla pubblicazione del DPP, ed è stata condivisa con le comunità di Otranto e Giurdignano (5 gennaio 2016 a Otranto; 17 marzo 2016 a Giurdignano).

L'attività di copianificazione della bozza del PUGi con gli enti sovraordinati ha avuto nella 2<sup>a</sup> Conferenza di Copianificazione (14 aprile 2016) il momento di confronto e approfondimento più significativo. Sono stati affrontati i temi e le questioni dei territori comunali rilevanti proprio ai fini del governo copianificato del territorio. Sulla base dei pareri espressi in questa sede e di successivi incontri con alcuni degli enti interessati, è stata completata la redazione del PUGi ai fini della relativa adozione.

## 2 OTRANTO-GIURDIGNANO, UN'IDEA CONDIVISA DI SVILUPPO

### 2.1 L'idea complessiva di sviluppo di Otranto e Giurdignano

La decisione di Otranto e di Giurdignano di procedere in comune alla definizione della disciplina urbanistica generale del proprio territorio discende dalla constatazione che le reciproche risorse, naturalmente diverse se non altro per giacitura geografica (Otranto comune costiero; Giurdignano comune dell'immediato entroterra), possono essere complementari e dunque consentire, se messe in sinergia, il perseguimento di maggiori e più alti livelli di sviluppo di qualità. In effetti la prospettiva di ulteriore e più qualificato sviluppo di territori, come quello del Salento, i cui settori trainanti sono l'agricoltura ed il turismo prevalentemente balneare, si possono costruire attorno a due ipotesi: la prima riguarda l'attività turistica; la seconda le attività dello spazio rurale (agricoltura ed attività connesse). Lo sviluppo del turismo va perseguito nel senso di estenderne i flussi in quantità e qualità, nel tempo e nello spazio (turismo non solo nel cuore dell'estate e non solo balneare). Lo sviluppo dell'agricoltura, dalle colture irrigue ed ortive a quelle dell'olivocoltura e della produzione di olio alimentare, va favorito mettendolo in sinergia con quello del turismo (attività agricole finalizzate anche a qualificare e territorializzare il turismo con l'offerta di spazi, paesaggi e prodotti di qualità propri dello spazio rurale e delle aziende agricole).

La praticabilità di queste ipotesi richiede una serie di condizioni territoriali: da quelle fisiche, naturalistiche ed antropiche, a quelle umane e sociali, di capacità di iniziativa e di cooperazione. Richiede anche ed innanzitutto il coinvolgimento di territori che nel loro insieme, per estensione e per risorse presenti, consentano, avvalendosi anche di una disciplina urbanistica a ciò finalizzata, di favorire lo sviluppo del turismo, o dei turismi, e delle attività dello spazio rurale di cui si è detto.

In effetti è difficile che nel territorio di un solo comune costiero siano presenti condizioni territoriali tali da costituire una massa critica adeguata a promuovere queste prospettive di sviluppo. Proprio per superare questa "solitudine", per mettere insieme le proprie risorse, per disporre di un piano di azione adeguato per mettere in campo politiche ed interventi capaci di dar vita a diversi turismi ed a qualificare l'attività agricola anche in funzione turistica, è significativa l'iniziativa congiunta di Otranto e Giurdignano.

In ogni caso Otranto e Giurdignano presentano risorse territoriali eccellenti, complementari, sia dal punto di vista naturalistico che da quello antropico; risorse che vanno salvaguardate e che possono essere messe in sinergia

per sperimentare, anche attraverso la formazione del piano urbanistico generale intercomunale, un modello di sviluppo locale territorializzato, ambientalmente e paesaggisticamente sostenibile, efficiente e generatore di nuova bellezza e, per ciò stesso capace di relazionarsi con le reti e con i flussi della globalizzazione con la forza e l'autorevolezza necessaria ad utilizzarli, evitando di esserne sopraffatti e cioè respingendo processi di banalizzazione ed omologazione di situazioni e di comportamenti ed ostacolando processi di sfruttamento distruttivo del territorio.

Le risorse di Otranto e Giurdignano, significative ai fini dell'idea di sviluppo delineata nel PUGi, sono non solo quelle fisico-naturalistiche di primaria eccellenza (il mare, la costa, la morfologia ondulata del suolo ed i segni dell'idrografia, la ricchezza delle vegetazioni spontanee, ecc.), e quelle dei segni antropici accumulatisi nel tempo nello spazio aperto (oliveti, muretti a secco, masserie, insediamento di bonifica, ecc.) e nell'insediamento (dal centro storico alla città contemporanea), ma anche quelle legate alle attività presenti sul territorio e cioè all'agricoltura con le sue aziende agricole e con le sue specializzazioni (coltivazione barbatelle, olivicoltura, orticoltura, ecc.) e alle attività per il turismo, fin qui prevalentemente balneare.

L'idea di sviluppo di Otranto-Giurdignano non può che articolarsi a due diverse scale: quella intercomunale e d'area vasta e quella dei singoli comuni, in particolare dei singoli capoluoghi. Si tratta dell'idea di possibili ruoli e funzioni territoriali ed insediative, peraltro contestualmente incarnate in un'idea di organizzazione spaziale dello spazio aperto e dell'insediamento, alle diverse scale. In sostanza si tratta di una idea che intende coniugare insieme funzioni, attività ed assetti fisico-spaziali, con attenzione alla sostenibilità ambientale e sociale, alla fattibilità economica, alla efficienza urbanistica, alla qualità ed alla bellezza dello spazio di vita. Ciò naturalmente ponendo al centro la finalità di uno sviluppo che faccia leva sulla **promozione di diversi tipi di turismo** e di una **agricoltura rinnovata anche in sinergia con il turismo**. Come si vedrà alla scala vasta l'idea prende corpo prevalentemente in azioni e politiche da attivare e solo in parte in assetti fisici da perseguire, mentre alla scala più locale e cioè a quella dei centri capoluogo, l'idea prende corpo anche attraverso suggestioni di tipo spaziale (localizzativo e morfologico).

I tipi di turismo che possono essere sempre più interessati dalle risorse di Otranto e Giurdignano, sono diversi e possono, con i relativi flussi, richiedere una complessa attività di accoglienza e di servizio da fornire tutto l'anno (o quasi). In prima approssimazione essi sono, oltre a quello balneare, il turismo nautico, il turismo crocieristico, il turismo culturale, il turismo naturalistico ed il turismo sportivo.

La promozione di diversi tipi di turismo passa attraverso la qualificazione dell'offerta in termini di attività di servizio e la disponibilità di impianti ed attrezzature necessari a praticarli nella qualità dell'ambiente e del paesaggio. Così, ad esempio, per il turismo balneare è necessario per motivi di sostenibilità ambientale e di sempre maggiore qualificazione, da un lato regolarne i flussi, favorendone la distribuzione in archi temporali più estesi, dall'altro facilitandone la pratica, attraverso il miglioramento dei modi di accessibilità al litorale (sistema di parcheggi, servizi navetta, ecc).

Lo sviluppo del turismo nautico e del crocierismo è legato all'incremento dell'accoglienza delle strutture portuali attraverso la prevista realizzazione del nuovo porto turistico. Il turismo culturale richiede da un lato la messa a sistema del ricco patrimonio paesaggistico e di beni presente a Giurdignano (Menhir, Dolmen, Chiesa ipogea, reperti archeologici dell'alto medioevo: le Cento porte, ecc) e ad Otranto (Parco Otranto – S. Maria di Leuca, grotte di Porto Badisco, presenze archeologiche nel capoluogo, Castello e centro storico, S. Pietro, ecc) attraverso l'individuazione e l'opportuno attrezzamento di percorsi anche ciclopedonali di paesaggio e tematici; dall'altro l'implementazione di eventi ed attività culturali durante tutto l'anno, anche avvalendosi di nuovi spazi attrezzati, localizzati in luoghi significativi e di qualità, facilmente accessibili.

L'idea di città e di territorio punta molto, come detto, sullo sviluppo delle attività nello spazio rurale, a partire dallo sviluppo e qualificazione dell'attività agricola; ciò anche attraverso la promozione di un più stretto legame struttu-

rale tra attività agricola ed attività di accoglienza e servizio ai vari turismi di cui si è detto. In altri termini turismo ed agricoltura potrebbero trarre grandi vantaggi qualitativi mettendosi in relazione nel senso sopra richiamato e cioè orientando le produzioni e le attività agricole in direzione del turismo e, viceversa, proiettando le attività turistiche verso l'agricoltura; cioè promuovendo un'accoglienza qualificata nei diversi momenti della vita turistica: dalla utilizzazione dei prodotti delle aziende agricole locali, al godimento dei paesaggi rurali, o dei Laghi Alimini lungo i percorsi culturali tematici (preistoria, archeologia, natura, ecc); avendo con ciò la possibilità di offrire un'esperienza turistica "territorializzata" capace di godere fino in fondo dell'unicità e dell'identità dei luoghi e dei loro abitanti.

La promozione di una accoglienza qualificata dalla qualità del mondo agricolo richiede innanzitutto lo stabilirsi di strette relazioni tra gli operatori dei diversi settori (laddove gli operatori dell'uno non siano anche operatori dell'altro) al fine di realizzare una prima sinergia già in sede di ricettività (ad es. pasti con prodotti a km0), ma richiede di qualificare l'accoglienza anche al di fuori di essa e delle sue diverse forme attraverso l'offerta a tutti i flussi turistici, di servizi e di occasioni per vivere lo spazio rurale, il suo paesaggio, i suoi prodotti.

Le possibilità di successo di queste idee per Otranto e Giurdignano sono anche legate alla qualità dei centri capoluogo ed in genere dell'insediamento, che, insieme alla qualità del paesaggio, rappresenta, soprattutto per il turismo che si vuole implementare, il biglietto da visita del territorio. In effetti il turismo di qualità è attratto anche dalla qualità della vita dei residenti e della qualità del loro rapporto con il territorio e la città, in termini di sostenibilità ambientale, di efficienza urbana (mobilità e servizi), di significatività e bellezza delle parti della città, di cura degli spazi pubblici. Per questo è parte integrante dell'idea di città e di territorio, una serie di caratteristiche che il PUGi intende mantenere o favorire che vanno dagli aspetti ecologico ambientali (rete ecologica, spazi verdi, risparmio energetico, risparmio idrico, ecc) a quelli della mobilità (completezza della rete delle infrastrutture viarie alle diverse scale; utilizzazione della mobilità ferroviaria) a quelli dell'efficienza urbana (abitazioni e servizi per i residenti; attrezzature ed impianti per i diversi tipi di turismo), a quelli della qualità urbana (caratterizzazione funzionale e morfologica dei capoluoghi e delle loro parti), a quelli della qualificazione paesaggistica ed ambientale delle forme insediative presenti nello spazio rurale.

## **2.2 I temi principali della Intercomunalità**

L'idea complessiva di sviluppo di Otranto e Giurdignano si traduce in una serie di temi progettuali posti alla base del PUG intercomunale.

L'impostazione di fondo è proprio quella di integrare, mettere insieme ed in sinergia le risorse, le capacità e la creatività presenti nei territori comunali per costruire una prospettiva condivisa di sviluppo sostenibile, progressivamente alternativa alla attuale situazione. Questa, comunque migliore di altre, vede da una parte l'offerta turistica, sufficientemente diversificata, ma scarsamente dotata di servizi e attrezzature capaci di arricchire e rafforzare detta offerta, ancora prevalentemente legata alla stagione estiva; dall'altra il comparto agricolo sempre più in difficoltà per la ridotta redditività dei suoi prodotti e per i recenti problemi di epidemia degli olivi, in un mercato inevitabilmente globale, la cui speranza di ripresa non può che essere quella della qualificazione ambientale delle sue attività e produzioni, anche diversificate dal punto di vista colturale, della connessione con attività compatibili di integrazione del reddito e di una sempre maggiore caratterizzazione quale elemento essenziale della territorializzazione dello sviluppo.

Il tutto all'interno di un territorio che appare non aver ancora valorizzato pienamente le risorse di cui dispone, e che necessita di divenire capace di assicurare quelle prestazioni di efficienza, bellezza e qualità che le descritte prospettive di sviluppo richiedono.

I temi progettuali riguardano: la valorizzazione integrata delle risorse; lo sviluppo rurale; i turismi; la residenza con le funzioni e i servizi urbani; la mobilità, l'accessibilità e la fruizione del territorio.

### 2.2.1 *La valorizzazione integrata delle risorse*

Lo sviluppo locale sostenibile deve puntare da una parte a mettere in valore, con modalità compatibili con il loro mantenimento e, ove possibile, con la loro riproduzione, le risorse naturali e antropiche del territorio, e dall'altra, grazie a questo, di partecipare alle dinamiche della competizione globale con una offerta unica e riconoscibile, perché fortemente territorializzata e identitaria, di luoghi, bellezze e attività non presenti altrove, o comunque combinate tra loro in modo originale rispetto ad altre situazioni.

Il Salento peraltro già gode di una diffusa riconoscibilità per le caratteristiche peculiari che lo connotano; ciò consente a Otranto e Giurdignano di guardare al proprio comune futuro da un punto di partenza in qualche modo avanzato rispetto ad altre realtà.

Per poter affrontare questa sfida il PUG intercomunale costruisce le condizioni per la valorizzazione integrata delle risorse del territorio, strumento essenziale di uno sviluppo che deve essere capace contemporaneamente di soddisfare le esigenze della sua duplice dimensione locale e globale.

Valorizzare in modo integrato vuol dire definire rinnovati significati delle risorse presenti e presentarli alla conoscenza e alla fruizione degli abitanti e dei visitatori, assicurandone la protezione e il mantenimento, ed evidenziandone la combinazione originale e la complementarietà.

Le sinergie e le ricadute producibili in termini ambientali, sociali ed economici dal processo di valorizzazione integrata delle risorse del territorio rappresentano un valore aggiunto determinante per il successo della idea complessiva di sviluppo tratteggiata.

Pertanto il PUGi mette in campo alcune proposte facendo leva sulle opportunità offerte dalla visione unitaria e complessiva che può esprimere sul territorio, nel tentativo di raccontare e offrire questo nella sua completezza e complessità, che supera di molto le attrattive legate al mare nella sola stagione estiva.

Per quanto riguarda le risorse naturalistiche, per la maggior parte già oggetto di specifici sistemi di protezione (SIC Alimini; Parco Costiero Otranto-S. Maria di Leuca, ecc.), il tema della formazione della Rete ecologica locale è affrontato come costituzione di una "infrastruttura verde", per il primario obiettivo di assicurare i corretti cicli biologici nel territorio, la cui presenza e la cui formazione non può che essere integrata con le diverse attività e trasformazioni del territorio (da quelle agricole a quelle turistiche). Ciò per concorrere a caratterizzare queste stesse dal punto di vista paesaggistico-ambientale, ma anche per realizzare forme e modalità compatibili di fruizione della naturalità del territorio.

Allo stesso modo il PUGi assume l'obiettivo di far dialogare e mettere insieme il sistema costiero del turismo estivo e balneare, con il territorio rurale e le sue realtà produttive. Ciò sia in termini di occasione di conoscenza del territorio e dell'ambiente, oltre i suoi aspetti costieri e marini, compresa la possibilità di fruire e godere delle produzioni locali, sia come opportunità di attivare un circuito virtuoso di valore che consenta alle imprese agricole, chiamate a innovare le loro attività sia propriamente agricole sia più tipicamente dell'accoglienza e della fruizione ambientale, di continuare a mantenere e coltivare in particolare l'olivo, non solo simbolo, ma matrice paesaggistica identitaria della realtà otrantina e giurdignanese. In questa direzione vanno alcune delle linee strategiche che riguardano proposte di natura più diffusa (ad es. la riqualificazione paesaggistico-ambientale con potenziamento dei servizi per le realtà di tipo ricettivo già esistenti nel territorio rurale), accanto a proposte progettuali più mirate e definite (un centro per la presentazione, degustazione e commercializzazione dei prodotti locali; alcune strutture ricettive all'interno della costa in territorio rurale affidate alla iniziativa comune delle imprese agricole e da queste sostenute in termini di prodotti per la ristorazione, cui è associato l'impegno della cura della campagna; la formazione di campi da golf in siti adeguati, cui è associata la formazione e/o il rafforzamento di componenti della rete ecologica).

Una strategia concreta di integrazione e valorizzazione delle risorse è poi individuata dal PUGi in azioni relative alla formazione di sistemi organizzati di presentazione, fruizione e visita del territorio, quali forme di conoscenza e occasioni di fare esperienza dei luoghi e della loro identità, con l'intento particolare di supportare le iniziative di protezione e messa in valore già attivate nel territorio intercomunale (Parco della costa Otranto – Santa Maria di Leuca; Percorso Megalitico di Giurdignano). Si tratta della sistemazione e attrezzamento di itinerari e percorsi che consentono, anche con modalità alternative (ciclopedonale, trasporto collettivo, ecc), di mettere in rete i siti notevoli e le attrattive, come i luoghi meno noti e frequentati, con questo anche mirando a creare opportunità di sviluppo per imprese agricole, operatori e soggetti presenti lungo detti percorsi, i quali potrebbero fornire servizi di accoglienza e ristoro ai visitatori. Nell'insieme itinerari e percorsi dovranno offrire la migliore e più completa percezione dei paesaggi otrantini e giurdignanesi.

### 2.2.2 *Lo sviluppo rurale*

Il territorio rurale raccoglie in sé molteplici caratteristiche: è spazio ecologico, produttivo, di svolgimento di varie attività ed usi, di interazione di soggetti sociali differenti, di presenza di beni storico-culturali. E' il territorio privilegiato dell'integrazione delle risorse produttive, identitarie, storiche e ambientali, per offrire, accanto all'attività agricola, servizi, funzioni e attività compatibili per una rinnovata qualità di vita degli abitanti e dei visitatori.

Le condizioni di difficoltà del comparto produttivo rurale richiedono inevitabilmente di orientare lo sviluppo verso la diversificazione delle attività economiche prevalenti nelle aree rurali, ispirando le nuove iniziative alla multifunzionalità e alla sostenibilità delle attività in particolare delle aziende agricole.

Se da una parte, quindi, il PUGi, sostiene il rinnovo delle modalità di produzione delle imprese agricole, sia sul versante della coltura olivicola che di quelle a ciclo annuale, dall'altra promuove iniziative di diversificazione tese a organizzare sul territorio attività e funzioni integrate tra produzione e turismo, così da supportare le imprese agricole e assicurare il mantenimento e la cura delle aree rurali; ciò anche per scongiurare fenomeni, purtroppo già in atto, di abbandono e spopolamento. Nella situazione intercomunale in oggetto questa impostazione progettuale presuppone una forte capacità di aggregazione, collaborazione e coazione tra i soggetti operanti nel territorio rurale a partire dagli imprenditori agricoli, rispetto alla quale gli strumenti urbanistici possono svolgere un ruolo di stimolo e accompagnamento.

I contenuti progettuali del PUGi che vanno in questa direzione hanno l'obiettivo di associare la possibilità di attivare nuove funzioni e servizi, destinati in particolare al turismo, nel territorio rurale, all'impegno da parte degli imprenditori agricoli coinvolti allo sviluppo e diversificazione della coltivazione e produzione agroalimentare, proprio considerando queste nuove attività come capaci di offrire ricadute economiche a vantaggio dell'agricoltura.

Rispondono a queste intenzioni, come sarà meglio descritto più avanti, le principali previsioni relative a:

- formazione di un centro di valenza intercomunale per la promozione, commercializzazione e degustazione dei prodotti locali dell'agricoltura, da realizzarsi sulla base di forme associative tra imprenditori agricoli locali, anche con la finalità di costituire un servizio di presentazione del territorio, emblematicamente localizzato presso la stazione di Giurdignano, così da favorire l'utilizzo della ferrovia anche a fini turistici;
- sostegno ad iniziative comuni di imprese che intendono sviluppare le proprie attività agricole, in particolare nella rigenerazione produttiva e paesaggistico-ambientale della campagna, mediante l'integrazione con mirate occasioni di offerta turistico-ricettiva di qualità e di implementazione di servizi al turismo, in specifici ambiti territoriali.

A queste si affiancano iniziative diffuse nel territorio, volte a coinvolgere gli imprenditori agricoli nella protezione, valorizzazione e fruizione delle risorse territoriali.

### 2.2.3 I “turismi”

Altro tema centrale dell’idea di sviluppo posta alla base del Piano è quello relativo al turismo, secondo l’intento progettuale di creare una offerta capace di superare la generale dipendenza del settore dalla stagione estiva e quindi di rispondere alle domande espresse da altre tipologie di turismo, a partire da quelle sostanzialmente attive nel corso dell’intero anno. Da questo la definizione del tema progettuale “turismi”, che significa per il territorio, gli operatori e le loro iniziative, assumere la capacità di intercettare le differenti domande attraverso una offerta ricca e articolata di attività e attrattive, per la quale è necessario un adeguato attrezzamento, in termini di: miglioramento dell’accessibilità e della mobilità nel territorio, diversificazione delle forme di ricettività, dotazione di spazi e servizi per lo svolgimento di attività diverse, organizzazione e sistemazione di percorsi e itinerari di conoscenza e fruizione delle risorse naturalistico-ambientali, storico-culturali e paesaggistiche, strutturazione di forme di uso e diffusione dei prodotti agroalimentari locali per la ristorazione turistica, implementazione della organizzazione di attività culturali e ludiche, ecc.

Si tratta in generale di promuovere una offerta integrata delle risorse del territorio per il turismo, nell’ottica della filiera *turismo-ambiente-cultura*, allo scopo sia di destagionalizzare i turismi assicurando servizi, attività e occasioni attrattive nell’arco dell’anno, sia di riequilibrare la pressione antropica tra aree costiere e aree interne dell’entroterra. Ciò non solo per ampliare in senso temporale le opportunità di mercato delle attività economiche del territorio, ma anche, e soprattutto, per distribuire i carichi di afflusso di presenze turistiche su periodi temporali più lunghi così da renderli maggiormente sostenibili.

Come già accennato, una tale strategia per lo sviluppo dei “turismi” necessita che vengano praticate diverse dimensioni dell’integrazione. Due di esse appaiono le più determinanti: la prima, di cui si è detto, è quella della integrazione creativa e consapevole delle differenti risorse del territorio; la seconda riguarda l’integrazione tra gli attori del territorio, vale a dire sviluppare forme collaborative e cooperative in particolare tra i diversi operatori del turismo, compresi, come descritto precedentemente, gli imprenditori agricoli. Il PUGi, proprio per mettere a sistema le esigenze di sviluppo del comparto agricolo con quelle di qualificazione e destagionalizzazione del turismo, fa leva sulle sinergie che possono scaturire da forme associative e di aggregazione tra imprese.

Le principali proposte progettuali del PUGi per rendere il territorio di Otranto-Giurdignano adeguato ad attrarre ed accogliere le diverse forme di turismo, si differenziano tra iniziative da attivare per qualificare e rafforzare le attrezzature turistiche esistenti, e iniziative volte ad arricchire e diversificare l’offerta di funzioni, attrezzature e attività in luoghi selezionati del territorio e secondo modalità sostenibili e atte a determinare ricadute positive nello spazio rurale, nonché basate sulla coazione tra attori.

Le prime riguardano la qualificazione e il potenziamento delle strutture esistenti mediante l’inserimento di servizi e attività, a fronte del miglioramento ambientale e della riqualificazione paesaggistica dei siti e contesti interessati. Dette iniziative riguardano in particolare la fascia costiera subito a nord di Otranto, compresa tra il mare e i Laghi Alimini fino a Sant’Andrea (Fontanelle, Frassanito, ecc).

Le seconde riguardano iniziative di diversa natura, portata e consistenza. Alcune, cui in parte si è già accennato, sono esplicitamente finalizzate a sostenere anche lo sviluppo rurale, mettendo in diretto collegamento l’attività economica turistica con la qualificazione ambientale e la rigenerazione produttiva delle attività agricole, e con la diffusione e commercializzazione dei prodotti locali:

- la formazione di un centro intercomunale per la promozione, commercializzazione (mercato dei produttori) e degustazione dei prodotti locali dell’agricoltura e della loro trasformazione, secondo forme differenziate di ristorazione e sulla base di modalità associative tra imprenditori agricoli;
- la promozione della rigenerazione produttiva, ambientale e paesaggistica della campagna mediante incentivazione ad aggregazioni di imprese che operano per iniziative comuni, finalizzata ad integrare lo

sviluppo delle aziende agricole e della relativa attività produttiva con l'offerta turistico ricettiva di qualità in ambito rurale;

- l'individuazione della direttrice intercomunale preferenziale per l'integrazione delle attività turistico-ricettive-ricreative in contesto rurale di qualità paesaggistica, anche come sostegno per il mantenimento e lo sviluppo dell'attività olivicola o comunque produttiva rurale.

Altre iniziative sono relative all'arricchimento e alla diversificazione dell'offerta di servizi e attività per le diverse tipologie di turismo, facendo leva sulle possibili sinergie con il Parco naturale regionale "Costa Otranto – S. Maria di Leuca e Bosco di Tricase" e con la formazione del SAC – Sistema Ambientale Culturale:

- l'integrazione di servizi di accoglienza nell'ambito delle azioni di riqualificazione delle stazioni ferroviarie di Giurdignano e di Otranto;
- la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle strutture turistiche e agrituristiche esistenti con incremento dei relativi servizi;
- la sistemazione e organizzazione del sistema di accessibilità e fruizione della costa (percorsi ciclopedonali, parcheggi stagionali, ecc);
- la sistemazione e organizzazione degli accessi al mare, con particolare attenzione per la costa sud del Parco;
- la possibilità di formare campi da golf con modalità sostenibili e compatibili con i contesti paesaggistici, accompagnati da interventi di rinaturalizzazione e qualificazione ecologica del territorio;
- il recupero della Masseria Ceppano come museo/laboratorio dell'agricoltura del territorio del Parco;
- la realizzazione del museo della preistoria salentina in un sito appartenente all'ambito territoriale-paesaggistico delle Grotte dei Cervi di Porto Badisco
- la realizzazione del nuovo porto turistico di Otranto, con spazi pubblici e servizi, come nuovo terminale orientale del lungomare di affaccio della città sulla costa e di accesso ai percorsi del Parco costiero, e opportunità di sviluppo del turismo del diporto e crocieristico;
- la realizzazione di servizi e attrezzature in corrispondenza del nuovo porto, compresa una struttura polifunzionale per congressi ed eventi con pubblico;
- la riqualificazione del terminale occidentale del lungomare (Riviera degli Haethei) con realizzazione di un medusario del Mediterraneo.

#### 2.2.4 *Residenza, servizi e funzioni urbane*

Il tema della qualificazione urbana dei centri di Otranto e Giurdignano, evidentemente specifico e dotato di una propria autonomia nei contenuti progettuali del PUGi, assume significati diversi se traguardato nella dimensione turistica e intercomunale dei due centri. Ciò anche alla luce dei fenomeni e delle dinamiche che negli ultimi anni hanno interessato il tema della "casa" nei due comuni, secondo tendenze solo in parte capaci di rispondere alle effettive esigenze di abitazione delle comunità locali.

La qualificazione urbana, in termini di miglioramento e diversificazione della dotazione di tipologie abitative, servizi e funzioni urbane, rappresenta una strategia innanzitutto mirata ad innalzare i livelli di qualità della vita degli abitanti, nonché a costituire un contesto urbano bello, accogliente e funzionante, adeguato al ruolo di territorio turistico che Otranto e Giurdignano ambiscono consolidare e potenziare.

La "questione della casa" in particolare si è evidenziata negli ultimi anni, mettendo insieme i due centri in riferimento alle due facce dello stesso fenomeno, condizionato prevalentemente da semplici leggi di mercato, con alcune conseguenze sociali per le quali le Amministrazioni comunali, anche grazie alla nuova pianificazione urbanistica, sono impegnate a dare risposte e trovare soluzioni. Il fenomeno da una parte ha visto ridurre a Otranto la disponibilità di abitazioni per i residenti stabili, perché una significativa parte del patrimonio edilizio abitativo, esistente e di nuova costruzione, è stata progressivamente destinata alla locazione stagionale per turismo e alle seconde case; ciò ha comportato un aumento dei valori immobiliari che ha messo sostanzialmente fuori mercato la

domanda locale di abitazioni stabili, impossibilitata ad affrontare i costi per la casa così lievitati. Determinando nel tempo un reale disagio abitativo. Dall'altra parte, a Giurdignano, è stata trovata una risposta a questa domanda, dovuta anche alla significativa capacità edificatoria del previgente piano urbanistico, con il trasferimento di cittadini otrantini per abitare a valori sostenibili, costretti di fatto a non poter scegliere se abitare a Otranto o altrove.

A fronte di questa situazione, anche in riferimento a iniziative di coinvolgimento della popolazione e di specifica raccolta di manifestazioni di interesse svolte in particolare a Otranto, il PUGi intende favorire la costituzione di un patrimonio di edilizia sociale e agevolata, nelle sue varie forme, utilizzando gli strumenti che la pianificazione urbanistica può impiegare per supportare politiche pubbliche come quelle per assicurare la "prima casa" ai cittadini residenti.

All'interno delle operazioni di trasformazione del PUGi, finalizzate alla riqualificazione e al completamento e consolidamento degli insediamenti esistenti, attraverso i meccanismi della perequazione, saranno assicurate quote di edilizia sociale agevolata per soddisfare la domanda di "prima casa". Le stesse operazioni hanno l'obiettivo di integrare e potenziare la dotazione di servizi pubblici e funzioni urbane, a beneficio sia degli abitanti che dei visitatori, e tenendo conto del possibile bacino intercomunale di utenti. Queste operazioni di trasformazione interessano prevalentemente i margini urbani degli insediamenti e alcune situazioni di incompletezza dei tessuti esistenti, la cui definizione e completamento contribuiscono alla complessiva qualificazione urbana e ambientale dei due centri.

### 2.2.5 *La mobilità, l'accessibilità e la fruizione del territorio*

La sostenibilità e fattibilità delle proposte progettuali fin qui descritte e della complessiva idea di sviluppo, sono ancorate al progetto della mobilità al quale è affidato il miglioramento delle condizioni di accessibilità e fruizione del territorio e dei centri urbani, in termini di efficienza, di integrazione modale e sostenibilità ambientale.

Il progetto punta sulla integrazione e sviluppo delle diverse modalità di movimento e trasporto, tenendo conto dei progetti appena realizzati o in corso (potenziamento SS.16 Maglie-Otranto; riqualificazione delle stazioni FSE; nuovo porto turistico), con l'obiettivo da una parte di favorire le relazioni d'area vasta salentina da/per Otranto-Giurdignano con riferimento alla mobilità carrabile e, soprattutto, a quella su ferro, e dall'altra di ampliare l'offerta e migliorare qualità ed efficienza della mobilità e della fruizione all'interno del territorio intercomunale e dei due centri urbani.

Secondo questo disegno assumono rilevanza le seguenti previsioni:

- i collegamenti stradali diretti tra la nuova rotonda della SS.16 di accesso a Otranto e della Otranto-Martano con la Strada degli Alimini per fornire alternative ai flussi da/per la zona dei Laghi Alimini, riducendo così gli attraversamenti del centro urbano di Otranto;
- la riqualificazione e valorizzazione delle stazioni di Otranto e Giurdignano per favorire l'uso del treno come poli funzionali di servizi e di promozione del territorio;
- la organizzazione di un sistema di parcheggi di attestamento e connesse forme di accesso alla città (ciclopedonali, navette, ecc), che consentano una gestione flessibile della sosta in funzione della domanda conseguente al variare dei flussi turistici;
- l'adeguamento e la sistemazione della rete stradale urbana, integrati alla riqualificazione degli spazi urbani, per favorire l'accessibilità carrabile e ciclopedonale alle dotazioni e alle funzioni urbane;
- la riqualificazione del porto turistico esistente anche ai fini dell'attivazione del servizio MetroMare Salento, da collegare, con percorsi pedonali e navetta, alla stazione di Otranto così come previsto dal Piano Regionale dei Trasporti Puglia;
- la formazione del nuovo porto turistico di Otranto, dotato di attrezzature e funzioni a servizio della città, con funzione strategica per la sicurezza di navigazione e ormeggio rispetto ai venti di Tramontana;

- la sistemazione, lungo la viabilità esistente, di percorsi ciclopedonali per la fruizione lenta del territorio con particolare attenzione per la zona degli Alimini, la strada costiera sud all'interno del Parco Costiero Otranto-S. Maria di Leuca, il Parco dei menhir e dolmen di Giurdignano.

### 3 I RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### 3.1 Il Piano di Assetto idrogeologico

L'Autorità di Bacino della Puglia, ai sensi dell'art.17 comma 6 ter della legge n.183 del 18 maggio 1989, il 30 novembre 2005 ha approvato, mediante il Comitato Istituzionale, il PAI (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico). L'approvazione è stata confermata dalla Regione Puglia con delibera del 30 dicembre 2005.

Obiettivo del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) è la riduzione del rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti. Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale vengono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate al miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica. Al fine di perseguire questi obiettivi è necessario a ridurre gli attuali livelli di pericolosità e consentire uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso.

Il PAI ha come obiettivo specifico l'individuazione delle aree a rischio frana e di alluvione e la previsione di azioni finalizzate alla prevenzione e mitigazione di detto rischio sul territorio.

Per quanto attiene l'assetto idraulico le norme tecniche del PAI distinguono e disciplinano gli interventi in riferimento alla presenza di:

- alvei fluviali in modellamento attivo ed aree golenali (art.6)
- aree ad alta pericolosità idraulica (AP) (art.7)
- aree a media pericolosità idraulica (MP) (art.8)
- aree a bassa pericolosità idraulica (BP) (art.9)
- fasce di pertinenza fluviale (art.10)

L'art. 36 delle NTA del PAI definisce le aree a pericolosità idraulica nel modo seguente:

- **Area ad alta pericolosità idraulica (A.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o pari a 30 anni;
- **Area a media pericolosità idraulica (M.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni;
- **Area a bassa pericolosità idraulica (B.P.):** porzione di territorio soggette ad essere allagate per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni

Per quanto attiene l'assetto geomorfologico le norme tecniche del PAI distinguono e disciplinano gli interventi in riferimento alla presenza di:

- aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (PG3) (art.13)
- aree a pericolosità geomorfologica elevata (PG2) (art.14)
- aree a pericolosità geomorfologica media e moderata (PG1) (art.15)

Gli interventi ricadenti in aree a pericolosità idraulica o geomorfologica sono sottoposti al parere vincolante dell'Autorità di Bacino.

Con riferimento al DPCM 29 settembre 1998 l'Autorità di Bacino ha inoltre individuato le aree a rischio in relazione agli eventi alluvionali e franosi, suddividendole in quattro classi in base all'incrocio del grado di pericolosità di una determinata area con gli elementi a rischio in essa presenti, quali agglomerati urbani, insediamenti, infrastrutture ecc. Le classi di rischio individuate sono:

- **R1 – rischio moderato:** per il quale i danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale sono marginali;
- **R2 – rischio medio:** per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche;
- **R3 – rischio elevato:** per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture, con conseguente inagibilità degli stessi, l'interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale;
- **R4 – rischio molto elevato:** per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale e la distruzione di attività socioeconomiche.

La definizione delle aree a rischio idraulico si sono svolte ai sensi dell'art. 25 delle NTA del P.A.I. su richiesta dell'Amm.ne Comunale di Otranto a far data dal 26/10/2009. Successivamente viste le risultanze del sopralluogo del 12/11/2009 e dell'integrazione cartografica fornita dall'Amm.ne Comunale ed a seguito dell'istruttoria della Struttura Tecnica operativa prot. 14398 del 18/11/2010 e del Comitato tecnico designato dell'AdBP prot. 4664 del 24/11/2010 con il parere positivo espresso dal Comitato Tecnico nella seduta del 29/11/2010 si è proposto il nuovo P.A.I. per il Comune di Otranto.

Successivamente il Comune di Otranto, con Del. C.C. n° 10 del 17/02/2011 prendeva atto della proposta e la trasmetteva all'AdB in data 4/03/2011 al prot. N° 2332.

In seguito a intercorsi rapporti istituzionali tra l'AdBP e l'Amm.ne Comunale di Otranto nella seduta del 12/03/2012 con Del. Comitato Istituzionale veniva definitivamente approvata la ridefinizione della pericolosità idraulica lungo l'asta del Canale Idro compresa tra il viadotto della S.S. 16 e lo sfocio a mare e l'inserimento di nuove aree di alta e media pericolosità idraulica del canale che sfocia nel Porto (Valle delle Memorie). Con Nota Protocollo 0012309 del 07/09/2015 l'AdB Puglia invita il Comune di Otranto alla formale condivisione della nuova perimetrazione delle pericolosità geomorfologiche presenti sul territorio conseguenti all'attività congiunta con i consulenti incaricati dall'amm.ne comunale. Con D.G.C. n° 123 del 19/04/2016 l'Amm.ne Comunale prendeva atto e condivideva la nuova perimetrazione definitiva delle aree a pericolosità geomorfologica del territorio comunale. A seguito delle procedure di copianificazione per la redazione del PUG Intercomunale Otranto-Giurdignano l'AdB Puglia trasmetteva con Nota prot. 9348 del 07/07/2016, le nuove planimetrie aggiornate con la proposta di modifica del P.A.I. richiedendone formale condivisione ai due comuni interessati. A seguito della L.221/2015 il Ministero dell'Ambiente ha adottato il Decreto 294/2016 che dava avvio alla riforma delle strutture organizzative delle Autorità di Bacino nazionale interregionale e regionale. Per effetto di tale decreto veniva soppressa l'AdB Puglia che è stata accorpata nell'Autorità di Bacino del Distretto dell'Italia Meridionale. In considerazione di tale nuovo scenario il Presidente di AdB Puglia convocava l'ultimo Comitato Istituzionale per il 16/02/2017 anche per la trattazione degli argomenti già condivisi con gli Enti Locali. Pertanto si chiedeva di condividere la proposta già inviata al Comune con Nota prot. 16191 del 05/12/2016. Il Comune di Otranto con D.G.C. n° 22 del 31/01/2017 prendeva atto e condivideva le proposte trasmesse dall'Adb in data 07/07/2016.

L'art. 36 delle NTA del PAI definisce le aree a pericolosità geomorfologica nel modo seguente:

- **Area a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.G.3):** porzione di territorio interessata da fenomeni franosi attivi o quiescenti;

- **Area a pericolosità geomorfologica elevata (P.G.2):** porzione di territorio caratterizzata dalla presenza di due o più fattori geomorfologici predisponenti l'occorrenza di instabilità di versante e/o sede di frana stabilizzata;
- **Area a pericolosità geomorfologica media e moderata (P.G.1):** porzione di territorio caratterizzata da bassa suscettività geomorfologica all'instabilità.

In seguito a studi realizzati su fenomeni di instabilità geomorfologica e pericolosità idraulica il Comune di Otranto ha condiviso la proposta di ripermimetrazione delle aree individuate dal PAI di concerto con i consulenti dell'Ufficio di Piano

Gli elementi geomorfologici ed idraulici con le relative pericolosità sono riportate nell'elaborato PUGi/S.1.1 Invarianti della struttura idro-geo-morfologica come Aree disciplinate dal PAI.

Le aree soggette a pericolosità geomorfologica sono legate all'instabilità delle coste rocciose e delle falesie. Lungo la costa infatti fattori come l'esposizione geografica, la conformazione del fondo marino, la natura della costa stessa, fanno sì che le formazioni rocciose siano soggette fortemente all'azione degli agenti erosivi quali l'azione del moto ondoso e il deflusso delle acque piovane; si originano di conseguenza i seguenti fenomeni:

- scalzamento alla base dei costoni calcarenitici
- formazioni di grotte
- lesioni verticali e distacchi di porzione di roccia con l'incremento delle frane da crollo
- arretramento di pareti rocciose.

A causa della natura geologica e geomorfologica dei terreni, la tipologia della maggior parte dei fenomeni franosi nel Comune di Otranto è di "crollo" di "ribaltamento" con classi di velocità che variano da "molto rapido" ( con velocità intorno ai 3m/min) a "estremamente rapido" ( con velocità intorno ai 5 m/s). I crolli e i ribaltamenti avvengono prevalentemente in rocce delle formazioni calcarenitico-sabbiose in particolare comprende il tratto che va da Madonna dell'Altomare sino a Torre Santo Stefano classificata con Zona PG3 (Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata). Gli sprofondamenti invece, si verificano prevalentemente nelle formazioni cretache e pertanto riguardano la zona Sud del territorio comunale che dalla zona del Porto arrivano a Porto Badisco. Nell'area sono presenti numerose grotte costiere ed una fitta rete di condotti carsici alcuni dei quali ancora attivi e dove non si può escludere l'insorgenza di fenomeni di instabilità delle volte di questi complessi. Risultano pertanto indispensabili studi di dettaglio propedeutici alla realizzazione di progetti e finalizzati alla prevenzione individuazione e gestione del rischio geomorfologico.

## 3.2 Il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale

### 3.2.1 La forma e la struttura del PPTR

Il Piano Paesistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR) è stato approvato con DGR 176 del 16.02.2015 (BURP n.39 del 23.03.2015); è piano paesaggistico ai sensi degli artt.135 e 143 del Codice (DLgs 42/2004 e s.m.i.), con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art.1 della L.r. 7 ottobre 2009, n.20 "Norme per la pianificazione paesaggistica".

Esso è rivolto a tutti i soggetti, pubblici e privati, e, in particolare, agli enti competenti in materia di programmazione, pianificazione e gestione del territorio e del paesaggio. Ai sensi dell'art.145, comma 3, del Codice, le previsioni del PPTR sono cogenti e non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti di settore e territoriali.

Le disposizioni normative del PPTR individuano i livelli minimi di tutela dei paesaggi della Regione. Eventuali disposizioni più restrittive contenute in piani, programmi e progetti, sono da ritenersi attuative del PPTR, previa acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica volto alla verifica di coerenza rispetto alla disciplina del PPTR.

Il PPTR persegue, in particolare, la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico auto-sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, anche attraverso la conservazione ed il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale del territorio regionale, il riconoscimento del ruolo della biodiversità, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati e coerenti, rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

Lo schema della struttura e degli elaborati del PPTR si può sintetizzare come di seguito:

*L'Atlante: il piano produce conoscenza condivisa:* la prima parte del PPTR descrive l'identità dei tanti paesaggi della Puglia e le regole fondamentali che ne hanno guidato la costruzione nel lungo periodo delle trasformazioni storiche. L'identità dei paesaggi pugliesi è descritta nell'Atlante del Patrimonio Territoriale, Ambientale e Paesaggistico; le condizioni di riproduzione di quelle identità sono descritte dalle Regole Statutarie, che si propongono come punto di partenza, socialmente condiviso, che dovrà accumunare tutti gli strumenti pubblici di gestione e di progetto delle trasformazioni del territorio regionale.

*Lo Scenario: il piano disegna un'idea di futuro sostenibile:* la seconda parte del PPTR consiste nello Scenario Strategico che consente di prefigurare il futuro di medio e lungo periodo del territorio della Puglia, definendo l'insieme degli obiettivi generali e specifici, al fine di elevare la qualità paesaggistica dell'intero territorio regionale. Lo scenario contiene una serie di immagini, che rappresentano i tratti essenziali degli assetti territoriali desiderabili; questi disegni non descrivono direttamente delle norme, ma servono come riferimento strategico per avviare processi di consultazione pubblica, azioni, progetti e politiche, indirizzati alla realizzazione del futuro che descrivono. Lo scenario contiene poi delle Linee Guida, che sono documenti di carattere più tecnico, rivolti soprattutto ai pianificatori e ai progettisti. Le Linee guida descrivono i modi corretti per guidare le attività di trasformazione del territorio che hanno importanti ricadute sul paesaggio: l'organizzazione delle attività agricole, la gestione delle risorse naturali, la progettazione sostenibile delle aree produttive, e così via. Lo scenario contiene infine una raccolta di *Progetti Sperimentali integrati di Paesaggio* definiti in accordo con alcune amministrazioni locali, associazioni ambientaliste e culturali. Anche i progetti riguardano aspetti di riproduzione e valorizzazione delle risorse territoriali relativi a diversi settori; tutti i progetti sono proposti come buoni esempi di azioni coerenti con gli obiettivi del piano.

*Le Norme: il piano definisce le regole per la riproduzione del paesaggio:* la terza parte del piano è costituita dalle Norme Tecniche di Attuazione, che sono un elenco di indirizzi, direttive e prescrizioni sull'uso delle risorse ambientali, insediative e storico-culturali che costituiscono il paesaggio. In parte i destinatari delle norme sono le istituzioni che costruiscono strumenti di pianificazione e di gestione del territorio e delle sue risorse: i piani provinciali e comunali, i piani di sviluppo rurale, i piani delle infrastrutture, e così via.

### 3.2.2 *Il quadro pianificatorio regionale per la tutela del paesaggio*

I comuni di Otranto e Giurdignano hanno avviato l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico intercomunale nella fase di passaggio tra la vigenza del precedente Piano paesaggistico regionale (PUTT/P) e delle misure di salvaguardia del PPTR - a seguito dell'adozione dello stesso con DGR n.1435 del 2 agosto 2013, pubblicata sul BURP n.108 del 06.08.2013 - e il perfezionamento del procedimento di approvazione del PPTR.

Pertanto nell'ambito del processo di elaborazione del PUGi, la costruzione del quadro conoscitivo per la redazione del *Documento Programmatico Preliminare al PUGi*, prima, e l'aggiornamento delle conoscenze, dopo, ha implicato lo studio dettagliato del territorio e delle sue peculiarità e caratteristiche ambientali e paesaggistiche. In riferimento a quanto disciplinato dal PUTT/P, tutti gli elementi da esso individuati erano stati singolarmente sottoposti a verifica ed aggiornamento; inoltre, in riferimento al PPTR, i "beni paesaggistici" e gli "ulteriori contesti paesaggistici" sono stati analizzati alla luce dello studio effettuato.

Secondo quanto disposto dalla Circolare 1/2011 *Indicazione per migliorare l'efficacia delle conferenze di copianificazione nella formazione dei piani urbanistici generali* della Regione Puglia, pubblicata sul BURP n. 25 del 16.02.2011, i Comuni hanno adottato il *Documento Programmatico Preliminare al PUGi* attribuendo esplicitamente a tale adozione anche il valore di *Primi adempimenti al PUTT/P* e di *Definizione del Territori costruiti*, i quali hanno ricevuto, con nota prot. AOO 145 del 11.04.2014-0005561 e AOO\_145 del 26.01.2015-0000763 dell'Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia, attestazione di coerenza nella quale erano contenuti suggerimenti per la redazione del PUG. Ai sensi del comma 3 dell'art.106 *Disposizioni transitorie* delle NTA del PPTR "*Nelle more della valutazione di conformità [...] dell'adeguamento ai sensi dell'art. 97 delle presenti norme, sono fatti salvi, in quanto verificati rispetto agli strati conoscitivi contenuti nella "Proposta di PPTR", di cui alla D.G.R. n. 1 dell'11/01/2010:*

- i primi adempimenti che hanno ottenuto l'attestazione di coerenza ex art 5.05 del PUTT/P dopo la data dell'11 gennaio 2010."

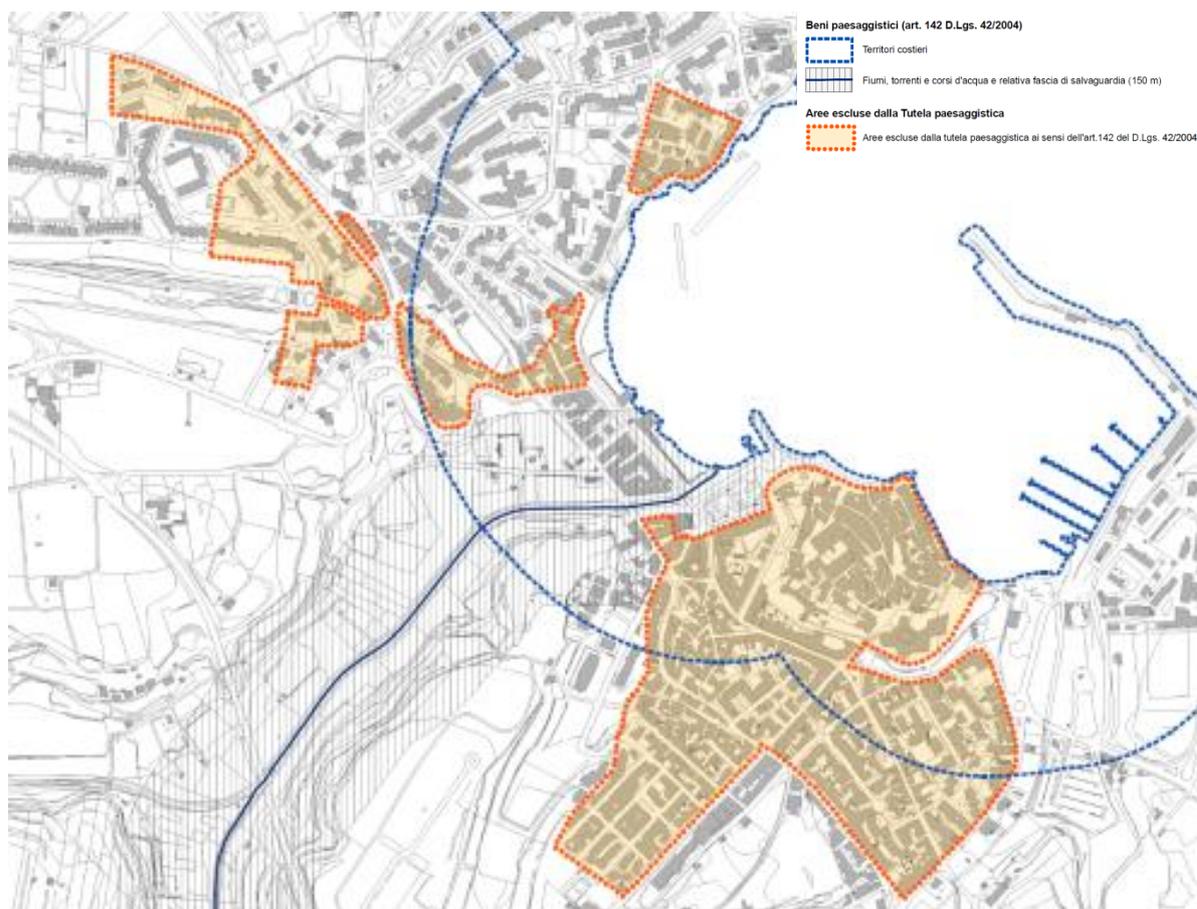
Ulteriore documento di riferimento per l'elaborazione del PUGi è stata la nota (prot. 0005535 del 14.04.2016) del MIBACT - SBEAP di Lecce pervenuta in sede di Seconda Conferenza di Copianificazione in merito alle valutazioni di competenza ai fini della formazione del PUGi.

### 3.2.3 *Esclusioni dalla tutela paesaggistica statale*

In fase di redazione del PUGi, i Comuni hanno provveduto a precisare la delimitazione delle aree di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice dei Beni Culturali il quale prevede che le disposizioni normative previste per le aree di interesse paesaggistico di cui al comma 1 dell'art. 142 *Aree tutelate per legge* non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee A e B;
- b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il Comune di Otranto ha pertanto provveduto a definire tale delimitazione con DCC n.70 del 23.12.2013 (approvazione DPP comprensivo degli "Adempimenti al PUTT/P e perimetrazione del territorio costruiti" come riportato nell'Elaborato PUGi/S.1.1 di cui si riporta il dettaglio in Figura 1, per i quali è stata rilasciata attestazione di coerenza con note prot. AOO 145 del 11.04.2014-0005561 e AOO\_145 del 26.01.2015-0000763 dell'Ufficio Attuazione pianificazione paesaggistica del Servizio Assetto del Territorio della Regione Puglia.



### 3.2.4 Coerenza del PUGi col PPTR

Le previsioni del PUGi sono state redatte in coerenza con i contenuti normativi e strategici del PPTR la cui corrispondenza è evidenziata nel Cap.6 LE PREVISIONI STRUTTURALI – PUG/S. Nello specifico si è fatto riferimento a:

- il quadro degli obiettivi generali e specifici, di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR;
- gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale e la normativa d'uso di cui alla sezione C delle schede degli Ambiti 10 - *Tavoliere salentino* e 11 - *Salento delle Serre*;
- gli Indirizzi, le Direttive, le Prescrizioni, le Misure di salvaguardia e utilizzazione e le Linee guida di cui all'art.6 delle NTA del PPTR;
- i Progetti territoriali per il paesaggio regionale di cui al Titolo IV delle NTA del PPTR.

### 3.3 Il Piano Regionale delle Coste

L'Amministrazione comunale di Otranto sta provvedendo a dotarsi del Piano Comunale delle Coste (PCC) attualmente in fase di redazione, in conformità alla LR 17/2015 "Disciplina della tutela e dell'uso della costa" ed alle Norme del Piano Regionale delle Coste (PRC).

Il PCC è lo strumento di assetto, gestione, controllo e monitoraggio del territorio costiero comunale in termini di tutela del paesaggio, di salvaguardia dell'ambiente, di garanzia del diritto dei cittadini all'accesso e alla libera fruizione del patrimonio naturale pubblico, nonché di disciplina per il suo utilizzo eco-compatibile.

Il PCC del Comune di Otranto ha assunto come obiettivo: il perseguimento di uno sviluppo improntato sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale; il coordinamento di attività e usi che finora hanno seguito logiche e finalità autonome; l'individuazione di azioni per riqualificare e recuperare aree attualmente in condizioni di degrado; la salvaguardia del patrimonio naturalistico e la definizione di regole per l'uso e le attività che si svolgono nell'area demaniale.

L'interesse pubblico del Piano e della fascia costiera è inteso nei suoi diversi aspetti e precisamente:

- nel favorire lo sviluppo del settore turistico;
- nel garantire il diritto al godimento del bene da parte della collettività;
- nel perseguire la protezione dell'ambiente naturale e il recupero dei tratti di costa che versano in stato di degrado.

Il PCC, partendo dalle conoscenze e dagli indirizzi contenuti nel PRC, ha proceduto alla ricognizione fisico-giuridica di dettaglio delle aree costiere comunali di competenza e di conseguenza sta procedendo alla definizione delle strategie progettuali atte al raggiungimento degli obiettivi sopra esposti.

### **3.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Lecce approvato con Deliberazione C.P. 24 ottobre 2008, n. 75, e in merito ai temi che lo stesso PTCP articola (politiche del welfare, politiche della mobilità, politiche della valorizzazione, politiche insediative) il PUGi si ispira ai principi fondamentali e alle regole di condotta indicate nella parte I delle NTA del PTCP e, in coerenza con le caratteristiche attribuite dalle leggi vigenti al Piano Territoriale di Coordinamento, assume le disposizioni per la pianificazione comunale in esso contenute con valore di indirizzo, fatta eccezione per le materie di competenza provinciale, per le quali le disposizioni assumono il valore di direttiva o prescrizione.

## **4 LA STRUTTURA E L'EFFICACIA DEL PUGi**

### **4.1 La struttura e l'articolazione del Piano intercomunale**

Il perseguimento della visione di sviluppo e dei relativi temi progettuali ha richiesto, come già evidenziato, di affrontare la pianificazione dei territori di Otranto e Giurdignano in forma intercomunale. Ciò ha consentito di procedere secondo la prospettiva condivisa e sulla base di previsioni e discipline che operano, per quanto possibile, attraverso modalità unitarie ed uniformi, per assicurare equità di trattamento delle medesime situazioni territoriali e insediative, delle comunità insediate e dei cittadini proprietari di immobili, e omogeneità negli esiti auspicati.

Secondo questa ottica il Piano intercomunale è stato impostato secondo una particolare interpretazione della legislazione regionale che stabilisce l'articolazione del PUG in "parte strutturale" e "parte programmatica", cui corrispondono rispettivamente le "previsioni strutturali" e le "previsioni programmatiche".

Le "previsioni strutturali" contenuto della parte strutturale del PUG sono quelle nelle quali si esprime la dimensione intercomunale del Piano (che per questo è individuata come PUGi/S), anche perché oggetto di copianificazione con gli Enti sovraordinati. E le "previsioni strutturali" in termini di principi, finalità e disciplina sono le medesime per i due territori comunali, fermo restando che la potestà pianificatoria di ciascuna Amministrazione comunale è

circoscritta al proprio territorio di competenza (salvo per alcune previsioni per le quali il PUGi/S prevede atti e procedure da definire d'intesa tra i due Comuni).

In particolare la dimensione di intercomunalità si esplica nelle “previsioni strutturali” del PUGi con particolare riferimento a:

- obiettivi e disciplina di salvaguardia e valorizzazione delle Invarianti strutturali del territorio;
- obiettivi, prestazioni e direttive per i Contesti territoriali rurali;
- indirizzi e direttive di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale;
- indirizzi e direttive di valorizzazione del patrimonio paesaggistico-ambientale e culturale.

I contenuti di valenza intercomunale sono quindi caratterizzati in:

- contenuti disciplinati uniformemente, come le Invarianti strutturali e i Contesti territoriali rurali, che interessano entrambi i territori comunali;
- contenuti relativi a previsioni i cui effetti è previsto interessino entrambi i territori comunali;
- contenuti relativi a previsioni la cui attivazione e attuazione necessitano di atti condivisi di pianificazione programmatica;
- contenuti relativi alla dotazione di infrastrutture e attrezzature di valenza territoriale a servizio di entrambi i territori comunali.

Le “previsioni programmatiche”, oggetto della parte programmatica del PUG (PUG/P), sono di stretta competenza di ciascun Comune e in queste si esplicitano le specificità locali e le scelte di pianificazione che ciascuna Amministrazione ha ritenuto, nel rispetto del PUGi/S, di declinare secondo le esigenze, le sensibilità e le ambizioni di ciascuna comunità locale. Il PUG/P contiene la disciplina di uso e trasformazione delle componenti insediative e territoriali esistenti e non già direttamente disciplinate dal PUGi/S (come ad esempio le Invarianti strutturali), e la disciplina delle previsioni strutturali comportanti trasformazioni più intense e complesse, per le quali lo stesso PUGi/S prevede la programmazione temporale e/o la selezione mediante procedure competitive e concorrenziali ai fini della loro attivazione mediante l'inserimento nel PUG/P.

La disciplina del PUG/P corrisponde maggiormente alla disciplina del PRG “tradizionale”: l'intero territorio comunale è classificato in componenti (quelle che un tempo erano le zone territoriali omogenee), per ciascuna delle quali è definita una specifica norma nelle Norme Tecniche di Attuazione. Nella corrispondenza tra legenda dell'elaborato grafico della classificazione delle componenti del PUG/P e i rispettivi articoli delle NTA, nonché la individuazione delle Invarianti e relative norme del PUGi/S, si esplica la georeferenziazione della disciplina urbanistica di ciascun territorio comunale.

## 4.2 La doppia velocità del Piano e la formazione del PUG/P

L'articolazione del piano urbanistico in strutturale e programmatico è funzionale non solo per la declinazione intercomunale dello strumento, come si è visto, ma anche per introdurre la dimensione temporale nella pianificazione comunale, elemento essenziale per governare il territorio in modo commisurato alla capacità di carico di questo e potendo avviare all'attuazione le previsioni non solo quando se ne concretizza l'esigenza, ma anche quando si realizzano effettivamente le condizioni di fattibilità urbanistica, tecnico-economica e imprenditoriale. Ciò significa che il territorio si trasforma e utilizza realmente solo nel momento storico nel quale si verifica e valuta l'affermarsi di esigenze altrimenti non soddisfacibili, ma anche che il Piano necessita di una certa flessibilità.

Questa si ottiene grazie a quella che si può definire “doppia velocità” del Piano. Una velocità, costante, riguarda le previsioni relative alle componenti esistenti che comporta il governo di trasformazioni e usi diffusi; si tratta della velocità dell'ordinario, la cui disciplina è definita dal PUG/P e, per le Invarianti strutturali, dal PUGi/S e che si riferisce ad interventi prevalentemente a modalità attuativa diretta. Questa serie di previsioni, strutturali e programma-

tiche, costituisce la parte stabile del Piano urbanistico in quanto riferita alle componenti esistenti del territorio per le quali prevalgono istanze di mantenimento, cura, qualificazione e valorizzazione.

L'altra velocità è quella che riguarda previsioni di trasformazione più intense e consistenti, che siano di rigenerazione o di nuovo insediamento. Queste sono contenute tra le previsioni del PUGi/S, ma la loro attivazione necessita dell'avverarsi di una serie di condizioni, a cominciare dalla concretezza e solidità delle intenzioni dei soggetti attuatori, e dall'inserimento nel PUG/P: Quindi una diversa velocità che può comportare, ad esempio, che una previsione strutturale rimanga nel PUGi/S per diverso tempo fino all'avverarsi delle condizioni di cui si è detto: esperite le procedure previste dello stesso PUGi/S la previsione è inserita nel PUG/P e quindi avviata all'attuazione secondo la disciplina da questo fissata.

Questo significa, diversamente dal PRG tradizionale, che le previsioni di trasformazione del Piano strutturale non sono tutte automaticamente inserite nel Piano programmatico, ma che l'Amministrazione programma nel tempo l'attivazione delle previsioni, in ordine ai propri obiettivi di governo del territorio, al concretizzarsi di bisogni ed esigenze, al presentarsi di proposte di soggetti privati conformi alla pianificazione strutturale. Le previsioni urbanistiche si attivano e si attuano quindi nel tempo tramite successivi PUG programmatici che applicano e specificano la disciplina di tali previsioni stabilita dal PUGi/S.

Per questo è previsto che l'Amministrazione comunale, ai fini della formazione del PUG/P, oltre la disciplina dell'esistente, possa selezionare le previsioni strutturali che comportano trasformazioni più rilevanti anche attraverso l'impiego di procedure di selezione e confronto di proposte di intervento e/o per verificare e coinvolgere soggetti privati concretamente interessati ad intervenire secondo le previsioni di Piano.

In generale l'Amministrazione comunale è chiamata a motivare le proprie scelte di pianificazione e allo stesso tempo, nel coinvolgere soggetti privati, a verificare l'esistenza delle condizioni urbanistiche, ambientali, economiche e imprenditoriali necessarie a giustificare l'attivazione e l'attuazione di una data previsione.

### **4.3 L'attuazione del PUG: equità, fattibilità e qualità**

Per dare corpo agli obiettivi di sviluppo e di qualità fissati e alla programmazione nel tempo delle previsioni, il PUG dispone di un insieme di procedure e strumenti attuativi che mirano ad assicurare equità, fattibilità e qualità degli interventi previsti.

L'equità è intesa come equo trattamento dei proprietari di immobili nelle medesime situazioni urbanistico-territoriali e insediative, ma anche corretto rapporto tra pubblico e privato in termini di equa redistribuzione della valorizzazione determinata dalle scelte di pianificazione attraverso prestazioni mirate a innalzare la qualità e la funzionalità del territorio.

La fattibilità tecnica e soprattutto economica, quale condizione primaria senza la quale non ha senso, o può risultare alla lunga controproducente, gravare il territorio con previsioni delle quali non sia garantita la fattibilità. A tal fine il Piano prevede, almeno per le previsioni più rilevanti, che sia verificata anche l'attendibilità imprenditoriale delle proposte di intervento, sia in termini di solidità dei proponenti, sia del business plan sotteso all'intervento.

La qualità è l'obiettivo principale del PUG: Ogni trasformazione, ogni intervento previsto e ammesso deve contribuire all'innalzamento della qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica, socio-economica e culturale del contesto insediativo e territoriale al quale appartiene. Con questo ogni intervento può restituire quota parte della valorizzazione realizzata alla comunità e alla parte pubblica e condivisa degli insediamenti e del territorio. Il Piano condiziona a tale impegno di fatto tutti gli interventi di una certa entità e consistenza, così che nel tempo e progressivamente l'attuazione delle previsioni di Piano produca una diffusa e complessiva qualificazione del territorio e degli insediamenti di Otranto e Giurdignano.



## PARTE SECONDA - LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

## 5 TEMI E PROBLEMI DELLA DIMENSIONE COMUNALE

### 5.1 Criticità e questioni di Otranto

Le potenzialità del territorio di Otranto e Giurdignano che il Sistema delle conoscenze ha evidenziato, possono divenire delle opportunità di sviluppo se si tiene conto, per affrontarli e risolverli, anche dei problemi, delle criticità e dei rischi che dalle stesse analisi e conoscenze emergono come quelli più rilevanti. I problemi e le questioni che già in sede di DPP sono stati evidenziati consentono di riconoscere i temi che per Otranto appaiono i più significativi e attuali in questa fase storica, per i quali il Piano ricerca le necessarie soluzioni. Di seguito si richiamano sinteticamente i temi e i problemi più propriamente riguardanti il territorio comunale di Otranto.

#### Criticità idrogeomorfologiche.

- Reticolo idrografico: progressiva riduzione dell'efficienza idraulica, soprattutto per azioni antropiche, che spesso ne hanno ridotto gli alvei, se non intubato alcuni tratti, e dalla quale dipende il generale funzionamento delle acque superficiali del territorio.
- Costa: le criticità sono legate ai fenomeni di erosione che può riguardare sia il litorale sabbioso che quello roccioso, entrambi presenti lungo la costa otrantina. Qui inoltre la presenza di rilevanti sistemi dunali rende ancora più critico il tema della preservazione della costa. E' evidente che si tratta di un tema la cui principale rilevanza è di carattere naturalistico- ambientale, subito seguita dalla sua significatività se tralasciata anche dal punto di vista turistico ed economico.

#### Criticità delle risorse naturalistiche:

Il territorio di Otranto è qualificato da una dotazione rilevante di risorse naturalistiche (tre aree naturali protette, 23 habitat prioritari, numerose specie vegetali ed animali appartenenti alla Lista Rossa IUNC), che si concentra in particolare lungo la costa nord (boschi e pinete, sistemi dunali, macchia mediterranea), attorno ai laghi Alimini (zone umide e relativa vegetazione) e nella parte sud del territorio di Otranto, dalla città fino a Porto Badisco (territorio costiero con gariga, vegetazione propria della costa rocciosa). A fronte di questa importante qualificazione naturalistica risultano le seguenti principali criticità:

- La frammentazione degli ecosistemi e la progressiva riduzione dimensionale dei relativi areali nell'intero territorio, determinata dall'azione antropica sul territorio prevalentemente dovuta alle attività agricole, alla infrastrutturazione e all'insediamento diffuso;
- La pressione antropica sulle componenti della naturalità, è dovuta anche al turismo estivo, in particolare per la coincidenza geografica nei luoghi attrattivi, in particolare della costa nord, dei punti di maggiore concentrazione di strutture ricettive e per la balneazione e di risorse naturalistiche; coincidenza che costituisce un rischio non irrilevante di riduzione e/o consumo della naturalità di questo territorio.

#### Spazio rurale e difficoltà delle aziende agricole

Lo Spazio rurale e le attività agricole che vi svolgono rappresentano il plafond territoriale che accoglie tutte le altre diversificate forme di presenza antropica, da quella insediativa e quella di tipo funzionale, e dal quale dipende una parte importante dell'economia locale e al quale, allo stesso tempo, è di fatto affidata la cura dello stesso territorio e del paesaggio che esprime. I temi problematici riguardano principalmente tre aspetti:

- le caratteristiche proprie delle aziende e delle relative attività esistenti, che determinano la necessità di innovazione sostenibile delle stesse attività agricole (filieri corte di produzione, trattamento e commercializzazione; accoglienza e servizi ai turisti) per potere rimanere sul mercato;

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

- gli effetti ambientali delle attività produttive agricole;
- la ridotta integrazione tra il settore agricolo ed altre attività e risorse del territorio, difficoltà da superare anche mediante forme di collaborazione cooperativa tra imprese agricole.

### Natura, cultura e paesaggio

L'insieme delle risorse naturali, culturali e paesaggistiche costituisce un patrimonio non adeguatamente valorizzato, attrezzato e gestito per una conoscenza diffusa e una fruizione compatibile.

### Gli impatti diretti e indiretti del turismo

Squilibrio tra aree costiere – aree interne, necessità di attenuare la pressione antropica sulla costa (flussi del turismo estivo) per orientarla verso l'entroterra. Progressiva riduzione o abbandono delle attività agricole a favore di attività turistico ricettive nelle zone rurali comprese tra i laghi e la costa con conseguente degrado paesaggistico-ambientale e scarsa funzionalità territoriale.

### Le questioni poste dal turismo

Necessità di qualificazione, diversificazione e destagionalizzazione del turismo, attraverso la messa in rete e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali, culturali e la promozione di attività ed eventi culturali e del tempo libero. Scarsa dotazione di servizi e attrezzature capaci di arricchire e differenziare l'offerta turistica.

### I problemi della mobilità

Difficoltà di accessibilità e fruizione del territorio, degli insediamenti e dei luoghi di attrazione turistica, e mancanza di adeguate forme di mobilità alternativa e di scambio multimodale.

### I problemi degli insediamenti

Diversificazione nell'offerta di residenza per consentire l'accesso al mercato della casa da parte delle fasce con minore capacità di spesa. Il centro storico e l'insediamento consolidato hanno problematiche che in modo differente riguardano la conservazione e qualificazione del patrimonio edilizio, la qualità dello spazio pubblico, il necessario equilibrio tra le funzioni (residenza, commercio, ricettività). Mancanza di definizione dei margini urbani con conseguente disordinata commistione di usi agricoli e usi urbani che determina paesaggi periurbani di scarsa qualità.

### Le questioni funzionali

Necessità di incremento e organizzazione, anche in senso intercomunale, della dotazione di servizi ai cittadini. Necessità offerta di spazi per le attività produttive e artigianali secondo una organizzazione unitaria intercomunale.

## 6 LE PREVISIONI STRUTTURALI – PUG/S

### 6.1 Un territorio stratificato di vincoli

La qualità e le risorse naturalistico-ambientali e paesaggistiche del territorio sono tali da aver comportato nel tempo il riconoscimento dell'interesse pubblico alla tutela e valorizzazione di tale patrimonio, mediante l'applicazione di differenti vincoli di tipo paesaggistico. I territori comunali di Otranto e Giurdignano interamente vincolati ai sensi della Legge 1497/1939 rispettivamente con DM 20.08.1970 (Giurdignano, escluso il centro abitato) e DM 25.09.1975 (Otranto).

Nel territorio comunale di Otranto al citato vincolo paesaggistico si aggiungono i vincoli relativi alle porzioni territoriali definite “Costa Nord” e “Costa Sud”, apposti con DM 01.08.1985 (cosiddetti “decreti Galasso”). All’interno di questi i Territori costieri, i Territori contermini ai laghi e i Corsi d’acqua risultano oggetto di tutela paesaggistica ai sensi dell’art.142 del DLgs 42/2004 e s.m.i (già art.1 Legge 431/1985). E sempre ai sensi dell’art.142 risultano vincolati paesaggisticamente le porzioni di territorio ricomprese nel SIC Alimini e nel Parco Costa Otranto – Bosco Tricase – S. Maria di Leuca; in questo ultimo caso sono oggetto di tutela anche le aree contigue esterne al Parco.

In alcune situazioni questi tutti questi vincoli sono compresenti nella medesima porzione territoriale. Una vera e propria stratificazione di vincoli, anche perché apposti in momenti e periodi diversi. Di fatto una situazione che può apparire paradossale, soprattutto se si constata l’efficacia di una tutela così espressa. Se risulta inutile, almeno in questa sede, ragionare sul senso di apporre allo stesso territorio una pluralità di vincoli della stessa natura e finalità paesaggistica, del punto di vista del piano urbanistico appare più interessante affrontare il tema dell’efficacia di un tale sistema di provvedimenti di protezione del paesaggio. In quanto ciascuno di questi fa capo ad uno o più enti competenti, il che comporta sia il moltiplicarsi di procedure ed adempimenti nel caso di interventi di trasformazione del territorio, sia una diversificazione degli approcci e della interpretazione concreta della tutela, che, nell’insieme, determinano una complessità non indifferente nell’uso e nella gestione del territorio.

Il PUGi/S, nella consapevolezza del proprio ruolo di “carta unica del territorio”, assume l’onere di perseguire la protezione e valorizzazione di tali risorse paesaggistiche, definendo una disciplina urbanistica che risulta conforme nella sostanza con le finalità della tutela e che prova a portare a sintesi il coacervo di discipline sovraordinate. Ciò in quanto il Piano urbanistico è il “terminale” sul territorio dell’insieme delle discipline e degli strumenti di pianificazione sovraordinata e, inevitabilmente, nel definire la propria disciplina urbanistica è chiamato a dare corpo e concretezza a obiettivi, direttive e prescrizioni che non sempre sono tra loro coerenti. Questo anche perché è il Piano urbanistico lo strumento che viene quotidianamente utilizzato dai cittadini, imprenditori e soggetti attivi del territorio.

Il PUGi/S opera proprio in questo senso, definendo una disciplina che, ove necessario, ha già affrontato i limiti e i condizionamenti delle tutele e che persegue gli obiettivi sottesi alle stesse tutele.

Inoltre, “a prescindere” dai vincoli, secondo l’impostazione del DPP è il PUGi/S a promuovere diffusamente la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio, e di conseguenza ad individuare e disciplinare le Invarianti e le Previsioni strutturali secondo un approccio di attenzione preventiva agli effetti e agli esiti dell’uso e della trasformazione del territorio. Ciò tenendo conto del valore e delle caratteristiche dei diversi contesti paesaggistici interessati.

Tutto questo con l’auspicio di risolvere la complessità derivante dalla stratificazione di vincoli, di rendere comprensibile tale “eccesso” di tutela e di fornire un servizio di sintesi e semplificazione che consenta di usare e trasformare il territorio nel rispetto sia dei valori riconosciuti formalmente di interesse pubblico, sia delle esigenze e delle aspirazioni dei cittadini di Otranto e Giurdignano.

## 6.2 La Disciplina delle Invarianti

A partire dal quadro conoscitivo e interpretativo già costruito nel DPP, che individuava le componenti strutturali del sistema naturalistico-ambientale e paesaggistico, storico-culturale e della mobilità, delle reti tecnologiche e delle dotazioni urbane e territoriali, i territori di Otranto e Giurdignano sono stati oggetto di ulteriori ricognizioni e analisi sia nell’ambito del processo di aggiornamento del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) che in funzione dei quadri conoscitivi e strategici costruiti nell’ambito della elaborazione del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR). In particolare, il PUGi si colloca nella fase di passaggio tra il vecchio e il nuovo piano paesaggistico, ed è chiamato a cogliere tale nuovo strumento anche nella sua dimensione strategica e propositiva.

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Oggi pertanto un notevole insieme di elementi naturali e antropici sono sottoposti a tutela da parte di discipline sovraordinate. Secondo quanto disposto dagli indirizzi del DRAG, ai fini della elaborazione del PUG tali componenti costituiscono “invarianti strutturali”, ovvero elementi e sistemi di elementi fondativi che presiedono alla sicurezza, alla qualità ambientale e paesaggistica e alla salvaguardia dell’identità del territorio e, in quanto tali, sono sottoposti a discipline di tutela ambientale e paesaggistica sovraordinate.

Tuttavia vi sono ulteriori elementi che, alla scala locale, rappresentano altrettante “invarianti strutturali” e denominate *Invarianti locali* che il Piano individua con valore conformativo nell’elaborato grafico PUGi/S.1.2., ovvero che, pur non essendo sottoposte a tutele sovraordinate, rappresentano elementi di valore e identitari per la città e la sua comunità; si tratta sia di elementi singolari che di interi impianti morfologici; questi in alcuni casi non possiedono in sé elementi valoriali, ma costituiscono, per riconoscibilità e caratteri complessivi, strutture identitarie e rappresentative del luogo e della sua cultura.

Tali insiemi, nella prospettiva del PUGi, non rappresentano solo “vincoli”, ma risorse e sistemi di valori su cui fondare le scelte di piano. Essi costituiscono il primo riferimento per orientare le scelte di conservazione e trasformazione, di tutela e sviluppo; costituiscono in definitiva le matrici del Piano.

Le Invarianti strutturali individuate e disciplinate dal PUGi sono articolate per Sistemi in:

- a) Sistema paesaggistico-ambientale:
  - Invarianti della Struttura idro-geo-morfologica (cfr. elaborato PUG/S 1.1);
  - Invarianti della Struttura ecosistemica-ambientale (cfr. elaborato PUG/S 1.2);
  - Invarianti della Struttura antropica e storico-culturale e dei caratteri percettivi del paesaggio (cfr. elaborato PUG/S 1.2);
- b) Sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche:
  - Invarianti delle infrastrutture della mobilità (cfr. elaborato PUG/S 2.2);
  - Invarianti delle infrastrutture tecnologiche (cfr. elaborato PUG/S 2.2);
- c) Sistema delle dotazioni:
  - Invarianti delle dotazioni territoriali e per il turismo (cfr. elaborato PUG/S 2.2).

### 6.2.1 Il Sistema paesaggistico-ambientale

In coerenza con il PPTR e il Codice dei beni culturali e del paesaggio - DLgs 42/2004 e s.m.i., il Sistema paesaggistico-ambientale è articolato in tre *Strutture* nelle quali il PUGi distingue:

- le componenti di tutela ambientale già individuate e disciplinate dal PAI, dal PTA e dal PPTR,
- le componenti oggetto di tutela culturale, denominate *Beni culturali* (artt.10 e 13 DLgs 42/2004 s.m.i.), e di tutela paesaggistica, denominate *Beni paesaggistici* e *Ulteriori contesti paesaggistici*, per alcune delle quali è definita un’area di rispetto (o fascia di salvaguardia), a partire dai criteri identificativi e i riferimenti contenuti negli elaborati del PPTR, in relazione alla tipologia, rilevanza e integrità dei valori paesaggistici.

Per ciascuna delle componenti, le NTA del Piano, in coerenza con il PPTR, definiscono gli obiettivi, la disciplina d’uso delle aree da esse interessate e quella degli eventuali manufatti in esse presenti; inoltre il Piano specifica ulteriormente gli obiettivi in riferimento ai Contesti territoriali in cui esse ricadono.

Il PUGi individua e disciplina le *Invarianti della Struttura idro-geo-morfologica* e le *Invarianti della Struttura ecosistemica-ambientale* con la finalità di favorire la sostenibilità dello sviluppo del territorio comunale, attraverso la promozione di regole mirate alla loro tutela e alla valorizzazione, onde assicurare la sicurezza e l’integrità del territorio, il buon funzionamento dei cicli biologici della natura, il miglioramento della qualità ambientale e paesaggi-

stica del territorio e quindi delle condizioni di vita della comunità. Le *Invarianti della Struttura idro-geomorfologica*, articolate in *Componenti idrologiche* e *Componenti geomorfologiche*, sono costituite da:

- Beni paesaggistici:
  - Territori costieri;
  - Territori contermini ai laghi;
  - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relativa fascia di rispetto;
- Ulteriori contesti paesaggistici:
  - Reticolo idrografico della RER e relativa fascia di salvaguardia;
  - Sorgenti e relativa fascia di salvaguardia;
  - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
  - Versanti;
  - Lame;
  - Grotte e relativa fascia di salvaguardia;
  - Doline;
  - Geositi e relativa fascia di salvaguardia;
  - Vore e inghiottitoi e relativa fascia di salvaguardia;
  - Cordoni dunari;
- Aree disciplinate dal Piano di Assetto idrogeologico:
  - Reticolo idrografico;
  - Alvei fluviali di modellamento attivo e aree golenali e Fasce di pertinenza fluviale;
  - Aree a pericolosità idraulica;
  - Aree a pericolosità geomorfologica.

Le *Invarianti della Struttura ecosistemica-ambientale*, articolate in *Componenti botanico vegetazionali* e *Aree protette e siti naturalistici*, sono costituite da:

- Beni paesaggistici:
  - Boschi;
  - Macchia mediterranea;
  - Parco Naturale Regionale "Costa Otranto - S.M. di Leuca - Bosco di Tricase";
- Ulteriori contesti paesaggistici:
  - Aree di rispetto dei boschi e della macchia mediterranea;
  - Aree umide e relativa vegetazione;
  - Prati e pascoli naturali - gariga e vegetazione della costa;
  - Area di rispetto del Parco Naturale Regionale "Costa Otranto - S.M. di Leuca - Bosco di Tricase";
  - le aree ricomprese in Siti di Interesse Comunitario denominate Aree SIC;
- Aree sottoposte a specifica disciplina di tutela:
  - Aree percorse dal fuoco

Il PUGi individua e disciplina le *Invarianti della Struttura antropica e storico-culturale e dei caratteri percettivi del paesaggio* con la finalità di favorire lo sviluppo del territorio comunale attraverso l'introduzione di regole volte a innalzare la capacità del territorio di esprimere identità, significati e riconoscibilità mediante la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione delle componenti antropiche di valore storico-culturale; tali invarianti, articolate in *Componenti culturali e insediative* e *Componenti dei valori percettivi*, sono costituite da:

- Beni culturali:
  - Edifici o aree sottoposti a vincolo monumentale;

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

- Edifici o aree sottoposti a vincolo archeologico;
- Zone di rispetto dei beni vincolati
- Beni paesaggistici:
  - Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
  - Zone gravate da usi civici;
  - Zone di interesse archeologico;
- Ulteriori contesti paesaggistici:
  - Città storica;
  - Preesistenze archeologiche monumentali;
  - Beni storico culturali;
  - Aree di rispetto delle Componenti culturali e insediative;
  - Strade a valenza paesaggistico-panoramica;
  - Luoghi panoramici;
  - Emergenze paesaggistiche;
  - Coni visuali;
- Invarianti locali:
  - Patrimonio storico diffuso (Masserie e relative pertinenze, Casini e relative pertinenze, Chiese e Case coloniche ex ERSAP);
  - Manufatti della storia agraria ed elementi di caratterizzazione del territorio rurale (Muri a secco, Filari di alberi frangivento, Tracciati storici);
  - Percorsi di valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale e culturale (PV-Itinerari del paesaggio; PVo.1 Percorso del Parco Costa di Otranto; PVo.2 Percorso dei Laghi Alimini);
  - Patrimonio storico urbano (Tessuti storici; Complessi, edifici e manufatti; Elementi di caratterizzazione morfologica e funzionale dello spazio urbano; Testimonianze preistoriche, rupestri e archeologiche);

Nella tabella che segue sono individuate analiticamente le componenti culturali e insediative disciplinate dal PUG, riportando la verifica incrociata con gli elenchi forniti dalla Soprintendenza, dal PUTT/P e dal PPTR, e inoltre la presenza di vincoli puntuali di tutela, secondo quanto indicato nella nota (prot. 0005535 del 14.04.2016) del MIBACT - SBEAP di Lecce pervenuta in sede di Seconda Conferenza di Copianificazione.

| NOME | DPP<br>Sistema co-<br>noscenze | PUTT/P | PUTT/P<br>Primi adem-<br>pimenti co-<br>munali | PPTR<br>Carta be-<br>ni cultu-<br>rali | PPTR<br>Componenti<br>culturali in-<br>sediative | Vincolo | PUG<br>Codificazione | Presen-<br>za in<br>ELENCO<br>SOPRIN-<br>PRIN-<br>TEN-<br>DENZA |
|------|--------------------------------|--------|--|--|--|---------|----------------------|---|
|------|--------------------------------|--------|--|--|--|---------|----------------------|---|

**MASSERIE E RELATIVE PERTINENZE**

|                          |    |    |                                       |    |                    |    |    |            |   |
|--------------------------|----|----|---------------------------------------|----|--------------------|----|----|------------|---|
| SPECCHIULLA              | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | Pug.sr.M1  | X |
| FRASSANITO               | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | Si | BP.sr.M2   |   |
| CAFAZZA                  | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M3  |   |
| POZZELLO                 | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M4  |   |
| PAGLIARONE               | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M5  |   |
| LO FURCA                 | Si | No | -                                     | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M6  |   |
| MASSERIA DEI TUR-<br>CHI | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No |            |   |
| SAN CARLO                | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M7  |   |
| DONNA ROSA               | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M8  | X |
| PICCINNA                 | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | Si | No | UcP.sr.M10 | X |
| MARAMONTE VEC-<br>CHIO   | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | Ucp.sr.M20 |   |
| MARAMONTE NUOVO          | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No |            |   |
| FICOLA                   | Si | Si | Segn. Arch                            | No | No                 | No | No |            | X |
| FACA'                    | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M17 |   |
| MUZZA                    | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M13 |   |
| PALANZANO                | Si | Si | Segn. Arch<br>Segn. Archeo-<br>logica | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M21 |   |
| MASSERIA GRANDE          | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M12 |   |
| MORRONE                  | Si | No | -                                     | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M11 |   |
| FACIO'                   | Si | No | -                                     | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M15 |   |
| LA LONGA                 | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M22 |   |
| FABBRIZIO                | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M14 |   |
| MASSERIA CERRA           | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M16 |   |
| CASTELLANA               | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M18 |   |
| SANTA BARBARA            | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M23 |   |
| CANNITI                  | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M24 |   |
| TORRE PINTA              | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | B.arch<br>b.archeo | Si | Si | BP.sr.M26  | X |
| DELL' ORTE               | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | Si | Si | BP.sr.M25  | X |
| BANDINO                  | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M29 |   |
| MONACI                   | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M28 | X |
| SAN NICOLA               | Si | Si | Vinc.<br>Archeo<br>Segn. Arch.        | Si | No                 | No | Si | BP.sr.M31  | X |
| LE CRESTE                | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M33 |   |
| LA NOVA                  | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M32 |   |
| CAPRARA                  | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M34 |   |
| CIPPANO                  | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | Si | Si | BP.sr.M36  | X |
| PANAREO                  | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M41 |   |
| AUTIGNE                  | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M35 |   |
| MONTELAURO               | Si | No | -                                     | No | No                 | No | No | Pug.sr.M30 |   |
| CONSALVI                 | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | Si | No | UcP.sr.M38 | X |
| MATRICO                  | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M39 | X |
| PEZZANO                  | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | No | No | UcP.sr.M40 |   |
| SAN GIOVANNI             | Si | Si | Segn. Arch                            | Si | No                 | Si | No | UcP.sr.M37 | X |

**CASINI E RELATIVE PERTINENZE**

|                 |    |    |            |    |    |    |    |            |   |
|-----------------|----|----|------------|----|----|----|----|------------|---|
| DEI TURCHI      | Si | Si | Segn. Arch | Si | No | No | No | UcP.sr.M9  | X |
| MONGIO'         | Si | No | -          | No | No | No | No | Pug.sr.M19 |   |
| MORROY          | No | Si | Segn. Arch | No | No | No | No |            |   |
| CASINO TRADISCI | Si | Si | Segn. Arch | Si | No | No | No | UcP.sr.M43 |   |
| CASINO MAROTTA  | Si | No | -          | No | No | No | No | Pug.sr.M42 |   |

**ABBAZIE**

|                    |    |    |       |    |    |    |    |            |  |
|--------------------|----|----|-------|----|----|----|----|------------|--|
| ABBAZIA SAN NICOLA | Si | Si | Vinc. | No | No | No | Si | BP. Sr.A.1 |  |
|--------------------|----|----|-------|----|----|----|----|------------|--|

| DI CASOLE   |    |    | Archeo<br>Segn. Arch. |    |    |    |    |                       |   |
|---|----|----|-----------------------|----|----|----|----|-----------------------|---|
| <b>CHIESE</b>   |    |    |                       |    |    |    |    |                       |   |
| CHIESA DI FRASSANITO                                  | Si | No | -                     | No | No | No | No | <b>Pug. Sr. Ch.1</b>  |   |
| CHIESETTA FIONTANELLE                                 | Si | No | -                     | No | No | No | No |                       |   |
| CHIESA RURALE MADONNA DELLA SERRA                     | Si | Si | Segn. Arch            | Si | No | No |    | <b>UcP. Sr.Ch.7</b>   |   |
| CHIESA MONTEVERGINE                                   | Si | Si | Segn. Arch            | Si | No | No |    | <b>BP. Sr. Ch.3</b>   |   |
| CHIESA SAN GIOVANNI MALCANTONE                        | Si | No | -                     | Si |    | No | No | <b>UcP. Sr.Ch.6</b>   |   |
| SAN SPIRIDIONE  | Si | No | -                     | Si | No | No | No | <b>UcP. Sr.Ch.5</b>   |   |
| CHIESA MADONNA DELL' ALTOMARE                         | No | Si | Segn. Arch            | No | No | No | No |                       |   |
| CHIESA MADONNA DEI MARTIRI (San Francesco) E CONVENTO | No | Si | Segn. Arch            | Si | No | No | No | <b>UcP. Sr.Ch.4</b>   |   |
| <b>CRIPTE</b>   |    |    |                       |    |    |    |    |                       |   |
| CRIPTA DI SAN NICOLA                                  | Si | No | -                     | Si | No | No | No | <b>UcP. Sr. Cr. 1</b> | X |
| <b>MENHIR</b>   |    |    |                       |    |    |    |    |                       |   |
| MENHIR MONTEVERGINE                                   | Si | Si | Vinc.archeo           | Si | No | No | No | <b>UcP. Sr.Me.1</b>   |   |
| MENHIR SAN GIOVANNI MALCANTONE                        | Si | Si | Segn.archeo           | Si | No | No | No | <b>UcP. Sr.Me.2</b>   | X |
| <b>TORRI COSTIERE</b>                                 |    |    |                       |    |    |    |    |                       |   |
| TORRE FIUMICELLI                                      | Si | No | -                     | Si | No | No | No | <b>UcP. Sr. Tc.1</b>  | X |
| TORRE S. STEFANO                                      | Si | Si | Vinc. Archit          | Si | Si | Si | Si | <b>BP. Sr. Tc.2</b>   | X |
| TORRE DEL SERPENTE                                    | Si | Si | Vinc. Archit          | Si | Si | Si | Si | <b>BP. Sr. Tc.3</b>   | X |
| TORRE S. EMILIANO                                     | Si | Si | Vinc. Archit          | Si | Si | Si | Si | <b>BP. Sr. Tc.4</b>   | X |
| FARO PALASCIA   | Si | No | -                     | Si | No | No | Si | <b>BP. Sr. F.1</b>    | X |

Una particolare rilevanza assumono, tra le *Invarianti locali*, le componenti che costituiscono il *Patrimonio storico urbano* in quanto capaci di completare, con le altre Invarianti della Struttura antropica e storico-culturale, il quadro del processo di stratificazione che dato forma all'insediamento urbano di Otranto.

Appartengono al Patrimonio storico urbano componenti diversificate per datazione (si spazia dai menhir preistorici alle opere di architettura contemporanea), per localizzazione (dai tessuti del nucleo antico a opere di architettura contemporanea nella città in via di consolidamento), per rilevanza (dal Castello e dalle fortificazioni fino ad edifici di interesse documentario), così classificate:

- Tessuti storici
  - Tessuto storico del nucleo antico – TS.1
  - Tessuti storici di Borgo Monte e Borgo Corpo Santo – TS.2
- Complessi, edifici e manufatti
  - Chiese
  - Complesso ecclesiale
  - Castello e fortificazioni
  - Edifici di valore storico architettonico
  - Tessuti di edilizia residenziale pubblica storica
  - Edilizia residenziale pubblica di interesse testimoniale

- Opere di architettura moderna e contemporanea
- Edifici di interesse storico documentario
- Elementi di caratterizzazione morfologica e funzionale dello spazio urbano
  - Piazze e luoghi di relazione
  - Fossati
  - Cortine di impianto storico
  - Tracciati storici
- Testimonianze preistoriche, rupestri e archeologiche
  - Menhir
  - Cripte

Per il Patrimonio storico urbano il PUG definisce una disciplina volta alla conservazione e alla valorizzazione delle diverse componenti, contemperando allo stesso tempo le esigenze e gli standard di uso, sicurezza, comfort, accessibilità e fruibilità dell'epoca contemporanea, nel rispetto dei valori storico-culturali, morfologici e architettonici riconosciuti. La disciplina è in generale strutturata secondo i seguenti contenuti: destinazioni d'uso ammesse negli edifici e nelle aree di pertinenza, categorie di intervento e modalità di attuazione, parametri urbanistico-edilizi. Ove necessario sono aggiunte delle "prescrizioni particolari" che hanno lo scopo di precisare o approfondire le regole e le possibilità di intervento.

Il Piano pone una particolare attenzione al Nucleo antico murato di Otranto, che costituisce il cuore della storia della città otrantina e la sua immagine più nota. Attraverso un approfondimento in scala 1:2.000 (cfr. elab. PUG/P.1 foglio legenda) sono individuate le diverse componenti, in particolare quelle che costituiscono il *Tessuto storico del nucleo antico – TS.1*. All'interno del Tessuto TS.1 per orientare gli interventi sono riconosciute le componenti fondamentali sulle quali è articolata la disciplina: *Isolati o parti di isolato di prevalente interesse storico-architettonico e/o documentario della stratificazione edilizia; Edifici o parti di isolato costituiti da edilizia totalmente alterata o di sostituzione priva di valore storico-architettonico; Edificio o parte di edificio costituito da tipologia speciale; Spazi pubblici del nucleo antico; Spazi privati di pertinenza di valore morfologico-ambientale.*

Per le componenti edificate il Piano prevede che, in caso di intervento oltre la manutenzione ordinaria, venga predisposto uno studio storico-critico preliminare finalizzato a riconoscere e descrivere i caratteri e i valori esistenti, o residuali in caso di edilizia alterata o sostituita, dell'edificio e degli edifici oggetto di intervento. Dalla conoscenza acquisita il progettista è chiamato a far conseguire scelte e soluzioni progettuali esito della interpretazione e consapevolezza delle informazioni assunte. Le specifiche "prescrizioni particolari" guidano il progettista nella definizione degli interventi.

Il Piano individua anche alcuni "*Interventi di recupero morfologico-architettonico*" che riguardano porzioni di tessuto che necessitano di una specifica ridefinizione morfologico-spaziale e di riqualificazione architettonica in quanto risultano di conformazione incompleta o non adeguata al contesto storico.

## 6.2.2 Il Sistema della mobilità e delle Infrastrutture tecnologiche

Al Sistema della mobilità e delle Infrastrutture tecnologiche è affidato il funzionamento del territorio e degli insediamenti, secondo una impostazione che mira al miglioramento dei livelli di efficienza e di sostenibilità delle infrastrutture della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche.

Il progetto per la Mobilità ha la finalità generale di garantire al territorio di Otranto e Giurdignano le infrastrutture necessarie al soddisfacimento della domanda di trasporto di persone e merci in rapporto alle funzioni ed alle attività presenti o previste; ciò favorendo l'integrazione fisica e funzionale delle diverse reti nonché delle infrastruttu-

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

re esistenti con quelle da adeguare e con quelle di progetto al fine di perseguire la funzionalità, la sicurezza del sistema infrastrutturale e la sua compatibilità ambientale.

Gli obiettivi prioritari sono definiti nell'ottica della formazione di una rete infrastrutturale integrata, ecosostenibile, efficiente e sicura, che garantisca le relazioni territoriali, intercomunali e comunali, che offra soluzioni adeguate in particolare alle criticità derivanti dai momenti di punta del turismo, e che allo stesso tempo sia attenta agli esiti paesaggistici delle infrastrutture esistenti e di quelle previste; essi consistono nel:

- razionalizzare e riorganizzare il sistema della mobilità secondo una impostazione multimodale per il raggiungimento di livelli di accessibilità adeguati al ruolo di Otranto e Giurdignano nel Salento, e a supporto della mobilità e fruizione turistica compatibile e della promozione di processi di riqualificazione urbana e paesaggistico-territoriale;
- razionalizzare, adeguare e completare la rete stradale;
- ammodernare e potenziare la rete e i servizi ferroviari ai fini di offrire una alternativa efficiente per i collegamenti a livello territoriale e locale anche per incentivare e migliorare l'accessibilità al territorio, sia negli spostamenti quotidiani della comunità locale, sia per il turismo diffuso;
- favorire l'uso di forme di mobilità sostenibile potenziando l'intermodalità e i servizi annessi, con particolare riferimento alla mobilità ciclopedonale anche per la fruizione del patrimonio paesaggistico-ambientale territoriale e del mare, e le relazioni tra Otranto, Giurdignano e i comuni contermini, anche in attuazione del progetto di rete ciclabile europea Cyronmed;
- riorganizzare e potenziare il sistema della sosta, dotando gli insediamenti urbani di modalità differenziate di accesso e sosta e il territorio di spazi adeguati per l'accoglienza del turismo balneare, secondo forme sostenibili e compatibili con il contesti paesaggistici interessati.

Per il perseguimento di tali obiettivi il PUG prevede: una serie di interventi di adeguamento di viabilità extraurbane esistenti (nel territorio di Otranto è previsto un solo tratto di nuova viabilità) per favorire la distribuzione dei flussi su più aste della rete, per decongestionare alcuni tratti intensamente utilizzate nella stagione estiva o addirittura per liberare altri tratti che attraversano porzioni territoriali di valore paesaggistico-ambientale (come ad es. il tratto finale della Litoranea tra Masseria Panareo e Porto Badisco); la dotazione di parcheggi urbani di attestamento e di scambio a corona intorno a Otranto; la organizzazione di un sistema di aree di sosta extraurbane, a servizio dei siti di maggiore presenza turistica, secondo delle modalità di attrezzamento delle stesse aree, sostenibile e attento agli esiti paesaggistici; la formazione di spazi per lo scambio intermodale, dando priorità al trasporto su ferro e a quello ciclabile; la formazione percorsi ciclopedonali di fruizione del territorio e del patrimonio paesaggistico-ambientale e culturale.

Rilevante previsione programmata è il Nuovo porto turistico, al quale è legata una parte della diversificazione dell'offerta turistica per Otranto, nonché la dotazione di una infrastruttura marittima con caratteristiche di sicurezza e protezione rispetto a venti e correnti dai quali il porto esistente non è protetto.

Per quanto riguarda le Infrastrutture e gli impianti tecnologici, assumono una certa rilevanza le opere al momento programmate, relative in particolare al nuovo Gasdotto il cui arrivo a terra e passaggio sono previsti subito a sud dell'insediamento di Otranto.

Le Invarianti del Sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche sono individuate a scala territoriale nell'elab. PUGi/S.2.2 Carta delle previsioni strutturali – Territorio comunale e PUGi/S.2.3 Carta delle previsioni strutturali – Centro urbano.

### 6.2.3 Il Sistema delle dotazioni

Il progetto del Sistema delle dotazioni ha l'obiettivo di garantire al territorio intercomunale di Otranto e Giurdignano le attrezzature necessarie al soddisfacimento di servizi e spazi per le funzioni sociali, assistenziali, scolasti-

che, culturali, amministrative, per il tempo libero, lo sport e il turismo di rilevanza sovralocale; ciò favorendo l'accessibilità, la fruibilità e la valorizzazione delle attrezzature esistenti, nonché l'integrazione con nuove attrezzature, da realizzare prioritariamente mediante le previsioni di intervento nello Spazio rurale e di trasformazione dello Spazio urbano.

L'intento del Piano è quello di realizzare un sistema di attrezzature e servizi che possa risultare funzionale alle comunità di Otranto e Giurdignano, anche con situazioni di complementarità dell'offerta, e che sia capace di rispondere alla domanda variabile di spazi e funzioni per il turismo, attraverso dotazioni caratterizzate per la flessibilità del loro uso e reversibilità delle loro strutture, ed altre finalizzate ad arricchire il panorama delle attività a servizio dei turisti.

Le Invarianti delle dotazioni territoriali e per il turismo, riportate nell'elab. PUGi/S.2.2 Carta delle previsioni strutturali quelle presenti nel territorio e nell'elab. PUGi/S.2.3 quelle nel centro urbano, sono articolate in:

- Dotazioni territoriali esistenti: Parchi territoriali (con riferimento alla porzione del Parco "Costa Otranto – S. Maria di Leuca – Bosco di Tricase" ricadente nel territorio comunale di Otranto); Attrezzature, con riferimento alle diverse funzioni pubbliche e di interesse pubblico.
- Dotazioni territoriali di progetto:
  - Attrezzature per attività di interesse comune: si tratta rispettivamente della struttura (Medusario o simile centro di divulgazione scientifico-ambientale) prevista in Località Punta, quale terminale nord del lungomare, e della struttura polifunzionale prevista alle spalle del Nuovo porto turistico.
  - Spazi attrezzati a parco e per lo sport: sono le previsioni che a nord e sud di Otranto integreranno la dotazione di impianti sportivi e spazi verdi attrezzati.
- Spazi e attrezzature per il turismo esistenti: sono gli Accessi attrezzati al mare e i Parcheggi stagionali extraurbani che supportano in particolare la presenza turistica lungo la costa a Nord di Otranto.
- Spazi e attrezzature per il turismo di progetto, si tratta delle dotazioni che integrano ed arricchiscono l'offerta a favore dei diversi turismi:
  - Accessi attrezzati al mare, costituiscono la modalità attraverso la quale si favorisce, in specifici luoghi della costa, l'accesso al mare anche in zone prive di spiaggia, senza realizzare attrezzature balneari in riva al mare, ma prevedendone la formazione con strutture amovibili localizzate nell'entroterra, secondo regole stringenti dal punto di vista paesaggistico-ambientale.
  - Aree per parcheggi stagionali extraurbani: sono areali che includono i parcheggi stagionali esistenti, all'interno dei quali è consentito spostare e/o ampliare gli spazi di sosta così da assicurare una rotazione nel temporaneo utilizzo a parcheggio dei terreni agricoli, secondo regole che non consentono la realizzazione di opere o interventi permanenti che precludano definitivamente l'uso agricolo degli stessi.
  - Centro di presentazione e promozione del territorio Otranto-Giurdignano/km0 – OG0: è il Centro che il Piano prevede di realizzare nei pressi della Stazione di Giurdignano per favorire, attraverso l'iniziativa di imprese agricole locali, la conoscenza del territorio e dei suoi prodotti, anche favorendo l'utilizzo del trasporto ferroviario. La dotazione costituisce uno dei Progetti strategici del PUGi e la sua attuazione è affidata ad un Ambito di valorizzazione dello Spazio rurale, di cui si dirà più avanti.
  - Campi da golf: la previsione di dotare il territorio di Otranto di un circuito di golf consegue all'obiettivo di diversificare, qualificandola, l'offerta di attività per i diversi turismi, potendo ormai questo tipo di impianti essere realizzati con modalità compatibili con siti di valore naturalistico-ambientale e secondo performance di sostenibilità. L'attuazione è affidata ad un Ambito di valorizzazione dello Spazio rurale, di cui si dirà più avanti.

### 6.3 Il progetto per lo Spazio rurale

#### 6.3.1 Obiettivi e previsioni per i Contesti territoriali rurali e periurbani

Il PUGi/S promuove lo sviluppo sostenibile dello Spazio rurale mediante un insieme diversificato di previsioni di riqualificazione e valorizzazione che mirano a sostenere ed innovare le attività agricole e quelle ad esse connesse, a qualificare l'offerta di funzioni ed attività turistiche compatibili, sia in termini edilizio-architettonici che funzionali, e allo stesso tempo a migliorare il contesto paesaggistico-ambientale ed ecologico di appartenenza di tali attività. Ciò nel convincimento che lo Spazio rurale gioca un ruolo cruciale per lo sviluppo del territorio di Otranto e Giurdignano sia dal punto di vista delle produzioni agricole che della innovazione delle forme del turismo, che, ancora, della valorizzazione del patrimonio storico-cultura e della evoluzione dei contesti paesaggistici.

A tal fine e in coerenza con le disposizioni del DRAG, il Piano individua e definisce i Contesti rurali, intesi come articolazioni dello Spazio rurale connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesistico, storico-culturale, insediativo, da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano, e pertanto da conseguenti politiche urbanistiche definite dal PUGi. La loro individuazione prescinde infatti dai limiti amministrativi dei due comuni, avendo assunto come criteri per definirli tali caratteristiche del territorio.

Per ciascun Contesto rurale, il PUGi/S definisce il perimetro e i contenuti progettuali in modo specifico e coerente con i caratteri e i valori rilevati e con la finalità di rimuovere o mitigare i problemi che essi presentano, nonché di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio. Le norme del PUGi/S contengono, per ciascun Contesto e con valore di direttiva per la disciplina urbanistica del PUG/P: la descrizione dei caratteri connotativi, le criticità, gli obiettivi, in coerenza e a specificazione degli Obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale relativi agli Ambiti paesaggistici 10 e 11 del PPTR; i requisiti prestazionali in coerenza e a specificazione della Normativa d'uso (indirizzi e direttive) per i citati Ambiti paesaggistici 10 e 11 del PPTR; gli strumenti e le modalità di attuazione. Il PUG/P, infine, sulla base di tali direttive, definirà la disciplina d'uso delle aree e componenti ricomprese nei Contesti Rurali.

Gli obiettivi generali assunti per i Contesti rurali sono quelli della salvaguardia e della valorizzazione dello Spazio rurale dei territori comunali quale risorsa socioeconomica, ecologico-ambientale e di caratterizzazione paesaggistica, per la quale promuovere azioni di sviluppo sostenibile con il sostegno delle specifiche politiche comunitarie, regionali e locali. Quindi si tratta di:

- mantenere, innovare e supportare l'attività agricola e le attività connesse nelle diverse forme esistenti;
- riqualificare e potenziare il patrimonio edilizio esistente e le attività che in questo si svolgono (rurali, turistiche, ecc);
- supportare lo sviluppo di sinergie tra attività agricole e attività di accoglienza e servizi al turismo secondo forme sostenibili e a basso impatto;
- condizionare qualsiasi intervento di riqualificazione o trasformazione nello Spazio rurale alla realizzazione di interventi di riqualificazione architettonica, ambientale, paesaggistica;
- perseguire la qualità, l'equità e la fattibilità; per questo il PUGi promuove l'impiego di procedure concorrenziali per l'attuazione della maggior parte delle previsioni nello Spazio rurale.

Nel PUGi i Contesti rurali sono articolati in:

a) **Contesti Rurali Agricoli** (CRA.1, Contesto degli oliveti, CRA.2 Contesti a colture miste, CRA.3 Contesti della riforma fondiaria insediata), interessano la maggior parte della superficie dei territori comunali, connotandone in modo così significativo il paesaggio, soprattutto per quanto riguarda le immense distese di oliveti, che l'immagine di questi è divenuta il "marchio" di Otranto e Giurdignano. I Contesti rurali agricoli sono costituiti dai grandi areali

dell'entroterra, olivetati per la maggior parte, ma anche coltivati con colture miste, che circondano Giurdignano ed hanno come terminale sul mare la città di Otranto, e che sono fortemente caratterizzati dall'andamento geomorfologico del territorio:

Per i Contesti rurali CRA gli obiettivi comuni sono:

- promuovere interventi di integrazione delle componenti residuali della Rete ecologica diffuse all'interno dei Contesti, con la funzione di ripristinare la continuità e di deframmentare la Rete stessa e in coerenza con gli obiettivi 2.1 e 2.4 del PPTR;
- contenere il consumo di suolo agricolo e proteggere l'agricoltura come presidio alla funzionalità ecologica del territorio, promuovendo la costituzione di un ambiente agricolo connotato da un'alta qualità ambientale;
- promuovere la protezione e la valorizzazione integrata delle diverse testimonianze del patrimonio storico-culturale quale risorsa identitaria e significativa del territorio e del paesaggio;
- perseguire la qualificazione paesaggistica del Contesto rurale mediante il corretto inserimento paesaggistico degli interventi ammessi;
- favorire la fruizione del Contesto rurale e del suo paesaggio.

A ciò si aggiungono gli obiettivi fissati per ciascun Contesto:

- Per il CRA1 Contesto degli uliveti:
  - sostenere la permanenza, lo sviluppo, la valorizzazione e la diversificazione, in condizioni di compatibilità ambientale, delle attività agricole a colture legnose, anche attraverso la promozione di filiere corte di produzione, trattamento e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - sostenere azioni volte a valorizzare il territorio rurale olivetato quale contesto privilegiato dello sviluppo della filiera turismo-ambiente-cultura, anche ai fini di supportare economicamente le attività produttive dell'olivocoltura;
- per il CRA.2 Contesti a colture miste:
  - sostenere la permanenza, lo sviluppo, la valorizzazione e la diversificazione, in condizioni di compatibilità ambientale, delle attività agricole esistenti, anche attraverso la promozione di filiere corte di produzione, trattamento e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- per il CRA.3 Contesti della riforma fondiaria insediata:
  - sostenere la permanenza, lo sviluppo, la valorizzazione e la diversificazione, in condizioni di compatibilità ambientale, delle attività agricole, anche attraverso la promozione di filiere corte di produzione, trattamento e commercializzazione dei prodotti agricoli;
  - promuovere la riqualificazione paesaggistico-ambientale delle forme insediative e delle attività turistico-ricettive esistenti, con particolare attenzione per la località Frassanito.

Tali obiettivi e le disposizioni che ne seguono sono in coerenza con gli Obiettivi generali del PPTR, con particolare riferimento a:

2. Migliorare la qualità ambientale del territorio
3. Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata
4. Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici
5. Valorizzare il patrimonio identitario - culturale insediativo
8. Progettare la fruizione lenta dei paesaggi

b) **Contesti Rurali Costieri di pregio ambientale e paesaggistico** (CRC.1 Contesto degli Alimini a dominante naturalistico-turistica, CRC.2 Contesto del Capo d'Otranto a dominante naturalistico-culturale) interessano i circa 25 km della fascia di territorio sul mare, con l'esclusione della porzione in corrispondenza del porto e della città di Otranto, e sono fortemente differenziati nelle loro caratteristiche statutarie tra Nord e Sud. I Contesti costieri rappresentano l'altra "faccia" del territorio rispetto all'entroterra agricolo, nei quali si concentrano in una singolare combinazione risorse della naturalità e risorse del turismo.

Per i Contesti rurali costieri CRC gli obiettivi comuni sono:

- salvaguardare, mantenere e potenziare le risorse naturali del territorio attraverso la messa in continuità della Rete ecologica locale e l'uso compatibile delle stesse, quali condizioni essenziali per assicurare alle emergenze naturalistiche esistenti un adeguato contesto paesaggistico-ambientale;
- promuovere la protezione e la valorizzazione integrata delle componenti naturalistiche e di quelle del patrimonio storico-culturale quali risorse identitarie e significanti del territorio e del paesaggio;
- favorire la fruizione compatibile dei Contesti costieri e del loro paesaggio.

A ciò si aggiungono gli obiettivi per ciascun contesto:

- Per il CRC.1 Contesto degli Alimini a dominante naturalistico-turistica:
  - riorganizzare l'accessibilità al mare e ai luoghi di balneazione secondo modalità differenziate e alternative di mobilità e predisponendo spazi e attrezzature compatibili, per localizzazione, attrezzamento e materiali, con la qualità e sensibilità ambientale degli ambiti agricolo-naturalistici interessati;
  - promuovere la riqualificazione energetico-ambientale e paesaggistica e l'integrazione di spazi e attrezzature a servizio delle strutture turistico-ricettive esistenti, in conformità con le discipline di tutela sovraordinate e a fronte di prestazioni da assicurare ai fini del corretto inserimento paesaggistico-ambientale;
  - salvaguardare i caratteri identitari e l'unicità dei paesaggi dell'acqua al fine di contrastare la tendenza alla loro cancellazione, omologazione e banalizzazione e valorizzare la cultura locale dell'acqua nelle sue diverse declinazioni geografiche e storiche;
  - garantire la chiusura del ciclo locale dell'acqua negli insediamenti turistici, incentivando politiche di riequilibrio del ciclo dell'acqua, promuovendo il risparmio, il riciclo, il riuso e la raccolta delle acque e gli interventi di de-impermeabilizzazione.
- Per il CRC.2 Contesto del Capo d'Otranto a dominante naturalistico-culturale:
  - riorganizzare l'accessibilità al Contesto e alle sue risorse secondo modalità differenziate e alternative di mobilità e predisponendo spazi e attrezzature compatibili, per localizzazione, attrezzamento e materiali, con la qualità e la sensibilità ambientale degli ambiti agricolo-naturalistici interessati;
  - favorire la percezione paesaggistica del Contesto e la fruizione degli orizzonti visivi percepibili dal Contesto stesso;
  - favorire la fruizione compatibile del Contesto costiero e del suo paesaggio.
  - promuovere la valorizzazione integrata e la fruizione compatibile del patrimonio storico-culturale del Contesto.

Tali obiettivi e le disposizioni che ne seguono sono in coerenza con gli obiettivi generali e specifici del PPTR, con particolare riferimento a:

1. Garantire l'equilibrio geomorfologico dei bacini idrografici
2. Migliorare la qualità ambientale del territorio
3. Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata

4. Riquilibrare e valorizzare i paesaggi rurali storici
5. Valorizzare il patrimonio identitario - culturale insediativo
8. Progettare la fruizione lenta dei paesaggi
9. Valorizzare e riquilibrare i paesaggi costieri della Puglia

c) **Contesti Rurali Periurbani** (CRP.1 Contesto a nord-ovest di Otranto, CRP.2 Contesto delle lame ad elevato valore paesaggistico) sono porzioni di territorio di ridotte dimensioni prevalentemente a ridosso dell'insediamento di Otranto, nei quali si concretizza il passaggio dallo Spazio rurale allo Spazio urbano, secondo forme e situazioni anche diversificate.

Per i Contesti periurbani CRP gli obiettivi comuni sono:

- sostenere la permanenza, lo sviluppo, la valorizzazione e la diversificazione, in condizioni di compatibilità ambientale, delle attività agricole e di attività a queste compatibili, in applicazione degli indirizzi di PPTR;
- contenere il consumo di suolo agricolo circoscrivendo il processo di diffusione insediativa e qualificando dal punto di vista ecologico, ambientale ed energetico le forme insediative esistenti, promuovendo la costituzione di un ambiente periurbano connotato da un'alta qualità ambientale;
- rafforzare il legame tra città e campagna assicurando percorsi di attraversamento e promuovendo il mantenimento di varchi aperti per ricostruire relazioni paesaggistiche città-campagna e viceversa;
- perseguire la qualificazione paesaggistica del Contesto periurbano mediante il corretto inserimento paesaggistico degli interventi ammessi.

A ciò si aggiungono gli obiettivi per ciascun Contesto:

- per il CRP.1 Contesto a nord-ovest di Otranto:
  - promuovere interventi di integrazione della Rete ecologica diffusa all'interno del Contesto, con la funzione di ripristinare la continuità della Rete stessa e di connettere a questa il "Bosco di Otranto";
  - promuovere l'inserimento paesaggistico e l'integrazione tra il Contesto e le infrastrutture esistenti, mediante sistemazioni volte a mitigare gli impatti paesaggistico-ambientali ed acustici e consentire la fruizione e la mobilità ciclopedonale del territorio;
- per il CRP.2 Contesto delle lame ad elevato valore paesaggistico:
  - salvaguardare e mantenere le componenti naturalistiche esistenti, promuovere il mantenimento e l'integrazione delle componenti esistenti della Rete ecologica diffuse all'interno delle aree agricole del Contesto;
  - contenere il consumo di suolo agricolo circoscrivendo e regolamentando gli eventuali usi stagionali di alcune aree interne al Contesto, anche al fine di mantenere un ambiente periurbano connotato da un'alta qualità ambientale;
  - promuovere la protezione e la valorizzazione integrata delle diverse testimonianze del patrimonio storico-culturale quale risorsa identitaria e significativa del territorio e del paesaggio;
  - favorire la fruizione ciclopedonale del Contesto.

Tali obiettivi e le disposizioni che ne seguono sono in coerenza con gli obiettivi generali e specifici del PPTR, con particolare riferimento a:

1. Garantire l'equilibrio geomorfologico dei bacini idrografici

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

2. Migliorare la qualità ambientale del territorio
3. Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga durata
4. Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici
5. Valorizzare il patrimonio identitario - culturale insediativo
8. Progettare la fruizione lenta dei paesaggi
11. Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive e delle infrastrutture

A partire da tali obiettivi e dalle ulteriori disposizioni del PUGi/S prima citate e in coerenza con il complesso delle disposizioni del PPTR, la disciplina del PUG/P relativa in particolare alle aree agricole e alle relative forme insediative, di cui si dirà più avanti, è rivolta al soddisfacimento delle seguenti prestazioni generali:

- d) potenziamento del contributo alla funzionalità ecologica del territorio delle aree agricole;
- e) mantenimento e sviluppo delle attività agricole e della relativa diversificazione, con la finalità di valorizzare le produzioni locali tipiche, con particolare attenzione per il sostegno alla olivicoltura;
- f) incentivazione alla creazione di forme organizzative consorziali della filiera agroalimentare, anche tramite la realizzazione di apposite strutture di servizio, supporto e promozione allo sviluppo del settore;
- g) promozione di politiche e di interventi di valorizzazione integrata del patrimonio storico culturale diffuso, delle produzioni tipiche e del paesaggio, anche in riferimento a sistemi e/o reti di fruizione;
- h) mantenimento, diversificazione e sviluppo sostenibile delle attività agricole e delle attività ad esse connesse, individuando e normando le caratteristiche morfotipologiche per lo sviluppo sostenibile di insediamenti produttivi innovativi e/o residenziali rurali;
- i) regolamentazione per la qualificazione fisico-funzionale e paesaggistico-ambientale delle diverse forme insediative esistenti che offrono servizi di accoglienza, ristoro, ricettività e tempo libero a sostegno del turismo;
- j) rafforzamento dell'offerta di strutture turistiche di qualità e di dotazioni di servizio alla fruizione e al turismo nel territorio, la cui attivazione comporta impegni circa il mantenimento e la cura delle colture agricole, in particolare gli oliveti, e il potenziamento della rete ecologica.

### 6.3.2 I Progetti Strategici per lo Spazio rurale

Gli intenti progettuali del Piano per lo Spazio rurale sono condensati, in continuità con il DPP, nella previsione e definizione di Progetti strategici di valenza intercomunale che puntano ad uno sviluppo integrato basato su:

- Competitività (intraprendere)
- Coesione (degli enti, degli operatori, dei cittadini)
- Sostenibilità ecologico-ambientale
- Territorializzazione nella qualità (risorse e cura del territorio)

I Progetti strategici si attuano mediante uno o più interventi che operano sinergicamente per integrare la qualificazione delle attività economico-produttive, la valorizzazione delle risorse e la sostenibilità ambientale, secondo le previsioni di Piano di seguito richiamate.

**I Progetti strategici di sviluppo rurale sono:**

- **PS.1 Otranto-Giurdignano km0:** il progetto ha il duplice obiettivo presentare il territorio intercomunale, di valorizzare i prodotti dell'agricoltura locale e di creare una occasione di attrattività della ferrovia che collega Giurdignano e Otranto e questi al resto del Salento. Per queste finalità il progetto prevede intorno alla stazione di Giurdignano, prevalentemente attraverso il riuso di manufatti esistenti, la formazione di un centro inter-

comunale per la promozione, commercializzazione (mercato dei produttori) e degustazione dei prodotti locali dell'agricoltura e della loro trasformazione, secondo forme differenziate di ristorazione, organizzato e gestito secondo modalità associative tra gli imprenditori agricoli locali.

- **PS.2 Rigenerare la campagna:** il progetto punta alla promozione della rigenerazione produttiva, ambientale paesaggistica della campagna, in particolare quella olivetata, mediante incentivazione ad aggregazioni di imprese che operano per iniziative comuni, finalizzata ad integrare lo sviluppo delle aziende agricole e della relativa attività produttiva con l'offerta turistico-ricettiva di qualità in ambito rurale. Il progetto prevede, sulla base di precise regole urbanistiche, ambientali e paesaggistiche definite dal PUG, di promuovere la realizzazione di massimo 4 strutture ricettive di qualità sulla base di iniziative comuni che, secondo *businesses plan* che integrino turismo e agricoltura, coinvolgano le imprese agricole che assumano precisi impegni nella innovazione e qualificazione di processo e di prodotto dell'attività produttiva agricola e dei suoi possibili derivati, le quali devono assicurare anche effetti positivi in termini ambientali e paesaggistici di cura della campagna.

L'attuazione dei Progetti strategici PS.1 e PS.2 è affidata rispettivamente agli Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale AV.1 "Otranto-Giurdignano/km0" e AV.s1 "Rigenerare la campagna" di seguito illustrati.

I **Progetti strategici di riqualificazione paesaggistico ambientale e territoriale** sono:

- **PS.3 Riqualificazione di Frassanito:** il progetto affronta il riordino morfotipologico delle forme insediative esistenti nella zona di Frassanito, originata sull'assetto territoriale ed insediativo della riforma fondiaria, e cresciuta con una edificazione e dei relativi usi delle aree di pertinenza non sempre congruenti con il contesto di appartenenza. Il progetto intende promuovere il risanamento ambientale e la ricomposizione paesaggistica e di immagine della zona, nell'ambito di iniziative di riqualificazione e integrazione delle attività rurali e delle strutture turistiche esistenti per l'implementazione dei relativi servizi aggiuntivi. Il miglioramento ambientale e la qualificazione paesaggistica sono condizione imprescindibile di qualsiasi intervento nella zona, che il PUG promuovo con una specifica disciplina urbanistico-paesaggistica la cui attuazione è prevista mediante uno specifico Programma urbanistico di riqualificazione.
- **PS.4 Un nuovo paesaggio per Fontanelle:** il progetto affronta la definizione dell'assetto complessivo della zona di Fontanelle, strategica per localizzazione tra Alimini, costa e città di Otranto, nonché per le funzioni che nel tempo si sono ubicate in questa, costituendo una diffusione insediativa ed un paesaggio, mediamente privo di qualità, se non rappresentativo di disordine insediativo e funzionale. Il progetto mira al riordino di questa porzione di territorio, a partire dalla rete della viabilità di riforma fondiaria che offre un riferimento solido per strutturare un rinnovato assetto, finalizzato anche a migliorare la dotazione di servizi delle attività ricettive esistenti. Il progetto, nell'occuparsi anche delle questioni relative ai parcheggi stagionali e all'accessibilità alla costa e alle spiagge, ha il prioritario obiettivo di promuovere la formazione di un nuovo paesaggio per Fontanelle, capace di restituire un rinnovato rapporto tra forme insediative e usi del suolo prevalentemente destinati al turismo, e territorio agricolo ancora produttivo, nonché presenze concentrate e diffuse di naturalità. L'attuazione del Progetto strategico PS.4 è affidata ad un insieme composito di previsioni e interventi del PUG, in particolare la disciplina delle aree agricole e delle forme insediative in esse presenti e le Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale che costituiscono un ventaglio di possibilità di operare sull'esistente proprio con l'obiettivo di promuovere la riqualificazione paesaggistico-ambientale diffusa di aree e strutture esistenti e al contempo di migliorare l'attrezzamento e i servizi per il turismo.

I **Progetti strategici di valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-culturale e paesaggistico** sono:

- **PS.5 Parco Costa Otranto:** il progetto riguarda la formazione di un percorso ciclopedonale lungo la strada litoranea, quale occasione per la conoscenza e la riqualificazione, valorizzazione e fruizione delle risorse esistenti lungo la costa sud da Otranto a Porto Badisco (tra le altre: cava bauxite, baia dell'Orte, Faro Punta Palascia, la masseria Ceppano, il progetto del museo delle Grotte, Porto Badisco), che corrisponde alla porzione di territorio ricompresa nel Parco naturale regionale "Otranto - S. Maria di Leuca – Bosco Tricase". Il

progetto, coerente con le indicazioni del Piano del Parco, ha l'obiettivo non solo di favorire il recupero e, ove possibile, il riuso compatibile delle risorse, ma soprattutto quello di formare un percorso attrezzato che consenta la fruizione, anche secondo modalità diverse, di tutte le risorse di questa parte del territorio, a partire dal godimento da percorsi e punti di vista rilevanti del paesaggio che lo caratterizza. Il Progetto strategico PS.5 si attua mediante il "Percorso di valorizzazione del Parco Costa Otranto – PVo.1", previsione strutturale del PUG.

- **PS.6 Itinerari del paesaggio e del patrimonio:** il progetto riguarda la individuazione di itinerari lungo percorsi che, con modalità alternative di fruizione e mobilità dolce (ciclo, pedonale-trkking, ippo, ecc), mettono in rete le risorse del territorio e consentono la fruizione e la percezione del patrimonio storico-ambientale e del paesaggio del territorio, anche secondo direttrici e punti di vista poco utilizzati ed inediti. Il Progetto strategico PS.6 si attua attraverso le seguenti previsioni del PUGi/S: gli Itinerari del paesaggio PV, che attraversano il territorio intercomunale secondo direttrici meno frequentate per mettere in rete luoghi e risorse; il Percorso dei Laghi degli Alimini PVo.2 che offre la possibilità di percorrere il territorio e il paesaggio dei laghi e di fruirne tutte le risorse.

### 6.3.3 *Le Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale*

Per perseguire gli obiettivi e le prestazioni dello Spazio rurale e dei diversi Contesti rurali, agricoli, costieri e periurbani il PUGi/S opera a due livelli differenti, da una parte disciplinando una serie di iniziative che intervengono prevalentemente sull'esistente o ad integrazione dello stesso per promuovere la riqualificazione e la valorizzazione diffusa dello Spazio rurale, conseguente alla ordinaria attuazione del Piano, dall'altra individuando specifici Ambiti di valorizzazione per operazioni di portata significativa per lo sviluppo rurale, attuative in particolare di alcuni dei Progetti strategici, e di cui si dirà nel prossimo paragrafo.

Tre punti fermi orientano questa azione del Piano:

- Lo sviluppo sostenibile dello Spazio rurale attraverso l'integrazione tra produzioni agricole e attività turistiche e del tempo libero compatibili;
- La prescrizione di realizzare miglioramenti della qualità ambientale, paesaggistica e architettonica degli edifici e delle aree di pertinenza, supportati da forme di incentivazione fissate dal Piano;
- L'impiego, ove e quando necessario, di procedure selettive e concorrenziali finalizzate ad assicurare un controllato e misurato utilizzo del territorio, all'interno del dimensionamento valutato e fissato dal Piano, e a perseguire più alti livelli di qualità.

Tenendo conto della realtà insediativa del territorio rurale, in particolare nella porzione a nord di Otranto compresa tra i laghi Alimini e la costa, nella quale sono presenti attività agricole, strutture turistiche e di servizio di vario genere, attrezzature di accoglienza dei turisti balneari, ecc. secondo forme che in molti casi hanno prodotto disordine insediativo e scarsa qualità paesaggistica, il Piano affronta una casistica di situazioni, definite Iniziative di riqualificazione e valorizzazione, differenziate in ordine agli interventi sulle forme insediative esistenti o di nuova formazione:

- Riqualificazione di attività e strutture esistenti
  - Riqualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale
  - Valorizzazione paesaggistico-ambientale e funzionale
  - Aree per attività turistiche
- a) **Riqualificazione di attività e strutture esistenti**, riguarda le diverse attività e strutture legate alla fruizione turistica del territorio rurale, agricolo e costiero, con riferimento alle strutture per agriturismo, alle strutture ricettive spesso nate con atti di deroga alla pianificazione vigente, e ai campeggi. L'obiettivo

che accomuna le Iniziative promosse dal Piano è la riqualificazione paesaggistico-ambientale di tutte queste forme insediative, per raggiungere prestazioni ambientali, paesaggistiche e funzionali che complessivamente incrementino il livello di sostenibilità e compatibilità con il contesto di appartenenza, affrontando le differenti situazioni poste alla pianificazione, e in particolare:

- Agriturismi da riqualificare, ai sensi della LR 42/2013 e per i quali sono richiesti alcuni impegni di miglioramento dell'inserimento paesaggistico e di adeguamento delle rete e degli impianti tecnologici.
  - Agriturismi che vengono trasformati in strutture ricettive e/o ristorative in quanto le condizioni di attrezzamento e/o di gestione, ovvero le esigenze di ampliare l'offerta richiedono il passaggio ad altre tipologie di attività non più collegate direttamente all'attività agricola. La trasformazione comporta significativi impegni ai fini della riqualificazione paesaggistico ambientale delle strutture e delle relative aree di pertinenza.
  - Nuovi agriturismi sono sempre realizzabili alle condizioni poste dalla LR 42/2013.
  - Strutture ricettive esistenti, che in taluni casi hanno determinato impatto urbanistico e paesaggistico-ambientale, delle quali il Piano favorisce la riqualificazione e l'inserimento paesaggistico riconoscendo incentivi in forma di ampliamenti finalizzati al miglioramento funzionale e all'offerta di servizi.
  - Ampliamento di campeggi esistenti: le finalità del Piano sono molteplici e riguardano l'assicurare la ricettività all'aria aperta come una delle forme di accoglienza del turismo in particolare balneare, l'innalzare la qualità dell'offerta in linea con l'evoluzione degli standard della ricettività all'aria aperta, il migliorare le caratteristiche di inserimento paesaggistico e la compatibilità ambientale di tali strutture evitando il loro moltiplicarsi nel territorio. Per questo il Piano prevede esclusivamente l'ampliamento delle strutture esistenti.
- b) **Riqualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale**, riguarda la località Frassanito nella quale il Piano punta a favorire il miglioramento e la qualificazione complessive del territorio attraverso interventi integrati e coordinati che di riqualificazione degli spazi pubblici e di rafforzamento delle dotazioni, in sinergia con le iniziative di riqualificazione e valorizzazione delle diverse strutture esistenti e salvaguardando l'attività agricola ancora presente. Ciò coinvolgendo i soggetti interessati e definendo, mediante uno specifico Programma urbanistico, gli impegni delle parti, comprensivi di oneri e incentivi, finalizzati in particolare alla riqualificazione e potenziamento delle urbanizzazioni compatibili, necessarie per migliorare lo stato dei luoghi e per una adeguata accoglienza dei turisti.
- c) **Valorizzazione paesaggistico-ambientale e funzionale**, riferita a due situazioni specifiche del territorio a nord di Otranto: le Aree per servizi al turismo, alle quali è affidato il riordino e la qualificazione in particolare della Località Fontanelle, e le Aree periurbane della campagna abitata, che interessano il settore periurbano a nord e a ovest del Capoluogo. Nelle Aree per servizi al turismo, per una superficie massima non superiore al 50% delle aree individuate, il Piano prevede l'introduzione di funzioni di servizio al turismo e strutture sociali attraverso la selezione di proposte mediante procedure concorrenziali per le quali definisce i criteri di valutazione.
- Le Aree periurbane della campagna abitata, che in buona parte corrispondono ad aree agricole "speciali" del PRG previgente (Zona E2), sono quelle nelle quali il Piano prevede di dare una delle possibili interpretazioni del "Patto città-campagna", riconoscendo a titolo oneroso una edificabilità superiore a quella delle aree agricole, al fine di favorire l'integrazione tra attività agricole produttive, attività a queste connesse, residenza e attività artigianali compatibili, a fronte della sistemazione delle aree di pertinenza con criteri di sostenibilità e del corretto inserimento paesaggistico degli interventi al fine di mantenere il carattere periurbano dei contesti di appartenenza.
- d) **Aree per attività turistiche**: rappresentano la "riserva" di aree per ampliare l'offerta turistica nel territorio comunale, attraverso la sistemazione e integrazione di aree nelle quali sono già presenti alcune strutture turistiche. L'attivazione di queste aree avviene mediante procedure selettive e inserimento nel PUG/P a fronte della dimostrata e motivata necessità di ulteriori strutture e servizi. Appartengono alle Aree per at-

tività turistiche anche alcune aree già previste per funzioni a servizio del turismo che il PUG conferma rimodulando le previsioni previgenti.

Nel complesso l'intento è quello, attraverso la responsabilizzazione e il coinvolgimento degli attori del territorio, che siano imprese agricole o del turismo, di determinare la generale e diffusa riqualificazione del paesaggio e dell'ambiente mediante il riordino e il rinnovo dell'esistente, in alcuni casi da riconoscere e normalizzare rispetto alla realtà di fatto in cui si trova, e l'integrazione delle funzioni di servizio alla fruizione del territorio rurale e al turismo. Il tutto a fronte di condizioni e impegni significativi in termini di prestazioni di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica da assicurare. La condivisione tra tutti i soggetti in gioco della responsabilità di determinare qualità nell'uso e nella trasformazione del territorio, che corrisponde anche al valore economico di questo e del paesaggio che esprime, è la strada percorribile per tenere in equilibrio ed integrare le necessità di sostenibilità con quelle di sviluppo compatibile.

Le Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale costituiscono una delle previsioni che compongono il Progetto per lo Spazio rurale del PUGi nella prospettiva delineata dal PPTR con il Progetto territoriale "La valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri", che coinvolge l'intero territorio rurale di Otranto e Giurdignano.

#### 6.3.4 *Gli Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale*

Il PUGi/S favorisce la valorizzazione integrata dello Spazio rurale attraverso la promozione di interventi volti a generare sinergie tra attività produttive agricole, attività di promozione delle produzioni tipiche locali, attività di accoglienza e ricettive, attività sportive, attività di fruizione del territorio e del paesaggio, con l'obiettivo primario di supportare il mantenimento, l'innovazione e la sostenibilità delle produzioni agricole, la cura del territorio rurale e il recupero e il potenziamento della rete ecologica. Anche la proposta degli Ambiti di valorizzazione rientrano nella concretizzazione del Progetto territoriale del PPTR "La valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri"; le previsioni in essi contenute comportano talvolta l'utilizzo di nuovo suolo e la realizzazione di misurate quantità edificatorie, ma a fronte di alcune condizioni non trascurabili; la prima delle quali è la relazione resa "obbligatoria" tra trasformazioni e destinazioni d'uso attivabili e imprese agricole che devono essere coinvolte nell'attuazione di tali previsioni con un ruolo centrale rispetto agli effetti attesi sulle attività produttive agricole e sulla cura del territorio e del paesaggio.

Intanto tali previsioni rappresentano delle opportunità che il PUGi delinea, ma la cui attivazione consegue ad una verifica preliminare di motivate esigenze e soprattutto alla disponibilità di soggetti attuatori, che debbono includere imprese agricole locali o localmente attive, ad assumere gli impegni progettuali e imprenditoriali che lo stesso PUGi prescrive. Qualora non si concretizzino tali condizioni, e le Amministrazioni comunali valutino di non procedere all'attivazione di queste previsioni, i suoli coinvolti negli areali indicati dal Piano rimarranno disciplinati dalle norme delle aree agricole e, qualora applicabili, da quelle relative alle Iniziative di riqualificazione e valorizzazione di cui si è detto.

Gli Ambiti di valorizzazione sono attivati e attuati sulla base di procedure selettive di tipo concorrenziale e negoziale e secondo la programmazione nel tempo stabilita dal Comune, o dai Comuni nel caso delle previsioni di valenza intercomunale. Le norme del PUGi/S specificano, secondo i casi, le diverse modalità da applicare per le procedure selettive e l'inserimento all'interno delle previsioni del PUG/P. In tutti i casi costituisce elemento di valutazione, oltre gli aspetti meramente tecnici, il programma imprenditoriale (*business plan*) sotteso alle proposte e che costituisce la base della negoziazione e degli impegni che saranno assunti tra soggetti attuatori e Amministrazione comunale.

Come già indicato, gli Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale sono lo strumento di attuazione dei rispettivi Progetti Strategici, e l'applicazione delle previsioni relative agli Ambiti di valorizzazione sono alternative a quelle delle Iniziative di riqualificazione e valorizzazione di cui si è detto.

### **AV.1 – Otranto Giurdignano/km0**

L'Ambito prevede la formazione di un centro intercomunale per la promozione, commercializzazione (mercato dei produttori) e degustazione dei prodotti locali dell'agricoltura e della loro trasformazione, secondo forme differenziate di ristorazione, organizzato e gestito secondo modalità associative tra gli imprenditori agricoli locali. Il progetto, da attuare a partire dal riuso di manufatti esistenti, deve favorire l'utilizzo del servizio ferroviario per uso turistico.

- Il progetto è attuato mediante PUE intercomunale relativo all'intero Ambito AV.1 perimetrato in sede dei PUG/P.
- Le Amministrazioni, a seguito dell'attivazione dell'Ambito AV.1 in sede dei PUG/P, selezionano sulla base di una procedura comune di evidenza pubblica la proposta progettuale di migliore qualità, in riferimento a: fattibilità della proposta dal punto di vista della attendibilità del programma imprenditoriale; qualità del progetto e dell'assetto paesaggistico; sostenibilità ambientale; soluzioni urbanistiche ed architettoniche.
- Il costo degli interventi di sistemazione degli spazi aperti e delle aree di pertinenza deve essere pari almeno al 5% del costo complessivo della realizzazione e messa in funzione del progetto.
- Il costo degli interventi per l'accessibilità ciclopedonale e carrabile e per la connessione alla stazione ferroviaria deve essere pari ad almeno al 10% del costo complessivo della realizzazione e messa in funzione del progetto
- SUL complessiva (esistente recuperata + di nuova edificazione) non superiore a 3.000 mq
- Parametri edilizi: rapporto di copertura max 10% della St dell'Ambito; la SUL di nuova edificazione è sviluppata su un livello f.t.; il recupero dei manufatti esistenti può avvenire anche mediante demolizione e ricostruzione dei manufatti privi di valore storico e/o tipologico; per la localizzazione di nuovi manufatti possono essere utilizzate solamente le aree dell'Ambito a nord della ferrovia

### **AVs.1- Rigenerare la campagna**

Il PUGi/S promuove la rigenerazione produttiva, ambientale e paesaggistica del territorio rurale (Contesto CRA.1) mediante incentivazione finalizzata ad integrare lo sviluppo delle aziende agricole e della relativa attività produttiva con l'offerta turistico-ricettiva di qualità in ambito rurale.

Il Piano, sulla base di procedure selettive di proposte progettuali e imprenditoriali, supporta le iniziative di imprese agricole singole o associate che si impegnano nella innovazione e qualificazione di processo e di prodotto dell'attività agricola, e nell'assicurare la cura della campagna con effetti positivi in termini ambientali e paesaggistici, attraverso la sinergia tra agricoltura e turismo compatibile.

Il PUGi/S prevede la realizzazione di massimo quattro strutture produttive e turistico-ricettive secondo stabilite modalità e caratteristiche, e la programmazione che sarà stabilita dal Comune, nell'attivazione contestuale di una o più strutture. Per questo il Piano individua l'Ambito AVs.1 di vasta estensione, all'interno del quale selezionare le porzioni da utilizzare per l'allocazione definitiva delle strutture produttive e turistico-ricettive, attraverso procedura concorrenziale selettiva finalizzata a garantire le migliori soluzioni localizzative, imprenditoriali e progettuali sotto il profilo ecologico-ambientale, produttivo agricolo, paesaggistico, urbanistico ed architettonico. Gli "ambiti di intervento" relativi alle proposte selezionate a seguito della procedura concorrenziale, sono inseriti nel PUG/P che ne disciplina l'attuazione mediante PUE nel rispetto di quanto stabilito dal PUGi/S.

Il PUGi/S riserva massimo 12.000 mq di SUL, da utilizzare in massimo quattro strutture turistico-ricettive, due per ciascun territorio comunale; tali quantità edificatorie sono attribuite a seguito di procedura selettiva. Le quantità edificatorie e le relative destinazioni d'uso sono assentite a fronte di una serie di impegni, e relative garanzie, che

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

il Piano fissa con specifiche direttive e riguardanti ad esempio: i parametri urbanistico-edilizi dell' "ambito di intervento" costituente l'areale dove effettivamente saranno realizzati gli interventi; l'obbligo del recupero del patrimonio edilizio di pregio o classificato come Invariante; le caratteristiche architettonico-ambientali di sostenibilità dei nuovi manufatti; l'obbligo di curare e mantenere in produzione con modalità innovative e meno impattanti i suoli agricoli interessati; le prestazioni di tipo paesaggistico quali l'eliminazione di detrattori, l'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi; le prestazioni di tipo urbanistico-funzionale legate all'accessibilità, alle dotazioni, e alla qualità paesaggistica delle relative infrastrutture.

### **AVs.2 - Golf naturale**

Il PUGi/S promuove la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio rurale mediante incentivazione finalizzata alla rinaturalizzazione di elementi naturalistico-vegetazionali, alla cura e al mantenimento delle aree agricole, in particolare degli oliveti, ed alla integrazione con l'offerta di spazi e strutture per attività sportive, ricreative, ricettive e turistico-residenziali, compatibili con il Contesto rurale.

Il Piano, sulla base di procedure selettive di proposte progettuali e imprenditoriali, intende supportare le iniziative di soggetti qualificati che si impegnano nella riqualificazione e manutenzione naturalistico-ecologica e paesaggistico-ambientale del territorio, attraverso la sinergia con modalità di uso sportivo-ricreativo e di fruizione del paesaggio ambientalmente sostenibili e capaci di diversificare e qualificare la relazione domanda/offerta del turismo compatibile che interessa il territorio intercomunale.

Il PUGi/S prevede la realizzazione di massimo due percorsi di golf, di spazi e servizi ricreativo-sportivi all'aria aperta e di percorsi sportivi nel paesaggio. Per questo il Piano individua l'Ambito AVs.2 di vasta estensione, all'interno del quale selezionare le porzioni da utilizzare per l'allocazione definitiva dei percorsi e spazi sportivo-ricreativi e delle relative strutture turistico-residenziali, ricettive e di servizio, nonché oggetto degli interventi di rinaturalizzazione e di cura e mantenimento delle colture agricole, attraverso la procedura concorrenziale selettiva finalizzata a garantire le migliori soluzioni localizzative, imprenditoriali e progettuali sotto il profilo ecologico-ambientale, produttivo agricolo, paesaggistico, urbanistico ed architettonico, e di gestione eco-compatibile del percorso di golf.

L' "ambito di intervento" relativo alle proposte selezionate a seguito della procedura concorrenziale, è inserito nel PUG/P che ne disciplina l'attuazione mediante PUE nel rispetto di quanto stabilito dal PUGi/S.

Per supportare le iniziative imprenditoriali agricole il PUGi/S riserva massimo complessivi 6.000 mq di SUL, da utilizzare per le strutture turistico-residenziali, ricettive e di servizio agli spazi sportivo-ricreativi relativi al massimo a due differenti percorsi di golf (con massimo 3.000 mq di SUL connessi a ciascun percorso); tali quantità edificatorie sono attribuite, a seguito di procedura selettiva in riferimento alle proposte selezionate, secondo specifiche condizioni e caratteristiche, che il Piano fissa con specifiche direttive riguardanti ad esempio: parametri e caratteristiche urbanistico-edilizie degli "ambiti di intervento"; l'obbligo del recupero del patrimonio edilizio di pregio o classificato come Invariante; le caratteristiche architettonico-ambientali di sostenibilità dei nuovi manufatti; l'obbligo di curare e mantenere in produzione con modalità innovative e meno impattanti i suoli agricoli interessati; l'obbligo di realizzare interventi di rinaturalizzazione e per la gestione sostenibile dei percorsi di golf, anche ai fini della integrazione e potenziamento della Rete ecologica; le prestazioni di tipo paesaggistico quali l'eliminazione di detrattori, l'inserimento paesaggistico dei nuovi interventi; le prestazioni di tipo urbanistico-funzionale legate all'accessibilità, alle dotazioni, e alla qualità paesaggistica delle relative infrastrutture.

Il PUGi/S specifica inoltre le direttive per le procedure selettive che pongono alcune condizioni relative all'asservimento dei suoli coinvolti, al programma imprenditoriale che accompagna le proposte, all'obbligo della progettazione unitaria delle stesse.

### 6.3.5 *L'Ambito di allocazione di attrezzature di valenza territoriale: il Parco ecoprodotivo*

Il PUGi/S individua nel territorio di Giurdignano uno specifico ambito di vasta estensione, la cui accessibilità è assicurata dalla prossimità dello svincolo della SS.16 per Giurdignano e dalla vicinanza dell'omonima fermata ferroviaria, all'interno del quale selezionare una porzione discreta per realizzare un'area per attività produttive e artigianali di valenza territoriale a servizio del territorio intercomunale, qualificata secondo i principi e i criteri delle APPEA (Aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate), attraverso procedura selettiva, finalizzata a garantire la migliore soluzione localizzativa e progettuale sotto il profilo ambientale, paesaggistico e urbanistico. L'intento del Piano, anche in questo caso, è quello di offrire una opportunità al territorio intercomunale per accogliere in un sito adeguato e ben accessibile le attività produttive; la previsione sarà attivata quando si renderà concreta una domanda di localizzazione di una consistenza tale da giustificare l'avvio della procedura e la successiva trasformazione e urbanizzazione della porzione selezionata. Fino ad allora i suoli ricompresi nell'ambito di vasta estensione manterranno la loro destinazione agricola.

L' Ambito AA.1 Parco eco-prodotivo ha una estensione di circa Ha 50, oltre quattro volte superiore a quella massima necessaria per realizzare l'area produttiva, allo scopo di facilitare la selezione concorrenziale, da disporre di concerto tra le due Amministrazioni comunali. E' comunque consentito, qualora le Amministrazioni ne ravvisino la necessità, di procedere per iniziativa pubblica mediante Piano degli insediamenti produttivi – PIP.

### 6.3.6 *I Percorsi e i Luoghi di valorizzazione del patrimonio*

Il PUGi/S mira alla valorizzazione del patrimonio paesaggistico-ambientale e culturale intercomunale con l'obiettivo di favorire la conservazione, l'uso compatibile e la fruizione delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, ambientali e storico-culturali che costituiscono risorse essenziali per l'identità delle comunità locali e per la visione di sviluppo sostenibile sottesa alla nuova pianificazione urbanistica. A tal fine il Piano promuove la formazione di Percorsi, che costituiscano itinerari attrezzati per la percezione del patrimonio secondo forme organizzate di comunicazione e fruizione dei valori, e di Luoghi quali spazi volti alla diffusione della conoscenza delle rilevanti risorse culturali e storiche che caratterizzano il territorio.

Il PUGi/S individua, nel territorio intercomunale e con riferimento alla presenza di siti e panorami di interesse, gli **Itinerari del paesaggio PV.1** con l'obiettivo di favorire la percezione del paesaggio dei diversi Contesti territoriali attraversati e la fruizione degli stessi con forme di mobilità dolce, offrendo percorsi alternativi alla mobilità carrabile anche allo scopo di promuovere modalità di uso e visita del territorio maggiormente sostenibili e salutari. L'attuazione di questi percorsi è attivata dal PUG/P attraverso uno specifico progetto di iniziativa pubblica, da effettuarsi anche per singoli Itinerari o stralci degli stessi. Il progetto degli Itinerari del paesaggio assume carattere prioritario ai fini di eventuali finanziamenti regionali, statali o comunitari, ed è finalizzato non solo alla concreta sistemazione di percorsi ciclopedonali sicuri e confortevoli, ma anche a promuovere il recupero paesaggistico-ambientale dei luoghi attraversati e il restauro degli elementi caratterizzanti il paesaggio rurale.

Accanto agli Itinerari del paesaggio, il Piano prevede due importanti Percorsi tematici di valorizzazione per strutturare le forme di fruizione e valorizzazione delle risorse che è possibile raggiungere e integrare attraverso tali Percorsi. Si tratta in particolare del **Percorso del Parco Costa di Otranto PV.o1** individuato prevalentemente all'interno del Contesto costiero CRC.2 e lungo la strada litoranea, con i terminali localizzati a nord in corrispondenza del nuovo porto turistico di Otranto, e a sud a Porto Badisco, e del **Percorso dei Laghi degli Alimini PV.o2** che corre lungo la costa nord, fino a Sant'Andrea, lambendo e girando attorno ai Laghi.

Il PUGi/S individua il **Percorso del Parco Costa di Otranto PV.o1** con la finalità di valorizzare le risorse ambientali e culturali presenti lungo il percorso per favorire la conoscenza, la salvaguardia, la valorizzazione e la fruizione del territorio e del paesaggio del Contesto di appartenenza e delle risorse ambientali e culturali che lo connotano. Il Percorso del Parco Costa di Otranto ha l'obiettivo di mettere in relazione sinergica le singole risorse do-

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

tando così il territorio intercomunale di un significativo luogo di attrazione turistica, complementare alla funzione balneare, costituendo un sistema attrezzato di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni del Piano del Parco della Costa Otranto - S. Maria di Leuca – Bosco Tricase e con le iniziative avviate dalle due Amministrazioni comunali nell'ambito del Sistema Ambientale Culturale "Porta d'Oriente".

L'attuazione del percorso è attivata dal PUG/P attraverso uno specifico Programma urbanistico di iniziativa pubblica o mista, che dovrà assicurare le seguenti prestazioni:

- il recupero paesaggistico-ambientale dei luoghi caratterizzati da condizioni di scarsa qualità, l'eliminazione dei fattori di degrado e pulitura degli eventuali suoli in stato di abbandono, relativamente ad aree e siti contigui, raggiungibili e/o percepibili dal percorso;
- il riordino dell'assetto vegetazionale tipico, spontaneo e delle colture;
- la formazione del Percorso lungo la viabilità litoranea, attraverso la predisposizione di una sede ciclopedonale che assicuri protezione, sicurezza e comfort agli utenti, nonché la connessione con tracciati viari e sentieri che conducono alle risorse presenti;
- la protezione e valorizzazione dei beni naturalistici e archeologici;
- la sistemazione degli accessi al Percorso con servizi e attrezzature per la fruizione (soste attrezzate, punti di ristoro, apparati didattico-informativi, ecc.);
- la riqualificazione del patrimonio edilizio rurale esistente anche ai fini di assicurare il presidio del territorio e l'erogazione di servizi di accoglienza, ristoro, educazione ambientale e commercializzazione dei prodotti locali;
- la valorizzazione e riuso dei beni storico-culturali per attività di supporto alla fruizione compatibile del Percorso e del Parco (ricettività, ristorazione, masserie didattiche, laboratori, musei, altre attività culturali, promozione del territorio, ecc.);
- il restauro paesaggistico di muri a secco, terrazzamenti, colture e la manutenzione del paesaggio agricolo e naturale, a cura dei proprietari dei fondi contigui al percorso e/o costituenti gli intorni paesaggistici delle risorse ambientali e culturali coinvolte nel Percorso, incentivando la presenza di funzioni nella campagna a supporto della fruizione del Percorso medesimo attraverso il recupero e la rifunionalizzazione compatibile di edifici rurali esistenti.

Il **Percorso dei Laghi degli Alimini PV.o2** ha l'obiettivo di offrire la possibilità di mettere in relazione sinergica e fruire delle singole risorse e di dotare il territorio di una infrastruttura leggera per l'accessibilità alla costa e ai laghi Alimini, alternativa alla mobilità individuale su gomma. Anche per il Percorso PV.o2 si procederà mediante specifico Programma urbanistico finalizzato ad assicurare le seguenti prestazioni:

- il recupero paesaggistico-ambientale dei luoghi caratterizzati da condizioni di scarsa qualità, l'eliminazione dei fattori di degrado e pulitura degli eventuali suoli in stato di abbandono, relativamente ad aree e siti contigui, raggiungibili e/o percepibili dal percorso;
- il riordino dell'assetto vegetazionale, spontaneo e delle colture agricole, tipico dei Contesti territoriali di appartenenza delle aree attraversate;
- la formazione del Percorso lungo i tracciati individuati prevalentemente esistenti, attraverso la predisposizione di una sede ciclopedonale che assicuri protezione, sicurezza e comfort agli utenti, nonché la connessione con tracciati viari e sentieri che conducono alle risorse, al litorale marino e lacustre presenti lungo l'itinerario stesso;
- la protezione e valorizzazione dei beni naturalistici e storico-culturali;
- la sistemazione degli accessi al Percorso con servizi e attrezzature per la fruizione (soste attrezzate, punti di ristoro, apparati didattico-informativi, ecc), anche in connessione con le aree attrezzate per i parcheggi stagionali extraurbani;

- la riqualificazione del patrimonio edilizio rurale esistente anche ai fini di assicurare l'erogazione di servizi di accoglienza, ristoro, educazione ambientale e commercializzazione dei prodotti locali;
- la valorizzazione e riuso dei beni storico-culturali per attività di supporto alla fruizione compatibile del Percorso (ristorazione, servizi al turismo, attività del tempo libero all'aria aperta, promozione del territorio, ecc);
- il restauro paesaggistico di muri a secco, filari frangivento, colture e la manutenzione del paesaggio agricolo e naturale, a cura dei proprietari dei fondi contigui al percorso e/o costituenti gli intorni paesaggistici delle risorse ambientali e culturali coinvolte nel Percorso, incentivando la presenza di funzioni nella campagna a supporto della fruizione del Percorso medesimo attraverso il recupero e la rifunionalizzazione compatibile di edifici rurali esistenti.

Per entrambi i Percorsi il PUGi/S favorisce il coinvolgimento dei soggetti proprietari di immobili lungo i tragitti ciclopedonali mediante il riconoscimento di misurate premialità a fronte della realizzazione di interventi di recupero degli edifici, di riqualificazione paesaggistico-ambientale, di introduzione e gestione di attività a servizio e supporto dei visitatori e del contributo alla formazione e all'attrezzamento degli stessi Percorsi. I Programmi urbanistici stabiliranno, sulla base delle direttive del PUGi/S, le premialità e le condizioni e gli impegni corrispondenti da assumere da parte dei soggetti interessati.

Sempre ai fini della valorizzazione del patrimonio storico-culturale e del paesaggio, il PUGi/S concentra la propria attenzione sulla Masseria di Cippano e sulla previsione del Museo della Grotta dei Cervi, una delle più importanti testimonianze preistoriche della presenza dell'uomo nel Salento.

Il Piano promuove il riuso e la valorizzazione della **Masseria di Ceppano PV.03** al fine di disporre di un luogo attrezzato di supporto alla conoscenza e alla fruizione del territorio e del paesaggio costieri e del contiguo Parco Regionale. Nel rispetto della disciplina delle Invarianti, la Masseria potrà essere oggetto di interventi finalizzati alla formazione di spazi organizzati per accogliere funzioni di tipo culturale, educativo, del tempo libero, di accoglienza e di servizio per i visitatori. Sono ammesse anche destinazioni d'uso ricettive, a fronte della corresponsione di oneri, ove dovuti, e del rispetto delle dotazioni previste. Gli interventi comportano la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza secondo criteri di qualità architettonica e corretto inserimento paesaggistico, tenuto conto della sensibilità paesaggistico-percettiva del sito e del contesto di appartenenza.

Al fine di diffondere la conoscenza del patrimonio di rilevanza mondiale rappresentato dalla Grotta dei Cervi di Porto Badisco, il Piano promuove la formazione di un **Museo della preistoria salentina**, come principale attrattiva del Parco Regionale Costa di Otranto – S. Maria di Leuca – Bosco di Tricase, indicando la localizzazione preferenziale per tale attrezzatura in un sito ricadente nell'ambito paesaggistico-territoriale delle stesse grotte per favorire la conoscenza e la contestualizzazione di tale patrimonio nel paesaggio di appartenenza. Si tratta di una rara occasione, come avvenuto in simili siti archeologici in Europa, di realizzare una significativa opera di architettura, capace non solo di diffondere la conoscenza della Grotta dei Cervi mediante apparati espositivi virtuali, in quanto per motivi di conservazione e di sicurezza la Grotta non è fruibile, ma anche di realizzare un nuovo landmark che renda riconoscibile nel mondo questo sito e il suo paesaggio. E' infatti essenziale che il Museo sia all'interno dello stesso intorno paesaggistico della Grotta, che da questo sia visibile il sito della Grotta, nel rispetto delle discipline sovraordinate di salvaguardia, secondo quanto condiviso anche con l'Ente Parco.

Per questo il PUG/P individua fondiariamente l'area di localizzazione del Museo della Grotta dei Cervi e ne definisce la disciplina, che dovrà prevedere, ai sensi della LR 14/2008, la definizione del relativo progetto mediante procedure concorsuali e in collaborazione con l'Ente Parco. Il Museo, la cui struttura dovrà essere interamente o parzialmente ipogea, sarà dotato di specifici apparati espositivi, didattici e ricostruttivi relativi alle Grotte dei Cervi e alla illustrazione di quanto necessario ad inquadrare tale patrimonio nella storia della vicenda umana, con particolare riferimento al territorio salentino.

#### **Servizi ricreativi con accesso al mare**

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

Ai fini di consentire la fruizione del mare, riducendo al massimo l'impatto sulle componenti costiere, il PUG indica i tratti di costa lungo i quali è consentita la realizzazione di **Servizi ricreativi con accesso al mare** di progetto, costituiti dalla sistemazione con strutture amovibili di spazi di accoglienza dei visitatori, in aree agricole in corrispondenza a tali tratti. Il Piano fissa delle condizioni minime stringenti per la realizzazione dei Servizi ricreativi che comportano, oltre a tutti gli accorgimenti di corretto inserimento paesaggistico-ambientale, l'obbligo di assicurare il libero accesso al mare utilizzando i sentieri/percorsi predisposti per arrivare all'acqua.

### 6.3.7 Territori costieri e Spazio Rurale

Il PUGi/S declina la disciplina di tutela paesaggistica fissata dal PPTR per i Territori costieri, i Territori contermini ai laghi e le Fasce di rispetto di Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, in riferimento alle porzioni dei Contesti territoriali rurali e alle componenti di questi che ricadono nelle rispettive fasce tutelate. In particolare il PUGi/S specifica per i Contesti rurali interessati (CRC.1 Contesto degli Alimini a dominante naturalistico-turistica; CRC.2 Contesto del Capo d'Otranto a dominante naturalistico-culturale; CRA.3 Contesto della riforma fondiaria insediata) gli obiettivi per le porzioni tutelate di questi, in conformità con gli obiettivi di qualità paesaggistica fissati dal PPTR. Di conseguenza il Piano fissa la disciplina delle componenti di detti Contesti, non già classificate come Invarianti, che ricadono nelle fasce tutelate, ordinariamente normate dal PUG/P, e segnatamente: le Aree agricole; l'Insediato sparso esistente; le Forme insediative dello Spazio rurale, costituite da Insediamenti residenziali e alberghieri originati da piani attuativi, Insediamenti di attività turistico-ricettive – Strutture ricettive, Campeggi.

La disciplina punta contestualmente a conservare e migliorare i caratteri e i valori paesaggistici esistenti e, ove necessario, a favorire la riqualificazione di quanto degradato o privo di qualità, consentendo usi e interventi funzionali al perseguimento di tali finalità; ciò favorendo il mantenimento e lo sviluppo sostenibile delle attività rurali, l'innalzamento della qualità delle forme insediative esistenti legate al turismo, e l'integrazione delle attrezzature utili a migliorare la fruizione compatibile in particolare delle fasce costiere. Gli interventi sui manufatti sono ammessi nei limiti definiti dal PPTR.

Si evidenzia che le previsioni strutturali del PUG relative alla Rete ecologica, alle Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale, agli Accessi attrezzati al mare, e la rispettiva disciplina del PUG/P e quella relativa alle Aree agricole, sono nell'insieme finalizzate alla salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione del territorio e del paesaggio; nel caso in cui tali componenti ricadano nei Territori costieri, o contermini ai laghi o lungo i corsi d'acqua tutelati, le relative discipline si applicheranno nei limiti di quanto ammesso dal PPTR, che riguardano in particolare la consistenza degli ampliamenti dell'edificato esistente rispetto a quanto in taluni casi ammesso dal Piano. Gli ampliamenti, come gli adeguamenti funzionali, sono per il PUGi sempre condizionati alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica, ambientale, architettonica ed energetica.

## 6.4 Il progetto per lo spazio urbano

### 6.4.1 Lo Spazio urbano: obiettivi e Contesti urbani

In sede di DPP sono stati formulati gli obiettivi per lo spazio urbano di Otranto, in coerenza con l'idea di sviluppo complessiva dei due Comuni:

- definizione morfologica, completamento e qualificazione degli **spazi pubblici**, integrazione e potenziamento delle funzioni urbane;
- riqualificazione e valorizzazione dei **centri e tessuti storici** dei due capoluoghi per migliorarne l'immagine, la fruibilità e la riconoscibilità delle comunità locali;
- **rigenerazione** delle situazioni incomplete e/o prive di qualità, attraverso interventi integrati di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale;
- rafforzamento dei servizi secondo un **sistema intercomunale** riferito alle esigenze delle popolazioni locali e capace di affrontare l'aumento della domanda nei periodi di presenze turistiche;
- **sviluppo di funzioni e attività di qualità**, capaci di costituire anche una offerta rara nell'ambito territoriale di area vasta;
- **riduzione del disagio abitativo** di alcune categorie sociali, attivando l'**edilizia sociale** e attenuando il fenomeno delle seconde case per locazione turistica;
- applicazione di metodi e tecniche di **efficienza energetica**, risparmio della risorsa idrica, bioarchitettura, anche sulla base di forme di sostegno e incentivazione

In coerenza con le disposizioni del DRAG, il PUG definisce i Contesti urbani, intesi come articolazioni dello Spazio urbano connotate da uno o più specifici caratteri dominanti sotto il profilo ambientale, paesaggistico, storico-culturale, insediativo, da altrettanto specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano, e pertanto da conseguenti politiche urbanistiche definite dal PUGi. La loro individuazione tiene in considerazione solo in parte le destinazioni urbanistiche dei previgenti strumenti di pianificazione dei due comuni, avendo assunto come criteri per definirli tali caratteristiche del territorio insediato.

A partire dagli obiettivi prima citati, il PUGi/S definisce la proposta progettuale articolando lo Spazio urbano di Otranto nei seguenti Contesti:

- a) Contesti urbani storici (CUS):
  - CUS.1 Contesto del centro antico ed espansioni extramoenia
- b) Contesti urbani consolidati (CUC)
  - CUC.1 Contesto di impianto non recente stratificato
  - CUC.2 Contesto di impianto recente Otranto nord
- c) Contesti urbani da completare e consolidare (CUdC)
  - CUdC.1 Contesto del margine urbano nord-ovest
  - CUdC.2 Contesto ingresso alla città
  - CUdC.3 Contesto Otranto sud
  - CUdC.4 Contesto Porto Badisco
- e) Contesti urbani specialistici (CUSp)
  - CUSp.1 Contesto del porto
  - CUSp.2 Contesto delle attività artigianali

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

e inoltre considerando le questioni emergenti nel centro urbano di Otranto, che derivano da due ordini di circostanze, come già evidenziato nel DPP.

La prima riguarda la necessità di qualificare l'insediamento sia in virtù del suo ruolo unico nel panorama dell'offerta turistica del Salento e dell'intera Puglia verso uno scenario internazionale, sia in funzione dei suoi abitanti e dei suoi fruitori quotidiani. La qualificazione urbana perseguita dal PUGi, in termini di miglioramento e diversificazione della dotazione di tipologie abitative, servizi e funzioni urbane, rappresenta una strategia innanzitutto mirata ad innalzare i livelli di qualità della vita degli abitanti, nonché a costituire un contesto urbano bello, accogliente e funzionante, adeguato al ruolo di territorio turistico che Otranto, insieme a Giurdignano, ambisce a consolidare e potenziare.

La seconda riguarda nello specifico le condizioni del mercato abitativo di Otranto che, proprio per il suo ruolo appena descritto, vede la "questione della casa", e quindi il disagio abitativo, come un fenomeno rilevante degli ultimi anni. Semplici leggi di mercato hanno visto ridurre a Otranto la disponibilità di abitazioni per i residenti stabili, perché una significativa parte del patrimonio edilizio abitativo, esistente e di nuova costruzione, è stata progressivamente destinata alla locazione stagionale per turismo e alle seconde case; ciò ha comportato un aumento dei valori immobiliari che ha messo sostanzialmente fuori mercato la domanda locale di abitazioni stabili, impossibilitata ad affrontare i costi per la casa così lievitati.

A fronte di questa situazione, anche a partire da iniziative di coinvolgimento della popolazione e da una specifica raccolta di manifestazioni di interesse svolte in particolare a Otranto, il PUGi favorisce la costituzione di un patrimonio di edilizia sociale e agevolata, nelle sue varie forme, utilizzando gli strumenti che la pianificazione urbanistica può impiegare per supportare politiche pubbliche come quelle per assicurare la "prima casa" ai cittadini residenti.

All'interno delle operazioni di trasformazione finalizzate alla riqualificazione e al completamento e consolidamento degli insediamenti esistenti, attraverso i meccanismi della perequazione, il PUGi assicura quote di edilizia sociale agevolata per soddisfare la domanda di "prima casa". Le stesse operazioni hanno l'obiettivo di integrare e potenziare la dotazione di servizi pubblici e funzioni urbane, a beneficio sia degli abitanti che dei visitatori, e tenendo conto del possibile bacino intercomunale di utenti. Queste operazioni di trasformazione interessano prevalentemente i margini urbani degli insediamenti e alcune situazioni di incompletezza dei tessuti all'interno dell'insediamento, la cui definizione e completamento contribuiscono alla complessiva qualificazione urbana e ambientale e la definizione di un nuovo assetto urbano complessivo.

### 6.4.2 *Il nuovo assetto del centro urbano e le previsioni per i Contesti urbani*

Gli obiettivi di riqualificazione del centro urbano si realizzano attraverso un insieme di previsioni reciprocamente connesse, articolate nei Contesti urbani e in riferimento alle componenti che li costituiscono, connotate da uno o più specifici caratteri dominanti (morfologici, architettonico-edilizi, funzionali, ecc.) e da altrettanto significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano, e pertanto da conseguenti politiche urbanistiche definite dal PUGi. Gli intenti del Piano sono quelli che guardano allo sviluppo sostenibile dello Spazio urbano di Otranto:

- il completamento e la compattezza dell'insediamento esistente, anche per ridurre al minimo l'utilizzo di nuovo suolo;
- la capacità di rispondere alla variazione della esigenza di spazi e funzioni nel corso dell'anno, in funzione della domanda turistica;
- la salvaguardia e il recupero dei tessuti storici, delle emergenze storico-culturali e del patrimonio edilizio di pregio e di interesse documentario;

- la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente affinché garantisca migliori prestazioni in termini energetici, ambientali, architettonici;
- la riqualificazione dello spazio pubblico, quale armatura essenziale della forma urbana, delle relazioni sociali e della immagine identitaria della città.

### Contesto urbano storico (CUS)

Anzitutto è prevista la valorizzazione della parte storica di Otranto, il CUS.1 **Contesto del centro antico ed espansioni extramoenia** (che consiste nella città murata e dalle aree ad essa organicamente connesse del castello, dei fossati e degli impianti insediativi storici all'esterno della cinta muraria, caratterizzati dalla permanenza dell'impianto anche in presenza di sostituzioni edilizie). La città storica, il cui perimetro è stato ridefinito rispetto alla zonizzazione del precedente PRG sulla base della lettura dell'impianto originario e delle sue permanenze architettoniche, è stata proposta come rettifica del perimetro della "Città consolidata" definito dal PPTR.

Il PUGi/S persegue l'obiettivo di salvaguardare, tutelare e valorizzare la Città storica attraverso interventi di conservazione della struttura del tessuto storico insediativo, dell'impianto morfologico, delle architetture, degli spazi aperti, dei giardini e delle alberature storiche; ai fini del mantenimento e della rivitalizzazione della Città storica il PUGi/S assume inoltre gli obiettivi di incentivare le politiche per la residenzialità e per l'inserimento di attività commerciali compatibili, e di definire un modello di mobilità sostenibile ed efficiente. In particolare, in coerenza con il PPTR, e secondo quanto è stato già illustrato nelle Invarianti:

- non è consentita la modificazione dei caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale, individuati dal PUGi/S e definiti "Edifici con valore storico architettonico"; al contempo si garantisce la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento, dei caratteri morfologici, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali, skylines, belvedere ecc.);
- sono consentite le destinazioni d'uso residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e di ricettività turistica diffusa, anche al fine di assicurarne la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione, non ammettendo di norma l'aumento delle volumetrie preesistenti e non consentendo l'edificabilità nelle aree di pertinenza dei complessi insediativi antichi - a meno degli Interventi di recupero morfologico-architettonico e quelli necessari per il completamento e la riqualificazione dei Tessuti di impianto storico, di Borgo Monte e Borgo Corpo Santo, appositamente individuati dal PUGi/S -, e non consentendo l'edificabilità nelle aree di pertinenza dei complessi insediativi antichi;
- promuovendo l'eliminazione di opere, attività e funzioni in contrasto con i caratteri storici, architettonici e ambientali dei luoghi, o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti, cercando nel contempo di promuovere interventi atti a migliorarne la qualità insediativa e la sicurezza di chi vi abita e lavora".

In merito agli altri Contesti urbani gli obiettivi assunti sono i seguenti.

### Contesti urbani consolidati (CUC)

Il CUC.1 **Contesto di impianto non recente stratificato** di Otranto è costituito da tessuti completamente edificati disposti intorno alla parte centrale storica e sviluppati, secondo morfologie e tipologie diverse, principalmente lungo le principali strade di connessione con i territori contermini. I tessuti sono caratterizzati dalla prevalenza di funzioni abitative, ricettive e commerciali di riferimento per l'intera città. Una porzione rilevante dei tessuti è stata realizzata su disegni unitari dei relativi piani di attuazione. Il Contesto è caratterizzato inoltre dalla presenza di servizi di interesse collettivo e di alcuni spazi aperti attrezzati. Gli obiettivi del PUGi/S sono la conservazione dell'impianto morfologico e delle cortine esistenti, il rinnovamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, la riqualificazione dello spazio pubblico e degli spazi pertinenziali che vi si affacciano. Questi si traducono, oltre che

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

nella disciplina delle invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P:

- il completamento dei tessuti secondo quanto disposto dal PRG previgente, introducendo regole finalizzate ad incrementarne la sostenibilità (regole costruttive, efficientamento energetico, indici di permeabilità);
- la ridefinizione architettonica e funzionale di fronti edificati che costituiscono quinte urbane significative per l'immagine della città;
- la sistemazione e razionalizzazione dei servizi pubblici esistenti, anche secondo forme di gestione riferite al bacino intercomunale di utenti;
- la rigenerazione del tessuto esistente con apertura di un varco urbano per la formazione di spazi di collegamento tra l'edificio e gli spazi di "Prima porta" (via Papa Giovanni Paolo II) e il lungomare.

Il CUC.2 **Contesto di impianto recente Otranto nord** è connotato dalla presenza di diversi tessuti urbani recenti, tutti residenziali e frutto di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazione d'ufficio "Riviera degli Haethy", PEEP, villaggio "Bouganville", Serafina), dall'impianto definito. I servizi pubblici e privati e le attività ricettive sono presenti solo nella Riviera degli Haethy. I tessuti e le aree prospicienti la costa sono scarsamente qualificati, pur in presenza di un contesto ambientale e paesaggistico di notevole valore. Obiettivi del PUGi/S sono il completamento, il consolidamento e la qualificazione ambientale, paesaggistica e funzionale del contesto per la residenza e per la fruizione turistica. Questi si traducono, oltre che nella disciplina delle Invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P:

- la rigenerazione edilizia, energetica e ambientale di parti dell'insediamento a bassa densità con riqualificazione degli spazi aperti pubblici e privati;
- il recupero edilizio ed energetico-ambientale con riqualificazione degli spazi aperti del quartiere "167" (PEEP);
- la sistemazione e razionalizzazione dei servizi pubblici esistenti anche secondo forme di gestione riferite al bacino intercomunale di utenti;
- la riqualificazione e attrezzamento di spazi pubblici strategici per la connessione tra parti di città e per la qualificazione della complessiva immagine urbana;
- la ridefinizione architettonica e funzionale di fronti edificati che costituiscono quinte urbane significative per l'immagine della città (waterfront);
- il recupero e la rifunionalizzazione del "Fortino a mare" per riqualificazione dell'immagine urbana e per inserimento di attività a supporto della fruizione del lungomare;
- la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi della "Punta" (loc. Castellana) con formazione di spazi verdi, parcheggi, servizi di accoglienza e centro di educazione all'ambiente marino con Medusario.

### Contesti urbani da completare e consolidare (CUdC)

Il CUdC.1 **Contesto del margine urbano nord-ovest** costituisce uno spazio di accesso al centro urbano da nord, lungo la direttrice per Alimini, caratterizzato dalla presenza di alcuni insediamenti puntuali. Si tratta di uno spazio caratterizzato da una scarsa riconoscibilità da preservare da ulteriori trasformazioni puntuali, vista anche la sua giacitura strategica come ingresso alla città. Obiettivo è qualificare l'ingresso nord a Otranto attraverso il completamento dell'impianto insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati connessi alle attrezzature di interesse pubblico del contesti limitrofo CUdC.1 Otranto nord. L'obiettivo si traduce, oltre che nella disciplina delle invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P:

- la realizzazione di nuovi impianti insediativi a densità medio-bassa caratterizzati da un elevato contributo di spazi da destinare ad attrezzature e spazi pubblici;
- la riqualificazione e attrezzamento di spazi pubblici strategici per l'accesso e la connessione tra parti di città e per la qualificazione della complessiva immagine urbana;

- la regolazione delle forme di completamento delle parti già insediate, in modo da assicurare la qualità paesaggistica e insediativa del margine urbano;

Il CUdC.2 **Contesto ingresso alla città** è caratterizzato dagli attestamenti urbani delle principali infrastrutture che assicurano l'accesso alla città da ovest. E' limitrofo al CRP.2 Contesto periurbano delle lame a elevato valore paesaggistico e caratterizzato dalla funzioni miste residenziali e di servizio per gli abitanti e i turisti, in una condizione tuttavia di incompiutezza del disegno urbano e di mancata funzionalizzazione di alcune parti. Gli obiettivi sono il completamento e la riqualificazione dell'impianto urbano, garantendo in particolare l'attrezzamento dell'ingresso alla città favorendo la multimodalità e la mobilità sostenibile e l'insediarsi di funzioni a servizio degli abitanti e dei turisti, nonché la riqualificazione e valorizzazione degli elementi naturali e del paesaggio. Questi si traducono, oltre che nella disciplina delle Invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P:

- la riqualificazione e attrezzamento di spazi pubblici strategici per l'accesso e la connessione tra parti di città e per la qualificazione della complessiva immagine urbana;
- la realizzazione di nuovi impianti insediativi a bassa densità caratterizzati da un elevato contributo di spazi da destinare alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici;
- la realizzazione di spazi e servizi per favorire la multimodalità ferro-gomma e forme di mobilità sostenibile: parcheggi auto e bici a servizio della stazione, realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la riqualificazione degli spazi antistanti la stazione ferroviaria e dei percorsi connessi per favorirne la connessione con le altre parti della città, l'accessibilità e l'uso della ferrovia;
- la riqualificazione e il riuso degli spazi prospicienti il Contesto delle lame per usi compatibili e qualificanti l'offerta di servizi per gli abitanti e i turisti.

Il CUdC.3 **Contesto Otranto sud** costituisce un ampio spazio ai margini del Contesto urbano consolidato e limitato dai contesti delle lame e dalla viabilità di connessione territoriale. E' caratterizzato dalla presenza di alcuni tessuti, impianti e attrezzature, da ampie aree non insediate caratterizzate dalla permanenza dei segni della ruralità (terrazzamenti, muri a secco, colture), in una condizione generale di incompiutezza morfologica e funzionale e di carenza di spazi e infrastrutture pubbliche. Obiettivi per il Contesto sono il completamento dell'impianto urbano con nuovi impianti insediativi a densità medio-bassa, la riqualificazione ambientale e paesaggistica del margine urbano e degli spazi aperti e a servizio della città e del turismo. Questi si traducono, oltre che nella disciplina delle Invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P:

- la riqualificazione e attrezzamento di spazi pubblici strategici per l'accesso e la connessione tra parti di città e per la qualificazione della complessiva immagine urbana
- la realizzazione di nuovi impianti insediativi a bassa densità caratterizzati da un elevato contributo di spazi da destinare alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici
- la realizzazione di spazi e servizi per favorire l'accessibilità e la sosta, la multimodalità, e realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili
- la riqualificazione e il riuso degli spazi prospicienti il Contesto periurbano delle lame per usi compatibili e qualificanti l'offerta di servizi per gli abitanti e i turisti.

Il CUdC.4 **Contesto Urbano di Porto Badisco**, unico insediamento all'interno del Parco Otranto - S. Maria di Leuca - Bosco di Tricase, è caratterizzato da un tessuto a bassa densità incompleto e da una scarsa dotazione ed attrezzamento degli spazi pubblici aperti per la fruizione, tuttavia in un contesto ambientale e paesaggistico di eccellenza. Obiettivi per il Contesto sono la riqualificazione e la valorizzazione ambientale, paesaggistica e insediativa dell'insediamento, la valorizzazione degli spazi aperti per la fruizione, l'alleggerimento dei flussi di traffico di attraversamento, in coerenza con il suo carattere di unicità e bellezza all'interno del Parco. A tal fine il Contesto è interamente ricompreso nel Progetto Strategico "Porto Badisco. Un approdo nel Parco" di cui si dirà più avanti. Questi si traducono, oltre che nella disciplina delle Invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P, articolata per sistemi di intervento:

- Mobilità, accessibilità
  - o Sistemazione del nodo stradale di accesso da sud a Porto Badisco per messa in sicurezza e razionalizzazione dell'allontanamento dei flussi di traffico e per segnare l'ingresso al piccolo insediamento;
  - o Sistemazione e attrezzamento del percorso ciclopedonale lungo la Litoranea;
  - o Completamento della rete viaria di distribuzione interna all'insediamento;
  - o Formazione di spazi verdi attrezzati per sosta e parcheggio, con servizi igienici, destinati ai residenti e ai visitatori fuori stagione estiva;
  - o Sistemazione e riqualificazione del percorso che scende alla spiaggia.
- Spazi aperti di relazione
  - o Manutenzione piazza Consiglio
  - o Formazione spazio attrezzato con strutture temporanee di accoglienza e ristoro, con funzione di spazio di accesso a Porto Badisco, nell'area non configurata attualmente utilizzata come parcheggio (Aree per accoglienza visitatori);
  - o Formazione spazio verde di valorizzazione dei resti archeologici recentemente portati alla luce, attrezzato per ristoro e riposo all'ombra (tavoli pic-nic, ecc.) e con belvedere verso il mare, in corrispondenza dello spazio di cui al punto precedente;
  - o Formazione di belvedere per fruizione paesaggistica dell'insenatura di Porto Badisco e della zona delle grotte.
- Patrimonio edilizio, funzioni e attività
  - o Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente per qualificazione architettonica, eliminazione manufatti precari/superfetazioni, riordino e completamento dell'assetto complessivo e caratterizzazione della generale immagine paesaggistica dell'insediamento, anche attraverso forme incentivanti e premiali (incrementi di quantità solo per funzioni non residenziali; cambiamento di destinazioni d'uso; incentivi fiscali);
  - o Ridefinizione architettonica, con integrazione delle funzioni esistenti, dei fronti di definizione spaziale del tratto centrale della viabilità all'interno dell'insediamento, secondo forme appartenenti a modelli tipologici mediterranei a bassa densità;
  - o Introduzione di funzioni e attività di accoglienza, ristoro, tempo libero, servizi ai visitatori, commercio prodotti locali del Parco, attività culturali, ecc.

### Contesti urbani specialistici (CUSp)

Il CUSp.1 **Contesto del porto** è connotato dalla presenza di funzioni e attività eterogenee; contiene in particolare alcune importanti dotazioni e presidi per la città (istituto alberghiero, porto e relative aree attrezzate, capitaneria di porto, insediamento militare, parcheggi ecc.) che ne specializzano la caratterizzazione, nonché le aree tra queste e il limite del Parco Otranto - S. Maria di Leuca - Bosco di Tricase. Alcune situazioni di mancata definizione degli spazi e delle funzioni comportano l'incompletezza dell'assetto fisico-spaziale e condizioni di degrado e di marginalità. Obiettivi sono la qualificazione degli spazi in coerenza con la formazione del nuovo porto turistico e la prossimità al Parco, per il sostegno e lo sviluppo del turismo nautico e crocieristico e la formazione di nuovi spazi pubblici attrezzati anche per l'accesso al Parco stesso. Questi si traducono, oltre che nella disciplina delle invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P:

- Formazione spazi verdi attrezzati a servizio della città e del turismo;
- Realizzazione di punti di accesso al Parco Costiero di Otranto;
- Realizzazione di un tessuto insediativo a supporto del turismo diportistico;
- Formazione di spazi verdi, centro polifunzionale, parcheggi e impianti sportivi a servizio del nuovo porto e della città.

Il CUSp.2 **Contesto delle attività artigianali**, localizzato subito a sud del capoluogo lungo la viabilità per Uggiano La Chiesa, completato nel disegno di impianto e nella dotazione infrastrutturale, è isolato dagli altri contesti urbani e caratterizzato dalla prevalenza delle funzioni produttive, artigianali, di servizio e socio-assistenziali che accoglie. E' connotato da una scarsa qualità ambientale e paesaggistica che stride con i caratteri di pregio degli intorno paesaggistici di appartenenza. Obiettivi per il Contesto sono la qualificazione ambientale e paesaggistica e la mitigazione degli impatti ambientali e percettivi, anche in coerenza con l'obiettivo 11.a del PPTR *Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive*. Questi si traducono, oltre che nella disciplina delle Invarianti strutturali contenuta nel PUGi/S, nelle seguenti direttive per la disciplina urbanistica dal PUG/P, orientate a prevedere e incentivare la riqualificazione architettonica, energetico-ambientale e paesaggistica dell'area produttivo-artigianale con sistemazione degli spazi aperti pubblici e privati e la mitigazione dell'insediamento in contatto con i contesti rurali limitrofi; in particolare il PUG/P dovrà:

- Salvaguardare e riqualificare le relazioni fra l'insediamento produttivo e il suo contesto paesaggistico e ambientale;
- Riqualificare gli spazi aperti degli insediamenti produttivi: i viali, le strade di servizio, le aree parcheggio, le aree verdi, i servizi;
- Garantire la qualità compositiva dell'impianto: curare la qualità delle tipologie edilizie e urbanistiche, dei materiali da costruzione, e dei margini;
- Promuovere ed incentivare l'efficientamento energetico degli edifici, la produzione di energia rinnovabile e il riuso della risorsa idrica.

Il PUGi/S prevede inoltre specifiche **Iniziative di riqualificazione e di valorizzazione dello spazio urbano** e la riqualificazione dei tessuti esistenti consentendo interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica mirati al completamento e al rinnovo delle componenti edificate e degli spazi pubblici. A tal fine il PUGi/S definisce i requisiti generali e le quantità premiali attribuibili agli interventi da porre alla base della disciplina del PUG/P.

Gli obiettivi fin qui descritti e le disposizioni che ne seguono sono in coerenza con gli obiettivi generali e specifici del PPTR, con particolare riferimento a:

5. Valorizzare il patrimonio identitario - culturale insediativo;
6. Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
8. Progettare la fruizione lenta dei paesaggi;
9. Valorizzare e riqualificare i paesaggi costieri della Puglia;
11. Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive e delle infrastrutture;
12. Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

#### 6.4.3 I Progetti strategici per lo Spazio urbano

Come per lo Spazio rurale, gli intenti progettuali per il centro urbano sono condensati, in continuità con il DPP, nella previsione e definizione di Progetti strategici che puntano al completamento, alla qualificazione e al potenziamento, dal punto di vista spaziale e funzionale, della struttura urbana fondamentale costituita dall'intero affaccio a mare di Otranto (lungomare) e dalle sue testate (la Punta in località Castellana a nord-ovest e il nuovo porto a sud-est), e contribuiscono al perseguimento degli obiettivi di cui si è detto. I Progetti strategici si attuano mediante uno o più interventi che operano sinergicamente per integrare la riqualificazione degli spazi pubblici, la va-

lorizzazione del patrimonio storico-culturale, l'arricchimento delle funzioni e degli spazi aperti attrezzati, la riqualificazione del patrimonio edilizio secondo le previsioni di Piano di seguito richiamate.

- **PS.7 Waterfront urbano:** il progetto mira a mettere a sistema e integrare i progetti portati avanti negli ultimi anni dall'Amministrazione sul lungomare (riqualificazione del lungomare centrale, consolidamento del costone con percorso di risalita, il completamento del porto turistico esistente, il progetto del nuovo porto, ecc.), con alcuni interventi significativi proposti dal PUG (ad es. recupero e riuso del Fortino a mare) per giungere a formare una struttura urbana continua e fruibile che metta in connessione, mediante una serie di spazi, percorsi e attrezzature, la testata sud-est (il nuovo porto turistico) e la testata nord-ovest (Punta loc. Castellana), fornendo all'intero territorio un affaccio urbano sul mare diversificato in termini fisico-funzionali e dotato di luoghi e attività attrattivi. La testata nord-ovest sarà costituita da una nuova polarità ottenuta con la sistemazione delle aree e degli spazi della Punta (loc. Castellana), il recupero del patrimonio storico esistente, la dotazione di servizi per i visitatori e la realizzazione del "Medusario del Mediterraneo" quale occasione di educazione ambientale e attrattiva turistica.
- **PS.8 Le porte di terra e di mare.** Il progetto mette insieme una serie di azioni e interventi, alcuni dei quali già realizzati e/o progettati, relativi alla organizzazione e attrezzamento di spazi e percorsi di accesso alla città e in particolare al lungomare e al centro storico, delle provenienze da ovest e da sud-est. Si tratta in particolare del sistema di parcheggi esistenti sopra via Pantaleo Presbitero e in corrispondenza dell'intersezione tra via del Porto e via dell'Orte, ai quali si aggiunge quello con attrezzature di accoglienza lungo via Papa Giovanni Paolo II (edificio di "prima porta"), da mettere in collegamento mediante un percorso ciclopedonale che nella parte centrale utilizzi i fossati intorno al centro storico. Questo percorso collega i nuovi luoghi urbani con attrezzature di accoglienza e informazione turistica previsti a via Papa Giovanni Paolo II ("porta di terra" o "prima porta") e nel completamento e potenziamento delle attrezzature e spazi esistenti a via del Porto ("porta di mare"). Il progetto promuoverà anche la connessione di questi luoghi alle principali infrastrutture (stazione, porto) e attrazioni della città mediante modalità alternative di fruizione e mobilità. Due particolari interventi proposti dal PUG riguardano la messa in diretta relazione tra questa "infrastruttura dolce", il percorso tra le due nuove porte urbane, e il mare. In un caso si tratta della proposta di "sfondamento" per realizzare uno spazio adeguato di collegamento tra la "porta urbana" dietro alla cortina edificata (via Papa Giovanni Paolo II) e il lungomare (in corrispondenza dell'ufficio postale e della sede della Forestale) che consenta non solo la diretta fruizione di questo, ma anche la percezione del mare; l'altro intervento riguarda la qualificazione paesaggistico-ambientale del varco a mare della Valle dell'Idro, da realizzare, nel rispetto di tutte le attenzioni per la sicurezza idraulica, per ottenere una infrastruttura verde che dall'entroterra raggiunge il mare, così che venga assicurato anche il varco ecologico previsto nel progetto di rete ecologica.
- **PS.9 Il nuovo porto e l'ingresso al Parco.** Il progetto vuole integrare un insieme di iniziative collegate alla previsione del nuovo porto turistico che costituirà di fatto la nuova testata ad est del lungomare di Otranto. Il nuovo porto sarà un nuovo affaccio della città al mare, occasione di ampliamento della dotazione di spazi pubblici e funzioni a servizio della città e del turismo, alle quali si aggiungono, nella zona retrostante, anche le previsioni di attrezzature sportive e per il tempo libero, nonché di una struttura polivalente per attività congressuali e spettacoli ed eventi. Il nuovo porto comprende anche uno specifico attrezzamento di ingresso al Parco Otranto – S. Maria di Leuca – Bosco di Tricase, per mettere in diretto collegamento la città e il Parco.
- **PS.10 Porto Badisco – un approdo al Parco.** Il progetto strategico è finalizzato a costituire Porto Badisco come "luogo cospicuo" del Parco (un "approdo"), capace di offrire una dotazione di spazi e funzioni di accoglienza, ristoro e relax legati ai temi del mare, del pesce e delle grotte peristoriche, in un contesto speciale ed unico della costa salentina e in coerenza e sintonia con le finalità del Parco. Per il perseguimento di questi obiettivi il progetto promuove una complessiva operazione di rigenerazione del patrimonio edilizio, in termini architettonici e funzionali, di riqualificazione e conformazione degli spazi pubblici, di razionalizzazione e riorganizzazione dell'accessibilità e della mobilità, di valorizzazione del paesaggio e della fruizione paesaggi-

stica. Il progetto intende rispondere a due differenti domande che sono espresse in diversi momenti dell'anno:

- Nella stagione estiva occorre garantire spazi ed attività adeguati alla presenza di visitatori che fruiscono di Porto Badisco per motivi di balneazione, e per i quali la riqualificazione e l'attrezzamento del piccolo nucleo non può che costituire motivazione per la qualificazione e sostenibilità dei comportamenti individuali e collettivi nella visita e frequentazione della relativa parte a mare;
- Fuori della stagione balneare Porto Badisco costituisce un luogo di aggregazione per gli abitanti dei territori limitrofi, soprattutto nelle giornate con clima gradevole, che ricercano spazi attrezzati e funzioni di accoglienza e ristoro per trascorrere qualche ora di riposo e tempo libero, e può anche fungere da polarità del Parco attiva tutto l'anno per ricevere i visitatori con spazi e attività adeguati.

Il progetto si basa sulla ipotesi di arretramento dei flussi di traffico dalla litoranea all'interno, su tracciati esistenti, a partire dall'altezza di Porto Badisco per un tratto non breve, che consente di destinare questa porzione di viabilità costiera alla mobilità lenta per favorire la fruizione della costa, del paesaggio e delle emergenze storico-culturali presenti, secondo diverse modalità (trasporto collettivo navette; ciclabile; pedonale; ecc.). Nonché sulla organizzazione di parcheggi di attestamento a carattere stagionale (in corrispondenza della viabilità di allontanamento dalla Litoranea a nord di Porto Badisco; lungo la Uggiano-Porto Badisco) nei quali avviene lo scambio tra mezzi privati e/o collettivi e trasporto collettivo/navette per la visita del Parco e il collegamento con Porto Badisco. Nel PUG il Progetto strategico per Porto Badisco si integra con il Progetto strategico PS.5 Parco Costa di Otranto che riguarda la riqualificazione, valorizzazione e fruizione delle risorse esistenti lungo la costa sud da Otranto a Porto Badisco, proprio impostato sulla sistemazione della litoranea per accogliere la mobilità lenta, e si candida a "progetto pilota" del Piano del Parco.

#### 6.4.4 I Territori costieri e lo Spazio urbano

Ai fini della declinazione della tutela paesaggistica fissata dal PPTR per i Territori costieri e per le Fasce di rispetto dei corsi d'acqua ricadenti nei Contesti urbani, il PUGi/S specifica per i Contesti interessati (CUS.1 Contesto del centro antico ed espansioni extramoenia, CUC.1 Contesto di impianto non recente stratificato, CUC.2 Contesto di impianto recente Otranto nord, le ridotte porzioni interessate di CUdC.2 Contesto ingresso alla città e CUdC.3 Contesto Otranto sud, CUdC.4 Contesto Porto Badisco, CUSp.1 Contesto del porto) gli obiettivi per le porzioni tutelate di questi, in conformità con gli obiettivi di qualità paesaggistica fissati dal PPTR. Di conseguenza il Piano fissa la disciplina delle componenti di detti Contesti, non già classificate come Invarianti, che ricadono nelle fasce tutelate, ordinariamente normate dal PUG/P, e segnatamente: i Tessuti residenziali e misti; le Dotazioni; le Infrastrutture per la mobilità e le Infrastrutture tecnologiche. La disciplina punta contestualmente a conservare e migliorare i caratteri e i valori paesaggistici esistenti e, ove necessario, a favorire la riqualificazione e la rigenerazione di quanto degradato o privo di qualità (in particolare il patrimonio edilizio e gli spazi pubblici), consentendo usi e interventi funzionali al perseguimento di tali finalità. Gli interventi sugli edifici sono ammessi nei limiti definiti dal PPTR.

Si evidenzia che le previsioni strutturali del PUG relative alla Rete ecologica, alle Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio urbano, e la rispettiva disciplina del PUG/P e quella relativa ai Tessuti residenziali e misti, sono nell'insieme finalizzate alla salvaguardia, riqualificazione e valorizzazione dell'insediamento e del paesaggio urbani; nel caso in cui tali componenti ricadano nei Territori costieri o lungo i corsi d'acqua tutelati, le relative discipline si applicheranno nei limiti di quanto ammesso dal PPTR secondo quanto specificato dal PUG.

#### 6.4.5 Gli Ambiti di trasformazione

Il PUGi/S definisce gli *Ambiti di trasformazione* come quelle porzioni di territorio ricomprese nei Contesti Urbani, suscettibili di trasformazione per attuare obiettivi di riqualificazione, valorizzazione e/o nuovo impianto da realizzarsi attraverso attuazione indiretta o diretta condizionata in coerenza con quanto stabilito per i Contesti nei quali ricadono. Essi sono articolati in *Ambiti di completamento urbano* (ACU), *Ambiti di primo impianto* (API) e per ciascuno di essi nel PUGi/S è predisposta una apposita scheda contenuta nell'allegato Repertorio delle Schede degli Ambiti di trasformazione, con valore di direttiva per la definizione in sede di PUG/P della disciplina urbanistica generale degli Ambiti di trasformazione. Sarà il PUG/P a programmare l'attuazione degli Ambiti, o di loro parti, nei quali ricorrono, nel periodo della propria durata, le condizioni socio-economiche, tecniche e operative per realizzare gli obiettivi di Contesto.

Gli **Ambiti di completamento urbano (ACU)** hanno ad oggetto porzioni di territorio che ricadono nei Contesti Urbani da completare e consolidare CUdC, caratterizzate dall'essere all'interno delle parti già urbanizzate e insediate e pertanto dalla necessità di realizzare interventi strettamente integrati ai tessuti e alle attrezzature limitrofe, con la finalità di completare il disegno urbano e realizzare attrezzature e spazi pubblici anche a servizio della città esistente. Sono articolati in:

- prevalentemente residenziali
  - **ACUr.1 Strada Adriatica - ingresso a Otranto**, finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.2 e in modo complementare a quanto disposto per l'ambito ACUa.1, ovvero la realizzazione di un ingresso qualificato alla città, dotato di servizi per l'accessibilità e la sosta e al contempo in grado di connettere i diversi vettori della mobilità (ferro-gomma e forme di mobilità sostenibile) e le diverse parti della città
  - **ACUr.2 Vico Acquaviva** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.2, ovvero il completamento del tessuto urbano e l'inserimento di servizi e attrezzature per la città
  - **ACUr.3 Via Renis** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.3, ovvero il completamento del tessuto urbano.
- prevalentemente per attività
  - **ACUa.1 La stazione di Otranto** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.2 e in modo complementare a quanto disposto per l'ambito ACUr.2, ovvero la realizzazione di un ingresso qualificato alla città dal treno, dotato di servizi commerciali, per l'accessibilità e la sosta e al contempo in grado di connettere i diversi vettori della mobilità (ferro-gomma e forme di mobilità sostenibile) e le diverse parti urbane.
  - **ACUa.2 Via Catona** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.2, ovvero il completamento del tessuto urbano e l'inserimento di servizi e attrezzature per la città.

Gli **Ambiti di primo impianto (API)** hanno ad oggetto porzioni di territorio che ricadono nel Contesto Urbano da completare e consolidare CUdC.1 e nel Contesto Urbano specialistico del Porto CUSp.1, caratterizzate dall'essere ai margini delle parti già urbanizzate e insediate, che il PUG prevede di fare oggetto di espansione urbana di tipo residenziale (abitazioni e servizi connessi) e in parte per attività, con la finalità di qualificare il margine urbano e di realizzare nuove attrezzature e spazi pubblici per la città e per i turisti. Sono articolati in:

- prevalentemente residenziali
  - **APIr.1 Otranto nord-ovest** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.1 2 e in modo complementare a quanto disposto per l'ambito *APIa.1 Otranto nord-est*, ovvero la realizzazione di un primo impianto insediativo di ingresso alla città, e costituire al contempo un margine urbano qualificato paesaggisticamente.

- **APir.2 Nuovo porto** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUSp.1, ovvero la realizzazione di spazi verdi attrezzati e dotazioni a servizio della città e del turismo e la realizzazione di un tessuto insediativo a supporto del turismo diportistico. L'Ambito è attivabile solo a seguito del concreto avvio della realizzazione del nuovo porto turistico.
- prevalentemente per attività
  - **APla.1 Otranto nord-est** finalizzato a dare attuazione agli obiettivi assunti per il Contesto CUdC.1 e in modo complementare a quanto disposto per l'ambito *APir.1 Otranto nord-ovest*, ovvero la possibile realizzazione di un insieme di attrezzature commerciali all'ingresso alla città e in continuità con le attrezzature sportive esistenti, e costituire al contempo un margine urbano qualificato paesaggisticamente.

Come si vede, in ogni Ambito di trasformazione, a meno di quelli per attività, sono previsti sia nuovi impianti insediativi, con una consistente aliquota da destinare a ERS (edilizia residenziale sociale) o ERP (edilizia residenziale pubblica), che spazi pubblici e servizi che consentono di equipaggiare il centro urbano di dotazioni per il tempo libero e per il turismo, nonché di parcheggi di attestamento per i flussi dei cittadini e dei visitatori, che consentono non solo di sopperire al fabbisogno pregresso di aree a servizi, ma anche di gestire i flussi turistici e incrementare la mobilità dolce nel centro urbano e verso le campagne (itinerari ciclopedonali, anche in connessione con la valorizzazione e la fruizione dello spazio rurale).

La disciplina di attuazione degli Ambiti e le direttive di assetto spaziale e funzionale degli stessi sono specificati dal PUG/P attraverso la individuazione e attivazione dei relativi Comparti di attuazione, mediante inserimento nelle previsioni programmatiche dello stesso PUG/P.

#### 6.4.6 *Il meccanismo perequativo negli Ambiti di trasformazione*

L'attuazione degli **Ambiti di trasformazione** consegue all'applicazione del principio della **perequazione** e dei conseguenti meccanismi compensativi e premiali, finalizzati ad assicurare l'equità tra i proprietari delle aree, un corretto rapporto con l'Amministrazione comunale e un giusto equilibrio tra le valorizzazioni determinate dalle scelte del PUG e il contributo alla realizzazione delle politiche urbane e della "città pubblica" da parte dei proprietari o soggetti attuatori.

Il Piano infatti prevede che a fronte dell'assunzione di impegni da parte del soggetto attuatore relativi alla cessione di aree in quantità superiori agli standard minimi, alla realizzazione di ERS nella quantità indicata dal Piano e alla corresponsione di un contributo straordinario per la realizzazione di opere di urbanizzazione oltre gli obblighi di legge, sono riconosciute quantità premiali e/o compensative che si aggiungono alla quantità di edificabilità di base attribuita alla proprietà delle aree coinvolte negli Ambiti di trasformazione. Come nel caso dello Spazio rurale, il Piano condiziona gli interventi di trasformazione al perseguimento di prestazioni ed esiti di qualità urbana, ambientale, paesaggistica, architettonica e funzionale, anche con il supporto dei meccanismi premiali e compensativi previsti.

A seconda delle diverse caratteristiche urbanistico-territoriali delle aree coinvolte il PUGi/S definisce gli indici di edificabilità territoriale perequativi che incrementa con la quota premiale; gli indici variano in funzione delle caratteristiche delle aree e l'incremento premiale è riconosciuto per impegni diversi secondo gli intenti progettuali di ogni Ambito. In generale le quantità edificatorie sono ad esempio così articolate:

- un It di 0,33 mq/mq, di cui 0,2475 mq/mq riconosciuto alla proprietà, e 0,0825 mq/mq (pari al 25% di 0,33) come premialità per l'assunzione degli impegni previsti dal Piano riguardo la cessione gratuita dei suoli e la realizzazione di ERS, e di impegni aggiuntivi, relativi ad esempio alla corresponsione di un contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive rispetto a quelle obbligatorie per legge, ovvero per interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale ;

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

- un It di 0,10 mq/mq a disposizione del Comune da utilizzare per compensazioni (ad es. di soggetti terzi esterni all'Ambito, ovvero di impegni ulteriori assunti dai proprietari dei suoli dell'Ambito di trasformazione), e/o per la realizzazione di ulteriore ERS o di ERP.

In altri casi, in funzione delle caratteristiche delle aree e delle previsioni progettuali, gli indici previsti dal Piano sono: It di 0,50 mq/mq, di cui 0,375 riconosciuto alla proprietà come edificabilità di base e 0,125 mq/mq (pari al 25% di 0,50) come premialità; o anche It di 0,25 mq/mq, di cui 0,1875 riconosciuto alla proprietà come edificabilità di base e 0,0625 mq/mq (pari al 25% di 0,25) come premialità. In altri casi ancora il Piano stabilisce una quantità edificatoria fissa, determinata in valore assoluto, quando non sono richieste particolari prestazioni agli interventi di trasformazione ovvero il progetto d'Ambito non prevede particolari mix funzionali.

In ogni Ambito di trasformazione è prevista inoltre la cessione minima del 40% della superficie territoriale al Comune; in tale superficie sono localizzate le dotazioni d'Ambito/Comparto (gli standard urbanistici del Comparto pari a 20 mq/ab nel caso di destinazioni residenziali), eventuali dotazioni urbane, quota parte viabilità (cioè la viabilità pubblica), le eventuali compensazioni e/o ERP o ulteriore ERS a valere sulla SUL a disposizione dell'Amministrazione, in ragione dei fabbisogni che si verranno a determinare nel tempo. La quantità di cessione effettiva sarà comunque definita in sede di concertazione tra soggetti attuatori e Amministrazione comunale ai fini della predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo e della relativa convenzione urbanistica.

Negli Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, per assicurare una quota di abitazioni a valori calmierati e quindi accessibili anche dalle categorie sociali con minore capacità di spesa, evitando così che cittadini ostantini debbano lasciare Otranto, è prescritto che almeno una quota pari al 40% della complessiva SUL residenziale sia realizzata in forma di Edilizia residenziale sociale (ERS).

Le disposizioni strutturali specifiche per gli Ambiti di trasformazione previsti sono contenute nel Repertorio allegato alla presente Relazione: gli obiettivi, i parametri urbanistici e le modalità di attuazione hanno valore di direttiva per il PUG/P nel momento in cui attiva l'Ambito di trasformazione, inserendolo tra le previsioni programmatiche, e ne predispose la Scheda di Comparto; lo schema grafico di assetto ha valore di indirizzo per il PUG/P in quanto esprime essenzialmente le prestazioni di tipo funzionale, infrastrutturale e ambientale che devono essere assicurate in sede di pianificazione programmatica e poi esecutiva.

### 6.4.7 Nuovi spazi e dotazioni urbane

Il PUG prevede interventi che possano garantire al centro urbano di Otranto le attrezzature necessarie al soddisfacimento di servizi e spazi per le funzioni sociali, assistenziali, scolastiche, culturali, per il tempo libero e per lo sport; ciò favorendo l'accessibilità, la fruibilità e la valorizzazione delle attrezzature esistenti, che, non si riferiscono ad una dimensione prettamente residenziale e possono essere utilizzate anche da turisti e visitatori del territorio.

Il complesso delle previsioni del PUGi/S consente di conseguire un arricchimento delle dotazioni territoriali e per il turismo di Otranto, sia attraverso l'attuazione degli Ambiti di trasformazione, sia prevedendo specifici interventi negli spazi pubblici, sia infine attraverso le disposizioni normative che incentivano la riqualificazione diffusa degli spazi pubblici e di interesse pubblico, primi fra tutti sulla costa urbana.

Le dotazioni territoriali e per il turismo, la cui descrizione e quantificazione è presente nel par. 8 *LE QUANTITÀ DEL PUG/S*, da realizzare attraverso specifici interventi sono:

- attrezzature sportive e commerciali, da realizzare in continuità agli impianti sportivi esistenti;
- attrezzature e spazi aperti attrezzati per il tempo libero e il turismo degli spazi della "Punta" (loc. Castellana) con formazione di spazi verdi, parcheggi, servizi di accoglienza e centro di educazione all'ambiente marino con Medusario;

- apertura di un varco urbano per la formazione di spazi di collegamento tra l'edificio di "Prima porta" e il lungomare.

A queste si accompagnano le attrezzature commerciali, gli spazi verdi attrezzati, il centro polifunzionale e i parcheggi urbani da realizzare all'interno degli Ambiti di trasformazione già in precedenza descritti; infine sono previste nuove dotazioni, a carattere privato, che consentono di innalzare nel complesso la qualità dell'offerta di Otranto, quali ad esempio gli spazi per la ricettività di qualità all'aria aperta nella località "Mater Matuta", impianti sportivi e aree per parcheggio attrezzato lungo via Renis.

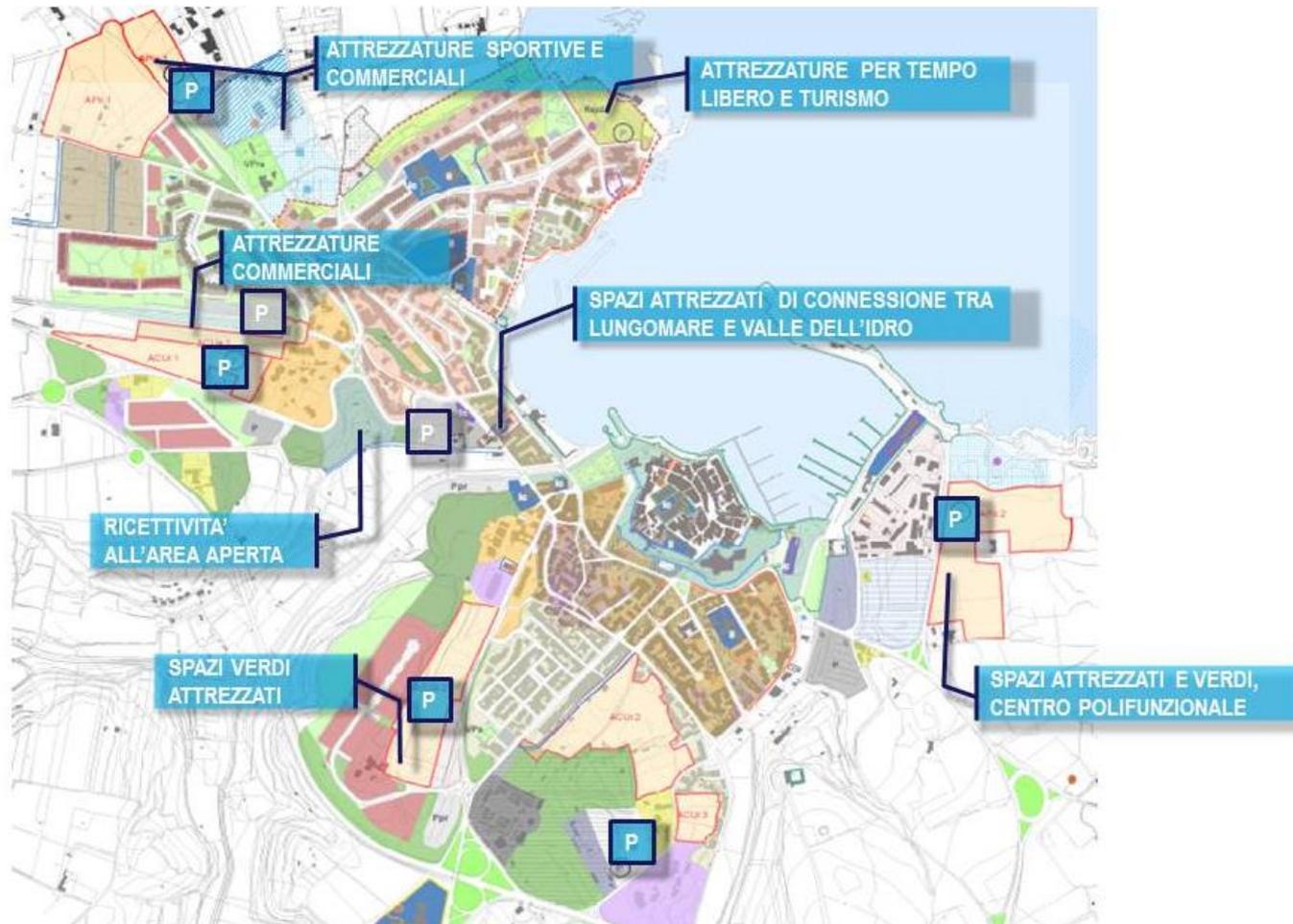


Figura 1 Nuovi spazi e dotazioni urbane nel centro urbano di Otranto

Agli spazi e alle dotazioni richiamate si aggiungono le aree individuate e disciplinate dal PUG/P nelle quali formare Dotazioni locali di progetto, finalizzate alla realizzazione di verde pubblico, parcheggi pubblici o altri servizi pubblici. Queste aree possono essere acquisite dall'Amministrazione, in alternativa all'esproprio, tramite cessione da parte dei privati, a fronte del riconoscimento alla proprietà di una quantità edificatoria di compensazione con le modalità previste dal PUG.

## 7 LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ

Il PUGi di Otranto e Giurdignano è improntato fin dall'avvio del processo di pianificazione al **perseguimento della qualità e della sostenibilità**, nel convincimento che non vi sia altra strada per raggiungere la visione di sviluppo delineata se non quella che realizza un bilancio positivo nell'uso delle risorse e che produce qualità in tutte le sue declinazioni. Per questo il Piano urbanistico porta il proprio contributo e mette in campo tutto quanto nelle proprie possibilità e competenze perché, nel tempo, l'uso e la trasformazione del territorio trovino l'equilibrio utile a supportare percorsi di sviluppo realmente compatibili e sostenibili. In questo sostenuto dal ruolo essenziale della Valutazione ambientale strategica, nella fase di predisposizione del PUGi, e poi del monitoraggio che nel tempo accompagnerà l'attuazione del Piano, potendone correggere il tiro.

Oltre ad un approccio di base, naturalmente attento alle risorse, ai valori e alle criticità esistenti, che ha guidato tutte le scelte del Piano, scongiurando all'origine impatti o consumo di risorse irriproducibili, e prevenendo che la programmazione nel tempo dell'attivazione delle previsioni possa avvenire solo a determinate condizioni. Alcuni aspetti e contenuti del Piano, come in parte si è già descritto, esplicitano chiaramente l'impostazione assunta:

- 1) Il PUG è tutto finalizzato alla qualificazione e riqualificazione del territorio e del paesaggio, a migliorare la fruizione degli stessi e ad arricchire l'offerta di luoghi e attività per la destagionalizzazione del turismo e la promozione dei "turismi". Per questo: il Piano privilegia l'"azione" alla improduttiva staticità della conservazione passiva; tutti gli interventi, in particolare quelli nello Spazio rurale, sono condizionati a prestazioni di tipo paesaggistico-ambientale puntando a far assumere a ciascun soggetto attuatore la responsabilità degli effetti delle proprie trasformazioni, ma anche della restituzione alla collettività di quota parte del valore determinato dalle scelte di Piano in termini di miglioramento insediativo, infrastrutturale, ecologico e paesaggistico-ambientale del contesto di appartenenza di ciascun intervento.
- 2) Diverse previsioni che riguardano lo Spazio rurale (ad es. gli Ambiti di valorizzazione, le Aree per attività turistiche) prevedono delle quantità edificatorie massime da attribuire a determinate regole attraverso procedure concorrenziali. Queste possono essere attivate dall'Amministrazione comunale in riferimento all'emergere di una specifica domanda e/o a fronte della richiesta di soggetti privati. Non è detto quindi che tali previsioni si attuino; non è detto che si attuino per tutte quantità ammissibili. Il principio assunto dal PUG è quello che si utilizza nuovo suolo solo al verificarsi di determinate condizioni e a fronte di procedure concorrenziali finalizzate ad innalzare la qualità complessiva delle trasformazioni e di corrispondenti mitigazioni o interventi di riequilibrio ambientale (deimpermeabilizzazione di aree, eliminazione di detrattori, riqualificazione dell'esistente, ecc.).
- 3) Diverse previsioni che riguardano lo Spazio rurale (ad es. Ambiti di valorizzazione, alcune Iniziative di riqualificazione e valorizzazione, Percorsi di valorizzazione) sono finalizzate ad integrare le attività agricole con altre attività di tipo economico con lo scopo di scongiurare l'abbandono della campagna e di assicurare il mantenimento e la cura del territorio e del paesaggio.
- 4) Anche nel caso delle trasformazioni urbane il PUG punta, attraverso una estensiva applicazione della perequazione, a restituire alla collettività quota parte del plusvalore realizzato, attraverso l'assunzione di impegni aggiuntivi volti a completare e qualificare l'insediamento. In particolare il 1° PUG/P prevede l'attivazione degli Ambiti di trasformazione che corrispondono alla ripianificazione di previsioni del PRG previgente o che concorrono al completamento della città esistente impegnando nella maggior parte dei casi aree e siti rimasti interclusi e in qualche forma già urbanizzati. Il 1° PUG/P non prevede l'attivazione degli Ambiti di trasformazione di primo impianto.

- 5) Dal punto di vista delle Dotazioni il Piano punta a rafforzare gli spazi necessari da una parte per soddisfare il fabbisogno relativo agli abitanti otrantini, dall'altra per meglio rispondere alle domande di accessibilità, fruizione e accoglienza del turismo.

In particolare il PUG in tre specifici campi ai fini di promuovere e perseguire la sostenibilità e la qualità dell'ambiente, del territorio e del paesaggio: il Progetto della rete ecologica; la qualificazione ambientale degli interventi; la qualificazione paesaggistica degli interventi.

## 7.1 Il progetto della rete ecologica

Il PUGi/S assume l'obiettivo della conservazione e dell'incremento della biodiversità del territorio e identifica la struttura portante della **Rete ecologica locale (REL)**, sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica del territorio. La Rete ecologica locale, individuata nell'elaborato PUGi/S.4 Carta della rete ecologica, è il sistema interconnesso delle componenti di valore naturalistico del territorio, composta da nodi (aree) e connessioni (corridoi), e costituisce la trama strutturante per orientare "ecosistemicamente" le scelte di pianificazione; la REL è finalizzata a mantenere la continuità strutturale e funzionale delle aree naturali, attraverso l'integrazione e il rafforzamento di dette componenti, e a ripristinarne la continuità ove compromessa dall'intervento antropico. La Rete ecologica locale è una articolazione operativa della Rete ecologica multifunzionale a scala regionale, promossa dal PPTR per integrare gli aspetti dell'assetto ecosistemico nei processi delle trasformazioni dei suoli e nelle attività di gestione del territorio pugliese.

Per la Rete ecologica locale il Piano assume i seguenti obiettivi:

- conservazione degli habitat riconosciuti di elevato valore e/o di potenzialità ecosistemica;
- miglioramento della connettività ecologica attraverso la conservazione dei corridoi primari e il potenziamento di quelli secondari;
- salvaguardia dei corpi idrici e delle aree di pertinenza (bacini, microbacini, aree contigue), delle zone umide e delle "valli" dalla frammentazione della loro naturale connettività e dal peggioramento fisico, chimico e biologico della qualità delle loro acque;
- adeguamento e realizzazione di infrastrutture lineari della mobilità e delle reti tecnologiche secondo modalità che garantiscano la continuità delle aree e dei corridoi;
- conservazione e potenziamento della funzionalità ecologica delle aree agricole;
- miglioramento e integrazione degli elementi naturalistici all'interno degli insediamenti urbani;
- caratterizzazione della Rete ecologica come infrastruttura verde di fruizione ambientale e paesaggistica del territorio.

Ai fini di definire la REL il PUGi/S ha considerato prioritariamente i seguenti elementi esistenti:

- le aree boscate o con macchia mediterranea;
- le componenti geomorfologiche di valore ecosistemico;
- i corsi d'acqua e la relativa vegetazione ripariale
- le praterie, i pascoli e le altre aree con copertura vegetazionale spontanea;
- le aree naturali protette;
- i frammenti di naturalità dispersi nel territorio rurale;
- le aree agricole.

La REL è poi strutturata articolando gli elementi esistenti e quelli di progetti secondo le seguenti componenti in riferimento alla significatività in termini ecosistemici e di biodiversità, come riportate nell'elaborato PUGi/S.4 Carta della rete ecologica:

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

- a) **Componenti primarie**, coincidenti con le principali aree di valore naturale e ambientale, vocate alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ecologici, ovvero che consentono il collegamento tra aree di valore:
- Habitat idonei, primari e secondari, costituiti da aree con copertura a vegetazione naturale;
  - Corridoi ecologici primari (corrispondenti in particolare alle Valli dell'Idro e delle Memorie.
- b) **Componenti secondarie**, coincidenti con le aree e le connessioni naturalistiche, di supporto e complemento delle componenti primarie:
- Aree a vegetazione naturale;
  - Corridoi ecologici secondari.
- c) **Componenti di integrazione della rete ecologica**, sono aree ed elementi, esistenti e di progetto, limitrofi e complementari alle componenti primarie e secondarie:
- Connessioni minori nel territorio rurale (corrispondenti ad es. ai muretti a secco e ai filari alberati);
  - Aree di protezione della rete ecologica (corrispondenti alle Aree di rispetto dei Boschi e della Macchia mediterranea);
  - Matrici agricole a riqualificazione ecologica diffusa (corrispondenti alle Aree agricole delle colture miste);
  - Connessioni ecologiche di progetto (ad es. le Connessioni da mantenere e potenziare in ambito rurale e i Varchi ecologici da assicurare all'interno e ai margini del centro urbano di Otranto).

Appartengono infine alla REL le Aree protette e i siti naturalistici (corrispondenti al Parco Costa Otranto e ai SIC).

Il Piano fissa la disciplina delle Componenti della REL, con riferimento alla disciplina degli elementi per la maggior parte classificati come Invarianti strutturali che le compongono, puntando ad ammettere, ove possibile e nel rispetto delle discipline sovraordinate di tutela, tutte le funzioni e le azioni che concorrono al miglioramento della funzionalità ecologica ed ecosistemica, al potenziamento delle prestazioni e dei servizi ecosistemici del territorio, alla promozione della fruizione per attività ricreative e sportive compatibili con le precedenti primarie esigenze.

La formazione della Rete ecologica locale, quale "infrastruttura verde" del territorio destinata a favorire e potenziare il funzionamento ecologico ed ecosistemico del territorio, ad incrementare la dotazione di naturalità nel territorio e nell'insediamento urbano, a offrire forme di fruizione lenta dell'ambiente, e a caratterizzare il paesaggio, è promossa dal Piano nella ordinaria attuazione delle proprie previsioni attraverso la realizzazione di interventi per il rafforzamento e l'integrazione della REL, contestualmente a quella degli interventi ammessi dalla disciplina di componente di Spazio o di Sistema nella quale ricadono le componenti della Rete stessa.

Nello Spazio rurale qualora si proceda ad interventi ammessi dal Piano in una qualsiasi componente, ed in essa ricada una componente della REL, il soggetto attuatore è tenuto alla progettazione e realizzazione contestuale degli interventi relativi alla componente di Spazio rurale e a quelli riguardanti la componente della Rete ecologica, anche mediante provvidenze provenienti dalla programmazione dello sviluppo rurale di matrice regionale e/o comunitaria. Nel caso di alcuni Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale il PUGi/S arriva a fissare la percentuale del valore dell'investimento che gli interventi comportano, da destinare alla realizzazione di interventi per la Rete ecologica.

Nel caso dello Spazio urbano il Piano affida agli interventi di riqualificazione, valorizzazione e trasformazione dell'insediamento il compito di attuare le porzioni di Rete ecologica che interessano gli stessi. In generale nella progettazione e realizzazione di interventi di completamento urbano o di nuovi insediamenti residenziali e per attività devono essere previste adeguate sistemazioni a verde che assicurino la continuità della Rete ecologica in contesto urbano e la qualificazione paesaggistica degli stessi insediamenti.

## 7.2 La qualificazione ambientale degli interventi

Al sensi della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata il PUG promuove l'applicazione di prestazioni per la sostenibilità degli interventi urbanistici ed edilizi, in particolare con riferimento al sistema di certificazione ITACA 2011 e al Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – Criteri per la formazione e la localizzazione dei Piani Urbanistici Esecutivi (PUE), Parte II “Criteri per perseguire la qualità dell’assetto urbano”.

In particolare il PUG individua le prestazioni che devono essere assicurate negli interventi edilizi ed urbanistici, articolandole in: Prestazioni per la qualità ambientale e funzionale; Prestazioni per il risparmio di risorse; Prestazioni per la riduzione dei carichi ambientali.

Accanto a queste prescrizioni di base, come è stato già richiamato, il Piano ove necessario evidenzia e specifica prestazioni e interventi di qualificazione ambientale, energetica, paesaggistica e architettonica che devono essere assicurate all’interno delle diverse previsioni sia relative allo Spazio rurale che allo Spazio urbano. Nella maggior parte dei casi la qualificazione ambientale deve interessare anche le aree di pertinenza degli edifici, soprattutto per quanto riguarda la deimpermeabilizzazione del suolo, la eliminazione di detrattori ambientali e paesaggistici, l’incremento della dotazione di verde.

## 7.3 La qualificazione paesaggistica degli interventi

Il PUG considera il paesaggio la fondamentale risorsa ambientale e identitaria dei territori e delle comunità di Otranto e Giurdignano, ma anche valore economico e cartina di tornasole della qualità del territorio, di chi lo vive, di chi lo frequenta e di chi lo abita anche temporaneamente.

Il paesaggio, l’immagine del paesaggio di questa parte centro-orientale del Salento costituisce anche la riconoscibilità di questo territorio, il marchio oramai conosciuto in tutto il mondo. E’ quindi imperativo non solo conservarlo e riqualificarlo dove necessario, ma promuoverne e gestirne l’evoluzione in coerenza con la storia della sua formazione, ma anche in relazione alle forme di uso e di fruizione delle contemporaneità.

Anche da questo punto di vista il Piano è impostato affinché nell’uso e nella trasformazione di questi territori si assuma non solo la coscienza dei valori e delle disqualità restituiti dall’immagine paesaggistica percepibile, ma anche la consapevolezza che qualsiasi uso o trasformazione avvenga nel territorio produce un esito paesaggistico. Questo può essere positivo e qualificante, come negativo e degradante. Ma proprio la consapevolezza di ciò è il primo passo per sensibilizzare tutti alla cura e alla attenzione al paesaggio, e per indirizzare le azioni e gli interventi che conseguono alla pianificazione urbanistica verso una diffusa e costante qualificazione e valorizzazione del paesaggio. E ciò è tanto più importante, come nel caso di Otranto, il cui territorio comunale è riconosciuto di interesse pubblico proprio per il valore del suo paesaggio, mediante specifici dispositivi di tutela paesaggistica che richiamano contestualmente alla consapevolezza, alla attenzione e alla responsabilità innanzitutto della comunità in quanto tenutaria di questa relevantissima eredità.

Il PUG, in conformità con il PPTR, orienta tutte le proprie scelte e discipline verso l’obiettivo di riqualificare il paesaggio e di favorire il corretto inserimento degli interventi di riqualificazione, valorizzazione e trasformazione nello Spazio urbano e ai suoi margini, ma soprattutto nello Spazio rurale. Assumendo e specificando gli obiettivi paesaggistici della pianificazione regionale, applicando le prescrizioni di tutela e dando concretezza allo Scenario strategico del PPTR e ai relativi cinque Progetti territoriali, il PUG promuove e favorisce una specifica attenzione al paesaggio, quale esito dell’intreccio tra segni naturali e segni antropici del territorio, ai fini di riqualificare e valorizzare l’immagine percepibile di Otranto e delle diverse parti del suo territorio.

Il Piano non solo permea le disposizioni strutturali e programmatiche di una diffusa dimensione paesaggistica, ma promuove l'attenzione al paesaggio per tutti quegli interventi che comportano o possono comportare effetti paesaggistici significativi.

Per questo, insieme alla definizione di obiettivi generali di qualità del paesaggio, stabilisce modalità e procedure di definizione dell'inserimento paesaggistico degli interventi in riferimento alla rilevanza e intensità delle relative trasformazioni urbanistiche ed edilizie. La disciplina paesaggistica di PUGi/S ha la finalità di qualificare, sotto il profilo paesaggistico, la progettazione e realizzazione degli interventi previsti e ammessi dal PUGi/S stesso e dal PUG/P, attraverso la loro contestualizzazione nel paesaggio di appartenenza.

L'approccio metodologico proposto punta a sensibilizzare i progettisti nella individuazione, lettura e interpretazione del paesaggio nel quale ricade l'intervento, nel riconoscimento dei "segni", delle risorse e dei caratteri di tale paesaggio con i quali i "segni" della trasformazione entrano in relazione; e a derivare da questa lettura e interpretazione la motivazione delle scelte progettuali finalizzate sia al perseguimento degli obiettivi di qualità, sia all'inserimento paesaggistico dell'intervento. Nonché a esplicitare le relazioni percettive e ambientali che le trasformazioni instaurano con il paesaggio di appartenenza e, infine, a simulare e valutare gli effetti sul paesaggio dell'intervento. A tal fine il PUGi:

- Nell'elaborato PUGi/S.3 Carta del paesaggio individua i "segni", gli elementi e le componenti principali che connotano il paesaggio otrantino e rispetto ai quali devono essere definite le trasformazioni;
- Prescrive che gli interventi significativi da sottoporre alla procedura di inserimento paesaggistico sono:
  - interventi che comportino modificazione delle Invarianti strutturali, individuate negli elaborati PUGi/S.1.1-2, con esclusione degli elementi storici di attrezzamento del territorio e di quelle relative ai Contesti Urbani;
  - interventi di RE e NC, compresi quelli di sistemazione delle aree di pertinenza, relativi a componenti dei Contesti rurali;
  - interventi urbanistici ed edilizi ricompresi negli Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale, nei Percorsi e Luoghi di valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale e culturale e nelle Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale;
  - interventi urbanistici ed edilizi ricompresi negli Ambiti di trasformazione del PUGi/S e nei Comparti del PUG/P.
- prescrive che nel caso degli interventi significativi richiamati, il progetto di intervento deve essere definito anche in riferimento alla contestualizzazione nel paesaggio in cui ricade. L'esplicitazione dei contenuti di inserimento paesaggistico, secondo la metodologia di cui si è appena detto, devono essere integrati agli elaborati e ai documenti progettuali previsti per il titolo abilitativo, e in particolare alla "Relazione paesaggistica" di cui al DPCM 12.12.2005 e s.m.i. qualora gli interventi significativi siano ricompresi all'interno di beni paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 e s.m.i. La definizione ed esplicitazione di tali contenuti è finalizzata alla verifica e valutazione dell'inserimento paesaggistico da parte dell'Amministrazione in sede di approvazione del progetto di intervento.
- Definisce i contenuti progettuali di inserimento paesaggistico e le elaborazioni necessarie per illustrarli.
- Stabilisce che la verifica e valutazione della definizione progettuale dell'inserimento paesaggistico degli interventi è finalizzata a stimare il livello di integrazione dell'intervento nel paesaggio/contesto di appartenenza, nel rispetto del PPTR, almeno in termini di: contributo al perseguimento degli obiettivi di qualità del paesaggio/contesto; miglioramento della percezione visiva del paesaggio; riduzione e/o eliminazione di eventuali impatti e/o detrattori del paesaggio.

## 8 LE QUANTITÀ DEL PUG/S

### 8.1 Il bilancio della pianificazione vigente

#### 8.1.1 *Lo stato di attuazione del PRG*

Il Piano Regolatore Generale Comunale (adottato dal C.C. Con deliberazione n. 118 del 24/07/1987 e approvato dalla Regione Puglia con delibere della G.R. n. 3762 del 08/08/1996 e n. 1617 del 20/05/1998), e i relativi piani attuativi di iniziativa pubblica e privata risultano sostanzialmente attuati. In particolare il bilancio della pianificazione previgente ha messo principalmente in evidenza:

- La saturazione quasi totale di tutti i lotti di zona B esistenti;
- L' avvenuta realizzazione o il completamento di tutti i piani di Lottizzazione relativi ai comparti in zona C previsti, ad eccezione del C 3.6 in via vecchia Uggiano-vico Acquaviva

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso produttive, relative all'area artigianale e ai villaggi turistici del territorio costiero degli Alimini, queste risultano tutte attuate.

Le varianti nel tempo portate al PRG, in prevalenza relative ad attività turistiche, sono state anche queste attuate.

#### 8.1.2 *Il fabbisogno di standard urbanistici*

In merito al soddisfacimento degli standard, il Decreto Ministeriale 1444 del 1968, per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, prevede una quantità minima di spazio per gli standard minimi di 12 mq/ab, di cui 4 mq per attrezzature scolastiche ed i restanti suddivisi in parti che rispettano le proporzioni previste nei 18 mq/abitante, ovvero: 5 mq per aree per spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e per lo sport, 1,30 mq per aree per attrezzature di interesse comune e 1,70 mq per aree per parcheggi.

Il PRG previgente, tuttavia, ha previsto una quantità minima di spazio per gli standard urbanistici di 18 mq/ab, articolata come di seguito:

- 4,50 mq/ab per aree per l'istruzione,
- 2,00 mq/ab per attrezzature di interesse comune.
- 9,00 mq/ab per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport,
- 2,50 mq/ab per spazi per parcheggi,

La verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standard è stata effettuata suddividendo gli standard relativi ai parametri suddetti. La popolazione presa a riferimento è di 5.742 abitanti, censiti al 1° gennaio 2017.

**STANDARD RESIDENZIALI**

| <b>Aree per l'istruzione - Dotazioni locali esistenti (per le zone A e B del PRG previgente)</b>                             |           |   |                        |
|--|-----------|---|------------------------|
| <i>Contesto di appartenenza</i>  | <i>Id</i> | <i>Nome</i>                                     | <i>Superficie (mq)</i> |
| CUC.2  |           | Scuola dell'Infanzia                            | 3.678                  |
| CUC.2  |           | Scuola elementare-media                         | 8.963                  |
| CUS.1  |           | Maestre Pie Filippini                           | 2.475                  |
| CUC.1  |           | Scuola via Giovanni XXIII                       | 4.523                  |
|  |           | <b>TOTALE</b>                                   | <b>19.639</b>          |
| <b>Aree per attrezzature di interesse comune - Dotazioni locali esistenti (per le zone A e B del PRG previgente)</b>         |           |   |                        |
| <i>Contesto di appartenenza</i>  | <i>Id</i> | <i>Nome</i>                                     | <i>Superficie (mq)</i> |
| CUSp.1   |           | Capitaneria di Porto                            | 4.677                  |
| CUSp.1   |           | Edificio area "Le Fabbriche"                    | 8.02                   |
| CUS.1  |           | Seminario e Cattedrale                          | 4.963                  |
| CUS.1  |           | S. Antonio                                      | 2.690                  |
| CUS.1  |           | Mercato coperto                                 | 573                    |
| CUC.1  |           | Posta   | 723                    |
| CUC.1  |           | Edificio Prima Porta                            | 525                    |
| CUC.2  |           | Madonna Altomare                                | 485                    |
| CUC.2  |           | Area Cappuccini                                 | 2.785                  |
| CUC.2  |           | Misericordia                                    | 125                    |
| CUC.2  |           | Chiesa Immacolata e auditorium Porta d' Oriente | 4.920                  |
| CUC.2  |           | Laboratori Ceit                                 | 802                    |
| CUC.2  |           | Campetti da calcetto (privati)                  | 10.650                 |
|  |           | <b>TOTALE</b>                                   | <b>34.720</b>          |
| <b>Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Dotazioni locali esistenti (per le zone A e B)</b> |           |   |                        |
| <i>Contesto di appartenenza</i>  | <i>Id</i> | <i>Nome</i>                                     | <i>Superficie (mq)</i> |
| <b>Verde pubblico</b>  |           |   |                        |
| CUSp.2   |           | zona PIP  | 6.428                  |
| CUSp.1   |           | parco via del Porto                             | 5.695                  |
| CUS.1  |           | p.zza de Gasperi                                | 470                    |
| CRA.2  |           | pineta Colle Minerva                            | 1.386                  |
| CUC.1  |           | pineta scalinata via Giovanni XXIII             | 708                    |
| CUS.1  |           | Villa Comunale                                  | 5.051                  |
| CUS.1  |           | Via delle Torri                                 | 193                    |
| CUC.2  |           | verde s.p.366                                   | 3.749                  |
| CUC.2  |           | campetto rione Fanghi                           | 1.625                  |
| <b>Spazi pubblici Lungomare</b>  |           |   |                        |
| CUC.2  |           | Madonna dell'Altomare                           | 593                    |
| CUC.1  |           | Lungomare Hathey                                | 2.304                  |
| CUC.1  |           | Lungomare Terra D'Otranto                       | 1.753                  |
| CUS.1  |           | Via C.Colombo- Molo                             | 2.707                  |
| CUS.1  |           | Lungomare degli Eroi                            | 5.528                  |
| CUS.1  |           | C.so Vittorio Emanuele                          | 1.003                  |
| CUS.1  |           | P.zzale Mercato Coperto                         | 554                    |
| CUS.1  |           | P.zza Idro                                      | 1.076                  |
| <b>Spazi pubblici Fossati – Cinta muraria</b>  |           |   |                        |
| CUS.1  |           | via delle Torri                                 | 2.917                  |
| CUS.1  |           | Fossati   | 18.585                 |
| CUS.1  |           | Spazi pubblici Cinta muraria                    | 3.492                  |
| <b>Spazi pubblici attrezzati</b>   |           |   |                        |
| CUSp.1   |           | Porto -nuovo porto interno                      | 3.135                  |
| CUSp.1   |           | area "Le Fabbriche"                             | 7.240                  |
|  |           | <b>TOTALE (zone A e B)</b>                      | <b>76.192</b>          |

| Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Dotazioni locali esistenti (per le zone C)       |    |   |                 |
|---|----|---|-----------------|
| Contesto di appartenenza  | Id | Nome                                      | Superficie (mq) |
| <b>Verde pubblico</b>   |    |   |                 |
| CUdC.3  |    | parco C.3.5. "Lott. De Santis "           | 27.362          |
| CUdC.2  |    | Parco Nelson Mandela C.3.4. "Lott. Negro" | 7.777           |
| CUC.1   |    | verde Rione Cannulo                       | 455             |
| CUC.2   |    | L.go Castellana                           | 5.474           |
| CUC.2   |    | verde Coop. La Chiatta                    | 3.687           |
| CUC.2   |    | Villaggio Adriatico                       | 464             |
| CUC.2   |    | Via Sforza                                | 4.473           |
| CUC.2   |    | Residence Bouganville                     | 25.356          |
| CUC.2   |    | verde "Nuova zona d' Espansione"          | 7.472           |
| CUC.2   |    | verde "PEEP"                              | 5.932           |
| CUC.2   |    | verde C.3.2. "Lott. Serafina"             | 3.350           |
| CUC.2   |    | verde C.3.1 "Lott. Settembre"             | 2.085           |
| CUC.2   |    | campetto zona PEEP                        | 3.891           |
| <b>TOTALE (zone C)</b>  |    |   | <b>97.778</b>   |
| Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Dotazioni locali esistenti (per le zone A, B, C) |    |   |                 |
| <b>TOTALE (zone A e B + C)</b>  |    |   | <b>173.970</b>  |

| Aree per parcheggi pubblici - Dotazioni locali esistenti (per le zone A e B)   |    |   |                 |
|--|----|---|-----------------|
| Contesto di appartenenza   | Id | Nome  | Superficie (mq) |
| CUC.1  |    | zona Fanghi                                 | 1.130           |
| CUdC.3   |    | Cimitero                                    | 1.485           |
| CUSp.2   |    | zona PIP                                    | 1.060           |
| <b>TOTALE (zone A e B)</b>   |    |   | <b>3.675</b>    |
| Aree per parcheggi pubblici - Dotazioni locali esistenti (per le zone C)       |    |   |                 |
| Contesto di appartenenza   | Id | Nome  | Superficie (mq) |
| CUdC.3   |    | C.3.5. "Lott. De Santis "                   | 1.000           |
| CUdC.2   |    | C.3.4. "Lott. Negro"                        | 790             |
| CUC.2  |    | Residence Bouganville                       | 600             |
| CUC.2  |    | Lott. "PEEP"                                | 1.442           |
| CUC.2  |    | Lott. " Nuova zona d'espansione"            | 1.114           |
| CUC.2  |    | C.3.1 "Lott. Settembre"                     | 285             |
| CUC.2  |    | C.3.2 "Lott. Serafina"                      | 240             |
| CUC.2  |    | L.go Santa Chiara d' Assisi                 | 1.134           |
| CUC.2  |    | Via Sforza                                  | 1.610           |
| CUC.2  |    | Villaggio Adriatico                         | 743             |
| CUC.2  |    | L.go Castellana - via Gelsi Mori- Edilcursi | 1.473           |
| CUC.1  |    | Rione Cannulo                               | 765             |
| <b>TOTALE (zone C)</b>   |    |   | <b>11.196</b>   |
| Aree per parcheggi pubblici - Dotazioni locali esistenti (per le zone A, B, C) |    |   |                 |
| <b>TOTALE (zone A e B + C)</b>   |    |   | <b>14.871</b>   |

Vi sono infine alcune aree, all'interno delle zone C, destinate a standard ma non ancora acquisite e/o funzionalizzate; esse sono comunque da annoverare tra le dotazioni nella disponibilità della collettività, pur non potendo esserne precisata la funzione.

| Dotazioni locali da acquisire/funzionalizzare (per le zone C – Piano di utilizzazione edilizio-urbanistica “Riviera degli Haethey”) |    |                           |                 |
|---|----|---------------------------|-----------------|
| Contesto di appartenenza  | Id | Nome                      | Superficie (mq) |
| CUC.2   |    | Canale Trafili            | 17.594          |
| CUC.2   |    | Masseria Bracci           | 1.784           |
| CUC.2   |    | L.go Castellana           | 1.725           |
| CUC.2   |    | La Plancia                | 18.099          |
| CUC.2   |    | Lott. Haethey - Edilcursi | 1.980           |
| CUC.2   |    | Coop. La Chiatta          | 592             |
| <b>TOTALE</b>   |    |                           | <b>41.774</b>   |

**Tabella riepilogativa Dotazioni locali esistenti**

| Dotazioni locali esistenti (abitanti 5.742) |                 |  |                   |                 |
|---|-----------------|--|-------------------|-----------------|
| Dotazioni                                   | Superficie (mq) | Standard esistente                           | Da PRG previgente | Deficit/Surplus |
| Aree per l'istruzione                       | 19.639          | 3,42 mq/ab                                   | 4,5 mq/ab         | - 1,08          |
| Aree per attrezzature di interesse comune   | 34.720          | 6,05 mq/ab                                   | 2,00 mq/ab        | + 4,05          |
| Aree per il gioco e lo sport                | 173.970         | 30,30 mq/ab                                  | 9 mq/ab           | + 21,30         |
| Aree a parcheggio                           | 14.871          | 2,60 mq/ab                                   | 2,50 mq/ab        | + 0,10          |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>243.200</b>  | <b>42,37 mq/ab</b>                           | 18 mq/ab          |                 |
| Dotazioni da acquisire/funzionalizzare      | 41.774          | Dotazioni disponibili non ancora funzionanti | ---               | + 7,27          |

## STANDARD TERRITORIALI

| Dotazioni territoriali e per il turismo esistenti |    |   |                   |
|---|----|---|-------------------|
| Contesto di appartenenza                          | Id | Nome  | Superficie (mq)   |
| <b>Aree Istruzione Superiore</b>                  |    |   |                   |
| CUSp.1  |    | Istituto alberghiero  | 27.836            |
| CUS.1   |    | Istituto alberghiero  | 1.734             |
| <b>TOTALE</b>                                     |    |   | <b>29.570</b>     |
| <b>Aree per attrezzature sanitarie</b>            |    |   |                   |
| CUSp.2  |    | Poliambulatorio   | 1.677             |
| <b>Parchi territoriali</b>                        |    |   |                   |
| CUC.2   |    | Polo sportivo   | 27.100            |
|   |    | Parco regionale Costa Otranto-S. Maria di Leuca-Bosco Tricase | 10.341.374        |
| <b>TOTALE</b>                                     |    |   | <b>10.368.474</b> |
| <b>Attrezzature interesse comune</b>              |    |   |                   |
| CUSp.2  |    | Centro Don Tonino Bello                                       | 10.440            |
| CUSp.2  |    | Ecocentro   | 1.826             |
| CRA.2   |    | Canile (privato)  | 5.067             |
| <b>TOTALE</b>                                     |    |   | <b>17.333</b>     |
| <b>Parcheggi urbani e per il turismo</b>          |    |   |                   |
| CUSp.1  |    | Parcheggio pubblico via Orte                                  | 13.113            |
| CUC.1   |    | Parcheggio pubblico via G. Paolo II                           | 4.900             |
| CUdC.2  |    | Parcheggio pubblico C.3.4. "Lott. Negro"                      | 4.827             |
| CUC.2   |    | Parcheggio pubblico campo sportivo                            | 3.436             |
| CUdC.3  |    | Parcheggio privato uso pubblico Cimitero                      | 6.610             |
| CRP.2   |    | Parcheggio privato uso pubblico valle dell'Idro               | 6.174             |
| <b>TOTALE</b>                                     |    |   | <b>39.060</b>     |

### Tabella riepilogativa Dotazioni territoriali esistenti

| Dotazioni territoriali esistenti (abitanti 5.742) |                   |                    |               |                 |
|---|-------------------|--------------------|---------------|-----------------|
| Dotazioni   | Superficie (mq)   | Standard esistenti | da DM 1444/68 | Deficit/surplus |
| Aree per l'istruzione superiore                   | 29.570            | 5,18 mq/ab         | 1,5 mq/ab     | +3,68           |
| Aree per attrezzature sanitarie                   | 1.677             | 0,29 mq/ab         | 1,00 mq/ab    | - 0,71          |
| Parchi territoriali                               | 10.368.474        | 1.810 mq/ab        | 15 mq/ab      |                 |
| Aree per attrezzature di interesse comune         | 17.333            | 3,01 mq/ab         | ---           | 3,01 mq/ab      |
| Parcheggi urbani e per il turismo                 | 39.060            | 6,80 mq/ab         | ---           | 6,80 mq/ab      |
| <b>TOTALE</b>                                     | <b>10.456.114</b> |                    |               |                 |

In sintesi, confrontando tali quantità con i valori previsti dal DM 1444/68 (nonché dalle NTA del PRG vigente) si può notare come:

- per gli standard urbanistici riferiti agli insediamenti residenziali vengono rispettati i parametri di attrezzature di interesse comune, di verde pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport, di parcheggio, ma non le aree per l'istruzione, per le quali si riscontra un deficit di 1,08 mq/ab.
- per gli standard territoriali, venga rispettato il parametro delle attrezzature scolastiche di grado superiore, mentre quello delle attrezzature sanitarie è in deficit. Il Parco Otranto S.Maria di Leuca- Bosco di Tricase consente invece disporre di una ampia dotazione pro-capite.

Tuttavia in riferimento agli standard territoriali, considerando la peculiarità del comune di Otranto come luogo privilegiato del turismo di rango sia locale che territoriale e con un bacino di utenza ormai internazionale, è necessario che l'analisi delle dotazioni territoriali e per il turismo sia compiuta anche alla luce del fabbisogno di servizi necessari a qualificare questa offerta turistica e a garantire al contempo l'ottimizzazione delle risorse.

Infatti il turismo a Otranto soffre del tipico fenomeno della ridotta destagionalizzazione, con una intensissima frequentazione nella stagione estiva balneare, a scapito degli altri mesi dell'anno.

Tali problematiche e le relative proposte progettuali sono oggetto delle previsioni del PUGi, a partire dalla stima della popolazione turistica di seguito effettuata.

#### 8.1.3 Stima della popolazione turistica

La stima dei turisti per la verifica delle Dotazioni per il turismo e l'individuazione dell'eventuale fabbisogno è effettuata a partire da due differenti indicatori, rispettivamente relativi al movimento turistico registrato nel territorio, sulla base dei dati disponibili, e al metodo di calcolo utilizzato in occasione del PRG vigente.

| 1° indicatore - Dati Provincia Lecce 2014 - Movimento turisti                 |                           |                                      |                                      |
|---|---------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|   | Arrivi anno<br>n. turisti | Arrivi anno<br>%                     | Arrivi Agosto<br>n. turisti          |
| Provincia   | 863.435                   | 100%                                 | 250.049                              |
| Otranto   | 122.823                   | 14%                                  | <b>35.569</b>                        |
| 2° indicatore Calcolo come da PRG vigente (con riferimento a lunghezza costa) |                           |                                      |                                      |
|   | Costa<br>ml               | Parametro turisti<br>tur/ml di costa | Pop. Turistica teorica<br>n. turisti |
| Costa sabbia  | 13.000                    | 1                                    | 13.000                               |
| Costa roccia  | 13.000                    | 0,5                                  | 6.500                                |
| <b>Totale</b>   | <b>26.000</b>             |                                      | <b>19.500</b>                        |

Considerati i valori emersi con riferimento alla "popolazione turistica", al momento appare ragionevole fare riferimento ad una popolazione turistica stimata pari a **30.000** unità.

Si è quindi valutato che il fabbisogno di dotazioni per i turisti possa essere riferito a usi ricreativi e di mobilità, e pertanto parchi urbani e territoriali, attrezzature sportive, parcheggi, nelle seguenti quantità:

| <b>Fabbisogno dotazioni per turisti (stimati 30.000 unità)</b> |                              |  |
|--|------------------------------|--|
| <i>Dotazioni</i>   | <i>Standard (mq/turista)</i> | <i>Fabbisogno per 30.000 turisti superficie (mq)</i> |
| Parchi urbani e territoriali                                   | 15,00                        | 450.000  |
| Attrezzature sportive  | 1,50                         | 45.000   |
| Parcheggi urbani   | 1,50 (1)                     | 45.000   |
| Parcheggi extraurbani  | 1,00 (1)                     | 30.000   |
| <b>Totale</b>  |                              | <b>570.000</b>                                       |

(1) Parametri stimati dal PUG.

Pertanto è possibile verificare il fabbisogno effettivo di dotazioni per la popolazione turistica, considerando le attrezzature esistenti, che tuttavia sono funzionali anche alla popolazione residente:

| <b>Verifica standard di dotazioni per il turismo</b> |                              |  |  |  |                             |
|--|------------------------------|--|--|--|-----------------------------|
| <i>Dotazioni per turisti (stimati 30.000 unità)</i>  | <i>Standard (mq/turista)</i> | <i>Fabbisogno per 30.000 turisti superficie (mq)</i> | <i>Dotazioni esistenti superficie (mq)</i> | <i>Standard esistente (mq/turista)</i> | <i>Deficit (mq/turista)</i> |
| Parchi urbani e territoriali                         | 15,00                        | 450.000  | 10.368.474                                 | 344,70                                 | ---                         |
| Attrezzature sportive                                | 1,50                         | 45.000   | 27.100                                     | 0,90                                   | - 0,60 (1)                  |
| Parcheggi urbani                                     | 1,50                         | 45.000   | 39.060                                     | 1,30                                   | - 0,20                      |
| Parcheggi extraurbani                                | 1,00                         | 30.000   | 349.850 (2)                                | 11,66                                  | ---                         |
| <b>Totale</b>  |                              | <b>570.000</b>                                       |  |  |                             |

(1) Si evidenzia come tale deficit sia solo teorico, in quanto la maggior parte delle strutture ricettive, soprattutto localizzate nello Spazio rurale, sono dotate di attrezzature sportive.

(2) Parcheggi extraurbani stagionali privati regolamentati da apposite ordinanze.

Il PUG provvede con le proprie previsioni a risolvere il deficit che si è evidenziato.

## **8.2 Le quantità previste dal PUG/S**

### *8.2.1 Le capacità edificatorie del Piano*

Il dimensionamento del PUG, per la parte relativa alle nuove capacità edificatorie, è direttamente relazionato alle politiche urbane che l'Amministrazione comunale intende mettere in campo, alla variabilità delle quantità in funzione del perseguimento di obiettivi di qualità e sostenibilità nei limiti fissati dal Piano, alle modalità della programmazione dell'attuazione di tale dimensionamento in riferimento alle effettive esigenze della comunità e del territorio.

Per la definizione delle quantità edificatorie previste dal PUG, oltre all'andamento crescente della popolazione, si è considerato che il patrimonio edilizio esistente, nominalmente residenziale, è effettivamente utilizzato come tale solo per una parte (stimata in non più del 50%), perché la restante è destinata alle diverse forme della ricettività diffusa (seconde case, B&B, affitta camere, ecc) e a funzioni non residenziali.

Ciò comporta due importanti conseguenze:

- da un lato il formarsi di una domanda, anche solo stagionale, di spazi pubblici attrezzati da parte di visitatori e turisti;
- dall'altro la sottrazione di una quota del patrimonio immobiliare al mercato delle prime case, con le note problematiche connesse alla migrazione delle famiglie giovani presso altri comuni e il conseguente ulteriore impoverimento della compagine sociale.

Il PUG si propone di affrontare ambedue le problematiche, da un lato contenendo l'ulteriore offerta di spazi per il turismo e promuovendo piuttosto la riqualificazione e il miglioramento di quelli esistenti e la destagionalizzazione del turismo attraverso l'incentivazione alla qualificazione delle strutture ricettive, di accoglienza e delle attrezzature urbane, in modo da agevolare differenti tipi di turismo (culturale, naturalistico, escursionistico, religioso, gastronomico, ecc.) oltre quello legato alla balneazione; dall'altro effettuando una vera e propria politica urbanistica finalizzata alla "casa per gli otrantini", ovvero creando le condizioni per la realizzazione di edilizia convenzionata in modo che la popolazione locale possa accedere ad un mercato dal quale al momento è esclusa.

A tal fine, come descritto, il PUG prevede gli Ambiti di trasformazione, porzioni di territorio ricomprese nei Contesti urbani, suscettibili di trasformazione per attuare obiettivi di completamento, riqualificazione, valorizzazione e/o nuovo impianto da realizzarsi in coerenza con quanto stabilito per i Contesti nei quali ricadono.

L'attuazione degli Ambiti di trasformazione, programmata dal PUG/P, avviene, in accordo con gli indirizzi e le direttive della disciplina del PUGi/S, mediante la definizione della disciplina generale urbanistica e l'individuazione dei Comparti cui dare attuazione indiretta o attuazione diretta condizionata a progetto unitario.

Gli *Ambiti di trasformazione* nell'area urbana interessano una superficie territoriale di circa 274.705 mq di Superficie territoriale. A questa vengono attribuite le capacità edificatorie così articolate:

- a disposizione dei privati proprietari una capacità basata su un Indice territoriale perequativo Itp, differenziato in funzione delle condizioni urbanistiche delle aree (precedente stato di diritto, localizzazione dell'ambito, ecc.), variabile secondo le differenti situazioni da 0,25 mq/mq a 0,50 mq/mq;
- a disposizione dell'Amministrazione un Indice territoriale costante (0,10 mq/mq) per attuare politiche di interesse pubblico nel campo dell'edilizia residenziale sociale e/o delle compensazioni.

Secondo quanto disposto dal DRAG in merito ai contenuti delle previsioni strutturali, si è quindi individuata come *capacità complessiva massima* di SUL residenziale quella di **94.755** mq, nell'ipotesi che negli Ambiti prevalentemente residenziali tutte le quantità edificatorie, private e pubbliche, vengano realizzate con destinazione esclusivamente residenziale.

Per quanto riguarda le attività non residenziali, ovvero terziarie, commerciali, per attività produttivo-artigianali, ricettive, socioassistenziali e per il tempo libero, queste sono previste all'interno degli Ambiti per attività e in quota percentuale negli Ambiti prevalentemente residenziali, per una *capacità complessiva massima* di SUL di **45.462** mq; ciò nell'ipotesi che negli Ambiti prevalentemente residenziali si realizzi l'intera quota di SUL ammessa per le destinazioni non residenziali.

Nel dettaglio, le quantità relative agli Ambiti di trasformazione previsti dal PUG/S sono riportate nella tabella che segue. In essa sono riportati, per ciascun ambito di trasformazione, la Superficie territoriale, la Superficie utile lorda di progetto di base attribuita alla proprietà, quella attribuita all'Amministrazione e quella massima ammissibile e gli abitanti teorici equivalenti; infine sono riportate per ciascun Ambito le SUL non residenziali massime. Tutto ciò considerando che negli Ambiti ACUr.1, ACUr.2, ACUr.3, APiR.1, APiA.1 il 40% della SUL residenziale privata è da destinarsi a ERS.

| Codice ambito | Superficie territoriale | Indice territoriale perequato | Sul privata   | Indice territoriale a disposizione dell'amministrazione | Sul a disposizione dell'amministrazione | Sul complessiva residenziale (come da Schede Ambito) |               | Abitanti teorici di progetto Ab= Sul/45mq/ab |              | Sul complessiva non residenziale (come da Schede Ambito) |               |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|---|---|--|---------------|--|--------------|--|---------------|
|               |                         |                               |               |   |   | min  | max           | min  | max          | min  | max           |
|               | mq                      | mq/mq                         | mq            | mq/mq   | mq                                      | mq   |               | ab   |              | mq   |               |
| ACUr.1        | 26.000                  | 0,33                          | 8.580         | 0,10  | 2.600                                   | 8.944  | 11.180        | 199  | 248          | 0  | 2.236         |
| ACUr.2        | 48.000                  | 0,50                          | 24.000        | 0,10  | 4.800                                   | 23.040   | 28.800        | 512  | 640          | 0  | 5.760         |
| ACUr.3        | 8.940                   | 0,33                          | 2.950         | 0,10  | 894                                     | 3.075  | 3.844         | 68   | 85           | 0  | 769           |
| ACUa.1        | 17.440                  | ---                           | 0             | ----  | 0                                       | 0  | 0             | 0  | 0            | 500  | 500           |
| ACUa.2        | 40.750                  | 0,25                          | 10.187        | 0,10  | 4.075                                   | 0  | 4.279         | 0  | 95           | 9.983  | 14.262        |
| APIr.1        | 54.555                  | 0,33                          | 18.003        | 0,10  | 5.455                                   | 16.421   | 23.458        | 365  | 521          | 0  | 7.037         |
| APIr.2        | 62.045                  | 0,25                          | 15.511        | 0,10  | 6.204                                   | 14.115   | 19.544        | 314  | 434          | 2.172  | 7.600         |
| APLa.1        | 16.975                  | 0,33                          | 5.601         | 0,10  | 1.697                                   | 0  | 3.649         | 0  | 81           | 3.649  | 7.298         |
| <b>TOTALE</b> | <b>274.705</b>          |                               | <b>84.832</b> |   | <b>25.726</b>                           | <b>65.595</b>  | <b>94.755</b> | <b>1.458</b>                                 | <b>2.104</b> | <b>16.304</b>  | <b>45.462</b> |

### 8.3 Le dotazioni di progetto

#### 8.3.1 Dotazioni locali

Il PUG prevede interventi che possano garantire al territorio di Otranto le attrezzature necessarie al soddisfacimento di servizi e spazi per le funzioni sociali, assistenziali, scolastiche, culturali, per il tempo libero e per lo sport; ciò favorendo l'accessibilità, la fruibilità e la valorizzazione delle attrezzature esistenti, che, non si riferiscono ad una dimensione prettamente residenziale e possono essere utilizzate anche da turisti e visitatori del territorio.

Ai fini della definizione delle dotazioni locali di progetto, va ricordato che la situazione attuale denuncia un deficit di standard locali limitato esclusivamente alle attrezzature per l'istruzione dell'obbligo (deficit di 1,08 mq/ab, corrispondente a 6.201,36 mq per la popolazione esistente pari a 5.742 abitanti). Il reperimento di una area di tale superficie potrà avvenire, in funzione delle scelte dell'Amministrazione Comunale di programmare nuovi interventi e delle effettive necessità anche gestionali delle strutture scolastiche; quindi realizzando piccole strutture distribuite nei Contesti urbani o in alternativa concentrando l'intervento all'interno di uno degli Ambiti di trasformazione previsti dal PUG/S.

A tal proposito, il PUG dispone negli Ambiti di trasformazione la cessione al Comune di aree nella misura minima del 40% della ST, quantità che tuttavia potrà essere incrementata, in sede di attuazione del PUG/P, in funzione della precisazione delle aliquote di SUL residenziali e per attività (che nelle Schede degli Ambiti del PUG/S sono solo indicate come quote minime e massime). Si ricorda che all'interno del valore minimo del 40% di cessioni indicato nelle Schede di PUG/S sono ricomprese: viabilità, standard, altre dotazioni, allocazione SUL a disposizione Amministrazione per realizzare compensazioni ed eventuale edilizia residenziale a carattere sociale.

Solo al verificarsi congiunto delle ipotesi che venga realizzato il massimo possibile delle SUL per attività (che comporta maggiori superfici a standard - 80% della SUL) e venga realizzata per intero la quota di SUL spettante al Comune, la cessione minima del 40% della SUL, prevista dal PUG/S, potrebbe non essere sufficiente a reperire interamente le superfici a standard necessarie. Come già anticipato, in tali casi in sede di attuazione del PUG/P e di approvazione dei relativi Piani Urbanistici Esecutivi potrà effettivamente essere quantificata la quota

di cessioni, anche eventualmente aumentando tale parametro e reperendo le ulteriori aree necessarie per il soddisfacimento del fabbisogno pregresso.

Inoltre il Piano prevede l'acquisizione di nuove aree per attrezzature e spazi che consentono lo svolgimento di funzioni pubbliche e di interesse pubblico a livello locale; si tratta in particolare di tre aree all'interno dell'insediamento interessate da ritrovamenti archeologici che occorre proteggere e valorizzare.

| Dotazioni locali di progetto               |    |                      |                 |   |
|--|----|----------------------|-----------------|---|
| Contesto di appartenenza                   | Id | Nome                 | Superficie (mq) | Prescrizioni particolari                                      |
| Aree per spazi pubblici attrezzati a parco |    |                      |                 |   |
| CUS.1                                      |    | Camminamenti         | 2.837           | Da acquisire tramite compensazione a distanza o per esproprio |
| CUC.1                                      |    | Via Cappuccini       | 1.267           |   |
| CUC.1                                      |    | Via Vecchia Stazione | 991             |   |
| <b>TOTALE</b>                              |    |                      | <b>5.095</b>    |   |

### 8.3.2 Dotazioni territoriali e per il turismo

Ai fini della definizione delle dotazioni territoriali di progetto, va ricordato che la situazione attuale evidenzia un deficit di standard territoriali limitato esclusivamente alle attrezzature sanitarie (deficit di 0,71 mq/ab, corrispondente a 4076,82 mq, con riferimento alla popolazione esistente pari a 5.742 abitanti). Tuttavia la localizzazione di tali servizi sfugge alle competenze comunali e pertanto non è possibile programmare localmente la realizzazione di una nuova dotazione. Nel caso emergano specifiche esigenze in merito, si verificherà la disponibilità di un'area tra le cessioni previste negli Ambiti di trasformazione. Occorre comunque ricordare che tra le Dotazioni territoriali esistenti sono state considerate anche delle Attrezzature di interesse comune di rilevanza territoriale (con ad es. il Centro Tonino Bello), che costituiscono spazi e attrezzature disponibili ed in uso, ancorché non perfettamente corrispondenti con le categorie di Dotazioni definite dal DM 1444/68.

Piuttosto il tema di grande rilevanza per Otranto è costituito dalle dotazioni per la popolazione turistica, come si è fatto presente. In sede di valutazione della situazione attuale si sono individuate e quantificate le attrezzature necessarie per una popolazione turistica che è stimata attualmente in circa 30.000 unità. Come già si è visto, nella verifica della situazione attuale, con riferimento ai 30.000 turisti citati, gli standard individuati risultano in deficit per la sola categoria dei parcheggi urbani (deficit di 0,2 mq/turista, per un totale di 6.000 mq).

E' inoltre necessario stimare quale sia la popolazione turistica "di progetto", ovvero quella prevista con riferimento alle previsioni del PUG. Ai fini della definizione della popolazione turistica di progetto, si è valutato che:

- il PUG/S ha previsioni di tipo turistico (Ambiti di valorizzazione dello Spazio rurale; Aree per attività turistiche; Aree per servizi turistici) che ammontano, riferendosi al massimo delle possibilità ammesse dal Piano, a 36.500mq di SUL (che peraltro non potranno essere tutti a destinazione ricettiva, ma anche per i servizi connessi);
- è possibile ulteriormente stimare (per eccesso) che a questi si aggiungano almeno altri 10.000mq di SUL per destinazioni ricettive a seguito dell'applicazione delle norme relative alle *Iniziativa di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale*, per un totale di 46.500mq che, sempre prudenzialmente (ad esempio considerando la SUL ricettiva degli Ambiti urbani, che comunque avrà assicurati i suoi standard), possiamo arrotondare a 50.000mq;
- applicando il parametro di 80mc/posto letto, pari a circa 25mq/posto letto, otteniamo un valore di 2.000 turisti teorici previsti nell'arco ventennale del PUGi/S;

## PARTE SECONDA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI

- a questi si può stimare si aggiungano il 10% dei turisti esistenti, come turisti "fluttuanti", vale a dire 3.000 presenze giornaliere che non pernottano a Otranto e Giurdignano.
- In tal modo il totale dei Turisti teorici previsti ammonterebbe a **5.000 unità**, rispetto alle quali il PUGiS definisce le relative dotazioni.

Per tale nuova popolazione turistica il PUGiS prevede le seguenti quantità di dotazioni territoriali:

| Dotazioni territoriali e per il turismo di progetto | Superfici previste | Fabbisogno turisti previsto |
|---|--------------------|-----------------------------|
|   | <i>mq</i>          | <i>mq</i>                   |
| Spazi attrezzati a parco e per lo sport             | 24.236             | 7.500                       |
| Parcheggi urbani (pubblici e privati)               | 12.692             | 5.000                       |
| Parcheggi stagionali extraurbani                    | 1.017.071 (1)      | 7.500                       |

(1) Superficie complessiva delle aree all'interno delle quali predisporre parcheggi extraurbani stagionali e che include anche i parcheggi esistenti, in quanto ricompresi in tale perimetrazione

Per una verifica più completa la popolazione da considerare ai fini del soddisfacimento degli standard per la popolazione turistica è pari a 35.000 unità (stimate 30.000 esistenti + stimate 5.000 di progetto), cui sommare la popolazione residente, esistente e di progetto, che utilizza anch'essa le attrezzature per il turismo, come prospetto che segue:

| Popolazione complessiva di riferimento per dimensionamento dotazioni per il turismo |                              |                                |
|---|------------------------------|--------------------------------|
|   | <i>Popolazione esistente</i> | <i>Popolazione di progetto</i> |
| Residente   | 5.713                        | 2.104                          |
| Turistica   | 30.000                       | 5.000                          |
| <b>Totale</b>   | <b>35.713</b>                | <b>7.104</b>                   |
| <b>TOTALE GENERALE (esistente + progetto)</b>                                       | <b>42.817</b>                |                                |

Per tale popolazione complessiva il PUGiS prevede le seguenti quantità di dotazioni territoriali, tra esistenti e di progetto, con specifico riferimento a quelle per il turismo:

| Verifica dotazioni per il turismo previste dal PUG              |                                    |                                       |                         |                 |             |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------|
| Dotazioni per turismo (su popolazione complessiva 42.817 unità) | Quantità (esistenti e di progetto) | Standard pro capite (su 42.817 unità) | Standard di riferimento | Deficit/surplus |             |
|   | <i>mq</i>                          | <i>mq/unità</i>                       | <i>mq/unità</i>         | <i>mq/unità</i> | <i>mq</i>   |
| Parchi urbani e territoriali                                    | 10.368.474                         | 242                                   | 15,00                   | + 227           | + 9.726.219 |
| Attrezzature sportive   | 51.336                             | 1,20                                  | 1,50                    | - 0,30          | - 12.889    |
| Parcheggi urbani (pubblici e privati)                           | 51.752                             | 1,21                                  | 1,50                    | - 0,29          | - 12.473    |
| Parcheggi stagionali extraurbani                                | 1.017.071                          | 23,75                                 | 1,00                    | + 22,75         | + 974.254   |

Occorre evidenziare che le quantità di dotazioni per il turismo di progetto computate non tengono conto delle dotazioni realizzabili negli Ambiti di trasformazione. Quindi con riferimento ai deficit evidenziati si ribadisce, ad esempio, che negli Ambiti ACUr.1 e ACUa.2 è prevista la realizzazione di parcheggi di attestamento per i turisti proprio per soddisfare il fabbisogno. Per quanto riguarda le attrezzature sportive, queste sono previste nelle Aree per servizi al turismo, per quantità che saranno definite in fase attuativa.

## **PARTE TERZA - LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE**

## 9 LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE – PUG/P

### 9.1 Gli obiettivi del PUG/P n.1

Il presente PUG/P n.1 assume i seguenti obiettivi principali:

- Dare concretezza, per il territorio di Otranto, alla prima applicazione delle innovazioni pianificatorie e urbanistiche che hanno interessato negli ultimi anni la Regione Puglia.
- Definire la disciplina urbanistica conseguente e corrispondente alle Disposizioni strutturali, fissando individuazione fondiaria e attribuzione normativa in particolare delle componenti esistenti, e semplificando la complessità conseguente alla stratificazione delle Invarianti attraverso classificazioni e “traduzioni” urbanistiche che assorbano in uno tale complessità.
- Dare priorità al miglioramento, alla riqualificazione e alla valorizzazione dell’esistente, e al completamento dell’insediamento urbano, limitando l’utilizzo di nuovo suolo alle necessità funzionali al perseguimento di tale obiettivo.
- Avviare il supporto all’innovazione e allo sviluppo sostenibile delle attività produttive dello Spazio rurale, da integrare con attività per la fruizione e il turismo compatibili.
- Attivare la riqualificazione diffusa delle forme insediative presenti nello Spazio rurale per ottenere nel tempo la riqualificazione dei contesti paesaggistico-ambientali di appartenenza.
- Porre le condizioni urbanistiche per avviare la valorizzazione di alcune delle principali risorse storico-culturali del territorio.

### 9.2 I contenuti: disciplina di base e programmazione del PUG/P n.1

#### 9.2.1 *La disciplina delle componenti esistenti*

La disciplina urbanistica delle Componenti esistenti, espressa attraverso l’individuazione fondiaria nell’elaborato PUG/P.1 Carta delle previsioni programmatiche, in rapp. 1:5.000, costituisce la parte più stabile e permanente delle Disposizioni programmatiche. Ancorché di esclusiva competenza comunale, quindi modificabile in qualsiasi momento fatta salva la conformità con le Disposizioni strutturali del PUG/S, questa parte delle previsioni programmatiche forma una disciplina urbanistica che si può definire “di base” in quanto riferita all’esistente, del quale non si prevedono particolari trasformazioni e che, anzi, rappresenta la individuazione fondiaria giuridicamente conformativa degli immobili, aree ed edifici, presenti nel territorio comunale dei quali si prevede un sostanziale mantenimento e qualificazione.

La disciplina programmatica e le relative componenti sono articolate in riferimento a tre fondamentali condizioni spaziali, segnatamente lo Spazio naturalistico (che ricomprende componenti presenti sia nei Contesti rurali che urbani), lo Spazio rurale (corrispondente ai Contesti rurali) e lo Spazio urbano (corrispondente ai Contesti urbani), e alla organizzazione del funzionamento del territorio secondo il Sistema delle dotazioni e il Sistema della mobilità e delle infrastrutture tecnologiche.

La disciplina programmatica delle componenti esistenti corrisponde alla tradizionale zonizzazione urbanistica, ma direttamente integrata, per quanto possibile, con le discipline e le pianificazioni sovraordinate. La Carta delle previsioni programmatiche infatti riporta le Invarianti strutturali che costituiscono zonizzazione urbanistica, e risultano direttamente cogenti, ovvero, come nel caso dello Spazio naturalistico, definisce e classifica le Componenti in

perfetta coincidenza con le Invarianti o con loro aggregazioni rimandando alla disciplina di queste. Mentre è dal punto di vista normativo che il Piano costituisce, ovunque necessario e possibile, una relazione diretta tra le discipline sovraordinate delle Invarianti, riportate nelle Disposizioni strutturali del PUGi/S, e la disciplina programmatica; come nel caso dei Territori costieri (e dei Territori contermini ai laghi e delle Fasce di rispetto dei corsi d'acqua) per i quali, nel rispetto e in conformità con le prescrizioni del PPTR, il PUG/P definisce una normativa di tutela "personalizzata" per ciascuna delle Componenti esistenti che ricade all'interno di dette Invarianti. Con questo volendo facilitare l'applicazione delle previsioni di Piano, in quanto questo risultano così definite, già conformi alla pianificazione sovraordinata.

Alle Componenti di base in taluni casi il PUG/P sovrappone ulteriori previsioni (ad esempio le Iniziative di riqualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale nello Spazio rurale, o gli Interventi urbanistico-edilizi dello Spazio urbano). Si tratta di quelle previsioni, nella maggior parte dei casi con più intensità progettuale e che comportano l'assunzione di specifici impegni da parte del soggetto attuatore, e quindi che si aggiungono alla disciplina di base come opportunità promossa dal piano urbanistico, in quanto sempre finalizzate al miglioramento, alla riqualificazione, alla valorizzazione o allo sviluppo.

### 9.2.2 *La programmazione del PUG/P n.1*

La Parte programmatica del PUG ha anche il compito di programmare l'attuazione delle previsioni più rilevanti della Parte strutturale e che comportano la concertazione in un rapporto pubblico-privato strutturato, attraverso l'attivazione mediante inserimento di tali previsioni nel PUG/P e quindi nella attribuzione a queste di un termine di validità, così come previsto dal PUGi/S.

Nel caso delle previsioni relative allo Spazio rurale la programmazione dell'attuazione è così impostata:

- i Percorsi e i luoghi di valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale e culturale, sono disciplinati dal PUG/S e la loro attivazione consegue alla predisposizione di specifici progetti o programmi urbanistici che assumono valenza di disposizioni programmatiche e quindi la loro approvazione costituisce inserimento nel PUG/P;
- gli Ambiti di valorizzazione con allocazione tramite procedura selettiva (AVs.1-2) sono inseriti nel PUG/P a seguito dell'esperimento della selezione e della definizione del progetto di intervento, mediante piano urbanistico esecutivo; la disciplina di questi è definita dal PUGi/S, la loro attivazione dipende quindi dal maturare delle condizioni per la concreta attuazione e dalla iniziativa dell'Amministrazione comunale di dare avvio alle procedure selettive;
- l'Ambito di valorizzazione (AV.1) deve essere attivato attraverso l'inserimento della sua perimetrazione, anche messa a punto rispetto a quanto riportato in PUGi/S, in ciascun PUG/P di concerto tra le due Amministrazioni comunali; a seguito di questo si procede con la procedura selettiva per individuare la proposta migliore per l'attuazione;
- l'Ambito di allocazione di attrezzature a valenza territoriale (AA.1) è inserito nel PUG/P a seguito dell'esperimento della selezione, da eseguire di concerto tra le due Amministrazioni comunali, e della definizione del progetto di intervento, mediante piano urbanistico esecutivo, che assume valenza di disposizione programmatica e quindi la sua approvazione costituisce inserimento nel PUG/P;

Le previsioni relative alle Iniziative di riqualificazione paesaggistico-ambientale e funzionale dello Spazio rurale sono disciplinate da PUGi/S; qualora richiedano procedure selettive e/o la definizione progettuale mediante pianificazione esecutiva, saranno gli esiti di queste attività ad essere inseriti nel PUG/P e ad assumere quindi valenza di disposizioni programmatiche.

## PARTE TERZA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

Nel caso delle previsioni relative allo Spazio urbano, in coerenza con gli obiettivi e le priorità definite dal PUG, sono attivati con inserimento nel PUG/P e avviati all'attuazione gli Ambiti di completamento urbano (ACU), mediante la definizione della disciplina urbanistica programmatica per i relativi Comparti di attuazione.

Il PUG/P fissa in cinque anni, dall'entrata in vigore del PUG/P n.1, il termine entro il quale dare attuazione a ciascun Comparto attraverso la sottoscrizione della convenzione del relativo PUE o dell'atto d'obbligo nei casi di attuazione diretta condizionata. Superato tale termine, senza che sia intervenuta la citata sottoscrizione, le previsioni del PUG/P riferite al singolo Comparto decadono.

A seguito della decadenza delle previsioni dalla programmazione del PUG/P, l'Amministrazione con apposita variante al PUG/P può programmare l'attivazione di Comparti appartenenti ad Ambiti di trasformazione non già attivati, ovvero riprogrammare l'attivazione di uno o più Comparti già posti in attuazione. Ciò eventualmente, anche variando la disciplina urbanistica specifica comunque nel rispetto di quanto stabilito dal PUGi/S per i relativi Ambiti di trasformazione.

### 10 LA DISCIPLINA DELLE COMPONENTI NATURALISTICHE

In conformità con il PUGi/S, il PUG/P assume la finalità di conservare e rafforzare il patrimonio naturalistico e di biodiversità del territorio comunale, con questo dando attuazione anche agli obiettivi dettati dai rispettivi strumenti di pianificazione e di gestione per le aree ricomprese nei SIC e nel Parco Regionale Costa di Otranto – S. Maria di Leuca – Bosco di Tricase, e favorendo il mantenimento e il rafforzamento della Rete ecologica locale.

A tal fine, e per semplificare la comprensione della realtà territoriale e la gestione urbanistica del territorio, il PUG/P individua e classifica le componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali dei Contesti territoriali, rurali e urbani, che costituiscono lo Spazio naturalistico e che sono corrispondenti alle aree interessate da Invarianti della struttura ecosistemica-ambientale o da loro sovrapposizioni e/o compresenze. L'esistenza e la combinazione di tali Invarianti, che il PUG/P classifica secondo definizioni comprensive e sintetiche delle connotazioni che queste assumono integrandosi caratterizzano il Contesto di appartenenza e la relativa disciplina strutturale condiziona di fatto profondamente le possibilità di uso e trasformazione delle stesse aree interessate.

Le componenti classificate dal PUG/P corrispondono alle seguenti Invarianti strutturali, e la disciplina urbanistica che le norma è quella delle stesse Invarianti per le quali, in caso di sovrapposizione, prevale la più restrittiva:

| Componenti idrogeomorfologiche e vegetazionali | Invarianti della struttura ecosistemica-ambientale corrispondenti  |
|--|--|
| Zone boscate e/o con macchia mediterranea      | Boschi<br>Macchia mediterranea   |
| Laghi, aree umide e relativa vegetazione       | Aree umide e relativa vegetazione  |
| Zone della costa alta a sud                    | Versanti<br>Prati e pascoli naturali - Gariga e Vegetazione della costa (escluse le porzioni ricadenti in aree agricole) |
| Zona della costa con falesia                   | Versanti<br>Prati e pascoli naturali - Gariga e Vegetazione della costa (escluse le porzioni ricadenti in aree agricole) |
| Zona della costa a nord                        | Cordoni dunari<br>Macchia mediterranea   |

## 11 LA DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEI CONTESTI RURALI

Il PUG/P per promuovere e meglio finalizzare gli obiettivi e le strategie del PUGi/S e per garantire efficacemente le prestazioni indicate per i **Contesti rurali**, agricoli, costieri e periurbani, articola la disciplina in riferimento alle Aree agricole, Forme insediative, Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale, secondo le direttive delle Disposizioni strutturali.

### 11.3 Le aree agricole

Le Aree agricole sono classificate in riferimento alle caratteristiche dominanti, che possono essere le colture prevalenti, la concentrazione di valori ambientali, e ancora la particolare conformazione geomorfologica, che nell'insieme ne caratterizzano l'immagine paesaggistica, gli usi e le trasformazioni possibili. Le Aree agricole sono:

- **Aree agricole degli oliveti**, ricadenti nel Contesto CRA.1;
- **Aree agricole delle colture miste**, ricadenti nei Contesti CRA.2, CRA.3, CRC.1, CRPo.1;
- **Aree agricole di pregio paesaggistico-ambientale**, ricadenti nel Contesto CRC.2;
- **Aree agricole delle valli**, ricadenti nei Contesti CRPo.2, CRA.1 e CRA.2.

Alcune porzioni di queste Aree agricole assumono inoltre significati e ruoli particolari, in funzione di specifiche connotazioni che il PUG/P riconosce o intende attribuire, e per le quali l'uso e la trasformazione ne risultano condizionati; tali ulteriori classificazioni riguardano:

- le Aree agricole individuate come **Aree agricole di protezione del Parco della Costa Otranto – S. Maria di Leuca – Bosco di Tricase**. Dette Aree, corrispondenti alle Aree di rispetto del Parco Naturale regionale che costituiscono una delle Invarianti individuata in applicazione del PPTR, hanno la finalità di costituire uno spazio destinato all'uso agricolo e caratterizzato paesaggisticamente come di transizione tra le aree agricole delle attività rurali ordinarie e le aree agricole di pregio paesaggistico-ambientale che connotano il Contesto CRC.2;
- le Aree agricole riconosciute come **Aree agricole a vegetazione naturale** in quanto caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea (gariga, vegetazione della costa), classificata nelle Invarianti strutturali come Prati e pascoli naturali – Gariga e vegetazione della costa;
- le **Aree agricole nelle quali l'edificazione è consentita a titolo oneroso** a tutti i soggetti proprietari di suoli agricoli, non aventi titolo all'esenzione ai sensi della vigente normativa regionale in materia.

Nelle Aree agricole la disciplina si completa con le previsioni relative alla Rete ecologica e con le procedure di inserimento paesaggistico per gli interventi considerati trasformazioni significative.

### 11.4 Le forme insediative

Le Forme insediative esistenti nelle Aree agricole sono le edificazioni sparse e gli insediamenti legati alle attività produttive agricole e alle attività turistico-ricettive, e in particolare:

- Insediato sparso esistente;
- Insediamenti residenziali ed alberghieri originati da piani attuativi convenzionati;
- Insediamenti di attività turistico-ricettive.

Non rientrano nella disciplina delle Forme insediative delle aree agricole le Componenti culturali e insediative che costituiscono Invarianti (Beni culturali, Beni storico culturali, Patrimonio storico diffuso).

PARTE TERZA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

La disciplina del PUG/P è tutta orientata alla riqualificazione paesaggistico-ambientale e al rafforzamento funzionale a supporto delle attività svolte. Per questo sono riconosciuti piccoli ampliamenti a fronte della realizzazione obbligatoria di interventi di riqualificazione degli edifici e manufatti, e soprattutto delle aree di pertinenza.

Per l'Insediato sparso l'obiettivo è quello di supportare le produzioni agricole, favorendo la permanenza dei soggetti e delle imprese impegnati nell'agricoltura e la riqualificazione diffusa, in particolare delle pertinenze.

Nel caso degli Insediamenti residenziali ed alberghieri originati da piani attuativi convenzionati gli ampliamenti sono riconosciuti per l'integrazione di servizi a supporto della ricettività.

Nel caso degli Insediamenti di attività turistico-ricettive, per le Strutture ricettive sono ammessi ampliamenti a fronte di interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientale ed energetica e di gestione dei reflui; per i Campeggi è consentito l'ampliamento della superficie esistente con contestuale miglioramento delle condizioni di insediamento paesaggistico-ambientale e di riduzione degli impatti. Sempre per i Campeggi, ai sensi del PUGi/S, è consentita la trasformazione in Strutture ricettive alle condizioni poste dal Piano, con riferimento alle dotazioni da assicurare, agli oneri dovuti, e a tutti i necessari interventi di riqualificazione dell'esistente.

Rientra nelle Forme insediative la disciplina della Nuova edificazione nelle Aree agricole è finalizzata in generale a scoraggiare le nuove costruzioni in territorio agricolo, fatte salve le esigenze della produzione agricola e delle attività connesse, ed è differenziata secondo le caratteristiche delle Aree agricole. Innanzitutto il PUG/P fissa dei lotti minimi di dimensioni rilevanti, dando continuità e maggiore diffusione ad una scelta già operata dal PRG previgente per le aree agricole a sud di Otranto, e distinguendo tra i cosiddetti "Soggetti agricoli" (Imprenditore agricolo professionale, coltivatore diretto, bracciante agricolo) e gli Altri soggetti, per i quali è consentito edificare a titolo oneroso e solamente nell'areale del territorio agricolo individuato dal PUG/P. Le regole della Nuova edificazione sono di seguito riportate:

| DISCIPLINA DELLA NUOVA EDIFICAZIONE NELE AREE AGRICOLE         |   |                              |   |                              |  |                              |                                     |                              |   |                              |
|--|---|------------------------------|---|------------------------------|--|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|
|  | AREE AGRICOLE DEGLI OLIVETI                 |                              | AREE AGRICOLE DELLE COLTURE MISTE           |                              | AREE AGRICOLE DI PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE |                              | AREE AGRICOLE DELLE VALLI           |                              | AREE AGRICOLE DI PROTEZIONE DEL PARCO       |                              |
|  | Soggetti agricoli (1)                       | Altri soggetti (oneroso) (2) | Soggetti agricoli (1)                       | Altri soggetti (oneroso) (2) | Soggetti agricoli (1)                            | Altri soggetti (oneroso) (2) | Soggetti agricoli (1)               | Altri soggetti (oneroso) (2) | Soggetti agricoli (1)                       | Altri soggetti (oneroso) (2) |
| <b>Lotto minimo (3)</b>  | 3 Ha  | 4 Ha (4)                     | 3 Ha  | 4 ha (4)                     | --   |                              | --                                  |                              | 5 Ha  | --                           |
| <b>Indice If per Edifici con funzioni abitative</b>            | 0,005 mq/mq                                 | 0,01 mq/mq (5)               | 0,005 mq/mq                                 | 0,01 mq/mq (5)               | --   |                              | --                                  |                              | 0,005 mq/mq                                 | --                           |
| <b>SUL max Edifici con funzioni abitative</b>                  | 140 mq<br>(Superficie Utile max 110 mq) (6) | 500 mq (7)                   | 140 mq<br>(Superficie Utile max 110 mq) (6) | 500 mq (7)                   | --   |                              | --                                  |                              | 140 mq<br>(Superficie Utile max 110 mq) (6) | --                           |
| <b>Indice If per Edifici per produzioni agricole (annessi)</b> | 0,01 mq/mq                                  |                              | 0,01 mq/mq                                  |                              | 0,01 mq/mq<br>solo per asservimenti              | --                           | 0,01 mq/mq<br>solo per asservimenti | --                           | 0,01 mq/mq<br>(0,03 mc/mq)                  | --                           |
| <b>H max Edifici con funzioni abitative e annessi</b>          | 4,00 ml (8)                                 |                              | 4,00 ml (8)                                 |                              | --   |                              | --                                  |                              | 4,00 ml (8)                                 | --                           |

Note:

- (1) SA - Soggetti Agricoli: Imprenditore agricolo professionale, coltivatore diretto, bracciante agricolo; AS: Altri soggetti: persone fisiche o giuridiche che non rivestono la qualifica di "Soggetti Agricoli".
- (2) L'edificazione a titolo oneroso da parte di Altri soggetti è ammessa esclusivamente nelle aree agricole appositamente individuate dal PUG/P, e classificate come *Aree agricole con edificabilità a titolo oneroso* di cui all'Errore. **L'origine riferimento non è stata trovata.**, secondo la disciplina definita nella presente tabella.
- (3) In caso di presenza di *Prati e pascoli/gariga e vegetazione della costa* il lotto può ricomprendere *Aree agricole a vegetazionale naturale* per una superficie non superiore al 50% della superficie del lotto minimo di intervento richiesto; le *Aree agricole a vegetazionale naturale* ricomprese nel lotto devono avere una distanza dai fabbricati di almeno 25 ml.
- (4) Lotto minimo costituito da aree agricole contigue; non sono consentiti gli asservimenti.
- (5) Indice di edificabilità applicabile esclusivamente all'interno delle *Aree agricole con edificabilità a titolo oneroso* individuate dal PUG/P.
- (6) Ai sensi della LR 6/1979 e s.m.i. i Soggetti agricoli (Imprenditore agricolo, coltivatore diretto, bracciante agricolo) ai fini della conduzione dei fondi possono realizzare abitazioni con massimo 110 mq di superficie utile, così come definita dal DMLLP n.801 del 10.05.1977.
- (7) Nel caso di Altri soggetti la SUL ammessa, in applicazione dell'Indice If per Edifici con funzioni abitative, è destinabile a funzioni abitative e ad annessi.
- (8) Per gli annessi e impianti rurali è ammessa un'altezza maggiore in funzione delle necessità produttive, da esplicitare nel PMA e comunque non superiore a 6,50 ml.

## 11.5 Le iniziative di riqualificazione e di valorizzazione dello spazio rurale

In applicazione delle direttive del PUGi/S, il PUG/P ove necessario specifica le norme relative alle Iniziative di riqualificazione e valorizzazione dello Spazio rurale, secondo l'impostazione che prevede la possibilità di ampliare le strutture esistenti, anche trasformando gli agriturismi in strutture ricettive, ed integrare le funzioni di servizio e talvolta anche i posti letto, a fronte della contestuale realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica-ambientale ed energetica e dell'obbligo a procedere mediante progetto unitario accompagnato da programma imprenditoriale. Nel caso degli Interventi di riqualificazione di Frassanito e degli Interventi di valorizzazione paesaggistico-ambientale e funzionale il PUG/P conferma le Disposizioni strutturali già sufficientemente dettagliate.

Di seguito sono sintetizzati i contenuti della disciplina relativa alle Iniziative di riqualificazione e di valorizzazione dello Spazio rurale.

|  | Interventi   | Incentivi/Ampliamenti   | Condizioni/Impegni   |
|--|--|---|--|
| <b>RIQUALIFICAZIONE ATTIVITÀ E STRUTTURE ESISTENTI</b> | <b>Riqualificazione agriturismi esistenti</b>                                      | Ai sensi LR 42/2013   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale dei manufatti esistenti e adeguamento reti e impianti tecnologici</li> </ul>  |
|  | <b>Trasformazione agriturismi esistenti in strutture ricettive e/o ristorative</b> | IL PUG/P stabilisce modalità e incentivi, anche in termini di ampliamento dell'esistente, con stabiliti limiti di SUL al fine di riqualificare gli agriturismi che intendono diventare strutture ricettive e ristorative. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raggiungimento di prestazioni ambientali, paesaggistiche e funzionali che complessivamente incrementino il livello di sostenibilità e compatibilità con il contesto di appartenenza delle strutture e delle attività che in queste si svolgono.</li> <li>Interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eliminazione superfetazioni</li> <li>• Sostituzione recinzioni impattanti</li> <li>• Deimpermeabilizzazione suoli</li> <li>• Piantumazione essenze</li> <li>• Efficientamento energetico; recupero acque; gestione reflui</li> </ul> </li> </ul> |
|  | <b>Nuovi agriturismi</b>   | Ai sensi LR 42/2013   |  |

|   | Interventi                                    | Incentivi/Ampliamenti  | Condizioni/Impegni  |
|---|---|--|---|
| <b>RIQUALIFICAZIONE ATTIVITÀ E STRUTTURE ESISTENTI</b>        | <b>Riqualificazione strutture ricettive</b>   | IL PUG/P stabilisce modalità e incentivi, anche in termini di ampliamento dell'esistente non superiore al 35%, al fine di incrementare posti letto e servizi.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raggiungimento di prestazioni ambientali, paesaggistiche e funzionali che complessivamente incrementino il livello di sostenibilità e compatibilità con il contesto di appartenenza delle strutture e delle attività che in queste si svolgono.</li> </ul>   |
|   | <b>Campeggi</b>                               | Ampliamento campeggi esistenti in aree contigue, max 100% superficie esistente   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raggiungimento di prestazioni ambientali, paesaggistiche e funzionali che complessivamente incrementino il livello di sostenibilità e compatibilità con il contesto di appartenenza delle strutture e delle attività che in queste si svolgono.</li> </ul>   |
| <b>RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E FUNZIONALE</b> | <b>Riqualificazione dei Frassanito</b>        | Programma Urbanistico di iniziativa pubblica mirato a sostenere interventi integrati e coordinati di riqualificazione degli spazi pubblici e delle dotazioni, in sinergia con gli interventi di riqualificazione delle attività e delle strutture esistenti, anche mediante incentivi e premialità per contributo straordinario per opere di interesse pubblico.                   | <p>Interventi di riqualificazione paesaggistico ambientale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• riqualificazione degli spazi pubblici e riorganizzazione della viabilità</li> <li>• formazione di nuovi spazi pubblici o di uso pubblico per la fruizione del mare e del territorio, ed a integrazione delle attrezzature per il turismo esistenti;</li> <li>• adeguamento degli impianti e delle reti tecnologiche;</li> <li>• potenziamento della Rete ecologica locale;</li> <li>• mitigazione degli impatti paesaggistico-ambientali.</li> </ul> <p>Condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• qualificazione paesaggistico-ambientale delle aree di pertinenza e delle relative recinzioni;</li> <li>• riqualificazione edilizio-architettonica dei manufatti esistenti;</li> <li>• adeguamento impiantistico ai fine della gestione delle acque e dei reflui;</li> <li>• corresponsione di un contributo straordinario di urbanizzazione e/o la cessione di porzioni di suolo per la formazione di spazi pubblici e/o la disponibilità di suoli per uso pubblico.</li> </ul> |
| <b>VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE E FUNZIONALE</b>   | <b>Aree periurbane della campagna abitata</b> | Il PUG/P definisce disciplina di nuova edificazione o completamento dell'esistente, entro limiti di SUL stabiliti, e per insediare funzioni abitative, rurali e artigianali per dare concretezza al "Patto città-campagna" del PPTR.   | Sono previste cessione di suolo per urbanizzazioni e richieste prestazioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza secondo criteri di sostenibilità ambientale e corretto inserimento paesaggistico, con l'obiettivo di mantenere il carattere periurbano del contesto di appartenenza.   |
|   | <b>Aree per servizi al turismo</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Attuazione mediante procedura selettiva e inserimento in PUG/P degli "ambiti di intervento" selezionati</li> <li>• il PUG fissa una quantità max di SUL per servizi al turismo e sociali, da realizzare in diverse strutture con riferimento ad un lotto minimo</li> <li>• delle Aree individuate dal PUGi/S può essere impie-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposte progettuali accompagnate da programma imprenditoriale</li> <li>• Attuazione mediante PUE che regola impegni e oneri del soggetto attuatore</li> <li>• Criteri di valutazione riguardano: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impegni assunti in termini di contributo straordinario o realizzazione opere di urbanizzazione, oltre gli obblighi di legge;</li> <li>- qualità architettonica, paesaggistico-ambientale ed ecologica degli interventi.</li> </ul> </li> </ul>  |

|  |  |                 |  |
|--|--|-----------------|--|
|  |  | gato max il 50% |  |
|--|--|-----------------|--|

## 12 LA DISCIPLINA DELLE COMPONENTI DEI CONTESTI URBANI

### 12.1 I Tessuti e gli Interventi urbanistico edilizi

Le disposizioni programmatiche riguardano le componenti esistenti dei Tessuti, che corrispondono a quelle porzioni della città il cui assetto è morfologicamente configurato e le cui trasformazioni sono di norma assentibili per attuazione diretta. Il PUG/P ha individuato i Tessuti esistenti in base alle caratteristiche morfologiche e alla disciplina previgente, articolandoli in Tessuti della città consolidata o in via di consolidamento: Residenziali e misti, Produttivi e per attività (cfr. elab. PUG/P.1 Carta delle previsioni programmatiche).

- Tessuti *Residenziali e misti* consolidati e in via di consolidamento da mantenere e qualificare sono:
  - TC1\_Tessuti consolidati a cortina ad alta densità di rispetto della Città storica
  - TC2\_Tessuti consolidati a cortina ad alta densità
  - TC3\_Tessuti consolidati a cortina ad alta densità del lungomare
  - TC4\_Tessuti consolidati ad alta densità in arretrato rispetto al filo strada
  - TC5\_Tessuti consolidati a media densità in arretrato rispetto al filo strada
  - TC6\_Tessuti consolidati su impianto pianificato
  - TC7\_Tessuti in via di consolidamento a densità medio-bassa
  - TC8\_Tessuti in via di consolidamento su impianto pianificato
  - TC9\_Tessuti, manufatti ed edifici a mantenimento
  - TC10\_Tessuti a media densità da riqualificare
- Tessuti *Produttivi e per attività* consolidati da mantenere e qualificare sono:
  - TA1\_Tessuti produttivi e per attività
  - TA2\_Complessi ed edifici per attività ricettive

Per questi il PUG/P prevede il mantenimento e la qualificazione, e il completamento ove ammesso, attraverso una disciplina che conferma gli elementi essenziali del PRG previgente, e specificando la gamma di destinazioni d'uso consentite. In generale sono promossi interventi di efficientamento energetico talvolta anche mediante il riconoscimento di specifiche premialità.

Per favorire il completamento, la qualificazione e la densificazione dei Tessuti, il PUG/P individua gli Interventi urbanistico-edilizi, che rappresentano puntuali previsioni progettuali funzionali anche a non incrementare l'impiego di nuovo suolo:

- Interventi puntuali di completamento edilizio, sono costituiti da sopraelevazioni mirate al completamento armonico delle cortine edilizie nei tessuti TC1.
- Interventi di riqualificazione mediante sopraelevazione, sono costituiti da sopraelevazioni di un piano degli edifici esistenti ad un livello appartenenti al complesso "Buganville", nel Tessuto TC8, mirate al soddisfacimento del fabbisogno di residenza per gli otrantini.

## PARTE TERZA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

- Interventi di riqualificazione paesaggistico-funzionale, con riferimento in particolare agli spazi pubblici, quali piazze e luoghi di relazione, consistono nella riqualificazione fisica e funzionale degli edifici congiuntamente agli spazi aperti frontistanti e possono prevedere la variazione funzionale dei piani terra per incentivare l'installarsi di attività commerciali;
- Interventi di ricomposizione architettonica, sono costituiti da insiemi organici di interventi mirati alla qualificazione dei fronti edilizi, anche in coerenza con il Progetto Strategico di valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri – Elab.4.2 del PPTR e con il comma 4 lett. c4 dell'art. 45 delle NTA del PPTR, tramite ristrutturazione edilizia che preveda anche la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico
- Interventi per la qualificazione delle strutture ricettive esistenti, consistenti in un insieme di interventi volti a migliorare l'offerta di servizi e l'efficienza energetica delle stesse.

### 12.2 I Comparti negli Ambiti di Trasformazione

I Comparti di attuazione degli Ambiti di trasformazione attivati con l'inserimento nel PUG/P n.1 sono quelli finalizzati al completamento dell'insediamento urbano di Otranto:

- prevalentemente residenziali:
  - ACUr.1 Strada Adriatica - ingresso a Otranto
  - ACUr.2 Vico Acquaviva
  - ACUr.3 Via Renis
- prevalentemente per attività:
  - ACUa.1 La stazione di Otranto
  - ACUa.2 Via Catona

La disciplina dei Comparti, finalizzata secondo i casi alla formazione dei PUE o dei progetti ad attuazione diretta condizionata, è riportata nelle Schede inserite nell'elaborato PUG/P.2 Repertorio delle Schede dei Comparti di trasformazione.

Le previsioni dei Comparti durano cinque anni dalla entrata in vigore del presente Piano; trascorso questo termine senza che sia stata sottoscritta la convenzione che accompagna il PUE o l'atto d'obbligo nel caso di attuazione diretta condizionata, l'Amministrazione può reiterare la previsione, anche modificandola, ovvero può ripianificare, in entrambi i casi in conformità con il PUGi/S.

## 13 LA DISCIPLINA DEL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

Il PUG/P favorisce il consolidamento e il potenziamento delle dotazioni ai fini del funzionamento degli insediamenti urbani di Otranto e Porto Badisco e a servizio degli abitanti e dei visitatori. Il Piano articola il Sistema delle dotazioni in:

- Dotazioni locali esistenti e di progetto, che costituiscono gli spazi e le attrezzature che concorrono alla quantificazione degli standard urbanistici;
- Spazi aperti urbani, che sono degli spazi attrezzati per fornire attività e funzioni di accoglienza, ricettività e tempo libero all'aria aperta.

Ulteriori Dotazioni locali di progetto sono previste all'interno dei Comparti di attuazione degli Ambiti di trasformazione dei quali il PUG/P n.1 ha programmato l'attivazione e l'avvio all'attuazione.

### 13.1 Dotazioni locali

Le Dotazioni locali esistenti sono così classificate:

- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature di interesse comune
- Spazi verdi urbani
- Aree a parcheggi
- Dotazioni locali da acquisire/funzionalizzare;

Gli Spazi verdi urbani, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze della comunità di Otranto per la vita associata, il tempo libero, lo sport e lo svago, nonché alla qualificazione ecologica dell'insediamento, sono:

- Verde pubblico - Vp
- Spazi pubblici attrezzati per lo sport – Vps
- Spazi privati attrezzati per lo sport – Vprs
- Spazi pubblici aperti attrezzati – Vsp
- Verde di mitigazione e filtro
- Arenile urbano

Le Dotazioni locali da acquisire/funzionalizzare sono aree per dotazioni, ricomprese in strumenti attuativi e in particolare al Piano di utilizzazione edilizio-urbanistica "Riviera degli Haethy", la cui acquisizione/funzionalizzazione deve essere perfezionata ai sensi della disciplina attuativa che le ha previste.

Le Dotazioni locali di progetto sono costituite da due tipologie di situazioni:

- le Aree per dotazioni locali da acquisire tramite compensazione, che corrispondono ad aree interessate dal ritrovamento di reperti archeologici che l'Amministrazione intende proteggere e valorizzare. A tale scopo il PUG/P prevede l'acquisizione mediante compensazione a distanza ovvero mediante esproprio, per provvedere alla protezione e sistemazione ai fini della valorizzazione;
- gli Interventi di rinnovo dello spazio pubblico riguardano progetti di iniziativa pubblica finalizzati a migliorare l'assetto spaziale e funzionale della rete degli spazi pubblici di lungomare e limitrofi, attraverso sistemazioni, attrezzamenti e connessioni che offrano nuovi e più efficienti luoghi di relazione. Gli interventi di rinnovo dello spazio pubblico, parte dei Progetti strategici PS.7 *Il waterfront urbano* e PS.8 *Le porte di terra e di mare*, sono:
  - L'intervento *Rsp.1 Nuovi spazi di connessione* consiste nella realizzazione di un nuovo spazio aperto attrezzato di connessione tra il lungomare e lo spazio del parcheggio di via Giovanni Paolo II, finalizzata a ricostruire una connessione ecologica, spaziale, funzionale e percettiva tra la costa e la Valle dell'Idro. A tal fine il Comune predispone un progetto unitario, anche a seguito di procedure concorsuali, che preveda la demolizione degli edifici e manufatti esistenti. Le quantità edificatorie esistenti sono trasferite ed utilizzate nei Comparti nelle aree messe a disposizione e tra le quantità riservate alla Pubblica Amministrazione per l'accoglienza di trasferimenti. Le funzioni di interesse collettivo esistenti, sono rilocalizzate nei citati Comparti, ovvero in altri immobili esistenti. L'impianto di distribuzione carburanti, nel rispetto delle autorizzazioni vigenti, dovrà essere trasferito in sito più adeguato ad accogliere tale attività. Una quota pari massimo al 30% della SUL esistente può essere ricostruita all'interno del nuovo spazio di connessione Rsp.1 per accogliere destinazioni commerciali, di servizio e turistiche, con esclusione delle destinazioni abitative e ricettive, in un manufatto di massimo due livelli fuori terra.

## PARTE TERZA I LA DIMENSIONE COMUNALE: LE DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE

- L'intervento *Rsp.2 La Punta* consiste nella realizzazione di un nuovo spazio aperto attrezzato a dominante verde mirato a riqualificare urbanisticamente e paesaggisticamente il terminale ovest del waterfront urbano, attraverso la creazione di un sistema di aree naturali, spazi e attrezzature per il tempo libero e lo sport, comprensivo dell'Attrezzatura per attività di interesse comune di progetto (Centro per lo studio del mare – Medusario). A tal fine il Comune può predisporre un progetto unitario, anche a seguito di procedure concorsuali.

### 13.2 Spazi aperti urbani

Gli Spazi aperti urbani sono spazi aperti privati attrezzati per diverse funzioni a servizio della città e spazi di verde privato con ruoli diversi nell'insediamento urbano.

Gli Spazi aperti privati attrezzati esistenti sono:

- Aree a campeggio: il campeggio esistente tra via Orte e via del Porto.
- Aree a parcheggio attrezzato, nelle quali consentite attività di ricettività all'aria aperta e dei relativi servizi: (aree di sosta camper, camper service e case mobili); parcheggi attrezzati e servizi annessi; spazi espositivi e fieristici; spazi per la vendita di natanti e servizi annessi. I servizi (guardiania, servizi igienici, depositi, uffici, ristoro) possono essere localizzati nelle strutture esistenti o in strutture aggiuntive di tipo amovibile. Sono prescritti interventi di miglioramento delle caratteristiche paesaggistico-ambientali delle aree.

Gli Spazi aperti privati attrezzati di progetto sono:

- Area per campeggio di qualità, localizzata a Otranto nel sito denominato "Mater Matuta" che necessita di riqualificazione attraverso l'inserimento attento di una funzione compatibile con l'appartenenza dell'area ai versanti che si affacciano sulla Valle dell'Idro. L'intervento prevede la sistemazione di un campeggio con attrezzature e dotazioni amovibili di qualità ("glamping") e la realizzazione di interventi di valorizzazione ecologico-paesaggistica.
- Area per accoglienza visitatori di Porto Badisco, nel sito non funzionalizzato utilizzato stagionalmente per parcheggio, finalizzata alla dotazione di un'area attrezzata per accogliere i visitatori ed offrire spazi verdi confortevoli per la sosta, il relax e il tempo libero all'aria aperta, con interventi di valorizzazione ecologico-paesaggistica, secondo la previsione di spostamento dei parcheggi stagionali in aree appositamente individuate lungo la direttrice per Uggiano La Chiesa.
- Giardino archeologico-paesaggistico a Porto Badisco, nel sito accanto all'Area per accoglienza visitatori appena descritta, finalizzato alla formazione di uno spazio verde attrezzato per la protezione e valorizzazione dei reperti archeologici di recente ritrovamento, per la percezione del paesaggio e per il relax e il tempo libero all'aria aperta, anche a supporto della fruizione balneare della costa, con interventi di valorizzazione ecologico-paesaggistica.

Completano gli Spazi aperti privati le aree a Verde privato e le aree a Verde privato di caratterizzazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento:

- Il Verde privato è costituito da aree verdi che per consistenza e ubicazione, rappresentano elementi complementari della definizione ambientale dell'insediamento, da mantenere e valorizzare.
- Il Verde privato di caratterizzazione ambientale e paesaggistica dell'insediamento comprende aree libere interstiziali o di margine all'insediamento esistente, che hanno valore intrinseco e costituiscono specifici riferimenti paesaggistici nella struttura dell'insediamento. Gli interventi ammessi riguardano prioritariamente opere di manutenzione dell'assetto del suolo e interventi paesaggistico-ambientali tesi alla tutela ed alla conservazione dei caratteri naturalistici esistenti.

## 14 GLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI

### 14.1 Le previsioni per la mobilità

Il PUG/P programma la realizzazione delle Componenti della mobilità di progetto classificate *Strade da adeguare e di progetto*, individuate nell'elab. PUG/P.1, e delle previsioni per la mobilità ricomprese negli Ambiti di trasformazione e nei relativi Comparti di cui è attivata l'attuazione dal presente PUG/P n.1. Gli interventi infrastrutturali di cui è programmata l'attuazione sono:

- Viabilità extraurbane e urbana relativamente ai tratti da adeguare o di nuova realizzazione: adeguamento viabilità SP341 (viabilità che costeggi ai Laghi Alimini a est) dalla SP48 (Otranto-Martano) alla viabilità, anch'essa da adeguare, di collegamento con la SP366 (Via degli Alimini); adeguamento Strada vicinale Mammacasella dall'incrocio con la Strada vicinale Fabrizio fino alla connessione con la SP48 (Otranto-Martano); adeguamento esistenti e nuova realizzazione di tre traverse sul lato sud di via Mammacasella; adeguamento viabilità di collegamento tra SP366 (via degli Alimini) e la Strada vicinale Santo Stefano; adeguamento viabilità che da via Papa Giovanni Paolo II risale sul versante nord della Valle dell'Idro; adeguamento Strada vicinale Panareo dalla SP87 (Litoranea) fino all'intersezione con SP358 (Porto Badisco-Uggiano La Chiesa).
- Viabilità urbana, di adeguamento o di nuova realizzazione, relativamente ai tratti ricadenti negli Ambiti e nei relativi Comparti di cui è attivata l'attuazione.
- Aree attrezzate a parcheggio ricadenti negli Ambiti e nei relativi Comparti, in particolare nei casi in cui dette previsioni riguardano parcheggi di attestamento a servizio della sosta anche stagionale.

La realizzazione di tali interventi è affidata a previsioni di spesa da inserire nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche e all'attuazione dei Comparti di trasformazione. In particolare gli interventi relativi a infrastrutture urbane rientrano in tutto o in parte negli oneri o negli extra oneri (impegni aggiuntivi) previsti nelle Schede dei Comparti nei quali detti interventi infrastrutturali ricadono o sono funzionalmente connessi.

A questi interventi si aggiungono quelli relativi alla promozione dell'uso del trasporto ferroviario (Comparto ACUa.1) e della mobilità dolce ciclabile, questi ultimi in particolare legati all'avvio della progettazione relativa agli Itinerari del paesaggio PV, al Percorso Parco Costa Otranto PVo.1 e Percorso dei Laghi degli Alimini PVo.2.

## 15 IL DIMENSIONAMENTO DEL PUG/P n.1

Il dimensionamento del PUG/P n.1 è quello corrispondente alle previsioni di trasformazione attivati mediante inserimento nelle presenti Disposizioni programmatiche.

Si tratta dei Comparti di attuazione degli Ambiti di trasformazione finalizzati al completamento urbano (ACU) di cui si è detto, le cui quantità previste sono le seguenti:

| Codice ambito | Superficie territoriale | Indice territoriale perequato | Sul privata   | Indice territoriale a disposizione dell'amministrazione | Sul a disposizione dell'amministrazione | Sul complessiva residenziale (come da Schede Ambito) |               | Abitanti teorici di progetto Ab= Sul/45mq/ab |             | Sul complessiva non residenziale (come da Schede Ambito) |               |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|---|---|--|---------------|--|-------------|--|---------------|
|               |                         |                               |               |   |   | min  | max           | min  | max         | min  | max           |
|               | mq                      | mq/mq                         | mq            | mq/mq   | mq                                      | mq   |               | ab   |             | mq   |               |
| ACUr.1        | 26.000                  | 0,33                          | 8.580         | 0,10  | 2.600                                   | 8.944  | 11.180        | 199  | 248         | 0  | 2.236         |
| ACUr.2        | 48.000                  | 0,50                          | 24.000        | 0,10  | 4.800                                   | 23.040   | 28.800        | 512  | 640         | 0  | 5.760         |
| ACUr.3        | 8.940                   | 0,33                          | 2.950         | 0,10  | 894                                     | 3.075  | 3.844         | 68   | 85          | 0  | 769           |
| ACUa.1        | 17.440                  | ---                           | 0             | ----  | 0                                       | 0  | 0             | 0  | 0           | 500  | 500           |
| ACUa.2        | 40.750                  | 0,25                          | 10.187        | 0,10  | 4.075                                   | 0  | 4.279         | 0  | 95          | 9.983  | 14.262        |
| <b>TOTALE</b> | <b>141.130</b>          |                               | <b>45.717</b> |   | <b>12.369</b>                           | <b>35.059</b>  | <b>48.103</b> | <b>779</b>                                   | <b>1068</b> | <b>10.483</b>  | <b>23.527</b> |

La variazione delle quantità edificatorie dipende dalle scelte finali che emergeranno anche a seguito della concertazione, tra Amministrazione e soggetti attuatori, accompagnerà la predisposizione dei PUE relativi a tali Comparti; tale attività comporterà la definizione degli impegni aggiuntivi da parte dei soggetti attuatori rispetto ai quali matura il riconoscimento di premialità e/o compensazioni, con l'eventuale raggiungimento del Carico urbanistico massimo di sostenibilità indicato nelle Schede dei Comparti di trasformazione (elab. PUG/P.2).

Per quanto riguarda il soddisfacimento degli standard urbanistici, il PUG/P n.1 attiva tutte le previsioni relative alle Dotazioni locali di progetto.