

COMUNE DI SANNICOLA

Provincia di Lecce

PIANO URBANISTICO GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ing. Marcello FABBRI
Arch. Mauro Leone (U.T.C.)

INDICE

- A - L'iter di formazione: dal PRG, alla Delibera Preliminare 27.11.99, al PUG
- B - Caratteri del PUG
 - a) Indicazioni generali
 - b) Le procedure
 - c) Le indicazioni della L.R. n. 20 del 27.7.01
 - d) Le innovazioni nell'impostazione disciplinare del Piano
 - e) La Delibera Programmatica 27.11.99: l'impostazione fondamentale del PUG; la "specificità" del complesso ambientale e insediativi: la "continuità"
 - f) Cenni storici relativi al territorio del Comune
- I - Elementi di analisi ambientale – Il territorio
 - 1) Il territorio comunale nell'ambiente salentino
 - 2) Orografia e idrografia del territorio comunale
 - 3) La costa
- II - Ipotesi dalla Delibera P.P.
 - A) Ipotesi "Stazionaria"
 - B) Ipotesi "Sviluppo"
 - C) La struttura del PUG
 - 1) Il territorio
 - 2) Il nuovo complesso urbano-territoriale integrato
 - 3) Gli strumenti attuativi vigenti e approvati
 - 4) La struttura dell'abitato
 - 5) La fascia costiera
 - 6) Fabbisogno di aree a standards
 - 7) Il sistema delle vie di comunicazione
 - 8) L'attuazione – Fasi e tempi di attuazione
- III - Strumenti urbanistici esecutivi previsti dalle Norme
 - 1. Tecniche di Attuazione
 - 1 – Zona costiera

2 – Centro urbano

3 – Ambito territoriale

Allegati: Dimensionamento
D.P.P. approvato con Deliberazione C.C. 14/2002 – Relazione -
Verbali e relazioni della Commissione Consultiva

1) A – L'ITER DI FORMAZIONE

Il lavoro di studio e di redazione del PUG del Comune di Sannicola, è stato preceduto dall'Adeguamento del P.R.G. alla legge regionale n. 56/80 e alle altre disposizioni legislative e normative successive all'approvazione del Piano stesso. Come previsto dalla legge citata, e dal successivo D.R. 13.11.89 n. 6320 (Criteria per la formazione degli strumenti urbanistici) è stato predisposto, da parte dei Progettisti, il "Programma dei lavori preliminari per l'acquisizione e l'analisi delle conoscenze necessarie per la progettazione", che è stato proposto alla "Commissione consultiva" nominata dal Comune per la formazione del PRG. Preso atto dei "Rapporti di settore", da parte dei consulenti, e della conseguente loro discussione in Commissione, i Progettisti hanno elaborato la "Relazione di base per la Delibera Preliminare", che è stata discussa in Consiglio Comunale il 27.11.1999: in seguito a tale discussione è stata elaborata ed approvata la "Delibera Preliminare" (ved. allegato) ed i progettisti hanno avviato l'elaborazione del "Progetto Preliminare".

Successivamente l'iter di studio e formazione veniva modificato ed integrato da una variazione del quadro legislativo (L.R. n. 20 del 27.7.01) e da ulteriori elementi derivanti da disposizioni ed elaborazioni; in particolare il D.M. Ambiente 3.4.2000 (G.U. n. 95, 22.4.2000) con il quale venivano definiti i S.I.C. (Siti di importanza Comunitaria) e le Z.S.C. (Zone Speciali di Conservazione, Rete NATURA 2000), mentre giungeva a compimento l'iter relativo al PUTT/PBA).

In precedenza era stata predisposta dall'Amministrazione Provinciale l'"Ipotesi di Piano Provinciale delle piste ciclabili extraurbane". Inoltre dal dibattito della seduta Consiliare e in seguito alla approvazione della Delibera Programmatica Preliminare (27.11.99), allo scopo di ottemperare alle indicazioni ivi contenute per l'elaborazione dell'adeguamento del PRG, e in seguito ai contatti intercorsi con l'Amministrazione, fu previsto di predisporre quanto segue, contestualmente alla redazione dello strumento urbanistico:

- 1) Elaborazione in sede tecnica di una proposta di schema intercomunale, per quanto riguarda la fascia costiera dei territori di Sannicola, Gallipoli, Galatone, come da prescrizioni regionali di approvazione del PRG; ed inoltre per l'inserimento – nelle prospettive dell'"Area Vasta", e nel quadro delle iniziative per lo sviluppo territoriale

menzionate al 3° capoverso della Delibera preliminare – sia dell’assetto del territorio comunale che in particolare delle prospettive per la zona costiera.

- 2) Relazione riguardante la geomorfologia del territorio e le previsioni di carattere idrogeologico.
- 3) Relazione e carta archeologica del territorio
- 4) Manuale del Recupero da allegare alle Norme Tecniche di attuazione, per favorire e regolare il recupero e il riutilizzo di tecniche costruttive tradizionali (ved. punto 9, D.P.), per la salvaguardia dell’ambiente architettonico, storico e dell’immagine degli abitati, dell’edilizia rurale per favorire e regolare il recupero e il riutilizzo delle strutture architettoniche territoriali (punto 7, D.P.), la conservazione e il ripristino della loro integrazione nei caratteri specifici del territorio stesso; e per fornire pratici strumenti operativi e normativi che garantissero l’inalterabilità del paesaggio, anche attraverso la conservazione, e il ripristino di elementi tipologici di base quali: portali di accesso ai fondi, recinzioni, cappelle votive, aie, cisterne, frantoi ecc. (ved. punto 11, D.P.); con particolare attenzione a tutti gli elementi di definizione dei “Paesaggi di pietra” (“furnieddi”, specchie, ecc., ed in particolare i muri a secco, veri sistemi di drenaggio dei terreni agricoli; punto 2, D.P.), anche per dare operatività effettiva al P.R.U.S.S.T. per il turismo nel Salento, nell’ambito del Comune.
- 5) Repertorio fotografico degli elementi storici, architettonici, tradizionali, di valenza culturale ecc. esistenti nel Comune, sia in relazione al punto precedente, sia come banca dati di documentazione storica e artistica ai fini della redazione del piano e per ogni altro eventuale strumento di intervento, di programmi di sviluppo e di assetto, di iniziative e programmi di promozione turistica e culturale ecc.; il repertorio è da integrare nell’approfondimento dello studio storico contenuto nell’allegato 1 della Relazione di base per la Delibera preliminare.
- 6) Piano dei percorsi naturalistici e ciclabili e delle relative attrezzature (punto 11, D.P., e ved. Aree 3.2 e 3.3, pagg. 57 segg. della Relazione di Base per la Delibera preliminare).

B – CARATTERI DEL PUG

Il Piano Regolatore del Comune di Sannicola, elaborato negli anni 1968/69 e adottato dal Consiglio Comunale in data 26.4.1969, è stato approvato con decreto del

Presidente della Giunta Regionale, in data 20.3.1974, stralciando la fascia costiera, per la quale si richiedevano “successivi studi di approfondimento”.

In seguito il Comune si è dotato dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:

- piani particolareggiati delle zone A, B e C del centro urbano e delle frazioni (e successive varianti);
- piano di zona ai sensi della legge 167/1962;
- piani particolareggiati delle zone: Lido Conchiglie e Rossina (adozione e approvazione con condizioni);
- piano particolareggiato Zona Commerciale, Artigianale ed Industriale (P.I.P.);
- piano particolareggiato Comprensorio Urb. 19 “ parco pubblico con attrezzatura sportive e di tempo libero”;
- lottizzazioni

La strumentazione urbanistica di cui dispone il Comune per la gestione del territorio risente in maniera considerevole della mancanza di adeguamento alla legislazione e alle normative poste in essere a livello nazionale e regionale in oltre un quarto di secolo, e che nell’insieme costituiscono un apparato prescrittivo ed operativo assai complesso. Recentemente la Regione Puglia ne ha avviato un processo di revisione con la L.R. n. 20 del 27.7.2001 (Norme generali di governo e uso del territorio). Le situazioni socio-economiche, sia nella Regione e nel Mezzogiorno, sia specificamente nel più ristretto ambito in cui è collocato Sannicola, hanno subito rapidamente mutazioni di forte entità, e l’assetto territoriale in cui il Comune è collocato è stato oggetto di considerevoli trasformazioni, sia per intervento pubblico (interventi infrastrutturali e nuove grandi vie di comunicazione, ecc.) sia per spontanea od agevolata iniziativa diffusa, in campo turistico, commerciale e industriale, nei centri circostanti e nella stessa Sannicola.

Si sono avute inoltre gravi forme di degrado ambientale e paesistico sia “spontaneo” (si veda l’instabilità della “Montagna Spaccata” - direttamente interessante il patrimonio paesistico del territorio comunale - dove il dissesto è stato dovuto in parte anche all’intensità del traffico), sia ad opera di interventi non controllati (depauperamento del patrimonio verde e boschivo, espansioni edilizie sulle coste, ecc.).

Nell’insieme però, nonostante tutte le difficoltà, la gestione urbanistica del territorio comunale, complessivamente positiva, non ha dato luogo a vistose anomalie o compromissioni.

La situazione attuale è comunque profondamente mutata rispetto alle condizioni di base sulle quali fu fondato il PRG, e alle stesse considerazioni che portarono al dispositivo di approvazione regionale (in particolare per quanto riguarda la fascia costiera). E si può prevedere, per il futuro, un ulteriore processo di evoluzione sociale ed ambientale rispetto al quale l'operatore pubblico deve predisporre idonei strumenti di previsione e di gestione.

Sono inoltre evolute le stesse concezioni della disciplina urbanistica: tale evoluzione, per quanto riguarda l'operatività immediata in campo regionale, è stata formalizzata nelle prescrizioni della Deliberazione della Giunta Regionale del 13.11.1989, n. 6320 ("Approvazione criteri per la formazione degli strumenti urbanistici e per il calcolo del fabbisogno residenziale e produttivo"), ma negli anni successivi fino ad oggi i contributi sia teorici che di esperienze hanno dato ulteriori indicazioni soprattutto per la gestione dei piani in relazione alla informatizzazione della elaborazione dei piani stessi.

Questi brevi accenni - che potranno essere approfonditi in una eventuale successiva trattazione - sono però sufficienti per delineare la necessità di un adeguamento del PRG (e dei connessi strumenti attuativi) e del passaggio allo strumento del PUG, delineato dall'art. 9 della L.R. 20/01, nonché alle normative derivanti dalla legislazione in campo urbanistico e di assetto del territorio successive alla approvazione del Piano (e in particolare, per quanto riguarda la Regione Puglia va approfondito il rapporto fra il PUG e il PUTT/PBA "Piano paesistico regionale - Paesaggio e Beni Ambientali"). Ciò allo scopo di dotare l'Amministrazione Comunale di una strumentazione aggiornata ed efficiente, che permetta una operatività adeguata alle domande e alle necessità che oggi si manifestano.

a) Indicazioni generali

Gli atti normativi e legislativi precedentemente citati hanno delineato, lungo l'iter di studio e formazione del presente strumento urbanistico le seguenti indicazioni generali necessarie per l'inquadramento del lavoro, che si possono sintetizzare come segue:

- a) definizione di un metodo di approccio e di analisi facilmente leggibile e quindi che può essere esaminato e discusso con un agevole controllo democratico;

- b) previsione di un rapporto, nel PUG e nella sua gestione, fra intervento pubblico e intervento privato, laddove il sistema pubblico individua i settori strategici per i propri obiettivi e vi concentra le proprie risorse progettuali ed economiche, in funzione dell'intervento privato secondo gli obiettivi prefissati dal piano;
- c) possibilità di rendere agevole - tramite gli articolati della normativa di esecuzione - l'istruttoria sia degli strumenti attuativi, sia soprattutto quella relativa alla attività edilizia; ciò potrà essere facilitato dalla informatizzazione sia degli elaborati di piano che della struttura operativa tecnica, in modo tale da predisporre celermente la documentazione per i pareri della Commissione Edilizia e per le decisioni dell'Amministrazione.

Oltre a questi criteri di carattere strutturale e procedurale, alcune indicazioni possono essere avanzate sulle esigenze da affrontare:

- a) approfondimento del rapporto fra centri abitati e territorio, con la definizione di una immagine dei centri abitati stessi inserita nelle linee morfologiche fondamentali dell'ambiente paesistico;
- b) proporzionamento delle previsioni di edilizia e di servizi rispetto ad una individuazione dei fabbisogni;
- c) analisi dei caratteri dell'edilizia e incentivazione in favore della relativa attività in funzione di una coerenza rispetto ai caratteri storico-architettonici diffusi del patrimonio edilizio esistente;
- d) definizione delle possibilità di sviluppo turistico e dei relativi caratteri;
- e) salvaguardia idrogeologica, con un riesame del regime dei deflussi idrici in funzione dei rischi-alluvione;
- f) salvaguardia ambientale, con individuazione e ipotesi di conservazione dell'edilizia di valore storico anche sparsa nel territorio comunale; censimento e proposte di salvaguardia del patrimonio boschivo, verde e parchi;
- g) studi per la migliore utilizzazione dei beni culturali e paesistici, con proposte che incentivino iniziative, attività e occupazione, specie giovanile nella gestione del patrimonio ambientale e delle sue specifiche caratteristiche;
- h) studio della struttura della viabilità, del traffico e delle comunicazioni.

b) Le procedure

Le procedure adottate hanno rispecchiato le normative vigenti all'atto del processo di formazione, e in particolare la Delib. Reg. 6320/89 per una riconsiderazione complessiva degli strumenti urbanistici esistenti, in relazione ad una approfondita ricognizione delle trasformazioni socio-economiche ed ambientali e allo scopo di pervenire ad una strumentazione aggiornata secondo i caratteri di idoneità ed efficienza.

Ulteriori elaborazioni, studi ed atti istituzionali sono intanto sopravvenuti; fra questi:

- il PRUSST per il turismo nel Salento;
- la definizione dei SIC (Siti di interesse comunitario);
- lo studio dei caratteri geologico-tecnici del territorio;
- la carta archeologica del territorio e la individuazione dei relativi siti e reperti;
- l'ipotesi di Piano provinciale delle piste ciclabili extra-urbane.

Di altre elaborazioni interessanti il Comune di Sannicola si riferirà al momento di trattare gli specifici argomenti.

c) Le indicazioni della L.R. n. 20 del 27.7.01

I punti precedenti trovano inquadramento nel dispositivo della Legge regionale "Norme generali di governo e uso del territorio", la quale all'art. 9 (contenuti del PUG) articola il Piano urbanistico generale del Comune in previsioni strutturali, le quali:

- a) identificano le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;
- b) determinano le direttrici di sviluppo dell'insediamento nel territorio comunale, del sistema delle reti infrastrutturali e delle connessioni con i sistemi urbani contermini.

Previsioni programmatiche che:

- a) definiscono, in coerenza con il dimensionamento dei fabbisogni nei settori residenziale, produttivo e infrastrutturale, le localizzazioni delle aree da

ricomprendere in PUE, stabilendo quali siano le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili;

- b) disciplinano le trasformazioni fisiche e funzionali consentite nelle aree non sottoposte alla previa redazione di PUE.

Inoltre la redazione di PUE è obbligatoria per le aree di nuova urbanizzazione, ovvero per le aree da sottoporre a recupero.

d) Le innovazioni nell'impostazione disciplinare del Piano

Dagli apporti successivi di innovazioni normative, legislative e di studio, inquadrati nella evoluzione delle discipline urbanistiche, conseguono alcuni caratteri che distinguono il PUG proposto all'esame dell'Amministrazione Comunale.

Il punto di partenza, già presente nel DPP approvato dal C.C. il 27.11.1999 ha il suo fondamento nella constatazione generale di una necessità di basare le impostazioni sulla "sostenibilità" di un territorio, nei confronti di previsioni dalle quali conseguirebbero trasformazioni che ne interessino il quadro strutturale (ecologico-ambientale e paesistico) e il tessuto socio-culturale. Nella aspirazione crescenti ad armonizzare la presenza e le attività umane con i caratteri dell'ambiente si tende pertanto ad «abbandonare il punto di vista consueto generato dalle ideologie del XX secolo, che tendeva ad appuntare le attenzioni delle previsioni urbanistiche sull'"urbano", sul "costruito" e sugli abitati, e che considerava il territorio circostante come area "di risulta" da trattare con indici "agricoli" o vincoli ambientali e paesistici».

Questa condizione strutturale dei principi informatori dell'urbanistica attuale non riguarda soltanto il "trattamento" del territorio e dello spazio "fisico"; ma è coesistente rispetto ad una visione – derivante dalla constatazione dei modi di evoluzione socio-culturali.

In una situazione che presenta sempre più alti gradi di connessione comunicativa e in una veloce progressiva pervasività diffusa della presenza mediatica nel "quotidiano", assistiamo ad una decostruzione di divisioni e barriere; in particolare quelle che dividevano, ben oltre la metà del secolo scorso, civiltà e cultura e società "urbane" da quelle "rurali". Vi succedono omologazioni secondo modelli diffusi dall'egemonia culturale

mediatica, nell'ambito delle quali però le differenze tendono ad emergere come coscienza dei dati di identità locali e culturali; una tendenza di cui è auspicabile il rafforzamento e l'articolazione secondo specificità e originalità relative ai modi di inserimento di culture, storie e "microstorie" in "invenzione della propria *modernità*", e quindi rivolte verso il futuro, pronte ad accoglierne e a tradurle secondo il proprio *modus* i temi strutturali di fondo, in una più generale *Koiné* culturale diffusa nella quale le "identità" disciolgano i pericoli di chiusura nucleare.

In realtà si tratta anche di proiettare nel futuro – come abbiamo rilevato (ved. *Cenni storici relativi al territorio di Sannicola e Elementi di analisi ambientale*) – e di riprendere dalla storia quanto può ancora essere leggibile nella struttura e nella forma del territorio comunale e adiacente – una storia caratterizzata da una stretta compenetrazione degli abitati con il territorio stesso, nel quale una lettura attenta e approfondita può cogliere ancora in evidenza la ricchezza e la complessità di insediamenti, di vestigia storiche, di elementi monumentali e di particolarità ambientali. La particolarità del territorio Sannicolese è infatti la sua collocazione ai margini dell'area salentina caratterizzata da grandi centri urbani isolati (Nardò, Galatone ecc.), e si apre invece ad un frazionamento degli abitati di cui abbiamo ipotizzato l'origine nella colonizzazione bizantina e basiliana con epicentro in Gallipoli. Siamo cioè in presenza di una antica "civiltà" territoriale connessa culturalmente con una ben più ampia *Koiné* – che per quei tempi, nell'ambito dell'impero bizantino – era praticamente "universale".

Si vedranno in seguito le proposte avanzate in conseguenza dei precedenti accenni, che si riflettono – dal punto di vista "disciplinare" - sullo studio di strumentazioni di previsione e di intervento che concettualmente trattino gli ambiti territoriali con analoghi punti di vista, e quindi siano premessa di strumenti operativi (i PUE: Piani urbanistici esecutivi dell'art. 15 della L.R. 20/01) e non più solo di vincoli.

Pertanto il lavoro di elaborazione del PUG è stato integrato con le elaborazioni progettuali di cui ai punti precedenti (ved. allegati). Inoltre è stata redatta la "Carta archeologica del territorio" di cui alle Schede allegate, dalle quali è possibile dedurre vari elementi che definiscono l'antichità e le caratteristiche degli insediamenti nel territorio, e della sua utilizzazione e numerosi indicazioni circa la loro storia, di cui si fa cenno nel paragrafo "Cenni storici relativi al territorio del Comune".

e) La Delibera Programmatica 27.11.99: l'impostazione fondamentale del PUG; la "specificità" del complesso ambientale e insediativo: la "continuità"

Il lavoro di redazione del PUG del Comune si è sviluppato lungo le linee-guida definite nella Delibera Programmatica Preliminare approvata dal Consiglio Comunale in data 27.11.1999, approfondendone le analisi e gli indirizzi anche sulla base delle indicazioni emerse in quella occasione dal dibattito consiliare.

Si rammentano pertanto per brevi cenni i punti fondamentali di quella Delibera, annotandone gli ulteriori sviluppi emersi durante i lavori di redazione.

Il PUG, che ha avuto come base di partenza l'Adeguamento del PRG comunale alle successive modificazioni legislative in materia urbanistica, mantiene – come sottolineato dalla Delibera Programmatica – le linee guida di quel PRG, che si inseriva in una più ampia visione di sviluppo dell'Area Vasta "che costituisce una entità territoriale di caratteri definiti e che ha come centro focale per la pianificazione turistica la città di Gallipoli e per lo sviluppo economico produttivo, il distretto industriale con baricentro la città di Casarano".

Al di là di queste enunciazioni schematiche, gli approfondimenti hanno non soltanto definito maggiormente i caratteri specifici dell'Area, in coerenza con i quali affrontare l'impostazione concettuale dei contenuti del Piano: ma sono emerse e si sono precisate specifiche caratteristiche dell'area, che ne fanno un originale complesso ambientale, architettonico e paesistico; in coerenza con quanto richiesto dalla DPP, che richiamava la necessità di "una particolare attenzione ... alla precisa individualità e vitalità sannicolese, che emerge anche dal tracciato storico percorso dalla ... Relazione di base e quindi con una propria immagine urbana e territoriale con funzioni specifiche nell'ambito delle azioni di sviluppo".

Ci soffermiamo anzitutto su questa indicazione programmatica, in quanto fra gli approfondimenti operati in sede dei lavori di piano, una impegnativa campagna di analisi e rilevamenti sintetizzata nel Repertorio fotografico è giunta ad una rigorosa identificazione dei caratteri che distinguono il linguaggio architettonico in cui è espressa la peculiare immagine sannicolese, e dei caratteri del suo impianto urbanistico come rapporto con il territorio di cui è parte integrante. Ed apriamo in primo luogo l'accento a questo argomento, che non è una parentesi, ma riteniamo sia un elemento culturale di

base, da tenere presente come fondamento di tutti gli interventi di trasformazione edilizia e territoriale.

Vogliamo infatti porre in evidenza che – a nostro avviso – l’immagine e la struttura dei centri abitati del Comune, e in particolare del centro urbano, assumono specifica individualità da un rapporto con il territorio storicamente definito e che potrebbe/dovrebbe ancora essere positivamente conservato e sviluppato: rapporto che non è di differenziazione (né tanto meno di contrapposizione) fra abitato e territorio, città e campagna, “costruito” e “coltivato”, ma è di una ben avvertibile continuità che si è data nel tempo, in quanto Sannicola – insediamento non “fondato” ma nato e cresciuto spontaneamente con impianto originario nella campagna e con caratteri agricoli – si è costruito da se stesso lungo le direttrici naturali della campagna, sulle quali ha realizzato una successione edilizia di elementi architettonici derivanti da una cultura muraria spontanea che aveva come modelli a cui guardare una diffusa “civiltà” presente in esempi maggiormente noti. Da qui la successione assai civile di modesti episodi di corretta interpretazione in chiave minore di linguaggi classici, barocchi, liberty, ecc. con qualche elegante o brillante slancio di fantasia o di “invenzione” (soprattutto nella “combinazione” di elementi): episodi, modesto ciascuno ad un singolo esame, ma che nell’insieme e nella successione fanno un complesso unico, di rara discrezione ed eleganza, e quindi con un valore architettonico-urbanistico unico.

Se si concorda con questa analisi estetico-urbanistico e storico-architettonico, si può convenire sulla necessità di mantenere i caratteri fin qui descritti, che contrastano nettamente con i modelli di impianto, crescita, costruzione e progetto urbano “instaurati” dal Movimento Moderno nei decenni recenti (e sui quali si sono a volte modellati leggi, regolamenti e prescrizioni, nonché purtroppo la “mentalità” edilizia) basati su nuclei, su edifici isolati, sui “volumi puri sotto la luce” (Le Corbusier), anziché sulla continuità di inserimento e integrazione con e nell’ambiente.

Senza voler portare alle estreme conseguenze queste considerazioni, rimane però da sottolineare l’esigenza di intervenire non per singoli episodi isolati, ma per processi di continuità e integrazione. E quindi con una previsione di inserimento delicatamente programmato nel territorio (di cui l’abitato dà già attualmente esempio), integrato nella peculiarità di questo e quindi non con la previsione di un generico “verde”, ma in un ambiente che continui ad essere accuratamente coltivato nei suoi caratteri

agronomici fondamentali. E va qui posto in rilievo l'assoluta necessità di una delicata cura estetica dell'architettura, sia per quanto riguarda i singoli elementi (prospetti, profili, particolari) sia per quanto riguarda la loro successione.

Grande è quindi la responsabilità degli organismi comunali (Commissione edilizia ecc.) nell'esame dei progetti di intervento, ma anche nell'indirizzo e nella promozione. A questo scopo riteniamo di assoluta utilità il "Manuale del Recupero" approntato, non solo per corretti interventi di restauro, consolidamento e ripristino, ma anche come guida per nuovi interventi e per il loro inserimento nell'immagine complessiva.

Da queste considerazioni di base è stata dettata la progettazione del PUG, nelle sue linee fondamentali, che si adeguano come successione per quanto possibile "naturale" alle linee di crescita che gli abitati si sono date nel tempo: e ciò è particolarmente specificato nelle previsioni delle fasi e dei tempi di attuazione, che si propongono il fine di agevolare l'incremento delle linee strutturali di base. Inoltre queste considerazioni ci hanno guidato nel dare attuazione progettuale allo schema indicativo proposto dalla D.P.P. e che si riporta per comodità, per sommi capi:

- Curare la progettazione di dettaglio non solo delle parti più significative del territorio ma estenderle anche alle aree di espansione.
- Curare in modo particolare l'aspetto geologico del territorio, con scelte sul piano urbanistico che evitino dissesti idrogeologici e potenziali rischi con la conservazione e la ricostruzione dei muri a secco (veri sistemi di drenaggio dei terreni agricoli).
- Potenziare le aree P.I.P., in considerazione dell'adesione del nostro comune al S.I.S.R.I. e all'"Area Sistema Produttivo di Casarano" che utilizzerà fondi comunitari per interventi a sostegno della programmazione negoziata e con l'obiettivo di ottimizzare e coordinare lo sviluppo locale.
- Favorire l'inserimento in ambito urbano, di aree commerciali, che favoriscano e potenzino il settore.
- Risistemare le aree destinate ad attrezzature pubbliche (Area Mattatoio comunale, Cooperativa Olearia) esterne all'area P.I.P..
- Revisionare il comprensorio n. 19, destinato ad attrezzature sportive e ricreative, con riqualificazione dell'area a ridosso del campo sportivo già in proprietà comunale.
- Ridistribuire gli impianti sportivi nell'intero territorio, con particolare riferimento all'abitato di S. Simone.

- Favorire l'inserimento, nelle aree già urbanizzate o a ridosso delle stesse, di attrezzature di interesse pubblico.
- Normativa di Piano, che favorisca un riuso ai fini agrituristici, recettivi, ristorativi, congressuali ecc., (previo recupero, riqualificazione e risanamento) delle strutture esistenti, in forte degrado e in stato di abbandono, quali masserie, ville, casini, ecc..
- Prevedere una nuova viabilità esterna di collegamento la cui mancanza nei mesi estivi determina seri problemi di vivibilità del centro urbano: della frazione di Chiesanuova che meglio colleghi la parte alta (via Sorgente), alle direttrici per Gallipoli e Lido Conchiglie; della frazione di San Simone, per il collegamento tra l'abitato di Sannicola e il comune di Tuglie.

Particolare attenzione va posta per via San Simone, oggi priva di qualsiasi penetrazione stradale per l'intera lunghezza, che va da via Massimo D'Azeglio a via Rodogallo, con gravi conseguenze sul deflusso delle acque piovane e sulla vivibilità di un'intera area; ciò anche al fine di favorire un agevole collegamento con la parte sud dell'abitato (Chiesa SS. Apostoli Pietro e Paolo).

- Inserire nella normativa di piano di norme che favoriscano il recupero e il riutilizzo di tecniche costruttive tradizionali, quali le volte leccesi, la realizzazione di quinte stradale leggibili sotto il profilo architettonico e l'utilizzo di tipologie, materiali e colori tradizionali.
- Nel definire l'assetto urbanistico della zona costiera, nelle linee generali si tiene conto dello studio già prodotto per l'adeguamento del P.R.G. e acquisito agli atti del comune, fermo restando l'obiettivo prioritario di uno sviluppo turistico compatibile con l'ambiente, per la località Lido Conchiglie e Rossina, occorre:
- Tutelare e salvaguardare il costone roccioso e il suo habitat, che si concretizza nella proposta di un Parco Territoriale di Lido Conchiglie, che si estenda dalla "Montagna Spaccata" a S. Mauro e alla S.S. 101, comprendente l'area pinetata, i siti archeologici (villaggio neolitico), la chiesa bizantina di San Mauro, la Torre d'Alto Lido, ecc.
- Prevedere il recupero dei siti degradati e dismessi (cave), affrontando il problema di revisione dei confini comunali, con il comune di Gallipoli e valutando ogni tema, attinente alla pianificazione del territorio, in una visione coordinata con i comuni di Gallipoli e Galatone e della Provincia.

- Tutelare le Serre Sannicolese che per la loro valenza paesaggistica, vanno gelosamente salvaguardate attraverso una normativa che garantisca l'inalterabilità del paesaggio e la possibilità di fruizione con l'individuazione di percorsi naturalistici e ciclabili, puntando alla conservazione e ricostruzione dei muri a secco, dei "furnieddi", delle specchie e dei paesaggi di pietra.
- Il piano nella sua stesura dovrà tener in debito conto, la tutela della salute pubblica, con il recepimento delle norme legislative vigenti e di futura emanazione, contro l'inquinamento ambientale (acustico, elettromagnetico, ecc.) e per l'utilizzo di fonti energetiche alternative sia nell'edilizia privata che pubblica che puntino al risparmio energetico e all'abbattimento degli agenti inquinanti.
Particolare attenzione va posta in sede di normativa alla piena applicazione dei contenuti per l'eliminazione delle barriere architettoniche sia nell'edilizia privata che pubblica.
- Ridistribuzione, sull'intero territorio comunale, comprese le frazioni di San Simone e Chiesanuova , degli insediamenti di aree P.E.E.P., cosa questa ammessa dalle N.T.A. del P.U.G. per quasi tutte le zone di espansione. evitando di realizzare come nel passato interi comprensori, legati a tipologie edilizie monotematiche e spesso di scarsa qualità, con l'intento comunque non secondario di favorire l'offerta di aree edificabili a prezzi accessibili, soprattutto a giovani coppie.

"Paesaggi di pietra"

Particolare rilievo è stato dato alla vasta area adiacente la via per Neviano, a est dell'abitato, nella quale in una suddivisione particellare evidentemente risultante da una concessione in enfiteusi di una vasta proprietà, sono state realizzate sistemazioni edilizie-rurali e sistemazioni ambientali "spontanee" adeguate alle forme di economia agraria e alle forme tecnologiche costruttive, culturali e di immagine dell'epoca. Rappresentano perciò – a qualunque data esse risalgano – un patrimonio culturale e di identità specifica singolarmente rappresentativo della cultura materiale salentina e, più latamente, mediterranea, la cui conservazione e salvaguardia è di assoluta importanza,

come testimonianza storica unica e ancora praticamente intatta, di interesse etnografico e antropologico-culturale tutto da studiare.

Può rappresentare il vero e proprio “Museo storico di Sannicola”, di cui il trattamento e la sistemazione va affrontata con criteri strettamente “museografici” moderni, che comprendono, oltre alla salvaguardia, i modi per la fruizione, per la utilizzazione formativa, oltre che per la gestione, custodia e manutenzione, che eviti ogni forma di abbandono.

Se ne presenta pertanto, nell’ambito di una strumentazione attuativa di “Progetto Integrato di Intervento” la necessità di un apposito “Studio d’Area”, che può rivestire anche caratteri di studio-campione a livello regionale per altri interventi in territori che presentino caratteri analoghi (ed anche per altre zone del Comune in cui a minore dimensione si presentino elementi paesistici simili); nonché in generale per la sperimentazione conservativa di tutto il patrimonio di manufatti rurali in pietra a secco, ancora ampiamente presenti e che punteggia il territorio con aspetti precipui ed inconfondibili.

Si è inoltre prevista l’istituzione di un comprensorio, a difesa del corso d’acqua denominato “Lo Canale” che snodandosi in un solco vallivo e per diversi chilometri sul territorio comunale, è caratterizzato dalla presenza di particolari valenze paesaggistiche, vegetazionali e faunistiche con insediamenti rupestri quali i resti del villaggio di S. Agata e la Masseria di San Salvatore che debbono essere valorizzate e salvaguardate.

Come da L.R. 56/80, art. 15, punti 2), d), e), f) sono stati richiesti dal Comune e predisposti i seguenti approfondimenti: progetto per la pista ciclabile per Chiesa Nuova con il suo proseguimento nel territorio, inoltre per il Centro Commerciale, con integrazione nella direttrice per Chiesa Nuova e per il restyling e la ripavimentazione di piazza della Repubblica.

f) Cenni storici relativi al territorio del Comune

A) Ai fini di questa Relazione non interessa approfondire le vicende storiche del territorio di Sannicola, se non in funzione della individuazione degli elementi che il PRG deve

prendere in considerazione come parte integrante dei valori ambientali, culturali e come elementi generatori dell'immagine e delle forme degli insediamenti.

Tuttavia, a questo scopo, è necessario tracciare un itinerario temporale e storico lungo il quale queste realtà "fisiche" (e non solo manufatti, ma anche le forme di "trattamento" del territorio) da definire in generale come *beni culturali e ambientali* sono state generate, i loro rapporti reciproci, diacronici e sincronici, e gli effetti ancora visibili. Da qui si dedurranno le proposte non solo per conservare e valorizzare un patrimonio che si rivelerà - lungo il percorso della ricerca - non trascurabile ed anzi in alcuni periodi storici, rilevante e con caratteri originali; ma anche le indicazioni affinché l'antropizzazione del territorio, dopo un periodo di omologazione ad altri modelli culturali, riprenda la via di un corretto rapporto con le immagini della propria storia, della vocazione paesistica, della rispondenza ai suggerimenti della morfologia e dei materiali locali: cioè gli elementi che hanno dato caratteri originali a questa sezione del versante jonico salentino, e che ancora oggi, nonostante le trasformazioni incontrollate, costituiscono il pregio di un'area nella quale le condizioni della qualità della vita sono certamente pregevoli.

Ciò può corrispondere, nel riprendere dati storici, anche ad una proiezione verso il futuro di un diverso modo di convivere e di abitare nella integrazione e nel rispetto dei valori territoriali; con la prospettiva di un turismo innovativo e qualificato (le cui tendenze d'altronde si stanno già manifestando) e quindi con diretti effetti anche economici.

B) Vestigia del popolamento primitivo nel territorio non sono note qui con l'evidenza della vicina Alezio: va comunque annotata la segnalazione di resti di un insediamento neolitico nelle vicinanze di Torre di Alto Lido assimilabile al popolamento di grotte costiere. Ma non è infondata l'ipotesi che una attenta campagna di prospezione aerea ed eventualmente di scavi possa individuare elementi significativi del popolamento messapico. Si vedano a questo proposito sia la "Carta archeologica del territorio" che le relative schede. A parte queste segnalazioni, è possibile legittimamente proporre come fondative delle forme del territorio e della "civiltà salentina" più in generale, quelle particolari forme della cultura mediterranea che già trovò presente la colonizzazione ellenica e che nel Salento doveva essere fortemente radicata, se il territorio tarantino dovette sempre mantenersi entro un'area limitata. Le particolari forme di cultura - che si

esprimono nella civiltà messapica – sono inserite nella tradizione mitica (ved. Jean Bérard) del popolamento mediterraneo, tema sul quale si sono avuti ulteriori importanti studi e contributi, alimentati anche da testimonianze archeologiche, su cui non è qui il luogo di soffermarsi, se non per annoverare fra i periodi decisivi per la configurazione del territorio, proprio l'appartenenza a quella cultura variamente denominabile attribuita anche alla diaspora cretese o trasfigurata nell'epos leggendario dei "nostoi".

Il Coppa ("Mario Coppa, *Storia dell'urbanistica dalle origini all'ellenismo*, Torino, 1968, p. 725) attribuisce "alla penetrazione dall'area egeo-anatolica delle sementi acclimate e delle tecniche agricole ... con la formazione delle prime scorte di eccedenti" i primi nuclei di vita urbana nelle comunità apule.

Vi corrisponderebbe un abbandono degli insediamenti nascosti fra "lame" e gravine, con la preferenza per le aree poste a cultura; su queste basi lo stesso Coppa ritiene che si possa "assegnare all'età neolitica-calcolitica la definitiva struttura territoriale italica".

Per quanto riguarda l'area messapica si delineerebbe una struttura territoriale su un modulo nel quale le distanze degli insediamenti è di circa 8/10 chilometri (distribuiti su una maglia all'incirca triangolare).

Nel territorio che ci interessa, se queste ipotesi possono riguardare i centri maggiori (da Oria a Manduria a Nardò, Alezio, Ugento, Gallipoli ...) dobbiamo invece riscontrare la caratteristica della disseminazione di piccoli centri abitati, la cui prima origine come insediamenti può essere attribuita alla colonizzazione bizantina, in particolare dopo l'elezione a Gallipoli del vescovo Melchisedech (787 d.C.) che rinsaldò i legami con l'Impero d'Oriente, con la dipendenza dal Patriarca di Costantinopoli, e la erezione di numerosi eremi e "grance". Sono queste che formano ancora i punti fermi del tessuto storico: da San Mauro a San Salvatore, abbandonati e in rovina, ai centri di San Simone, originato dalla grancia di S. Maria de Atoca, e quello di Sannicola, originato dall'Eremo di San Nicola e Santa Maria Odigitria che era alle dipendenze della grancia di Rodogallo (cfr. F. D'Elia, *Origine e vicende della Chiesa del Comune di Sannicola*, 1913, rist. Galatina 1987; V. Misso, *Note storiche del villaggio di Sansimone*, Gallipoli 1955; ved. Anche *Storia dell'Arte Italiana. Inchiesta sui Centri minori*, Einaudi, Torino, 1980, p. 349, 350). Il rito ortodosso verrà officiato fino alla metà del sec. XVI; e le popolazioni lo riconosceranno come proprio patrimonio culturale, tanto da rifugiarsi negli insediamenti

extraurbani quando Gallipoli sarà occupata dai Saraceni (915-945) e dai Cattolici, che vorranno imporre il loro rito (1071; conquista Normanna di Gallipoli, e continua insofferenza della popolazione; assedio da parte di Tancredi nel 1131; dobbiamo forse ascrivere a questa conflittualità la mancanza, nel territorio, di influenze artistiche del periodo normanno-svevo?).

Altri modesti insediamenti nel territorio, di cui si possono osservare i resti, rimangono nella contrada Crocifisso; mentre “in tempi ancora più remoti – scrive il D’Elia – era sorto un altro nuovo villaggio sotto il nome di S. Agata intorno ad una Cappella di questo nome nella Contrada Canali. Ma questi due centri, in cambio d’ingrandirsi col passare degli anni, si arrestarono e rimasero spopolati a causa della cattiva aria che in essi dominava” (F. D’Elia, cit., p. 10).

I resti del villaggio di S. Agata, in posizione dominante sulla Valletta “I Canali”, sono ancora chiaramente visibili, distribuiti su una strada centrale che mette capo alla Chiesetta (con resti di affreschi) e ad un edificio con camino ornato, presumibilmente seicentesco.

Recentemente il prof. Marcello Musca ha segnalato la presenza di resti ipotizzabili come appartenenti all’abbazia di San Tirso, menzionata nel resoconto dei collettori pontifici per l’anno 1325 nella Diocesi di Gallipoli.

C) Un ulteriore contributo fondamentale alla caratterizzazione del territorio di Sannicola è dato dalle vicende della storia economica di Gallipoli, in particolare nel periodo che vide la massima espansione del commercio dell’olio (sec. XVII-XVIII).

Nella “possente macchina che fa capo a Gallipoli – scrive Biagio Salvemini (*Storia d’Italia, Le regioni, La Puglia*, Einaudi, Torino, 1989, p. 139) – da cui nel 1732 si esporta più olio che in tutta la provincia di Bari e più di cinque volte l’olio esportato da Bari stessa ... il gioco dello scambio ha ruoli definiti, gerarchie rigide, centri direzionali prefissati, si svolge dentro un ritmico incrociarsi di anticipazioni ai produttori da parte di grossi acquirenti situati nei “Centri” del mondo, e derrate destinate a mercati avidi, trasportate sulle grandi navi nordiche ...”.

In questo periodo di prosperità, che corrisponde anche allo sviluppo dell’architettura barocca salentina, si ha il fenomeno (che appare, dai cenni precedenti, anche legato a influenze culturali esterne presenti in quel vivace ambiente marittimo e

commerciale) delle ville suburbane che rappresentano nelle loro forme architettoniche e di insediamento, una vera e propria concezione di vita (in origine umanistica, ma che era stata riattualizzata dal grande economista salentino settecentesco Giuseppe Palmieri, che insisteva sulla presenza del proprietario nella campagna, dimorando egli stesso nella sua Villa de' Rocci, ora in feudo di Alezio). Degli effetti architettonico-urbanistici di questo fenomeno ci si occuperà in sede di proposte di piano, individuando i beni culturali che ne sono rimasti e le proposte ad essi relative. Qui va solo accennato che – oltre a contribuire alla definizione di quel “modo di vita” a cui si è accennato all’inizio – i risultati architettonici che oggi ci rimangono, benché coincidenti in parte con l’epoca del “barocco leccese”, risentono spesso di altre influenze.

D) Il Centro urbano di Sannicola

L’abitato di Sannicola è al limite fra gli insediamenti accentrati di grandi dimensioni (Nardò, Galatone) e la corona di insediamenti sparsi e frazionati, nati in particolare intorno a Gallipoli, spesso conservando le antiche localizzazioni bizantine. La data di “fondazione” di Sannicola (1715) coincide con il periodo di prosperità del territorio, di cui si è parlato, quando Gabriele Carlo Antonio Coppola stipula due contratti di enfiteusi per l’insediamento di sei famiglie in contrada San Nicola, e di dieci in contrada “Sotto la Lizza” (Alezio).

Va però notato che questi insediamenti (che nell’atto fondativo venivano destinati ad usi “urbani”) erano successivi alla costruzione di alcune fra i più antichi e interessanti “Casini” e Ville della zona.

La successione di insediamenti si allinea sul ciglio delle “Serre” (Serra San Nicola, nella denominazione d’origine della chiesa): verso sud est, dopo Sannicola, San Simone, Tuglie, Parabita, Martino, Casarano, a formare una originale e caratteristica successione. Fa eccezione Alezio, per la collocazione dominante del Santuario intorno al quale è nato il paese, e Chiesa Nuova, più recente.

Il Comune di Sannicola è stato costituito nel 1908 distaccandone il territorio dal Comune di Gallipoli, di cui formava in precedenza una frazione. Nel 1928 fu aggregata a Sannicola la frazione di San Simone, distaccata da Alezio. Il Comune si compone perciò attualmente del centro urbano e delle due frazioni di San Simone e Chiesa Nuova. Con la realizzazione della strada litoranea si è sviluppato l’insediamento di Lido Conchiglie, la

cui parte maggiore è però ubicata in territorio di Gallipoli. Difficoltà per una corretta organizzazione e gestione urbanistica di questo insediamento derivano dall'appartenenza a due comuni diversi con due diverse responsabilità amministrative separate da una strada.

E mentre in Comune di Sannicola la gestione del territorio è stata coerente con le previsioni urbanistiche, nel territorio gallipolino la zona pianeggiante a ridosso della fascia costiera è stata sottoposta ad una intensa attività edilizia, spesso non pianificata.

* * * * *

La parte originaria di Sannicola (il "centro storico") si appoggia al pendio della collina, e forma ancora un ambiente caratteristico, ben conservato, che confluisce sulla centrale via Regina Elena – Via Roma ora raddoppiata dall'asse via Grassi – Via De Gasperi che si dirama verso sud nella biforcazione per San Simone-Tuglie e per Alezio. Nel centro, in corrispondenza della antica chiesa, più volte rinnovata, si apre la ampia piazza rettangolare.

Le espansioni dell'abitato, in parte realizzate con P.E.E.P., riguardano le zone a ovest e sud-sud est, sempre rispettando la tendenza allungata dell'abitato; a monte (est/nord est) una fascia di espansione ha seguito il ciglio della collina, mentre non si hanno espansioni a nord, anche per la presenza del Cimitero. In questa direttrice sono sorti insediamenti produttivi, attratti dalla presenza della statale Lecce-Gallipoli, recentemente ampliata a superstrada.

I - ELEMENTI DI ANALISI AMBIENTALE

Il territorio

1) Il territorio comunale nell'ambiente salentino

L'ambiente del Salento centro-meridionale (compreso nella fascia che si estende fra Gallipoli e Otranto) è costituito da un tavolato, di altezza variabile intorno ai 100 metri sul mare, leggermente più basso al centro (Galatina m. 70 circa, Cutrofiano m. 86) e più alto nei bordi che scendono verso il mare con uno o più gradini terrazzati.

La parte centrale è caratterizzata dalla presenza di depositi tufacei, mentre nei punti orograficamente più accidentati affiorano i calcari cristallini del Cretaceo superiore, che distinguono l'ambiente delle Murge, di cui le più modeste alture salentine sono il naturale prolungamento.

Nel versante sud-occidentale della penisola gli affioramenti calcarei cristallini formano un rilievo che corre in direzione parallela alla costa e prendono il nome di Serre salentine. Le maggiori elevazioni si riscontrano ad est di Parabita (serra S. Eleuterio, m. 195) e a nord di Alessano (serra del Cianci, m. 201). A monte di Gallipoli le Serre Salentine presentano un gradino continuo esposto a sud-ovest, a una distanza media di 10/15 km. dalla costa, sul pendio del quale si sono insediati nel tempo alcuni fra i maggiori centri abitati della zona, che formano perciò una linea continua, da nord-ovest verso sud-est: Sannicola, Tuglie, Parabita, Matino, Casarano.

Caratteristica comune di tali centri abitati è la loro collocazione lungo il declivio della collina, spesso ripido, ciò che contrasta con il tipico insediamento salentino, allargatesi nella pianura. Tutta la fascia è interessata dalla coltura intensiva delle terrazze poste fra gli abitati ed il mare, e – più recentemente – anche della fascia costiera bonificata, particolarmente idonea per le colture ortofrutticole anche precoci, in ragione del clima mite.

Tutta la zona gode infatti di condizioni climatiche favorevoli, anche in rapporto allo stesso Salento, in quanto le Serre formano un riparo ai venti di tramontana.

Nella parte occidentale il gradino delle Serre si avvicina alla costa fino a raggiungerla fra la Torre d'Alto Lido e la Torre dell'Alto, caratterizzando questo tratto di costa alta e dirupata. A sud della torre d'Alto Lido incomincia ad allargarsi una fascia costiera leggermente degradante.

I collegamenti di questa parte del Salento con il resto della penisola avvengono principalmente attraverso la S.S. 101 (Lecce-Gallipoli) e la strada provinciale che dalla S.S. 101 raggiunge Sannicola e qui si biforca da un lato per Tuglie, Parabita, Matino, ecc. fino a Castrignano del Capo, e dall'altro per Alezio, Taviano e la litoranea; quest'ultima, di recente completamento, interessa tutta la fascia costiera, da S. Maria di Leuca fino a Taranto.

Negli ultimi anni la S.S. 101 di Gallipoli, come si è detto, è stata ampliata, con caratteri di superstrada, e per quanto riguarda il territorio che ci interessa, supera l'abitato di Galatone con un ampio arco tangenziale che ritorna a poca distanza dallo svincolo della strada provinciale per Alezio. Inoltre, dopo lo svincolo per Nardò-Avetrana, la stessa superstrada aggira Gallipoli a monte, incrociando con appositi svincoli la via Gallipoli-Sannicola fra Chiesa Nuova, e la via per Alezio, proseguendo poi verso Taviano e Leuca.

A monte di Parabita, inoltre, dalla superstrada per Collepasso prima di superare la Serra di S. Eleuterio, si distacca una via di rapido collegamento che raggiunge Casarano superando a monte Parabita e Matino.

Questo sistema di vie di comunicazione interessa la viabilità di Sannicola: infatti il centro abitato si trova, nella sua direttrice longitudinale, ad essere attraversata dal traffico proveniente da Lecce (S.S. 101) e diretto a Tuglie ed Alezio, mentre in senso trasversale forma una vera e propria barriera da superare per chi provenga dall'interno (Seclì, Neviano, Aradeo, Cutrofiano ecc.) verso il mare. Ciò per i problemi che il PUG è chiamato ad affrontare.

L'area qui sommariamente descritta può essere compresa in un comprensorio di caratteristiche unitarie, che ha come centro principale la città di Gallipoli.

2) Orografia e idrografia del territorio comunale

Il territorio comunale di Sannicola occupa il versante occidentale delle Serre Salentine, nel loro estremo tratto settentrionale, ed è quindi costituito da vari terrazzamenti, intercalati da gradini calcarei. L'altezza massima, a est, fra Sannicola e Neviano, è di circa 120 metri, e si eleva di poco sul tavolato salentino.

In corrispondenza dell'abitato di Sannicola vi è il primo gradino, che da una altezza massimo di 100 metri circa giunge a quota 70.

Un secondo gradino si nota in corrispondenza della frazione di Chiesanuova, e degrada fino al mare. L'uno e l'altro gradino tendono a fondersi avvicinandosi alla costa, sulla quale sporgono con la torre d'Alto Lido (m. 71).

A sud di questa la fascia costiera si allarga progressivamente con una pianura in leggero pendio ed è caratterizzata, nella parte corrispondente al comune di Sannicola, da ampie spiagge sabbiose orlate da dune. Ma il territorio comunale è separato dal mare da una fascia più o meno larga, del territorio del comune di Gallipoli, che – con un'anomalia del tutto irrazionale – per il tratto settentrionale coincide praticamente con la fascia demaniale.

Il tratto costiero si presenta come un ciglione dirupato di calcari nudi, incisi da solchi di erosione, sui quali è in atto un inizio di rimboschimento. Il gradino su cui è collocato l'abitato, benché anch'esso in notevole pendenza, si presenta però con minore asprezza.

L'idrografia superficiale presenta un solco vallivo (i "Canali") percorso da acque meteoriche e da acque di scarico fognanti, mentre si hanno indizi notevoli di una idrografia sotterranea nelle abbondanti sorgenti costiere. Queste si presentano con caratteristiche idrominerali quando affiorano alla superficie, praticamente al livello del mare sia in corrispondenza della frazione Conchiglie, sia nei vicini comuni di Nardò (S. Maria al Bagno) e di Galatone. Nel tratto di costa corrispondente al comune di Sannicola le sorgenti sono invece subacquee, a una distanza media di 50/100 metri dalla costa, dove i depositi sabbiosi lasciano scoperto il sottofondo roccioso calcareo.

La presenza delle sorgenti costiere è chiaramente da attribuirsi alle caratteristiche geomorfologiche del tavolato salentino, leggermente depresso rispetto agli orli, e sul quale le acque meteoriche vengono smaltite attraverso cavità (dette vore o capoventi); queste tipiche manifestazioni di un carsismo che accomuna il Salento a tutta la Puglia

presuppongono la presenza di un sistema di cavità sotterranee, di cui non si ha però alcuna conoscenza, all'infuori dell'ubicazione degli inghiottitoi.

Non è da escludere che una campagna sistematica di ricerca, condotta con l'ausilio di mezzi moderni, possa portare alla individuazione di fenomeni interessanti, che, se accessibili, potrebbero incentivare le vocazioni turistiche della zona. Attualmente la disponibilità della falda sotterranea ha permesso una diffusione delle colture irrigue, con ampio sviluppo dell'economia agricola.

3) La costa

E' opportuno esaminare la zona costiera nel suo complesso, comprendendo i comuni di Nardò, Galatone, Sannicola e Gallipoli, in quanto può essere considerata come un comprensorio unitario, con caratteri ambientali e paesistici notevoli e con spiccate vocazioni turistiche.

Tralasciamo la parte del comune di Nardò a nord di Torre S. Isidoro, in quanto presenta caratteristiche particolari, con le lagune e le spiagge di Porto Cesareo.

A sud di Torre S. Isidoro la costa diviene rocciosa, con qualche piccola insenatura dal fondo sabbioso, e quindi si alza progressivamente, fino a giungere ai 75 metri di Torre dell'Alto. In questo tratto l'area boscosa di "Porto Selvaggio" è stata vincolata a Parco Regionale. Nel tratto fra Torre dell'Alto e Torre d'Alto Lido, la fascia costiera è interessata invece da uno sviluppo turistico intenso localizzato fra S. Caterina e S. Maria al Bagno, nei punti cioè dove la costa è accessibile, che ne ha compromesso i caratteri paesistici. Segue il territorio del Comune di Galatone, che ha salvaguardato il proprio tratto di costa ("La Reggia") e la sovrastante pineta, e il tratto di costa prospiciente la frazione "Conchiglie", che, dalla "Montagna Spaccata" presenta un esile striscia rocciosa.

Dopo la fascia sabbiosa e protetta da dune a sud della frazione Conchiglie, la costa ridiviene bassa e rocciosa, con le tipiche forme aguzze provocate dall'erosione dell'acqua marina sui calcari, fino a Gallipoli.

Dopo il promontorio e l'isola di Gallipoli ha inizio un vasto arco sabbioso, che giunge fino alla Torre del Pizzo, e che ha alle spalle una pianura paludosa in corso di bonifica. A sud di Torre del Pizzo la costa ridiventa bassa e rocciosa per lungo tratto.

Da questa descrizione appare evidente che il tratto di costa corrispondente al comune di Sannicola è particolarmente idoneo all'utilizzazione turistico-balneare, per la presenza di una fascia costiera abbastanza ampia, con spiaggia sabbiosa, riparata verso monte da un gradino in via di rimboschimento, che la protegge dai venti di tramontana e che la caratterizza dal punto di vista paesistico. Ma di particolare importanza è tutto il tratto a monte, con le sue aree boscate o a macchia, e che va considerato come un sistema unitario.

II - IPOTESI DALLA DELIBERA PROGRAMMATICA PRELIMINARE

Con la delibera programmatica preliminare e successivamente con il D.P.P. le ipotesi di intervento per la redazione del Piano Urbanistico Generale , sono le seguenti:

A) - Ipotesi “Stazionaria”

Anzitutto si è posta in rilievo la tendenza stazionaria dell'andamento demografico, che costituisce attualmente un carattere generale della situazione socio-economica italiana. Tale tendenza ci fa assumere in prima approssimazione e salvo ulteriori approfondimenti, l'ipotesi di circa 7000 abitanti per il dimensionamento del PUG di Sannicola, con la ripartizione:

Sannicola	5000 abit.
Chiesanuova	900 abit.
San Simone	800 abit.
Lido Conchiglie	150 abit.
Case sparse	150 abit.

Anche se tali cifre si riferiscono ad una situazione ormai pregressa, e in assenza dei risultati del censimento 2001 va tenuto conto di una tendenza anch'essa generale, di spostamento delle residenze dai centri urbani verso un decentramento, che nel caso di Sannicola troverebbe favorevoli condizioni ambientali-paesistiche, climatiche e socio-culturali.

Le ipotesi precedenti, riguardanti una stazionarietà della evoluzione demografica, vanno incrociate con i dati relativi alla situazione delle abitazioni, le quali risultano in eccesso rispetto al numero delle famiglie. Anche se una parte consistente (il 35%) del patrimonio di edilizia residenziale risultava (al 1991) anteriore al 1945 (e per il 20% circa anteriore al 1919), gli altri dati relativi ai servizi installati ecc. danno indicazioni sostanzialmente positive sulle condizioni abitative.

- a) Quindi fra gli obiettivi del PUG non avrebbe una priorità assoluta la necessità di espansione per la realizzazione di nuove case, se non per quanto riguarda le esigenze di nuove coppie e di famiglie a basso reddito, che con i valori attuali hanno difficoltà ad accedere al mercato. Tale ipotesi viene confermato dai pareri espressi in sede di Commissione Consultiva.
- Si può quindi proporre come ipotesi di piano il completamento e l'estensione delle zone PEEP, con la realizzazione anche di aree attrezzate per servizi primari in funzione del completamento delle dotazioni di aree per standards urbanistici.
- E' opportuno comunque prevedere fra gli strumenti attuativi, programmi integrati di iniziativa mista pubblico-privata, per dare risposte ai fabbisogni quando si manifesteranno.
- b) Inoltre se si ritengono valide le considerazioni fatte sul livello di qualità della vita che tendenzialmente caratterizza questa area salentina, la conseguenza concreta che se ne può dedurre è la previsione di ulteriori funzioni di buon livello, sociali, culturali, di promozione delle attività economiche e terziarie, ecc..
- c) La stessa tendenza ad un consolidamento della qualità complessiva induce a favorire il rinnovo o il recupero delle abitazioni che ne necessitano; salvaguardando in questa operazione di recupero, tutti i caratteri del patrimonio antico, sia nel tessuto degli abitati, sia sparso nel territorio.
- d) A questo proposito vanno estese le indicazioni del PUTT/PBA, sul patrimonio di elementi storici - artistici; e va attentamente censita e analizzata la quantità di edifici di notevole pregio sparsi nel territorio, la cui utilizzazione andrebbe nella direzione tendenziale di un decentramento.
- e) I dati censiti, relativi alle abitazioni non occupate, potrebbero far pensare ad una domanda scarsa per quanto riguarda l'utilizzazione turistica.
- Anche se la realtà sembra andare verso direzioni diverse, ed è comunque alta la domanda di alloggi per uso temporaneo estivo, si può riflettere su tali dati, e sulla tendenza generale ad utilizzare per le vacanze più la permanenza in attrezzature

organizzate, e meno in alloggi indipendenti; i quali d'altra parte occupano il territorio per tutto l'anno con gravi problemi di gestione del territorio stesso. Comunque si ritiene che non vada ostacolata la tendenza all'insediamento sparso nel territorio, che corrisponde alle tradizioni di insediamento nelle antiche ville dei secoli XVII/XVIII, ecc.; ma vada indirizzata lungo linee che rendano più facile la infrastrutturazione, e con tipologie, modelli architettonici, zone a verde che ne garantiscano un corretto inserimento ambientale.

- f) Le indicazioni del PUTT/PBA danno le linee per organizzare la salvaguardia del territorio in tutti i suoi aspetti e inducono ad affrontare l'ipotesi di una destinazione ad uso turistico che eviti utilizzazioni risultate (come si è detto più sopra) non sufficientemente redditive; e vada piuttosto nella direzione di una attrezzatura per funzioni di tempo libero e altre attività, fruibili in buona parte dell'anno, e che producano occupazione, in particolare giovanile. A tali utilizzazioni potrebbero essere destinate altre parti del territorio, e non soltanto quelle strettamente legate alla fascia costiera.
- g) Per quanto riguarda questa zona, è anzitutto della massima urgenza operare per la salvaguardia della pineta sovrastante il Lido Conchiglie, nella quale le essenze arboree soffrono per la insufficiente manutenzione, e per la scarsa razionalità delle modalità di impianto adottate al momento della realizzazione della pineta stessa, con cantieri di lavoro nell'immediato dopoguerra. Questa opera di salvaguardia andrebbe condotta ricostituendo una unità paesistica con regime di parco, in continuazione rispetto al parco già finanziato in Comune di Galatone (Torre d'Alto Lido e Montagna Spaccata) e che comprenda il declivio delle colline ("versante", secondo la definizione del PUTT/PBA), il comprensorio della chiesa e dei resti dell'Abbazia di San Mauro, fino alla S.S.101. A monte della pineta andrebbero risanate le cave abbandonate esistenti, con opportuno strumento attuativo di intervento, mentre attraverso l'attuale parco abbandonato della Villa Stajano si potrebbe ricostituire il collegamento diretto funzionale collina-mare; andrebbe del tutto ristudiata inoltre la sistemazione della "Montagna Spaccata", pregiudicata dalla litoranea e "martoriata" da interventi

improvvisati e casuali che non sembrano tenere conto dell'estrema importanza di quell'elemento paesaggistico.

Va inoltre considerato il collegamento di tale comprensorio con quello della zona Rossina, con piano particolareggiato adottato.

Siamo cioè di fronte ad una situazione complessiva contemplata dal PUTT/PBA che prevede in tali casi: "Lo strumento urbanistico generale conforme al Piano può individuare maglie di rilevanza paesaggistico-ambientale (...) da sottoporre a progettazione esecutiva urbanistico paesaggistica, ecc. ..." (NTA art. 2.11).

- h) Altre indicazioni per l'uso di strumenti analoghi di salvaguardia vengono dall'analisi morfologica del territorio: in particolare, anche se non contemplato dal PUTT/PBA, il versante della collina a monte della via Sannicola - San Simone, in parte boscato o a macchia è un elemento determinante nel paesaggio. Con altre caratteristiche, ma sempre ai fini di salvaguardia anche idrogeologica, va considerato il comprensorio de "I Canali" sul quale peraltro si inseriscono, oltre ad antichi resti e masserie, le vestigia del villaggio S. Agata e il prezioso insediamento di S. Salvatore. A questo proposito va detto che l'opera di recupero di questi ed altri importanti reperti, oltre ad essere urgente, va inserito nel recupero di tutto l'ambiente circostante; da qui l'utilità dello strumento attuativo di cui al punto precedente.
- i) Infine va affrontato e risolto, in un quadro intercomunale e in accordo con l'Amministrazione provinciale, il gravissimo problema del traffico, ripensando il sistema delle vie di comunicazione, per il quale si rimanda alle proposte contenute nello schema allegato.

Dai lavori della Commissione Consultiva (Delib. G.R. n. 6320/1989) sono emerse ulteriori indicazioni per l'impostazione programmatica del Piano, per quanto riguarda il territorio. In particolare, per quanto riguarda l'area a ridosso de "I Canali", si propone di prenderla in esame con uno strumento unitario di intervento attuativo, che salvaguardi le caratteristiche paesistiche, includendovi i resti storico-artistici esistenti (Villaggio S.

Agata, Abbazia di S. Salvatore), e tenda a favorire forme di sviluppo (colture intensive e irrigue, floricultura, agricompeggio, con opportuni servizi, ecc.).

B) - Ipotesi “Sviluppo”

Questa seconda ipotesi programmatica non è alternativa alla precedente, ma la assume come base di partenza, cogliendone le linee portanti che scaturiscono dai dati oggettivi della situazione del territorio e dei centri abitati, dei vincoli e del patrimonio storico/ambientale, nonché delle tendenze socio/economiche osservate. Su tali basi, l'ipotesi “Sviluppo” ritiene opportuno riprendere, verificare ed aggiornare le proposte formulate in sede di Piano Regolatore Generale, nel lontano 1969; e cioè quando (in particolare a partire dalla crisi petrolifera dei primi anni Settanta) si interruppe quel ciclo di sviluppo che aveva contraddistinto il trend della società italiana quasi ininterrottamente, e sia pure con fasi variabili, fin dalla ricostruzione post-bellica.

Senza peccare di eccessivo ottimismo, riteniamo che sia possibile per il futuro una nuova fase positiva, che già si individua nella diversa qualità delle domande sociali e culturali; in particolare la integrazione europea, in prospettiva, va vista come incentivo alla attivazione di una linea di tendenza proiettata verso livelli di qualità della vita e di sviluppo che non dovrebbero trovare impreparate le Amministrazioni responsabili della gestione del territorio; e in particolare per il settore del turismo, che direttamente interessa tutta l'area salentina, specie nei comprensori costieri.

Pertanto riteniamo che vada verificata e riattualizzata quella impostazione comprensoriale su ipotesi di “Area vasta”, che distingueva il PRG; e d'altra parte l'ulteriore approfondimento del Piano a scala intercomunale era la condizione contenuta nel dispositivo del Decreto di approvazione, per quanto riguardava in particolare l'assetto della fascia costiera e delle aree a monte di essa. Quindi questa seconda ipotesi (“Sviluppo”) propone di affrontare lo studio e la gestione del PUG nel quadro di una unità comprensoriale o di “Area vasta”, di cui Gallipoli è storicamente l'epicentro, con una visione unitaria del territorio, e con l'obiettivo di utilizzare tutte le sinergie intercomunali; ma definendo per Sannicola funzioni e caratteri specifici, una precisa individualità e

vitalità, che le deriva anche dal tracciato storico che è stato brevemente ricordato: e quindi con propria immagine urbana e territoriale.

Gli argomenti da affrontare, per una previsione delle prospettive di sviluppo, sono i seguenti:

C) LA STRUTTURA DEL PUG

1) Il territorio.

Come si è già accennato, è necessario anzitutto abbandonare il consueto punto di vista, che tende ad appuntare le attenzioni delle previsioni urbanistiche sul “costruito” e sugli abitati, e che considera tutto ciò che è al di fuori dei perimetri urbani come area “di risulta”, da trattare con indici “agricoli” o vincoli ambientali e paesistici. Tutta la storia di Sannicola e del suo territorio, sta ad indicare non solo la profonda compenetrazione degli abitati con il territorio stesso, ma ne mette in evidenza la ricchezza e la complessità di insediamenti, di vestigia storiche, di elementi monumentali e di particolarità ambientali. E si è messo in evidenza come la particolarità del territorio Sannicolese sia la sua collocazione ai margini dell’area salentina caratterizzata da grandi centri urbani isolati (Nardò, Galatone ecc.), e si apra invece ad un frazionamento degli abitati di cui abbiamo ipotizzato l’origine nella colonizzazione bizantina e basiliana con epicentro in Gallipoli.

Anche il fenomeno delle ville e dei “casini” di campagna, sparsi nell’area di influenza gallipolina e che assume particolare dignità storica, architettonica o urbanistico - territoriale a partire dal secolo XVI/XVII è una conferma di tale tendenza, che prosegue ed anzi si accentua ai giorni nostri, nonostante la rigidità della legislazione urbanistica per le zone “agricole”.

La tipologia delle antiche strutture di residenze di campagna, con il “giardino chiuso”, l’inserimento nella proprietà circostante, il sistema del verde e delle coltivazioni, è alla base di una struttura territoriale che va studiata, documentata, e per cui occorre individuare iniziative di recupero.

Siamo infatti in presenza di una particolare forma di struttura territoriale alla quale va legittimamente attribuita la dizione di “Giardino Mediterraneo”, fondato su piccole unità di coltivazione (non sempre e necessariamente di proprietà ma anche con altri istituti

come l'enfiteusi) e che si distingue per una particolare varietà di associazione fra materie arboree (ulivo, vite, agrumi ecc.), oggi in grave pericolo per la difficoltà di gestione economica di aziende di piccole dimensioni.

Di fronte ad una tendenza (anche in sede europea) a privilegiare lo sviluppo di unità a dimensione imprenditoriale opportuna, si rischia di veder scomparire il carattere "fondante" dell'ambiente locale e mediterraneo. La contraddizione evidente è fra la incentivazione di tutte le misure di salvaguardia delle coste e del loro sviluppo turistico con opportune cautele, e una politica agraria che rischia di "desertificare" l'interno, come è già evidente nella scomparsa di vaste aree a vigneto, uliveto o mandorleto, sostituite dal "deserto cerealicolo".

Qualora si arrivasse a sostituire le aree a "Giardino Mediterraneo" con una imitazione del Tavoliere di Capitanata (in condizioni geomorfologiche del tutto diverse, peraltro) si cancellerebbero tutte le ipotesi e le tendenze finora rilevate, e che costituiscono invece un "volto Europeo meridionale" di precipua individualità.

Ma le tendenze più recenti vanno nel senso di un riutilizzo, per scopi agrituristici o comunque legati al turismo, in particolare per evitare la congestione di Gallipoli: nell'incentivare tale tendenza occorre prevedere indicazioni normative affinché il riutilizzo delle strutture storiche (ville, casini, masserie) comporti un recupero delle strutture stesse che ne rispetti e ne rimetta in valore i caratteri architettonici e le forme di "trattamento" dell'ambiente (giardini, pozzi, portali, recinzioni ecc.).

A tale scopo è opportuno prevedere più aree a destinazione agrituristica ed individuare e caratterizzare tutte le "vecchie costruzioni rurali" classificandole con criteri di salvaguardia, recupero e specifica destinazione per attività turistiche. .

Su questo fondamento storico - urbanistico del territorio Sannicolese, può quindi essere studiata una definizione di zone a insediamento sparso, lungo direttrici infrastrutturabili, di cui d'altronde è già esempio la fascia Sannicola San Simone: ciò in relazione ad una tendenza a spostare le residenze, non solo temporanee (seconde case), in zone decentrate e paesisticamente pregevoli (si veda l'esempio di "Monte Grappa").

A tale scopo si è prevista la destinazione di aree e zona C4 (Aree residenziali in zona agricola): trattasi di aree ricadenti in zona destinata ad uso agricolo, il cui frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C (art. 2

del D.I. 02.04.1968, n. 1444), adiacenti a zone in altro Comune che presentano un caratteristico insediamento anche "turistico-residenziale". L'indice di fabbricabilità fondiario minimo (0.10 mc/mq) permette di evitare sia abusivismi che insediamenti sparsi incontrollati.

Le qualità storico/ambientali del territorio comunale permettono inoltre di ipotizzarne l'utilizzazione per attività sportive, culturali e di tempo libero, sia in rapporto con il turismo balneare dell'area gallipolina, sia per tutto l'arco dell'anno anche con l'utilizzazione di preesistenze edilizie idonee (ville, masserie ecc. piani di zone). E quindi prevedere attrezzature sportive, itinerari equestri o ciclabili che colleghino luoghi ed elementi interessanti, posti di ristoro, ecc., favorire inoltre la predisposizione di strutture per attività congressuali, centri di studi, e di ricerca, in collegamento con istituti o dipartimenti universitari e simili; e in integrazione con prevedibili strutture agrituristiche.

Il problema fondamentale da risolvere per l'assetto del territorio è quello delle vie di comunicazione, da affrontare compiutamente a scala intercomunale, e con l'accordo della Amministrazione Provinciale.

2) Il nuovo complesso urbano integrato.

Su questo tema si propone di riprendere l'ipotesi contenuta nel paragrafo 2/C del capitolo II della Relazione illustrativa del PRG, e che si poneva l'obiettivo di unificare in un sistema urbanistico complesso sia il centro urbano di Sannicola che le frazioni di San Simone e Chiesa Nuova. Questa ipotesi non dovrebbe prevedere una continuità di "fabbricati", ma un sistema di relazioni.

Il complesso urbanistico integrato andrebbe quindi considerato e previsto come un insieme unitario di relazioni, funzioni, residenze e servizi che si inserisce paesisticamente nel territorio a partire da due sistemi ambientali:

- a) l'area per attrezzature sportive già prevista dal PRG, e oggetto del Piano Particolareggiato (o comprensorio n. 19), con le contigue Villa Starace, Casino Briganti, Casino Raimondo;
- b) l'area a sud dell'abitato di Sannicola, qualificata come "ambito territoriale esteso" di tipo C ("di valore distinguibile"), dal PUTT/PBA, per la presenza di un insieme di ville storiche, e dei relativi parchi o giardini: su una lieve altura, il complesso che

va da Villa Lovagnini a Villa Pasca, con il maestoso portale e il viale di accesso a quest'ultima, che costituisce l'episodio architettonicamente più grandioso delle ville suburbane; e inoltre il Casino Cartenase, con la relativa cappella; area pregevole anche per la collocazione paesistica, dolcemente avvallata che permette il reciproco rapporto visivo con Sannicola e il complesso delle ville.

Il collegamento fra gli apici di questi due sistemi ambientali e il centro di Sannicola può essere studiato con una soluzione urbanistica-estetica unitaria, che prospetti con un dignitoso ed ampio spazio pubblico sul parco di Villa Starace.

Tale soluzione dovrebbe tendere ad integrare la piazza della Repubblica in un sistema che nel suo insieme rappresenterebbe il cuore anche simbolico del complesso urbano integrato, come apice di una direttrice collegata a monte con il Centro Storico e a valle con Chiesa Nuova, attraverso una successione di episodi direzionali, terziari, residenziali; mentre il "cuore" ne sarebbe la struttura "mercatale" prevista (ved. Appositi elaborati allegati). Nel "Centro storico" una oculata progettazione urbana di recupero potrebbe privilegiare residenze attrezzate per anziani, protagonisti e custodi del patrimonio e delle memorie socio-culturali del centro stesso, in integrazioni con un percorso interno di elementi di interesse (sociale, terziari, estetici, di sosta e incontro).

La progettazione integrata di questi elementi dovrà tenere conto quindi dell'obiettivo di alto livello necessario come riferimento qualitativo all'insieme del "sistema" urbanistico. Per tale obiettivo non si dovrà ricorrere a volumetrie edilizie intensive, ma a soluzioni progettuali di dignità urbana, che integrino viali, prospettive, attrezzature, la cura nelle pavimentazioni e nell'arredo urbano, con la previsione di passeggiate, collegamenti ciclabili, luoghi di sosta ecc..

In questo quadro si precisa a parte, con apposita proposta, anche alla realizzazione nel tempo di un "sistema estetico urbano", non soltanto ornamentale-decorativo, ma che sia integrato nella progettazione e nella realizzazione sia di nuovi ambiti, sia nel restyling di quelli esistenti.

Per quanto riguarda la parte dell'abitato che si adagia sul declivio del gradino collinare, la normativa e la progettazione urbanistica ne dovranno salvaguardare il carattere "mediterraneo", a volumi stereometrici fortemente accentuati.

E a questo proposito va detto che la stessa normativa (di cui si auspica il controllo e l'osservanza da parte della Commissione edilizia), dovrà dare indicazioni vincolanti affinché l'edilizia di nuova costruzione o di recupero, sia in armonia con il linguaggio architettonico confacente all'ambiente.

E' inoltre di grande importanza che venga salvaguardato e ristudiato lo skyline dell'abitato verso monte. In questa zona, è necessario prevedere la sistemazione idrogeologica della incisione nel fianco del versante a nord, che ha già convogliato fenomeni alluvionali in caso di eventi meteorologici eccezionali.

Per l'attuazione degli elementi più impegnativi della proposta di cui sopra, in particolare per quanto riguarda il cuore del sistema urbanistico, va studiata l'opportunità di ricorrere ad iniziative miste pubblico-private, anche utilizzando lo strumento dei programmi integrati, e i bandi concorrenziali.

In sintesi, quindi, per attuare le linee di piano anche secondo il dispositivo tracciato dalla L.R. 20/01 il Piano dovrà curare la progettazione di dettaglio in particolare delle parti più impegnative dell'abitato. Fra queste, appare necessaria, a distanza di oltre quindici anni, una revisione del piano particolareggiato per il "Centro storico".

3) Gli strumenti urbanistici attuativi vigenti e approvati.

- 1) Piani particolareggiati delle zone A, B, C del PRG vigente.
Tali piani particolareggiati andranno rivisti in relazione alle indicazioni risultanti dall'adeguamento.
- 2) Lottizzazioni
Sono state approvate due lottizzazioni di iniziativa privata, di cui non è ancora stato dato avvio alla realizzazione:
 - a) Piano di lottizzazione nell'ambito del comprensorio n. 4 (proprietà Marsano e altri) per mq. 27.444;
 - b) Piano di lottizzazione nell'ambito del comprensorio n. 16 del PRG, frazione San Simone (proprietà Mastria e altri) per mq. 50.700.
- 3) P.I.P. - Piano degli insediamenti produttivi, approvato e in parte realizzato.
Di tale strumento attuativo occorrerà verificare la rispondenza qualitativa e quantitativa rispetto alle effettive esigenze e prospettive di sviluppo di Sannicola.

In particolare, data l'ubicazione di ingresso all'abitato, saranno da approfondire le definizioni planivolumetriche e normative architettoniche, affinché tale ingresso non venga dequalificato da costruzioni inidonee.

Sarebbe quindi auspicabile che tale direttrice di accesso a Sannicola fosse qualificata nei settori dell'artigianato o piccole industrie, con lo studio della possibilità di mostre-mercato, di valorizzazione delle produzioni tipiche locali, integrate dalla promozione mediante iniziative apposite (fiere-mercato, festival ecc.).

- 4) Piano particolareggiato del comprensorio n. 19 del PRG (zona sportiva, per il tempo libero, parco pubblico territoriale).

Tale piano particolareggiato sarà ridefinito in considerazione delle proposte per la mobilità, e della integrazione con il sistema urbanistico centrale, di cui si è detto precedentemente.

- 5) P.E.E.P.

Per quanto riguarda i piani per l'edilizia economica e popolare, va verificata la consistenza di eventuali ulteriori fabbisogni.

4) **La struttura dell'abitato**

Dalla articolazione della L.R. 20/01 consegue una costruzione del PUG fondata su previsioni *strutturali*, delineiamo pertanto la struttura dell'abitato così come si viene configurando dalle indicazioni precedenti e dalle analisi storica, socio-economica e paesistica.

- A -

L'impostazione che la Delibera Programmatica Preliminare, del 27.11.99, indica per l'adeguamento del PRG, prevede di considerare il centro abitato attuale e le frazioni di Chiesanuova e San Simone come un sistema urbanistico unitario, inserito nel territorio comunale, con il rispetto dei caratteri ambientali e paesistici.

Vengono pertanto ad assumere importanza fondamentale nella prevista organizzazione della struttura urbana:

- a) il nodo compreso fra via Virgilio, via Stazione, la Circonvallazione nel tratto antistante villa Starace,
- b) la direttrice per Chiesanuova,
- c) la direttrice per San Simone.

L'ipotesi di piano prevede l'urbanizzazione di detto nodo per integrarlo nel sistema attuale circostante piazza della Repubblica, come complesso baricentrico di funzioni, di immagine, di gravitazioni urbane e di interessi, da proiettare sia nell'abitato attuale, attraverso il centro storico rivitalizzato, sia nella direttrice verso Chiesanuova.

La previsione si inquadra nelle proposte strutturali complessive che nelle aree retrostanti villa Starace e la nuova lottizzazione approvata – comparto 4 del PRG – collocano, con gli impianti sportivi previsti dallo stesso PRG, la nuova area per il mercato settimanale, aree per campo fiera, spettacoli viaggianti, concerti e altre occasioni di raduni e manifestazioni di massa, con relativi parcheggi e opportune vie d'accesso.

- I -

Nel centro gravitazionale "M" – il Mercatale – si è previsto – con una ipotesi di significativa progettazione urbana – un complesso che dovrebbe caratterizzare l'identità di tutto il Comune e sul quale convergano le direttrici visuali e prospettiche centrali dell'abitato attuale e futuro.

Vi sono inclusi – in coerenza con le indicazioni risultanti dalla Delibera preliminare e dalle proposte avanzate nel dibattito consiliare: attrezzature comunali e di uso pubblico, uffici pubblici e privati, negozi, attrezzature commerciali, locali e sale per riunioni e associazioni, residenze/studio, gallerie d'arte, caffè, ecc.

Inoltre vi è previsto l'inizio del percorso ciclabile, con idoneo deposito biciclette.

- II -

Verso l'abitato urbano la proposta suggerisce di affrontare il tema di un "restyling" con la rifunzionalizzazione degli isolati a ovest di piazza della Repubblica, allo scopo di non sminuire di importanza e di carattere la piazza stessa, che costituisce e costituirà il luogo tradizionale primario dell'identità sociale e istituzionale locale; e inoltre di estendere questi fattori di incremento e di interesse all'interno del tessuto del centro

storico, per evitare i pericoli di degrado e di abbandono che spesso minacciano i centri antichi quando si verificano spostamenti dei baricentri di interesse.

Pertanto il suggerimento è quello di salvaguardare al massimo i caratteri del tessuto antico e della sua edilizia – come da Manuale del Recupero che farà parte integrante delle Norme tecniche di attuazione del PUG -, inserendo all'interno degli isolati e del tessuto storico un percorso di luoghi di attrazione e di interesse sia per gli abitanti che per l'esterno del tessuto stesso, con una delicata progettazione urbana di recupero di immagini e di funzionalità minimali, che preveda anche la creazione di luoghi di attrazione sociale, commerciale, ecc., tenendo presente la proposta, già accennata, di favorire la permanenza nel "Centro storico" di anziani, con opportune modalità di integrazione.

- III.a -

Da questo insieme gravitante su Piazza della Repubblica si è previsto di proiettare in direzione di Chiesanuova un complesso di fattori di particolare interesse, e soprattutto di valorizzare l'integrazione fra loro di quelli esistenti, come effetto di una sinergia fra i rispettivi caratteri, in modo da ottenere un "continuum" urbano che inserisca la frazione nella vita e nell'identità del centro pur conservandone pienamente le qualità e le caratteristiche reciproche.

Perciò, dal "Mercatale" si prevede che si diparta il percorso ciclabile, che funzioni anche visivamente come elemento continuo estetico di "Land Art" (per il quale si potrebbe pensare anche ad un Concorso Nazionale, che assumerebbe notevole rilevanza in relazione alla originalità della proposta e al pregevole ambiente in cui si inserirebbe).

La funzione estetica e paesistica del "Percorso ciclabile" sarà elemento di continuità con la successione di ville storiche esistenti, e con i rispettivi parchi, fino alla ferrovia, di cui si prevede il sorpasso, con un complesso di svincoli che sul lato di Chiesanuova danno luogo ad alcune soluzioni urbane illustrate ai paragrafi V e VI.

- III.b -

Sulla stessa direttrice, sul lato sud, si è prevista, oltre alla recente struttura commerciale ricavata dal recupero di un manufatto d'epoca, un'area per attrezzature

alberghiere, all'incrocio dei prevedibili flussi turistici e comunque delle vie di traffico provenienti sia dalla costa che dalla direttrice occidentale salentina, queste ultime indirizzate nella tangenziale di recente realizzazione, da adeguare come "Strada-parco" al centro del leggero avvallamento – da vincolare sia per rispetto paesistico che per la potenziale allagabilità (come da tav. 2 allegata alla Relazione geologica generale); percorso che presenta già attualmente notevole interesse ambientale, avendo a ovest il complesso delle ville con le rispettive dotazioni di verde – fra le quali spicca con particolare prestigio come uno dei maggiori elementi estetici-architettonici dell'identità comunale la villa Pasca-Raimondo di cui il monumentale ingresso va valorizzato come elemento di interesse e di prestigio storico ambientale sul percorso; a est la visuale significativa dell'abitato degradante dalla collina.

- IV -

Sullo stesso settore meridionale della direttrice si è conservata l'indicazione di insediamento prevista dal PRG nel comparto 13, interrompendone la continuità sia per le accennate indicazioni idrogeologiche, sia per utilizzare il recupero dell'antico manufatto industriale esistente per ubicarvi un "Centro delle tradizioni popolari – Mostre temporanee" come polo di interesse del piccolo quartiere. L'area di salvaguardia circostante si prevede di integrarla in un complesso verde di parcheggi e parco urbano retrostante; al termine del quale il percorso ciclabile potrebbe proseguire per il complesso delle ville e quindi per Chiesanuova ed Alezio.

- V -

La previsione di un sovrappasso della ferrovia si inserisce, sul lato Chiesanuova, in un complesso di soluzioni che da un lato si apre verso la chiesa, intorno alla quale una ambientazione idonea – viale alberato d'accesso, elementi di arte urbana e di arredo, ecc. – potrebbe concludere in maniera dignitosa e fruibile degnamente dagli abitanti questo lato della frazione ora affacciato sul canale e sulla ferrovia -; mentre dalla parte nord si indica un collegamento con aree a disposizione per future attrezzature, parcheggi, ecc.

- VI -

Un paragrafo a parte meriterebbe la riflessione sulla sistemazione da prevedere per la Stazione ferroviaria, riflessione che andrebbe però inserita in un argomento più generale che esorbita dai limiti di competenza di questi elaborati, e che riguarda la struttura generale dei trasporti salentini, la possibilità di recupero delle ferrovie locali come collegamenti metropolitani a scala territoriale o turistici, e quindi più in generale la sorte delle antiche ferrovie del Sud-est e dei loro caratteristici manufatti. In ogni caso, nel complesso di soluzioni urbanistiche che interessano la ferrovia e Chiesanuova, si è previsto con un agevole accesso anche ciclabile alla stazione, la possibilità di un futuro approfondimento delle ipotesi di piano.

- VII -

Le ipotesi qui descritte vanno programmate nei tempi di attuazione del PUG, in una concatenazione di priorità, e integrate con una analoga programmazione riguardante la direttrice per San Simone, nonché con le ipotesi per la valorizzazione dei “Paesaggi di Pietra” (ved. “Elementi di analisi ambientali”) ad est dell’abitato – lato sud della via per Neviano – per una visione unitaria di tutto l’ambiente sannicolese anche allo scopo di non “sbilanciare” la valorizzazione dei fattori di identità e degli interessi estetici, paesistici e ambientali sul solo settore verso mare o nel capitolo “insediamenti” del PUG, bensì attribuendo una necessaria attenzione ai fattori “immateriali”, indirizzata ai connotati tradizionali del territorio e della sua storia.

- B -

Si possono sintetizzare le proposte e le ipotesi fin qui tracciate come elementi di una concezione innovativa che – allo scopo di una piena integrazione ambientale dell’abitato – punterà progressivamente nel tempo a fondare l’immagine complessiva e la forma dell’abitato sulla organizzazione del “Sistema del Verde”, lungo le direttrici descritte e sugli elementi urbanistici che su di esse si aggregano.

Con l’integrazione della frazione Chiesa Nuova nel sistema di relazioni del complesso urbanistico integrato, questo verrà ad assumere una struttura a T, o a croce greca, con i due bracci rappresentati dal PIP, a nord, e da San Simone a sud est, con la relativa direttrice di collegamento con Sannicola, mentre gli accennati fattori di interesse verso est (via per Neviano) completano l’integrazione nel territorio.

Per quanto riguarda il PIP, si rimanda a quanto precedentemente accennato; per quanto riguarda San Simone e la direttrice di collegamento con Sannicola, il parere espresso in sede di Commissione consultiva induce a studiarne con attenzione l'organizzazione urbanistica, approfondendo le condizioni attuative per la sistemazione del comprensorio n. 16.

Tale direttrice si conclude con la lottizzazione approvata del comprensorio n. 16, a ridosso della fascia di rispetto del Cimitero. Per la zona a monte, si rimanda a quanto già proposto nella "ipotesi stazionaria".

Per quanto riguarda Chiesa Nuova, la forma dell'abitato si aggrega in due settori: l'uno, a nord della provinciale, appoggiato alla collina che riveste un notevole interesse paesistico, sede del parco pubblico con attrezzature sportive: in tale settore sono ubicate attrezzature pubbliche (chiesa parrocchiale, scuola, scuola materna, oltre al parco), e si propone di integrarne la forma urbana con aree di tipo C2 e C3, e inoltre con aree per parcheggi, salvaguardando però i caratteri paesistici e pertanto ampliando la zona scuole e a parco.

Il settore a sud est della provinciale a sua volta ha già forma urbana definita.

Per quanto riguarda il rapporto fra Chiesa Nuova e Sannicola, si rimanda allo schema descritto precedentemente. Il centro abitato di Sannicola, confermato nella sua struttura longitudinale, dovrà soprattutto essere organizzato urbanisticamente ai margini. Mentre nel lato a valle dell'attuale circonvallazione e di Villa Starace tale riorganizzazione sarà attuata tramite la realizzazione della lottizzazione approvata nel comprensorio n. 4 del P.R.G., nonché con la realizzazione della zona sportiva nel comprensorio n. 19, è necessario provvedere a risolvere le situazioni di margine praticamente rimaste incompiute (ex PEEP a valle di via De Gasperi, settore circostante la Chiesa dei SS. Apostoli); e a monte dell'abitato.

5) La fascia costiera

Questo tema ha necessità, più di ogni altro, di essere affrontato in un quadro intercomunale e sulla base di accordi con le Amministrazioni interessate, anche in ottemperanza al Decreto di approvazione del PRG.

Le decisioni da prendere, per quanto riguarda il Comune, per l'impostazione dell'adeguamento del PRG, riguardano anzitutto gli strumenti urbanistici attuativi in itinere.

Al momento della presentazione di questi (Piani Particolareggiati Lido Conchiglie e zona Rossina) al Consiglio Comunale, ne fu proposta l'integrazione in un quadro complessivo di adeguamento del PRG per la zona costiera, che non ebbe seguito in quanto avrebbe dovuto far parte integrante dell'adeguamento generale del PRG.

Occorre pertanto anzitutto appuntare l'attenzione su una eventuale revisione o approfondimento di tale proposta, in particolare per quanto riguarda i seguenti punti:

a) Piano Particolareggiato zona Rossina

L'adeguamento proposto prevede ulteriori attrezzature, sia pubbliche che private, oltre a quelle già contenute nel Piano Particolareggiato, ivi compresa la zona interclusa tra detto Piano ed il territorio di Gallipoli (Zona V1b_Verde Privato con Risanamento Edifici Esistenti), Ma tutta la struttura concettuale dello strumento urbanistico attuativo è strettamente legata ad una integrazione con l'antistante fascia gallipolina verso mare, in quanto è tale fascia che condiziona l'accesso alla spiaggia (e quindi condiziona la struttura delle comunicazioni).

Inoltre le attrezzature previste nel P.P. verrebbero inevitabilmente a trovarsi a servizio di tutta la fascia gallipolina, edificata in maniera spontanea e senza alcuna previsione di piano. Qualsiasi decisione razionale in questo settore territoriale non può quindi prescindere da una visione globale di previsioni pianificate, che comprendano anche una valutazione costi-benefici comune alle due Amministrazioni interessate.

Va osservato, a proposito del P.P. zona Rossina, che tale strumento urbanistico rispetta una concezione di piano che tendeva a creare fasce urbanizzate intercalate da fasce verdi di rispetto ambientale; ed è questo criterio (che riteniamo positivo) che va rispettato, per quanto possibile, anche nelle future definizioni di piano.

b) Lido Conchiglie

Il Lido Conchiglie rappresenta storicamente il riferimento turistico dell'area, e andrebbe quindi ulteriormente valorizzato in tal senso.

Anche in questo caso può essere riveduta la proposta di Piano Particolareggiato e il suo inserimento nella proposta di adeguamento di cui si è detto precedentemente. Si rimanda comunque a quanto già proposto nella "Ipotesi A", con un'accentuazione della necessità di riprogettazione del lungomare coinvolgendo la Villa Stajano in un rapporto diretto di collegamento mare-collina, per la creazione di attrezzature. La necessità di riprogettazione del lungomare include una esigenza di recupero paesistico dell'ambiente della "Montagna Spaccata".

c) Zona a monte, dalla "Montagna Spaccata" a S. Mauro e alla S.S. 101.

Questa zona costituisce il vero patrimonio paesistico ambientale e storico-monumentale della zona costiera del territorio comunale. Richiede pertanto una progettazione specifica di salvaguardia, recupero ambientale e valorizzazione di cui si è già detto nella "Ipotesi A". A questa va aggiunta la possibilità di tendere all'obiettivo di bonifica delle cave mediante un programma integrato pubblico-privato, inserito nel quadro generale della programmazione del Parco; programma integrato che preveda la possibilità di realizzazione di uno sviluppo turistico con contropartita di realizzazione privata di un ampio programma di attrezzature e servizi aperti all'uso pubblico.

In quest'area, allo scopo di incentivare lo sviluppo turistico nel più ampio arco stagionale, occorre pensare anche ad originali forme di attrezzature e di attività. Fra queste potrebbe avere priorità lo studio di un Parco tematico per disabili, che costituirebbe una dotazione originale, specifica; che non dovrebbe però essere un ghetto di isolamento ma andrebbe integrato con varie altre possibilità, eventualmente pensando anche ad una "riconversione" della attuale colonia e alla valorizzazione dell'area archeologica e della chiesa di San Mauro.

d) Attrezzature della costa per balneazione, turismo costiero, attività di tempo libero ecc..

Qualsiasi ipotesi di sviluppo turistico, come quelle precedenti e anche le stesse ipotesi relative al territorio e al centro urbano, sono condizionate dalle possibilità di attrezzatura e fruizione della costa per balneazione e altre attività legate al mare.

E' dato per scontato che ciò potrà avvenire soltanto per una minima parte nella fascia compresa tra il lungomare del Lido Conchiglie e la riva marina, per la natura rocciosa e per l'esiguità dello spazio, che non permetterebbe l'attuazione di attrezzature rilevanti (d'altronde soggette ai rischi delle mareggiate come lo stesso lungomare).

Le ipotesi perseguibili sono anzitutto quelle di una attrezzatura della Villa Stajano, di un suo ampliamento a monte, e di soluzioni architettoniche che ne permettano un diretto rapporto con il mare (data come premessa la pedonalità del lungomare); ma le soluzioni strutturalmente valide non potranno essere ricercate che in un quadro di programma unitario, nel quale potranno essere previste le modalità di utilizzazione e di accesso alla fascia di spiaggia sabbiosa in Comune di Gallipoli (ma con la salvaguardia delle dune a macchia mediterranea), e l'attrezzatura (piscine ecc.) della fascia in Comune di Galatone fra la litoranea e la costa. Tutto ciò include un complesso sistema di comunicazioni, trasporto pubblico, accessi pedonali ecc.

- e) Per quanto riguarda la viabilità, si può accogliere l'osservazione presentata in fase di esame del Piano Particolareggiato, e non prevedere vie a monte che taglino la pineta, deviando il traffico sulla strada proposta che risalirebbe la collina, studiando in collaborazione con il Comune di Galatone, il nuovo sistema di comunicazioni, per salvaguardare la frazione Lido Conchiglie dalle più intense correnti di traffico.

La proposta riguarda quindi lo studio di un sistema integrato di trasporto-navetta, che percorra l'abitato del Lido Conchiglie, compresa la parte in territorio di Gallipoli, e di Galatone per lambire la costa e la spiaggia a monte delle dune e fare capo alla Villa Staiano dove un collegamento meccanizzato mare-collina (seggiovie) permetterebbe un afflusso alla costa solo pedonale, senza congestioni di traffico.

A monte un analogo circuito-navetta potrebbe collegare i vari elementi di insediamento, attrezzature e tempo libero, facendo capo al sistema costiero tramite il collegamento meccanizzato.

L'approvazione del P.P. Lido Conchiglie, limitata alla parte a valle, permette di prevedere un viale centrale d'assetto a monte del quale – nell'area in declivio sottostante la pineta – possono essere previste aree verdi e attrezzature alberghiere.

6) Zonizzazione

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE OMOGENEE

(1) – Il P.U.G. suddivide il territorio comunale in zone omogenee ed articola queste in sottozone per tipologie di interventi consentiti, come risulta dalle allegate planimetrie, secondo la seguente classificazione:

(2) – ZONE DESTINATE PREVALENTEMENTE ALLA RESIDENZA
(ZONE A, B e C)

ZONA A: Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi; si articolano in:

Zona A: Delimitazione Aree Edificate di Interesse Storico-Ambientale assoggettate a Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) approvato ;

Zona A1: Manufatti Significativi di Interesse Storico, Architettonico, Ambientale e Relative Pertinenze;

Zona A2: Programma Integrato di Intervento "Paesaggi di Pietra".

ZONA B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A : si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc./mq.; si articolano in:

Zona B: Delimitazione Tessuti Urbani e/o Aree di Completamento, assoggettate a Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) approvato.

Zona B1: Aree di Completamento centri urbani;

Zona B2: Aree di Completamento e di Riqualficazione Urbana della Zona Costiera.

ZONA C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle Zone B; si articola in sottozone per tipologia di intervento e precisamente:

Zona C: Delimitazione aree di espansione assoggettate a Piano Urbanistico Esecutivo (P.U.E.) di iniziativa pubblica o privata, approvato;

Zona C1: Aree di Espansione;

Zona C2: Aree di Espansione con Interventi a Ville Isolate nel Verde;

Zona C3: Aree Residenziali in Zona Agricola. Parti di Territorio Ricadenti in Zona Agricola il cui frazionamento della proprietà richiede insediamenti da considerare come zona C (art. 2, D.M. 2.4.68.n. 1444).

(3) - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE (ZONE D)

ZONE D: le parti del territorio destinate ad insediamenti per attività industriali, artigianali, commerciali o terziarie o ad essi assimilati; articolate in:

Zona D1 - Aree per Attività Industriali, Artigianali e Commerciali edificabili o sulla base di permesso di costruzione diretto o previa redazione di P.U.E. o da edificare sulla base di P.U.E. già approvato (ex P.I.P.);

Zona D2 – Aree per Alberghi e Attrezzature Ricettive;

Zona D3 – Aree a destinazione commerciale;

Zona D3a – Aree a Destinazione Mista, Commerciale, Turistico-Alberghiera (dipendente da procedura di cui al D.P.R. 20.10.1998, n. 447);

Zona D3b – Aree a Destinazione Mista, Commerciale, Turistico Alberghiera (dipendente da procedura di cui alla L.R. 20.1.1998, n. 3);

Zona D4 – Aree a Destinazione Mista, Residenziale, Commerciale, Turistico-Alberghiera, Terziaria, Direzionale, ecc.;

Zona D5 – Aree e/o Attrezzature per Attività e/o Sport Turistici;

Zona D6 – Plc1 - Programma Integrato di Intervento “Cave” Zona 1. Turistico Residenziale con Attrezzature;

Zona D7 – Plc2 - Programma Integrato di Intervento “Cave” Zona 2 . Attività di tempo libero.

(4) - ZONE AGRICOLE (ZONE E)

ZONE E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli, sono articolate in:

Zona E1a – Zona Agricola;

Zona E1b - Zona Agricola con divieto di accorpamento;

Zona E2 – Zona Agricola con Ubicazione Preferenziale di Attività Agrituristiche per: Artigianato Tipico, Cucina Tipica, Equitazione, Golf, Prodotti Tipici, Turismo Residenziale, Attività Sportive

Zona E3 -. Zona Agricola Speciale con Attività di Trasformazione della Produzione;

(5) - ZONE PER DESTINAZIONI DI INTERESSE GENERALE (ZONE F)

ZONE F: le parti di territorio interessate a destinazioni, attrezzature e impianti di interesse generale, sono articolate in:

Zona F1e - Aree per Attrezzature e Servizi Pubblici, Centri di Quartiere (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. a e b) esistenti;

Zona F1p - Aree per Attrezzature e Servizi Pubblici, Centri di Quartiere (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. a e b) di progetto;

Zona F2 - Aree Cimiteriali (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. b);

Zona F3 - Ampliamento Aree Cimiteriali (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. b);

Zona F4 - Attrezzatura per Turismo Sociale (ex colonia marina Patronati Scolastici) (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. b);

Zona F5 - Servizi PUE Impianti Produttivi (ex P.I.P.);

Zona F6 - Servizi Pubblici.

(6) - ZONE VERDI (ZONE V)

ZONE V: le parti di territorio vincolate a verde e/o destinate alla realizzazione di aree verdi di uso privato e pubblico, sono articolate in:

Zona V1a: Verde Privato Vincolato e di Rispetto, Parco Privato;

Zona V1b: Verde Privato con Risanamento Edifici Esistenti;

Zona V2e: Verde Pubblico con Attrezzature (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. c), esistente;

Zona V2p: Verde Pubblico con attrezzature (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. c), di progetto;

Zona V3 : Parco territoriale, Zone Boscate;

Zona V4 : Parco Urbano (art. 3 D.I.M. 1444/1968, lett. c);

Zona V5 : Vincolo Cimiteriale;

Zona V6 : Vincolo Idrogeologico;

Zona V6a: Aree di Depressione Alluvionale;

Zona V7 : Vincolo di Salvaguardia Paesistica (Commissione Provinciale per la tutela delle bellezze naturali e paesistiche, Lecce 11.12.1968);

Zona V8 : Vincolo di Salvaguardia Paesistica di P.U.G.;

Zona V9 : Vincolo Storico - Archeologico . V9e Edifici / V9a Aree;

Zona V10: Spiagge, Parco Costiero Attrezzato in Territorio di altro Comune;

(7) - Il P.U.G. , oltre alla zonizzazione riporta, come risulta dalle Tavole di progetto elencate nelle N.T.A., altre indicazioni che, prescindendo dalla Zonizzazione, pongono vincoli ed indicazioni in ordine alla gestione ed attuazione dello stesso e precisamente:

- Aree per Urbanizzazioni Primarie (UP)
- Aree Per Urbanizzazioni Secondarie (US)
- Infrastrutture stradali e ferroviarie
- Percorsi ciclabili e percorsi pedonali
- Maglia di rilevanza paesistica
- Collegamento meccanizzato mare-collina;
- Percorso servizio navetta intercomunale mare-collina
- Limite di edificabilità;
- Alberature ed uliveti

7) **Fabbisogno di aree standard**

Per Comuni inferiori a 10.000 abitanti

Fa (aree per l'istruzione): 4 mq./abit. fabbisogno coperto

Fb (aree per attrezzature di interesse comune) 2,00 mq./abitanti

Vs: verde pubblico e con attrezzature 3,5 mq./abit.).

Il dimensionamento del P.U.G. in relazione ai minimi predetti, risulta deducibile dalle

Per quanto riguarda il punto 5 dell'art. 4 (DM 1444/68) il fabbisogno di attrezzature sanitarie (ambulatori) può essere assolto all'interno delle aree Fb, mentre per quanto riguarda il fabbisogno di parchi urbani e territoriali (15 mq./abit.) si rimanda alle previsioni del piano per la zona costiera.

8) **Il sistema delle vie di comunicazione**

Si prevede una variante alla nuova circonvallazione, per non far gravitare il volume di traffico fra la zona "167" e la lottizzazione "Marsano"; e il prolungamento della via Rodogallo che eviti l'abitato di San Simone. Prevede inoltre l'eliminazione dei due passaggi a livello per Lido Conchiglie e per Gallipoli (Chiesa Nuova).

A monte si ipotizza un tracciato che dalla provinciale per Galatone raggiunga Monte Grappa, lambendo l'abitato.

9) **L'attuazione**

Le due ipotesi che si propongono all'esame non sono, come si è già detto, alternative ; ma riteniamo che la prima vada comunque presa in considerazione come base di partenza per l'"accensione" della seconda, che va promossa e guidata con un continuo monitoraggio delle iniziative in un quadro di valutazione del bilancio costi/benefici, sulla base di un quadro tecnico-economico realistico di partenza.

Le fasi di attuazione previste sono definite nell'allegata tavola di progetto N. 13
"Comparti di intervento"

III – STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PREVISTI DALLE N.T.A.

Sono strumenti della pianificazione particolareggiata esecutiva o di intervento preventivo :

- a) il piano particolareggiato esecutivo (PUE di iniziativa pubblica), ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942, n. 865/1971 e della legge regionale n. 20/01;
- b) il piano delle aree per l'edilizia economica e popolare (P.U.E. di iniziativa pubblica.), ai sensi delle leggi statali n. 167/1962 e n. 865/1971;
- c) il piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.U.E. di iniziativa pubblica.), ai sensi dell'art. 27 della legge statale n. 865/1971;
- d) il piano di lottizzazione convenzionata (PUE di iniziativa privata.), di iniziativa privata o pubblica, ai sensi della legge statale n. 1150/1942 e della legge regionale n. 20/01;
- e) il piano di recupero (PUE di iniziativa pubblica o privata.) ai sensi della legge statale n. 457/1978 e della legge regionale n. 20/01;
- f) il programma integrato di intervento, per le zone a destinazione mista (legge n. 179-17.12.1992, art. 16) in particolare finalizzato alla riqualificazione anche ambientale e caratterizzato da:
 - pluralità di funzioni,
 - integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione,
 - incidenza sulla riorganizzazione urbana,
 - possibile concorso di più operatori,
 - concorso di risorse finanziarie pubbliche o private.
- g) Il P.U.G. individua (PUTT/PBA, art. 2.11, punto 2) maglie "di rilevanza paesaggistico-ambientale" (marginali del costruito, determinanti nella qualificazione paesaggistica del versante ecc.) o di "recupero paesaggistico ambientale" (per situazioni di degrado periferico del costruito, ecc.) da sottoporre a progettazione urbanistico-paesaggistica, con contenuti ed efficacia di Piano Particolareggiato (art. 2.05 del PUTT/PBA).

Il documento programmatico preliminare ha individuato due tipologie fondamentali di procedure attuative:

- una procedura d'intervento diretto, pubblico o privato, riguardante l'insieme delle aree e degli immobili tipologicamente, morfologicamente e funzionalmente consolidati, governati da un sistema di regole e norme definito in sede di strumento urbanistico generale
- un sistema di procedure attuative di tipo innovativo, riguardanti alcune aree d'intervento strategico, collocate sia all'interno del tessuto urbano che nel territorio comunale, i cui caratteri di complessità ambientale, funzionale e di assetto proprietario, richiedono il ricorso a strumenti di analisi, di progetto e di fattibilità economico-finanziaria più articolati, difficilmente governabili all'interno dei tradizionali strumenti attuativi.

Si tratta prevalentemente di "aree programma", all'interno delle quali la presenza di una pluralità di operatori, di risorse e di destinazioni d'uso può sollecitare strategie di riqualificazione e trasformazione più organiche, compatibili con il processo di sviluppo territoriale e urbano delineato dal Documento preliminare, fondate sul concorso dell'iniziativa dei privati.

Le "aree programma" individuate dal Documento preliminare sono le seguenti:

1. Zona Costiera

- 1.1. Area "Cave" e Parco Lido Conchiglie
- 1.2. Area "Rossina"
- 1.3. Area Villa Stajano

2. Centro Urbano

- 2.1. Area Nuovo Centro Civico
- 2.2.) Area completamento PEEP

3. Ambito Territoriale

- 3.1. Area "ville e masserie"
- 3.2. Area "Circuiti turistici e naturali protetti"
- 3.3. Area "Itinerari in bicicletta"
- 3.4. Area "Paesaggi di Pietra"

1. Zona costiera

1.1. Area “Cave” e Parco Territoriale Lido Conchiglie

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Risanamento ambientale, riqualificazione e rivitalizzazione dell'area “Cave”.
Recupero vegetazionale e ambientale del Parco Territoriale Lido Conchiglie

Categorie d'intervento previste

- risanamento ambientale delle aree compromesse dalle cave, ad integrazione del parco esistente
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria
- realizzazione di residenze turistiche organizzate in villaggio turistico attrezzato
- realizzazione di impianti sportivi e per il tempo libero (equitazione, tennis, piscine e relativi servizi)
- realizzazione di strutture di ristoro (bar-ristorante)
- realizzazione di struttura destinata al turismo sociale (casa vacanze-ostello)
- realizzazione e gestione del Parco Territoriale

Procedure d'attuazione

L'attuazione degli obiettivi urbanistici di risanamento ambientale, riqualificazione e rivitalizzazione dell'area “Cave” e del contiguo Parco territoriale Lido Conchiglie viene perseguita tramite una procedura di tipo convenzionale attuata attraverso un **programma integrato d'intervento, ai sensi dell'art. 16, L. 179/92.**

Tale procedura consente infatti, in aree interessate da processi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale e da un assetto proprietario frammentato, di definire ipotesi organiche di intervento, che, coinvolgendo direttamente i privati, permettano di raggiungere l'equilibrio economico necessario a sostenere l'attuazione integrata dell'insieme degli interventi previsti dal programma.

Nell'area in questione, le nuove potenzialità di utilizzazione urbanistica dell'area offerte dal Comune ai proprietari dovranno essere compensate da impegni sostanziali e vincolanti da parte dei privati finalizzati alla realizzazione delle opere in modo integrato e coordinato, all'attuazione del programma in tempi certi e predeterminati, all'obbligatorietà di garantire modalità di gestione e manutenzione dell'intera area Cave e del Parco.

Le proposte dei privati dovranno contestualmente riguardare sia il progetto di trasformazione urbanistica dell'area "Cave" e di risanamento del Parco, sia le modalità di gestione delle nuove opere realizzate e di manutenzione del Parco.

Ogni proposta dovrà essere supportata da un piano di fattibilità economico-finanziaria che descriva le modalità di reperimento delle risorse necessarie alla realizzazione delle opere da eseguire (risorse private, pubbliche, comunitarie, ecc.), nonché da una valutazione dell'efficacia dell'investimento pubblico e privato, attraverso un'analisi di costi-ricavi anche in fase d'esercizio.

Le ipotesi di espletamento della procedura attuativa possono essere le seguenti:

1° Ipotesi: Invito ai proprietari ai presentare proposte riguardanti l'intera area d'intervento

In questa prima fattispecie, si invitano i proprietari ad aggregarsi e a formulare una proposta di programma d'intervento e di piano particolareggiato che riguarda l'intera area oggetto del programma integrato. I proponenti dovranno predisporre ipotesi compensative per i proprietari i cui terreni sono destinati ad opere pubbliche, che devono essere ceduti volontariamente, corredate dei relativi protocolli d'intesa.

2° Ipotesi: Invito a presentare proposte su un progetto preliminare d'intervento predisposto dal Comune

In questa seconda fattispecie, il Comune predispone un progetto preliminare d'intervento, tenendo in considerazione l'assetto proprietario dell'area. Successivamente si procede a definire, per singolo proprietario o per gruppi di proprietari aggregati (comparto), una procedura con invito a presentare proposte sulla base di quel progetto preliminare, per la realizzazione di quota parte di opere previste, sia private che pubbliche.

1.2. Area Rossina

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Adeguamento infrastrutturale e ricettivo dell'area
Riqualificazione ambientale del tessuto connettivo

Categorie d'intervento previste

- Strutture turistico-ricettive (campeggio, agriturismo, turismo sociale)
- Infrastrutture per lo sport
- Infrastrutture per il tempo libero
- Strutture commerciali e artigianali
- Sistemazione aree verdi e percorsi
- Parcheggi
- Uffici pubblici

Procedure d'attuazione

L'attuazione degli obiettivi urbanistici dell'area Rossina può essere perseguita sia tramite gli **strumenti tradizionali previsti dal P.P. (comparto edificatorio)**, sia attraverso la procedura del **programma integrato d'intervento, ai sensi dell'art. 16, L.179/92.**

Per l'attivazione di questa seconda procedura, l'Amministrazione comunale dovrà delimitare, sulla base di una valutazione economica del sistema di convenienze pubblico-private (analisi costi-ricavi, anche in fase d'esercizio) e dell'attuale assetto proprietario, le aree del Piano oggetto di proposta di programma integrato, con l'obiettivo di rendere organico il processo trasformativo e perseguire gli obiettivi di riqualificazione dell'area.

Tale valutazione dovrà essere promossa di concerto con l'Amministrazione Comunale di Gallipoli, la cui fascia costiera risulterebbe particolarmente valorizzata dagli interventi in oggetto.

In linea di massima è possibile ipotizzare le seguenti aree oggetto di specifica valutazione delle convenienze da parte dell'Amministrazione:

- area a campeggio e attrezzature sportive

- area per agriturismo
- centro commerciale e artigianale
- strutture alberghiere e attrezzature annesse (piscina, ecc.)

Nella valutazione delle convenienze pubbliche in ogni singola proposta dovrà essere inserita la realizzazione di una quota di attrezzature e infrastrutture pubbliche, primarie e secondarie, secondo le priorità indicate dal P.P.

1.3 Area Villa Stajano

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Risanamento ambientale del Parco

Adeguamento infrastrutturale dell'area

Categorie d'intervento previste

Piscina e relative attrezzature di servizio

Sistemazioni a verde, per il gioco e la sosta

Parcheggi

Percorsi pedonali

Procedure d'attuazione

L'attuazione degli obiettivi urbanistici dell'intervento può essere perseguita attraverso la procedura del **programma integrato d'intervento, ai sensi dell'art. 16, L.179/92.**

Il proprietario dell'area è invitato a presentare una proposta di intervento organico nel comparto, secondo le categorie d'intervento previste dal P.P., definendo le modalità operative di realizzazione, i tempi di attuazione e le modalità di gestione delle opere e degli spazi.

Nella formulazione della proposta, il soggetto privato potrà proporre anche soluzioni alternative agli assetti vincolistici previsti dal PP, purché sia garantita la

previsione e la realizzazione delle tipologie di spazi e attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico stabilite dall'Amministrazione Comunale in sede di espletamento della procedura di Programma Integrato.

La quantificazione e identificazione della quota di attrezzature pubbliche e/o d'interesse pubblico da inserire come criterio di apprezzamento della proposta nell'ambito del programma, dovrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale attraverso un'analisi tecnico-economica che definirà il sistema delle convenienze pubblico-private.

2. Centro Urbano

2.1. Area Nuovo Centro Civico

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Adeguamento funzionale e infrastrutturale del centro civico

Ridefinizione di sistema estetico urbano

Creazione di nuove centralità pedonali e d'interesse collettivo

Categorie d'intervento previste

- Strutture civiche
- Edilizia residenziale, commerciale, terziaria e artigianale
- Creazione di spazi di centralità urbana (piazza/ giardino d'inverno-gallerie/passages/porticati, ecc.)
- Sistemazione luoghi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili, itinerari accessibili anche per disabili
- Parcheggi

Procedure d'attuazione

L'attuazione degli obiettivi urbanistici dell'area relativa al nuovo Centro Civico può essere perseguita sia tramite gli **strumenti tradizionali previsti dal PUE di iniziativa pubblica (comparto edificatorio)**, sia attraverso la procedura del **programma integrato d'intervento, ai sensi dell'art. 16, L. 179/92.**

La concessione della facoltà edificatoria ai privati sarà correlata alla valutazione delle opere pubbliche o d'interesse pubblico che il proponente dovrà realizzare a proprie spese e cedere al Comune.

La procedura del programma integrato risulta maggiormente efficace per garantire l'organicità dell'intervento e una valutazione congrua dei criteri compensativi d'incentivazione nei confronti dei proponenti.

Tale valutazione sarà il risultato di una specifica analisi costi-benefici, estesa alla fase di esercizio.

Anche in questo caso, nella formulazione della proposta, i soggetti interessati potranno proporre anche soluzioni alternative agli assetti vincolistici previsti dal Piano, purché sia garantita la previsione e la realizzazione delle tipologie di spazi e attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico stabilite dall'Amministrazione Comunale in sede di espletamento della procedura di Programma Integrato.

2.2. Area completamento ex PEEP

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Completamento delle destinazioni residenziali

Adeguamento funzionale e infrastrutturale dell'ambito

Riqualficazione funzionale ed estetica del tessuto connettivo

Categorie d'intervento previste

- Edilizia residenziale, sovvenzionata e convenzionata/agevolata, e terziaria
- Urbanizzazioni primarie e secondarie
- Sistemazione luoghi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili, itinerari di accessibilità
- Parcheggi

Procedure d'attuazione

L'attuazione degli obiettivi urbanistici dell'area potrebbe essere perseguita attraverso una pluralità di azioni: un Piano di Recupero Urbano, finanziato ai sensi dell'art. 11, L. 493/93, un Contratto di Quartiere, ai sensi del Bando CER, G.U 30.1.1998 n. 24, qualora dovesse essere rifinanziato, un Programma Integrato, ai sensi dell'art. 16, L. 179/92, un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, L.457/78.

3. Ambito territoriale

3.1 Area "Ville e Masserie"

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Recupero e riutilizzazione a fini culturali, ricreativi, turistici delle strutture edilizie esistenti
Adeguamento funzionale e infrastrutturale dell'ambito
Valorizzazione ambientale dei siti

Categorie d'intervento previste

- Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, anche con incrementi volumetrici
- Urbanizzazioni primarie
- Sistemazione luoghi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili, itinerari di accessibilità
- Parcheggi

Procedure d'attuazione

Gli obiettivi urbanistici dell'area possono essere perseguiti attraverso la predisposizione di Piani di Recupero d'iniziativa privata o Programmi integrati.

Dato il particolare pregio delle strutture edilizie interessate, la procedura del programma integrato può essere avviata sulla base di un progetto preliminare d'intervento, predisposto dall'Amministrazione Comunale, sulla base del quale i singoli proprietari possono formulare le loro proposte.

L'Amministrazione Comunale può individuare nella concessione di ulteriori cubature edificatorie, compatibili con le caratteristiche dei singoli contesti, gli elementi di incentivazione al recupero e alla riutilizzazione del patrimonio edilizio da valorizzare, da offrire ai singoli proponenti.

Il privato dovrà impegnarsi a garantire la completa attuazione delle opere previste, nonché indicare le modalità di gestione e manutenzione dell'intero comparto interessato,

predisponendo appositi piani di fattibilità economico-finanziaria, anche in fase di esercizio.

3.2 Area "Circuiti turistici e naturali protetti"

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Recupero ambientale e valorizzazione di ambiti territoriali abbandonati e/o degradati

Realizzazione di un "Parco naturale accessibile" con la creazione di itinerari protetti anche per disabili

Categorie d'intervento previste

- Risanamento ambientale e adeguamento funzionale
- Sistemazione luoghi di sosta, aree verdi, percorsi pedonali, itinerari di accessibilità
- Parcheggi e nodi di scambio

Procedure d'attuazione

Gli obiettivi urbanistici dell'area possono essere perseguiti attraverso la predisposizione di specifici Piani di Settore, come il Piano per l'accessibilità territoriale, collegato al precedente programma di valorizzazione delle Ville e Masserie e al Piano degli Itinerari in bicicletta di cui al paragrafo successivo.

Il Piano per l'accessibilità territoriale, d'iniziativa pubblica, può essere anche realizzato tramite l'apporto di soggetti economici e sociali (associazioni di disabili, di anziani, ambientaliste, del volontariato, cooperative culturali, di giovani disoccupati, strutture turistiche, centri di botanica, etc) a vario titolo interessati a promuovere la realizzazione del Parco naturale Accessibile e a gestirne la fase di utilizzo.

3.3 Area "Itinerari in bicicletta "

Obiettivi urbanistici dell'intervento

Recupero ambientale e valorizzazione di ambiti territoriali abbandonati e/o degradati
Creazione di una rete ciclabile con luoghi di sosta, aree verdi, itinerari di accessibilità

Categorie d'intervento previste

- Risanamento ambientale e adeguamento funzionale
- Realizzazione di una rete ciclabile territoriale
- Parcheggi e nodi di scambio

Procedure d'attuazione

Gli obiettivi urbanistici dell'area possono essere perseguiti attraverso la predisposizione di uno specifico Piano di Settore, come il Piano degli "Itinerari in bicicletta", collegato al precedente il Piano per l'accessibilità territoriale, e al programma di valorizzazione delle Ville e Masserie .

Il Piano degli Itinerari in bicicletta può essere realizzato in coordinamento con il Piano per l'accessibilità territoriale, tramite l'apporto di soggetti economici e sociali a vario titolo interessati a promuovere la realizzazione del Parco naturale Accessibile e a gestirne la fase di utilizzo.

3.4 Area "Paesaggi di Pietra"

Abbiamo definito "Paesaggi di Pietra" la vasta area adiacente la via per Neviano, a est dell'abitato, nella quale in una suddivisione particellare evidentemente risultante da una concessione in enfiteusi di una vasta proprietà, sono state realizzate sistemazioni edilizie-rurali e sistemazioni ambientali "spontanee" adeguate alle forme di economia agraria e alle forme tecnologiche costruttive, culturali e di immagine dell'epoca. Rappresentano perciò – a qualunque data esse risalgano – un patrimonio culturale e di identità specifica singolarmente rappresentativo della cultura materiale salentina e, più latamente, mediterranea, la cui conservazione e salvaguardia è di assoluta importanza, come testimonianza storica unica e ancora praticamente intatta, di interesse etnografico e antropologico-culturale tutto da studiare.

Può rappresentare il vero e proprio “Museo storico di Sannicola”, di cui il trattamento e la sistemazione va affrontata con criteri strettamente “museografici” moderni, che comprendono, oltre alla salvaguardia, i modi per la fruizione, per la utilizzazione formativa, oltre che per la gestione, custodia e manutenzione, che eviti ogni forma di abbandono.

Se ne presenta pertanto, nell’ambito di una strumentazione attuativa di “Progetto Integrato di Intervento” un apposito “Studio d’Area”, che può rivestire anche caratteri di studio-campione a livello regionale per altri interventi in territori che presentino caratteri analoghi (ed anche per altre zone del Comune in cui a minore dimensione si presentino trattamenti paesistici simili), nonché in generale per la sperimentazione conservativa di tutto il patrimonio di manufatti rurali in pietra a secco, ancora ampiamente presenti e che punteggia il territorio con aspetti precipui ed inconfondibili.

ALLEGATO: “ NOTE SUL DIMENSIONAMENTO “

1. Premessa

Come previsto nel programma di redazione del Piano Urbanistico Generale di cui alla Legge Regionale n. 20 del 27/07/2001 e come deducibile anche dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 6320/89, per la redazione del PUG di Sannicola è necessario definire anche il dimensionamento della capacità insediativa di Piano.

2. Struttura della popolazione e previsioni

In questa sede si rappresentano gli aspetti principali della struttura demografica di Sannicola con lo scopo di evidenziarne sia le peculiarità che le possibili linee di tendenza. Le rappresentazioni fornite, al fine di evidenziare i fenomeni salienti per orientare e dimensionare la pianificazione comunale, sono soprattutto di carattere sintetico.

2.1 Le piramidi omotetiche della comunità sannicolese

La rappresentazione della struttura della popolazione per fasce d'età mediante la tecnica della "piramide omotetica" consente di cogliere le dinamiche in atto dal punto di vista dell'invecchiamento della popolazione. Si realizza cioè una sorta di fotografia della consistenza delle diverse generazioni costitutive la popolazione potendo così ottenere una possibile previsione circa la consistenza futura della popolazione comunale

Per struttura della popolazione nella forma più generale, si intende la sua composizione per sesso e classi di età. La composizione per sesso della popolazione per ogni età o per tutte le età, nel complesso è espressa dalla proporzione tra maschi e femmine alla nascita e dalla differenza di mortalità e migrazione nei due sessi; il valore del rapporto numerico tra questi è significativo ai fini della nuzialità e, di conseguenza, della fertilità.

La struttura per età della popolazione dipende direttamente dagli andamenti passati di fertilità, natalità, mortalità e migrazione e, a sua volta, influenza considerevolmente i tassi grezzi di ciascuno dei fenomeni citati. Va tuttavia precisato che la composizione per età influenza in misura molto minore il tasso di natalità che non quello di mortalità; al contrario la natalità ha un effetto molto più sensibile che la mortalità sulla struttura per età della popolazione.

Lo studio della struttura per sesso ed età è fondamentale per la comprensione, oltre che degli effetti derivanti sul sistema demografico, sociale, economico e politico, per la definizione delle articolazioni della domanda di attrezzature collettive; infatti dalla composizione per classi di età di una popolazione dipenderanno il sistema di istruzione, la distribuzione della forza lavoro, la formazione delle famiglie, la domanda di alloggi, i consumi pubblici e privati, la propensione agli investimenti e la mobilità territoriale.

Tuttavia essendo ormai la comunità sannicolese strettamente interrelata nel più vasto ambito territoriale del Salento, alcuni parametri usualmente analizzati quali quello di nuzialità, al fine del PUG, rischierebbero di fornire rappresentazioni di non facile controllo all'interno di un sistema territoriale molto più articolato.

Ai fini dell'orientamento progettuale del piano, invece, rileva assai, la rappresentazione della piramide delle età, costituita da un istogramma in cui sull'asse delle ordinate sono rappresentate le classi di età e sull'asse delle ascisse il numero degli individui, divisi per sesso, aventi un'età compresa entro i limiti di ogni classe. L'esame della piramide che ne risulta permette di comprendere la distribuzione dei due sessi nelle principali classi d'età.

Dai dati anagrafici dei residenti nel comune, rilevati agli uffici comunali, è stato possibile costruire questo tipo di piramide.

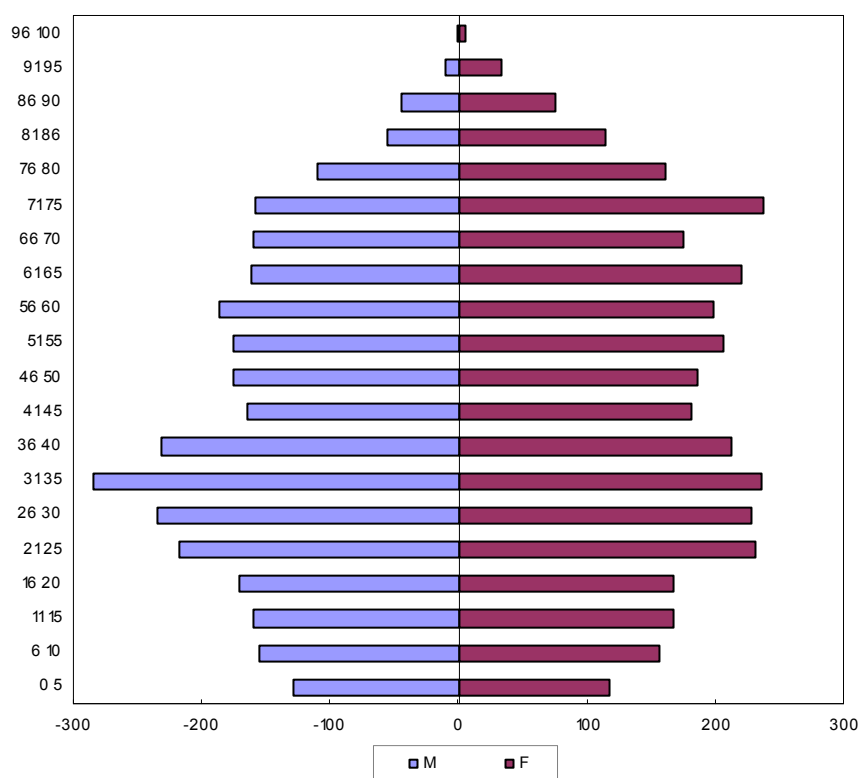


DIAGRAMMA 1: PIRAMIDE OMOTETICA

Il dato complessivo, come rappresentato nel diagramma 1, mostra una popolazione con un certo grado di invecchiamento. E' infatti evidente, se osserviamo il dato nel complessivo medio in Tabella 1, come la "base" della "piramide" (le prime 4 fasce d'età rappresentate, da 0 a 20 anni) mostri dei valori medi per fascia pari a circa i 3/4 del valore medio della fascia da 21 a 40 anni (302 a fronte di 466). Tuttavia questi valori sono abbastanza congruenti (anche se al di sotto del rapporto necessario alla riproduzione degli stessi) con i valori della terza fascia d'età, quella compresa tra i 41 ed i 60 anni (302 a fronte di 365,25).

età	M	F	TOTALE	subtot	perc.	medio	incid.fem.	incid.media
0, 5	129	114	243				46,91%	
6, 10	155	150	305				49,18%	
11, 15	160	165	325				50,77%	
16, 20	171	164	335	1.208	19,69%	302	48,96%	49,09%
21, 25	218	228	446				51,12%	
26, 30	235	225	460				48,91%	
31, 35	285	232	517				44,87%	
36, 40	231	210	441	1.864	30,39%	466	47,62%	48,02%
41, 45	165	178	343				51,90%	
46, 50	176	183	359				50,97%	
51, 55	175	202	377				53,58%	
56, 60	187	195	382	1.461	23,82%	365,25	51,05%	51,88%
61, 65	162	116	278				41,73%	
66, 70	159	173	332				52,11%	
71, 75	158	230	388				59,28%	
76, 80	110	158	268	1.266	20,64%	316,5	58,96%	53,48%
81, 85	55	110	165				66,67%	
86, 90	44	76	123				61,79%	
91, 95	10	30	40				75,00%	
96, 100	1	6	7	335	5,46%	83,75		66,27%
TOTALE	2986	3145	6.134					
perc.	48,68%	51,27%						

TABELLA 1: I VALORI DELLA PIRAMIDE DI SANNICOLA

La piramide omotetica se da un lato evidenzia come l'incidenza della crescita demografica degli anni del *boom* economico (rilevabile nella maggior ampiezza della fascia di popolazione dai 21 a 40 anni) rappresenti il dato più elevato, dall'altro sottolinea il fenomeno dell'assottigliamento delle fasce più elevate in relazione alle prime. Ciò implica che se non venissero attivate specifiche politiche di miglioramento delle condizioni di abitazione e produzione, volte al recupero demografico, ed il PUG può essere utile strumento anche per questo, possa venir progressivamente riassorbita ottenendo il ritorno a valori demografici dell'epoca precedente con possibili conseguenze di abbandono ingenerate dal decremento demografico.

Viceversa la presenza di una differenza percentuale tra la popolazione dei due sessi (complessivamente circa il 51.27% di popolazione femminile contro circa il 48.68% di popolazione maschile) è invece un dato abbastanza normale.

2.2 Linee di evoluzione

Le considerazioni svolte sulle rappresentazioni della struttura della popolazione di Sannicola al 2001 inducono alla definizione di una previsione possibile per gli anni futuri, necessaria per il dimensionamento del PUG.

2.2.1 La dinamica demografica dal 1961 al 2001

La dinamica demografica quale emerge nei dati censuari dal 1961 al 2001, come rilevata dai censimenti della popolazione, mostra una situazione abbastanza chiara.

Infatti, nel diagramma 2, sono ampiamente riconoscibili gli effetti del trend complessivo di crescita demografica fino al 1991 e si nota altresì un marcato inizio del fenomeno di decremento demografico prima paventato. L'apparente decremento rilevabile nella prima parte del diagramma (1961-1971) non è da considerarsi un dato veritiero e quindi imputabile ad un reale fenomeno demografico ma, come rilevato presso l'ufficio comunale competente, dipendente da una diversa impostazione della raccolta dei dati (nel censimento del 1961 furono considerati come residenti effettivi i cittadini emigrati all'estero).

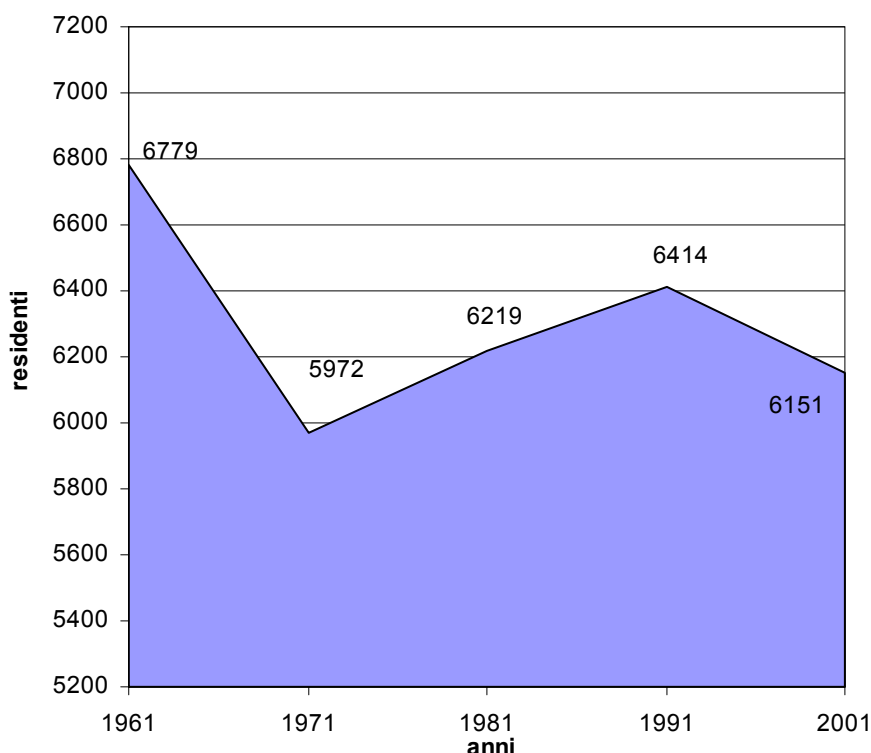


DIAGRAMMA 2: CURVA DELLA POPOLAZIONE

2.2.2 L'evoluzione demografica negli anni futuri

Alla luce di questi dati di insieme, il calcolo della formula di dimensionamento prevista dalla Delibera di giunta Regionale n° 6320 del 13 novembre 1989 (come da tabella n. 6 della delibera che prevede una proiezione in relazione all'andamento del 1981 in poi), porta ad un risultato complessivo di 6.720 abitanti previsti per l'anno 2017

Date le considerazioni dei paragrafi precedenti, tale dato appare non solo realistico ma anche abbastanza ottimistico, per ottenerlo infatti occorre che qualcosa muti nella realtà territoriale, in maniera tale da invertire il trend di decremento evidenziato nel diagramma 3 che ha i suoi fondamenti strutturali nelle piramidi omotetiche precedentemente descritte (diagramma 2).

Popolazione residente all'anno 2002	6151
Tasso di crescita della popolazione (media delle medie)	0,925%
Popolazione presunta all'anno 2017	6720

TABELLA 2: PROIEZIONI DI VARIAZIONE DEMOGRAFICA PER I PROSSIMI 15 ANNI IN BASE ALLA D.G.R. 6320/1989

3. Fabbisogni indotti per la residenza

In questo capitolo vengono affrontati i possibili riflessi del dato globale di dimensionamento demografico sia sul fabbisogno abitativo (di edilizia residenziale dunque), che sul fabbisogno di servizi e di altre aree "a standard".

3.1 Valutazione della consistenza del patrimonio residenziale

L'analisi dello stato di fatto, effettuata ai fini della redazione del rapporto preliminare Piano Regolatore (ora P.U.G.) ha evidenziato (v. tab.3) le caratteristiche dimensionali del patrimonio edificato del Comune di Sannicola.

Il dato più rilevante è la percentuale molto alta di edifici ad un piano (79,10% della superficie coperta (SC) totale) dell'edificato complessivo. I fabbricati a due piani e con

più di due piani fuori terra rappresentano invece una frazione più o meno trascurabile del totale.

	<i>Sannicola e Frazioni</i>	
Edifici ad 1 piano	559876	79,10% su SC totale
Di cui con strutture a volta	82302	14,70% su SC edifici ad 1 piano
Edifici a 2 piani	146516	20,70% su SC totale
Di cui con strutture a volta	3663	2,5% su SC edifici a 2 piani
Edifici con più di 2 piani	14156	0,2% su SC totale
Totale SC	720548	100% su SC totale

TABELLA 3: CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO NELLE AREE URBANE IN SC (MQ)

Accertata che la destinazione d'uso prevalente dell'edificato privato, come rilavata dai censimenti della popolazione e delle abitazioni, è quella residenziale (~92%) da ciò si deduce una potenzialità edificatoria residenziale intrinseca per operazioni di ristrutturazione di fabbricati anche nel caso si volessero salvaguardare interamente i fabbricati "a volta", assai elevata.

Come si rileva dalla tabella 4 (andamento dell'attività edilizia dal 1989 al 2001) è evidente che gli interventi edificatori negli anni analizzati sono stati rivolti prevalentemente alle nuove costruzioni piuttosto che alle ristrutturazioni o agli ampliamenti dell'esistente.

Tale fenomeno pone delle difficoltà sul modo di interpretare, in chiave di dimensionamento e quindi delle esigenze abitative contemporanee il patrimonio edilizio che risulta essere quanto mai consistente con potenzialità elevate di trasformazione.

ANNO	SANNICOLA E FRAZIONI				TOTALI
	RESIDENZIALE		NON RESIDENZIALE		
	AMPLIAM.	N. COSTR	AMPLIAM.	N. COSTR	
1989	6320	12240	150	1200	19910
1990	1740	14800	110	700	17350
1991	3100	17800	320	1460	22680
1992	570	16150	240	2100	19060
1993	2910	12100	1400	8200	24610
1994	1950	11640	200	650	14440
1995	4800	5700	400	821	11721
1996	3710	12100	2300	7500	25610
1997	980	9900	1200	6500	18580
1998	2300	7500	980	3510	14290
1999	640	8100	651	11860	21251
2000	1800	9150	150	5850	16950
2001	1640	7168	220	5857	14885
TOTALE	32460	144348	8321	56208	241337

TABELLA 4: ANDAMENTO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA DAL 1989 AL 2001 (IN MC)

3.2 Valutazione delle modalità d'uso del patrimonio residenziale

La tabella 5 (famiglie residenti per ampiezza) mostra chiaramente come Sannicola veda trasformarsi la consistenza numerica delle famiglie attraverso una progressiva riduzione del numero medio dei componenti (da 2,98 nel 1981 a 2,73 nel 2001) con una incidenza delle famiglie composte da una, due o tre persone che nel 1981 raggiungeva circa il 50% e invece nel 2001 detta percentuale viene superata notevolmente

N. Compon.	1981		1991		2001	
	N.	%	N.	%	N.	%
1, In coabit.	62	*****	0	*****	0	*****
Non coabit.	321	*****	464	*****	555	*****
TOTALE	383	18%	464	21%	555	24%
2	566	27%	566	25%	579	25%
3	366	18%	417	19%	425	19%
4	455	22%	498	22%	505	22%
5	205	10%	201	9%	167	7%
6	75	4%	60	3%	33	1%
7. E più famig.	38	2%	26	1%	12	1%
TOT. FAMIG.	2.088	100%	2.232	100%	2.276	100%
TOT.COMP.	6.219		6.197		6.213	
Numero medio						
comp. Famiglia	2,98		2,78		2,73	

TABELLA 5: FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA AI CENSIMENTI 1981, 1991 E 2001

Il dato relativo di cui al precedente periodo si dimostra corrispondente a quello più generale (dati provinciali, regionali e nazionali), per cui necessità di revisione del patrimonio edilizio esistente perché spesso non più coerente per tipologia con le esigenze dei nuovi nuclei familiari.

Va precisato, in ogni caso, che a fronte di una riduzione del numero medio di componenti del nucleo familiare la domanda per residenze viene formulata per una maggiore superficie pro-capite rispetto a quella in sito e ciò per un deducibile miglioramento delle condizioni di vita e delle esigenze dei singoli.

L'analisi del rapporto tra abitazioni occupate e abitazioni non occupate nei censimenti (v. tab. 6) mostra come negli anni sia decisamente aumentata la percentuale di abitazioni non occupate, passando dal 28,12% del 1981 al 40,56% del 2001. Se consideriamo invece il dato percentuale di stanze non occupate sul totale notiamo come quest'incremento sia minore, si passa infatti dal 28,12% del 1981 al 40,23% del 2001. Si evidenzia con ciò come nonostante la progressiva riduzione della dimensione media del nucleo familiare le abitazioni non utilizzate siano prevalentemente quelle di taglio medio-piccolo confermando perciò l'assunto precedente di una maggior esigenza di spazio pro-capite.

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE

	1.981		1.991		2.001	
	N.	%	N.	%	N.	%
ABITAZ. OCCUPATE	1.989	71,88	2.230	62,80	2.307	59,77
n. stanze totali	7.901	72,05	9.601	64,64	8.187	65,24
n. medio st./abit.ni	3,97		4,3		3,54	
sup. compl. Mq.	157.205		222.877		230.570	
sup. media per abit.ne	79,03		99,94		99,90	
n. famiglie	2.088		2.232		2.276	
n. componenti	5.863		6.197		6.213	
n. medio occ./abit.	2,95		2,78		2,69	
n. medio occ./st.	0,74		0,64		0,76	
AB. NON OCCUPATE	778	28,12	1.321	37,20	1.553	40,23
n. stanze totali	3.094	27,95	4.852	35,36	4.362	34,76
n. medio st./abit.ni	3,97		3,67		2,8	
ABIT. IN TOTALE	2.767	100	3.551	100	3.860	100
n. stanze totali	10.965	100	14.853	100	12.549	100
n. medio st./abit.ni	3,96		4,07		3,25	

TABELLA 6: ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE AI CENSIMENTI 1981,1991E 2001

Il dato relativo al non utilizzo, non trascurabile, sconta la rilevanza del patrimonio residenziale realizzato dai soggetti che attualmente e provvisoriamente si sono trasferiti in altro luogo per motivi di lavoro. Detto dato che al 2001 è pari al 40,23% del totale comunale, è riferito al patrimonio che viene utilizzato saltuariamente per cui inquadrabile nei dati relativi al non uso.

Se consideriamo dunque che una parte non trascurabile del dato relativo al non uso è assorbita dalle costruzioni realizzate sulla fascia costiera e sulla parte collinare in confine con il territorio del Comune di Tuglie, si ritiene che il dato del non uso relativo a Sannicola e frazioni può essere stimato tra il 12% ed il 23% differenziato a seconda che si valuti in relazione al fabbisogno di stanze o di abitazioni.

Questo valore trova rispondenza nell'analisi complessiva dei dati e dalla conoscenza puntuale del territorio. Infatti, circa il 70% delle abitazioni non occupate è costituito dalle residenze utilizzabile per vacanze, nella maggior parte localizzate sulla fascia costiera e sulla parte collinare dell'abitato di Sannicola in confine con il territorio del Comune di Tuglie.

5.1 Valutazione del fabbisogno residenziale

La valutazione del fabbisogno residenziale al 2017 (orizzonte di Piano), conformemente a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Regionale n° 6320 del 13 novembre 1989, fa riferimento a due metodi differenti di calcolo di cui uno basato sulle stanze e l'altro sulle abitazioni.

Questo duplice metodo di calcolo viene differenziato in ulteriori due modi. Nel primo modo il dato di partenza per stimare il patrimonio attuale è costituito dal dato del censimento 2001, maggiorato del realizzato nel 2002, che essendo indifferenziato su tutto il territorio (compresa fascia costiera e zona collinare) al fine di ottenere un dato attendibile al 2002 viene questo depurato delle abitazioni (stimabili) insistenti sulla fascia costiera e sulla parte collinare. Nel secondo metodo il dato di partenza è costituito dalla consistenza riveniente sempre dal censimento 2001 maggiorato dal realizzato nel 2002 e ciò relativamente ai soli centri abitati e quindi con l'esclusione della fascia costiera e delle zona collinare.

Si riporta nelle tabelle 7, 8 e 9 il risultato dei predetti metodi di calcolo (ognuno nei due differenti procedimenti).

Va precisato che nei due predetti metodi di calcolo sono state inserite delle valutazioni discrezionali in ordine al dimensionamento delle stanze ed in parte delle abitazioni anche se queste trovano rispondenza nei dati dei censimenti.

La stessa discrezionalità è stata utilizzata sui dati relativi alle idoneità dei vani e delle abitazioni. Infatti, sono state impiegate percentuali differenti in quanto si è accertato che l'elemento "non uso" è differente sul dato "abitazione" e sul dato "stanza".

In conclusione, sulla base delle correzioni di stima del fabbisogno complessivo di stanze, come emergente dai due metodi di calcolo, articolati nei due procedimenti, è quanto mai differente. Infatti, la media dei due procedimenti con il primo metodo è di stanze 1784 mentre la media dei due procedimenti con il secondo metodo è di stanza 1118. Il tutto per una media delle medie corrispondenti a stanze 1471 (tabella 9) corrispondente al fabbisogno nel periodo di validità stimato.

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE 1° PROCEDIMENTO			
Popolazione residente nell'anno 2017	n°		6.720
Indice di affollamento medio comunale	Occ./St	0,75	
Dotazione necessaria di stanze al 2017	St	-	8.960
DOTAZIONE ESISTENTE AL 2002			
SLP totale nel centro urbano al 2002	mq	306.320	
percentuale di SLP residenziale	%	90,00	
SLP residenziale stimata al 2002	mq	275.688	
Stanze al 2002	St		13.784
Stanze abbandonate (stima)	%	8%	1.103
Stanze inidonee nei nuclei urbani (stima)	%	30%	4.135
Stanze fisiologicamente non occupate	%	8%	1.103
Stanze idonee al dicembre 2002	St		7.444
Fabbisogno di edilizia residenziale al 2017	St		1.516
CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE 2° PROCEDIMENTO			
Famiglie residenti al 2017	n°		2.486
DOTAZIONE ABITAZIONI AL 2002			
SLP totale nel centro urbano al 2002	mq	382.900	
percentuale di SLP residenziale	%	90,00	
SLP residenziale stimata al 1999	mq	344.610	
Abitazioni al 2002	Ab		4.308
Abitazioni abbandonate (stima)	%	8%	345
Abitazioni inidonee nei nuclei urbani (stima)	%	30%	1.292
Abitazioni fisiologicamente non occupate	%	8%	345
Abitazioni idonee al 2002	St		2.326
Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2017	Ab		160
Numero medio di stanze per abitazione al 2014	St		4,5
Fabbisogno complessivo di stanze al 2014	St		719
MEDIA			1.118

TABELLA 7: CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE 1° METODO

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE 1° PROCEDIMENTO				
1	Popolazione residente nell'anno 2017	n		6.720
2	Indice di affollamento medio comunale	Occ./St	0,75	
3	Dotazione necessaria di stanze al 2017	St	-	8.960
4	DOTAZIONE ESISTENTE AL 2002			
5	Totale stanze censite al 2001			12.432
	SLP fascia costiera e collinare al 2001	mq	47.200	
	SLP nella fascia costiera e collinare nel 2002	mq	2.040	
	SLP nella fascia costiera e collinare al 2002	mq	49.240	
	Stanze nella fascia costiera e collinare al 2002	n.		2.462
	Stanze nei nuclei urbani al 2001	St		9.970
6	Totale stanze costruite nei nuclei urbani nl 2002	St		200
	Stanze nei nuclei urbani al 2002	St		10.170
7	Stanze inidonee nei nuclei urbani (stima)	%	28%	2.848
8	Stanze fisiologicamente non occupate	%	6%	610
9	Stanze idonee al dicembre 2002	St		6.712
10	Fabbisogno di edilizia residenziale al 2017	St		2.248
CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE 2° PROCEDIMENTO				
1	Famiglie residenti al 2017	n°		2.486
2	DOTAZIONE ABITAZIONI AL 2002			
3	Totale abitazioni censite al 2001			3.829
	SLP fascia costiera e collinare al 2001	mq	47.200	
	SLP nella fascia costiera e collinare nel 2002	mq	2.040	
	SLP nella fascia costiera e collinare al 2002	mq	49.240	
	Abitazioni nella fascia costiera e collinare al 2002 (SLP/100)	Ab		492
	Abitazioni nei nuclei urbani al 2001	Ab		3.337
	SLP realizzata nei nuclei urbani al 2002	mq	20.000	
4	Totale abitazioni costruite nei nuclei urbani nel 2002	Ab		200
	Abitazioni nei nuclei urbani al 2002	St		3.537
5	Abitazioni inidonee nei nuclei urbani (stima)	%	30%	1.061
6	Abitazioni fisiologicamente non occupate	%	8%	283
7	Abitazioni idonee e disponibili al 2002	Ab		2.193
8	Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2017	Ab		293
9	Numero medio di stanze per abitazione al 2017	St		4,5
10	Fabbisogno complessivo di stanze al 2017	St		1.320
	MEDIA			1.784

TABELLA 8: CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE 2° METODO

MEDIA FABBISOGNO DI STANZE 1° metodo		1784
MEDIA FABBISOGNO DI STANZE 2° metodo		1.118
MEDIA DELLE MEDIE		1.451

TABELLA 9: QUADRO RIASSUNTIVO DELLA MEDIA DEL CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDIL. RESIDENZIALE

4. Consistenza delle attività produttive

L'attuale destinazione d'uso del suolo in Sannicola presenta una modesta consistenza percentuale destinata alle attività produttive. Da quanto accertato, dell'intera superficie coperta edificata in Sannicola solo il 2,70% è destinata interamente ad attività produttive di tipo artigianale o industriale, l'1,98% ad attività commerciale e l'1,10% ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli. Quanto predetto, evidenzia una situazione nella quale il peso dell'attività produttiva secondaria e terziaria è quanto mai irrilevante. I dati rilevabili dai censimenti del 1981, 1991 e 2001, come riportati nella tabella 10 documentano una stagnazione della occupazione, come rilevabile dal confronto dei dati relativi ai singoli periodi.

	1981		1991		2001	
	MF	%	MF	%	MF	%
Agricoltura	721	38,35%	664	39,00%	670	38,35%
Industria						
1; A Combust.	1		1		2	
1, B El., Gas, Acqua	1		1		1	
TOTALE/1	2	0,11%	2	0,12%	3	0,17%
2, Estrattivi	22	1,17%	18	1,06%	20	1,14%
3, Lav. Metallici	44	2,34%	38	2,23%	36	2,06%
4, al. Tess. Leg.	172	9,15%	165	9,69%	163	9,33%
5, Costruzioni	193	10,27%	180	10,58%	185	10,59%
Commercio						
6,A Pub. Eser.	219		191		185	
6,b Riparaz.	38		39		41	
TOTALE/6	257	13,67%	230	13,51%	226	12,94%
TRASP./Conn./7	114	6,06%	99	5,82%	101	5,78%
CREDITO, ASS,						
8,A Credito	5		5		7	
8,B Servizi	21		19		20	
TOTALE/8	27	1,44%	24	1,41%	27	1,55%
PUBBL. AMMIN.						
9,A Pubbl. Amm.	126		90		98	
9,B Servizi	203		192		218	
TOTALE/9	329	17,50%	282	16,57%	316	18,09%
TOTALI	1880	100	1702	100	1747	100

TABELLA 10: POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITÀ ECONOMICA

Il dimensionamento per i nuovi posti di lavoro, definito secondo quanto prescritto dalla delibera regionale 6320 (v. tab.11), produce un dato il cui utilizzo ai fini pianificatori può risultare assai generico. Infatti il modesto incremento dei nuovi posti, prevedibile nel settore industriale può invece dar luogo (ed in parte è auspicabile in un'operazione di riordino territoriale) a necessità insediative in proporzione assai maggiore, per l'esigenza di tutelare la trasformazione di microattività imprenditoriali in vere e proprie attività artigianali o industriali logisticamente più strutturate. Di fatto il Comune di Sannicola già dispone di P.I.P. regolarmente approvato in relazione al quale l'offerta, prescindendo dalla domanda e dalle necessità, risulta già quantificata e quindi dimensionata.

	1981		1991		Variazione 1981-1991 ± n	2001		2017		Nuovi posti lavoro al 2017
	n	%	n	%		%corr	n	%corr	n	
Popolazione Totale	6.219	100,00%	6.414	100,00%	195	100,00%	6.151	100,00%	6.720	569
Popolazione attiva	1.880	30,23%	1.702	26,54%	-178	26,54%	1.747	26,54%	1.783	36
Addetti Agricoltura	721	11,59%	664	10,35%	-57	10,35%	670	10,35%	696	26
Addetti Industria	240	3,86%	223	3,48%	-17	3,48%	222	3,48%	234	12
Addetti Costruzioni	193	3,10%	180	2,81%	-13	2,81%	185	2,81%	189	4
Addetti Totale	433	6,96%	403	6,28%	-30	6,28%	407	6,28%	422	15
Addetti al Commercio	257	4,13%	230	3,59%	-27	3,59%	226	3,59%	241	15
Addetti ai Trasporti	114	1,83%	99	1,54%	-15	1,54%	101	1,54%	104	3
Addetti Credito e Assicurazioni	27	0,43%	24	0,37%	-3	0,37%	27	0,37%	25	-2
Addetti Pubblica Amministrazione	329	5,29%	282	4,40%	-47	4,40%	316	4,40%	295	-21

TABELLA 11: DIMENSIONAMENTO DEL NUMERO DI ADDETTI IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI DEMOGRAFICHE

Sulla base di quanto sopra riportato il dimensionamento delle aree necessarie per le attività produttive più che legarsi ai parametri di cui alla tabella, di fatto possono relazionarsi ad ipotesi politiche di sviluppo e trasformazione del settore.

La stessa ipotesi può trovare analogia applicazione nel settore agricolo, infatti da una analisi agronomica della situazione locale emerge che una quota rilevante della produzione è legata alla conduzione delle aziende a carattere familiare in cui la quota di addetti veri e propri rappresenta solo una porzione probabilmente non maggioritaria.

Si ritiene che l'attività agricola rappresenta il settore trainante della struttura economica sannicolesse che se legata ad un'offerta di turismo agricolo può contribuire per una maggiore occupazione con conseguente incentivo per gli altri settori produttivi.

5. Analisi del fabbisogno di servizi

Sulla base dei dati accertati sullo stato di fatto e quindi sull'esistente o e ed in relazione al dimensionamento della popolazione si esplicita il fabbisogno di aree a servizi in relazione a quanto previsto dal D.M. 24-4-1968 e dalla legge regionale per le aree a standard.

5.1 Bilancio delle aree pubbliche in rapporto alla consistenza insediativa

Sulla base di quanto in precedenza riportato in ordine alla consistenza abitativa si deduce che le quantità di standards di cui al D.I.M. 2.34.1968, n. 1444 possono riassumersi come espressamente riportato nella TAB. 12 qui di seguito riportata.

	Territorio Comunale					
	ab	6.151	ab	6.151	ab	6.151
Popolazione attuale al 2001	ab	6.151	ab	6.151	ab	6.151
Popolazione stimata al 2017	ab	6.720	ab	6.720	ab	6.720
Standard pubblici per servizi in rapporto popol. reale	mq	80.640	mq	80.640	mq	80.640
di cui per l'istruzione (mq 4xab)		26.880		26.880		26.880
di cui per attrezzature di interesse comune (mq 2,00xab)		13.440		13.440		13.440
di cui per verde pubblico e sport (mq 3,5xab)		23.520		23.520		23.520
di cui per parcheggio (mq 2,5xab)		16.800		16.800		16.800
TOTALE STANDARD NECESSARI	mq	80.640	mq	80.640	mq	80.640

TABELLA 12: QUADRO RIASSUNTIVO DEL FABBISOGNO DI AREE A STANDARD

Le necessità di Standards prima quantificate , sulla scorta del rilevamento dello stato di fatto e di quanto ex novo è stato previsto in sede di progetto del PUG, il tutto come deducibile dallo specchio riassuntivo allegato – TAV. 13 - soddisfa interamente, nel complessivo, le indicazioni circa il fabbisogno previsto di aree a standard.

L'equilibrio complessivo delle destinazioni d'uso di piano risponde, in maniera differenziata a seconda delle zone (nucleo urbano, frazioni e zona costiera) alle necessità quantitative e qualitative e ciò tenendo tuttavia anche conto del fatto che nei nuclei urbani molte aree a standard sono di fatto realizzate ed utilizzate.

6. Considerazioni conclusive

Le precedenti valutazioni in ordine al dimensionamento del P.U.G. mettono in luce alcuni aspetti che hanno guidato la redazione dello strumento urbanistico:

- Secondo un fenomeno quanto mai ricorrente la popolazione di Sannicola mostra evidenti segni di decremento demografico per cui riportare invertire la tendenza dovrebbe essere uno degli obiettivi fondamentali di PUG
- Esiste nei nuclei urbani di Sannicola e nelle Frazioni di Chiesanuova e San Simone, un consistente patrimonio abitativo, perlopiù di case ad un solo piano parzialmente non utilizzate , in quanto si propone come inadeguato alle nuove esigenze abitative per dimensioni, tipologia o consistenza strutturale.
- E' quanto mai opportuno operare una qualificazione delle aree pubbliche, non tanto dal punto di vista dimensionale quanto dal punto di vista della domanda reale utilizzo dei luoghi e dei manufatti Infatti con particolare riferimento al sistema delle attrezzature scolastiche e delle aree di svago per le quali le scelte di Piano propongono strategie di valorizzazione.
- si ritiene possibile che negli anni futuri la domanda di aree da destinare alla produzione, perlopiù di tipo artigianale o connessa alla trasformazione dei prodotti agricoli, potrà avere in incremento. Affinché le dotazioni che il Piano prefigurerà per questi differenti sistemi produttivi possano trovare concrete possibilità di realizzazione occorre che la loro localizzazione sia in connessione logistica funzionale con gli stessi impianti o con le aree dei nuclei urbani.