



# COMUNE DI PULSANO

*Provincia di Taranto*

## Piano Urbanistico Generale

(Legge Regionale n° 20 del 27.Luglio.2001)

Settembre 2023	
<b>1</b>	<b>RELAZIONE GENERALE</b> Testo Adottato con Delibera di C.C. n. 11 del 31.01.2003

Dott. Arch. Giovanni Narracci  
Dott. Arch. Pietro Alfieri  
Dott. Arch. Luigi De Marco  
Dott. Ing. Guerino De Pascalis  
Dott. Arch. Pasquale Tomai

Elaborato Aggiornato a seguito delle Delibere  
di C.C. n. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 del 2004

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Geom. Pasquale D'Amato

## **INDICE**

<b><u>1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL TERRITORIO DI PULSANO E CENNI STORICI</u></b> .....	<b>4</b>
<b><u>1.2 - PAESAGGIO E BENI AMBIENTALI</u></b> .....	<b>7</b>
<u>1.2.1 - SISTEMA GEOLOGICO-MORFOLOGICO-IDROGEOLOGICO</u> .....	7
<u>1.2.2 - SISTEMA BOTANICO VEGETAZIONALE FAUNISTICO</u> .....	8
<u>1.2.3 - SISTEMA DELLA STRATIFICAZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO UMANO</u> .....	9
<b><u>2 - STATO DI FATTO</u></b> .....	<b>13</b>
<b><u>2.1 - LA SCALA SOVRACOMUNALE</u></b> .....	<b>13</b>
<u>2.1.1- LE COMUNICAZIONI STRADALI</u> .....	13
<u>2.1.2 - LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE</u> .....	15
<b><u>2.2 - LA SCALA COMUNALE</u></b> .....	<b>19</b>
<u>2.2.1 - DESCRIZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE</u> .....	19
<u>2.2.2 - IL DISEGNO DEL P.D.F. PER IL CENTRO ABITATO (TAV N° 2)</u> .....	19
<u>2.2.3 - IL PROGETTO DELLA VIABILITÀ NEL CENTRO ABITATO</u> .....	20
<u>2.2.4 - LE PREVISIONI PER LA FASCIA COSTIERA</u> .....	20
<u>2.2.5 - LA APPROVAZIONE DEL P.D.F.</u> .....	21
<u>2.2.6 - ATTUAZIONE E INTERVENTI CONSENTITI DALLE NORME</u> .....	22
<u>2.2.7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI ADOTTATI E/O APPROVATI</u> .....	26
<u>2.2.8 - VARIANTE DI RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI ABUSIVI (P.R.I.A.)</u> .....	26
<b><u>2.3 - I SETTORI PRODUTTIVI</u></b> .....	<b>29</b>
<u>2.3.1 - AGRICOLTURA</u> .....	29
<u>2.3.2 - INDUSTRIA E ARTIGIANATO</u> .....	31
<u>2.3.3 - TERZIARIO</u> .....	32
<u>2.3.4 - TURISMO</u> .....	35
<b><u>I DATI RELATIVI AL TERZIARIO E AL TURISMO SARANNO AGGIORNATI DAL NUOVO PIANO COMMERCIALE IN CORSO DI ELABORAZIONE.2.4 – URBANIZZAZIONI</u></b> .....	<b>41</b>
<b><u>2.4 – URBANIZZAZIONI</u></b> .....	<b>42</b>
<u>2.4.1 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE</u> .....	42
<u>2.4.1.01 - Strade</u> .....	42
<u>2.4.1.02 - Parcheggi</u> .....	42
<u>2.4.1.03 - Verde</u> .....	43
<u>2.4.1.04 - Rete Idrica</u> .....	43
<u>2.4.1.05 - Rete Fognante</u> .....	43
<u>2.4.1.06 - Impianto di Depurazione</u> .....	43
<u>2.4.1.07 - Rete di Smaltimento delle Acque Bianche</u> .....	43

<u>2.4.1.08 - Rete Energia Elettrica</u> .....	44
<u>2.4.1.09 - Pubblica Illuminazione</u> .....	44
<u>2.4.1.10 - Rete Telefonica</u> .....	44
<u>2.4.1.11 - Rete Di Distribuzione Gas</u> .....	44
<u>2.4.1.12 - Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani</u> .....	45
<u>2.4.2 - URBANIZZAZIONI SECONDARIE</u> .....	46
<u>2.4.2.01 - Scuole materne</u> .....	46
<u>2.4.2.02 - Scuole Elementari</u> .....	46
<u>2.4.2.03 - Scuole Medie</u> .....	46
<u>2.4.2.04 - Attrezzature Socio Culturali</u> .....	46
<u>2.4.2.04 - Edifici Per Il Culto</u> .....	47
<u>2.4.2.06 - Attrezzature Sportive</u> .....	47
<u>2.4.2.07 - Attrezzature Annonarie</u> .....	47
<u>2.4.2.08 - Attrezzature Sanitarie</u> .....	48
<u>2.4.2.09 - Altri Edifici di Interesse Pubblico</u> .....	48
<b><u>3 - DESCRIZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>3.1 - CRITERI DI IMPOSTAZIONE</u></b> .....	<b>49</b>
<b><u>3.2 - DIMENSIONAMENTO</u></b> .....	<b>50</b>
<u>3.2.1 - LA DINAMICA DEMOGRAFICA</u> .....	50
<u>3.2.2 - CALCOLO DELLA CRESCITA ABITATIVA</u> .....	50
<u>3.2.3 - LA SITUAZIONE RESIDENZIALE</u> .....	50
<u>3.2.4 - CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO</u> .....	51
<u>3.2.5 - POPOLAZIONE ATTIVA E CALCOLO DEI POSTI DI LAVORO</u> .....	52
<b><u>3.3 - I SETTORI PRODUTTIVI</u></b> .....	<b>53</b>
<u>3.3.1 - AGRICOLTURA E ZOOTECNIA</u> .....	53
<u>3.3.2 - INDUSTRIA E ARTIGIANATO</u> .....	53
<u>3.3.3 - TERZIARIO</u> .....	53
<u>3.3.4 - TURISMO</u> .....	53
<b><u>3.4 - PORTICCIOLO TURISTICO</u></b> .....	<b>55</b>
<b><u>3.5 - CAMPO DA GOLF</u></b> .....	<b>55</b>
<b><u>3.6 - SISTEMA VIARIO</u></b> .....	<b>56</b>
<b><u>3.7 - PAESAGGIO E BENI AMBIENTALI</u></b> .....	<b>56</b>
<u>3.7.1 - TERRITORI COSTRUITI</u> .....	56
<u>3.7.2 - AMBITI TERRITORIALI ESTESI</u> .....	56
<u>3.7.3 - AMBITI TERRITORIALI DISTINTI</u> .....	57
<u>3.7.3.1 - Zona Litoranea</u> .....	57

<u>3.7.3.2 - Aree Boscate</u> .....	61
<u>3.7.3.3 – Beni Diffusi del Paesaggio Agrario</u> .....	61
<u>3.7.3.4 – Zone Archeologiche</u> .....	61
<u>3.7.3.5 – Beni Architettonici Urbani ed Extraurbani</u> .....	61
<b><u>3.8 TERRITORIO URBANO</u></b> .....	<b>62</b>
<u>3.8.01 - ZONA OMOGENEA A1</u> .....	62
<u>3.8.02 - ZONE OMOGENE A2 - AREE O EDIFICI DI INTERESSE SPECIFICO</u> .....	66
<u>3.8.03 - ZONA OMOGENEA B1 - AREA COMPLETAMENTE EDIFICATA</u> .....	67
<u>3.8.04 - ZONA OMOGENEA B2: DI COMPLETAMENTO</u> .....	70
<u>3.8.05 - ZONA OMOGENEA C - DI ESPANSIONE</u> .....	77
<u>3.8.07 - PIANO DI ZONA EX 167/1962</u> .....	78
<b><u>3.9 – FASCIA COSTIERA</u></b> .....	<b>78</b>
<u>3.9.01- ZONA OMOGENEA BT: DI COMPLETAMENTO TURISTICA</u> .....	78
<u>3.9.02 - ZONA OMOGENEA BTR - DI COMPLETAMENTO DA SOTTOPORRE A PIANO DI RECUPERO</u> .....	78
<u>3.9.03 - CALCOLO DEL FABBISOGNO DI STANDARD DELLE ZONE OMOGENEE BT E BTR</u> .....	79
<u>3.9.04 - ZONA OMOGENEA CT: DI ESPANSIONE TURISTICA</u> .....	80
<b><u>3.10 – ZONE F – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</u></b> .....	<b>81</b>
<u>3.10.1 – ZONA OMOGENEA F DI INTERESSE GENERALE</u> .....	81
<u>3.10.2 - ZONA OMOGENEA FST: INTERESSE GENERALE - SERVIZI PER IL TURISMO</u> .....	81
<u>3.10.3 - ZONA OMOGENEA FC: INTERESSE GENERALE - COSTA</u> .....	82
<b><u>3.11 – ZONE G - INTERVENTI PROPOSTI DA PRIVATI</u></b> .....	<b>83</b>
<u>3.11.1 – DESCRIZIONE GENERALE</u> .....	83
<u>3.11.2 – ZONA G1 – SOCIETÀ IL BARCO</u> .....	83
<u>3.11.3 –ZONA G2 – TURCO PIETRO ED ALTRI</u> .....	85
<u>3.11.4 –ZONA G3 – TURCO CARLO</u> .....	85
<u>3.11.5 –ZONA G4 – PACE ERMELINDA E ALTRI</u> .....	85
<u>3.11.6 –ZONA G5 – ELIA GIOVANNI FRANCESCO</u> .....	85
<u>3.11.7 –ZONA G6</u> .....	86
<b><u>TABELLE</u></b> .....	<b>88</b>

**ELENCO DEGLI ELABORATI DEL P.U.G. DI PULSANO****ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.**

## 1.1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL TERRITORIO DI PULSANO E CENNI STORICI

Il territorio del Comune di Pulsano, della estensione di 1.809 Ha, è ubicato nella zona sud-orientale della provincia di Taranto.

Confina ad est con l'isola amministrativa di Taranto denominata "Lido Checca" e con il comune di Lizzano; a nord con i comuni di Lizzano, Faggiano e Taranto, ad ovest con i comuni di Taranto e Leporano e a sud con il Mar Ionio.

L'estensione del litorale è di circa sette chilometri.

Il territorio, dal punto di vista morfologico, è interamente pianeggiante e degrada verso il mare da una quota media massima di 40 m s.l.m..

Il centro urbano, situato nella parte nord, si trova anch'esso a 40 m. s.l.m. e al 31.ottobre.2001 contava 10.411 abitanti residenti.

Gran parte della fascia costiera è densamente edificata con insediamenti turistico-residenziali, per una profondità media di circa cinquecento metri e accoglie nei mesi estivi circa 15.000 abitanti.

Il resto del territorio comunale, a meno delle zone boscate, è intensamente coltivato, soprattutto a vite ed ulivo.

Uno dei primi documenti storici sulla consistenza edilizia del comune di Pulsano la troviamo nel "giudicato di reintegra" datato 1547 a favore di Giovanni Antonio De Falconibus, mercé sentenza del Commissario reintegratore Imperiale in cui leggiamo ....."*con specialità in n° 51 case palazziate e n° 296 case basse, soprani, forni, palmenti, pozzi ed altre comodità*".

La prima struttura catastale, datata 17/03/1741, per dispaccio reale ordinava la numerazione dei "fuochi" per perseguire fini fiscali.

La revisione del catasto onciario, la prima nel 1627 e la seconda nel 1749, definisce i diritti sulla proprietà, sulle persone e sulle cose senza alcuna descrizione delle contrade.

Il catasto onciario del 1741 non era basato sulla configurazione delle singole proprietà, colture e classi, ma esclusivamente descrittivo senza alcun riferimento alle superfici e alle forme geometriche delle mappe.

La prima delimitazione geometrica del territorio di Pulsano fu definita il 16 Marzo del 1911; fu redatta dal Segretario Comunale, agrimensore Giovanni Tommaso De Luca a firma dell'allora Sindaco Brundisini.

Tutto il periodo precedente non è supportato da alcuna cartografia storica ma solo da alcune date documentate di interventi singoli.

E' nell'analisi di questi singoli interventi che riscopriamo le tappe storiche che individuano direttrici e modalità nella crescita urbanistica del centro abitato.

Infatti è da notare come via via che ci si avvicina ai nostri giorni le notizie sulle modalità di crescita sono sempre più dettagliate fino ad arrivare alla singola cellula abitativa.

Al contrario i periodi precedenti e fino al 1911 non permettono di ricostruire nel dettaglio la costruzione

dei tessuti nelle varie epoche.

L'analisi storica che ha preceduto la redazione del P.U.G. ha anche verificato i diversi tessuti storici configurati nelle stratificazioni cercando di individuare anche le relazioni socio-economiche.

Inoltre, le analisi dei tessuti sono state messe in relazione ai caratteri funzionali, sociali e simbolici delle diverse "parti" e al loro trasformarsi nel tempo.

Lo studio ha indagato sul ruolo morfogenetico svolto dai caratteri originari del territorio, dalle infrastrutture, dai grandi e piccoli interventi che nel loro insieme hanno generato l'attuale sistema urbano.

Una delle tappe storiche fondamentali documentate che hanno condizionato lo sviluppo è stata la demolizione della chiesa di Costantinopoli che ostacolava la realizzazione della strada tra Pulsano e S. Giorgio Jonico.

Questa decisione presa con Delibera di C.C. nel 1874, dava atto che anche il paese dovesse espandersi in direzione nord. Il nuovo assetto urbanistico, a maglia ortogonale, modifica il modello di crescita morfologica dei tessuti storici delle epoche precedenti.

Si può senza dubbio affermare che ancora oggi rimane dal punto di vista urbanistico un modello di crescita ottimale sotto diversi punti di vista.

Le altre zone di espansione sono invece interessate nello stesso periodo da uno sviluppo ad aggregazione lineare di cellule abitative lungo i tracciati storici di collegamento con le diverse contrade agricole o paesi limitrofi o edilizia emergente dal punto di vista socio-economico, culturale e religioso.

Un altro avvenimento che ha condizionato la crescita urbanistica è stato la realizzazione del canale di bonifica "trigna" alla fine del 1800.

Essendo all'origine un canale a cielo aperto dove si accumulavano detriti di ogni genere era di fatto considerato una zona malsana e quindi scartata a "priori" alla edificazione.

Questi pregiudizi hanno di fatto creato una crescita anomala generando un vuoto urbano in prossimità della zona più antica dell'abitato.

Tutta la parte centrale sia dell'attuale centro storico che la zona più prossima, hanno subito numerosi interventi che ha modificato l'assetto storico originario.

Purtroppo non esistono dati che possano documentare le trasformazioni parziali o totali dei manufatti sia in termini fisici che funzionali: per esempio la demolizione di diversi edifici ricostruiti successivamente con tecniche, materiali e progetti differenti da quelli originari; edifici che hanno utilizzato le tracce (i vecchi muri) per realizzarne dei nuovi ai piani superiori; demolizioni recenti che hanno cancellato ogni traccia del passato, ricostruendo manufatti estranei per tipologia, per tecnica costruttiva a quelli storicamente utilizzati nella zona.

Ed ancora, interi isolati che per motivi igienico-sanitari e di ristrutturazione urbanistica sono stati eliminati completamente cancellando per sempre una immagine ambientale del contesto storico.

Alcuni casi sono le demolizioni dell'isolato su via Vittorio Veneto (attuale distributore carburante); l'isolato sull'attuale via Costantinopoli all'altezza del largo oratorio e le vecchie aule di proprietà Giannone (in prossimità dell'attuale edificio scolastico Giannone).

Questi sono solo i più importanti dal punto di vista storico-urbanistico ma esistono tante piccole trasformazioni che nel loro insieme hanno modificato il vecchio impianto urbanistico del centro abitato. Tutto questo per dimostrare che la crescita fisica non ha una linearità cronologica e spaziale, anzi ha delle continue sovrapposizioni, permanenze che hanno più volte modificato lo stesso ambito spaziale.

La costa era solo un'immensa distesa di verde (prevalentemente vite ad alberello e uliveti per la mancanza d'acqua) segnata da vecchi tratturi.

Si alternavano per una larghezza di 100 e 200 mt. zone a scogliera e vere e proprie colline di sabbia. Il processo irreversibile di trasformazione urbanistica viene innescato dalla decisione di realizzare la litoranea salentina (strada provinciale n° 122) nel 1952.

Si può senza ombra di dubbio affermare che la realizzazione della litoranea ha dato il via ad un processo che oggi a posteriori può essere definito "negativo".

Il primo nucleo di case realizzate che può essere considerato di rilevante continuità edilizia è stato riscontrato in contrada Montedarena lungo l'omonima via (l'attuale bretella di collegamento tra la S.P. Bosco Caggioni e la S.P. n° 122). In questa zona sono sorte prevalentemente abitazioni modeste (sia dal punto di vista tecnologico che funzionale) con materiali e tecniche costruttive povere che venivano realizzate come seconde case per le cure (bagni di sole, cure per lo iodio, artrosi ecc.).

Infatti si incominciava ad affittare le case a gente di Taranto e dei paesi dell'entroterra.

In una seconda fase gli affittuari stagionali compravano per poche lire l'immensa possibilità edificatoria di tutta la contrada "Montedarena" e successivamente in contrada "Canne". In questa fase storica la crescita è lenta e privilegia sempre le contrade sopra dette.

Le caratteristiche morfologiche non hanno una chiara evoluzione di crescita perché basate su più iniziative singole che non avevano a "monte" un'idea precisa dell'assetto urbanistico definitivo da dare alla zona. Le diverse lottizzazioni erano frammentate e tra loro non coordinate.

Le strade assumevano così le direzioni più illogiche oppure scomparivano in prossimità del mare.

Inoltre non avendo "lungimiranza" il problema viario con l'avvento delle "auto" era ancora al di là da venire.

Oggi queste contrade si presentano ai nostri occhi come agglomerati informi con grossi problemi "igienico-sanitari" e soprattutto di "viabilità" meccanizzata e pedonale.

In questo periodo sia lungo il versante occidentale (da Luogovivo alla Fontana) che lungo il versante orientale (da seno Capparrone alla torre Castelluccia) non era in atto alcun processo urbanizzativo ad eccezione della litoranea.

Il periodo più intenso di sviluppo edilizio che ha in qualche modo compromesso una politica programmatoria del "turismo" è stato tra il 1960 e il 1976. In questi 15 anni si sono quasi completamente saturate le aree intercluse sia nell'agglomerato di Montedarena che quello sulla penisola delle Canne sud, ed iniziavano le lottizzazioni indiscriminate senza una logica razionale e senza alcun disegno urbanistico.

L'unico assetto urbanistico razionale lo riscontriamo nella pineta di "Lido Silvana" di proprietà Nisi-Indiveri.

Infatti l'assetto nasce da un studio complessivo voluto dall'unico proprietario che ha potuto così regolamentare la crescita edilizia e viaria di tutta la zona di sua proprietà.

Viceversa la frammentarietà dei terreni acquisiti per "enfiteusi" nel finire dell'ottocento dava il via al processo urbanizzativo non coordinato che ha prodotto l'assetto urbanistico attuale.

Come confronto dimostrativo abbiamo letto e indagato le mappe catastali del 1932 rispetto all'assetto odierno rilevato con l'aerofotogrammetria dell'84.

La frantumazione dei terreni è avvenuta anche con le successioni di eredità che ha aumentato la pluralità d'intervento e trasformazioni allontanandosi sempre più da un disegno unitario.

Gli interventi singoli hanno comunque rispettato le regole edificatorie basate sulle poche tracce già esistenti.

Nel periodo 76/84 fino ai giorni nostri, il processo urbanizzativo non ha subito variazioni di rilievo nelle regole compositive della morfologia dei tessuti. Al contrario ha parzialmente compromesso una politica di riqualificazione urbanistica nella prospettiva turistica.

Non sono stati mai attuati interventi di Piani esecutivi e comunque le scelte programmatiche del P.d.F., entrato in vigore nel 1977, non avevano a monte un'analisi approfondita della realtà turistica pulsanesa sia in termini economici, sociali e ambientali.

Inoltre le poche aree previste a zona "turistico-alberghiera" sono state trasformate di fatto in zone residenziali.

Oggi ci troviamo di fronte ad una fascia costiera lunga 7.5 Km con un continuum di edificato per una profondità media di 0.5 Km prevalentemente costituita da seconde case, con spazi liberi suscettibili di edificazione.

## 1.2 - PAESAGGIO E BENI AMBIENTALI

La politica del territorio del P.U.G. dovrà essere finalizzata alla salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali disciplinando i processi di trasformazione fisica del territorio stesso.

Per raggiungere i suddetti obiettivi si è analizzato il territorio comparandone le risultanze con il Piano Urbanistico Territoriale Tematico (P.U.T.T.) "Paesaggio" secondo i tre sistemi individuati dal P.U.T.T.:

- Geo-Morfologico-Idrogeologico;
- Botanico-Vegetazionale-Faunistico;
- Stratificazione storica dell'insediamento umano.

### 1.2.1 - Sistema Geologico-Morfologico-Idrogeologico

Il territorio di Pulsano è costituito da una pianura alluvionale degradante dolcemente verso il mare, dove termina con una costa per la maggior parte rocciosa ma con ampie insenature sabbiose.

La costa è segnata da nord a sud nelle località Luogovivo, Fontana e Lido Silvana da antiche sorgenti di acqua dolce.

Questi elementi idrogeologici saranno assoggettati alle prescrizioni delle Norme di Attuazione del P.U.T.T., essendo sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 431/1985.

I principali elementi del sistema idrogeologico così come riportati nel P.U.T.T. sono:

- elemento senza nome;
- Lama presso mass. Li Vazzi.

#### Vincolo idrogeologico

Con Deliberazione n° 55 del 24/6/1959 sono state rese esecutive le proposte del locale Ispettorato Forestale circa l'applicazione del vincolo forestale, per scopi idrogeologici, ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267.

Per cui rimangono sottoposte a vincolo le contrade "la Fontana", "Montedarena", "Monteparasco", e "Bosco Caggioni".

#### La Situazione Geologica

Il Comune di Pulsano, con delibera di G.M. n° 797 del 30.12.1994 ha conferito incarico al Dott. Geologo Francesco Tagliente per la redazione della relazione idrogeologica a corredo del P.U.G..

La relazione e gli allegati grafici sono stati consegnati nel settembre 1995 e sono allegati al Piano Regolatore Generale.

Qui di seguito si riportano le Considerazioni conclusive.

*“Lo studio geologico del territorio di Pulsano ha messo in luce i fenomeni genetici a livello qualitativo e gli sviluppi che potrebbero avvenire nello spazio e nel tempo per le modifiche che l'uomo imporrà all'ambiente. In particolare ha messo in evidenza: - che le aree vulnerabili da proteggere e riqualificare sono quelle che comprendono il litorale, il terrazzo marino prossimo alla costa e le aree dismesse per attività estrattiva (Cap.9.1-9.3); - che aree stabili e affidabili sono quelle identificate con uno strato calcarenitico adeguato (Cap.7.1-8; Tav.2); - che studi più approfonditi e specifici necessitano per il bacino del Fosso di Pulsano nella eventualità che venga modificato l'assetto morfologico per la realizzazione di infrastrutture (Cap.9.1-9.3).*

*In questa ottica, poiché l'esigenza di spazi insediativi, produttivi e ricreativi sarà dettata da fattori socio-economici che ne condizioneranno l'ubicazione, non si dovrà prescindere da un'attenta analisi dell'ambiente su cui si opera. La utilizzazione dei dati disponibili e quelli da acquisire allo scopo, consentiranno anche una conoscenza evolutiva nella interazione progetto-territorio, permettendo di agire con rigore tecnico e scientifico.”.*

### 1.2.2 - Sistema Botanico Vegetazionale Faunistico

Come si è detto il territorio di Pulsano è fortemente antropizzato e intensamente coltivato.

Non vi sono emergenze botaniche o faunistiche e l'unica significativa presenza vegetazionale è costituita dalle zone pinetate della fascia costiera, particolarmente in località Bosco Cagione.

La maggior parte di queste aree pinetate sono state edificate a seguito di autorizzazione della Camera di Commercio di Taranto con delibera di Giunta n° 252 del 27.settembre.1969.

Successivamente il P.d.F. del 1976 tipizzava la maggior parte di queste aree come zone B3 e C3,

inoltre molte aree pinetate sono state edificate senza Concessione Edilizia e poi sanate.

Il Consiglio Comunale di Pulsano, con delibera n° 77 del 06.aprile.1990, recepisce la nota n° 9830/03 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia, con la quale venivano perimetrate le aree pinetate di una certa consistenza non ancora interessate dalla edificazione da sottoporre a vincolo.

Il P.U.T.T. individua come aree sottoposte a vincolo solo una parte di quelle individuate dalla citata nota 9830/03 dell'Assessorato all'Urbanistica e in buona parte quelle già edificate.

### 1.2.3 - Sistema della Stratificazione Storica dell'Insediamento Umano

Gli elementi da considerare sono quelli in generale definiti "beni culturali architettonici, storici e archeologici".

Essi quindi sono i siti archeologici e monumentali, le masserie, le chiese rurali, i tratturi, le ingegne e i trappeti, gli acquedotti rurali in pietra, ecc..

Per tutti questi beni si prevederà la conservazione e valorizzazione che, per quanto riguarda le masserie, potrà attuarsi anche con destinazione d'uso diversa da quella agricola.

Tutti i progetti riguardanti questi beni dovranno essere sottoposti al parere delle rispettive Sovrintendenze

#### Vincoli storici-artistici e architettonici

Il Comune di Pulsano è interessato nel centro abitato e lungo la fascia costiera dai seguenti immobili di particolare interesse artistico soggetti alle norme della legge 1/6/1939 n° 1089 artt. 1, 2 e 4:

- CASTELLO BARONALE -Decl. 16/11/1970 e D.M. 15/1/1954 art.21 - Foglio 3 p.lla 468 sub. 1-2-3 (proprietà comunale);
- CHIESA E CONVENTO DEI PADRI CAPPUCCINI O RIFORMATI - Decl.12/9/1977 - Foglio 3 p.lla 711 sub.1-2-3 (prop. comunale, Ente Ecclesiastico);
- EDIFICIO e suolo (zona di rispetto Castello) D.M. 15/1/1954 Art.21 - Foglio 3 (prop. privata);
- EDIFICIO - Via Costantinopoli, 12, 13, 14, 32, 38 e suolo (zona di rispetto Castello) D.M. 15/1/1954 art.21 - Foglio 3 (prop. privata).
- EDIFICIO - Via lunga e Castello 5,7,9, e suolo (zona di rispetto castello) - D.M. 15/1/1954 art.21 - Foglio 3 (prop. privata).
- EDIFICIO e suolo - Via Costantinopoli, Via Castello e via Lunga degli Aborigeni - (zona di rispetto Castello) -D.M. 15/1/1954 art.21 - Foglio 3 (prop. privata).
- EDIFICIO e suolo - Via Lunga degli Aborigeni, 3- via Castello (zona di rispetto castello) - D.M. 15/1/1954 Art.21 - Foglio 3 (prop. privata)
- EDIFICIO e suolo - Via Umberto I, n° 4,10,14,16,18,24 (zona di rispetto castello ) - D.M. 15/1/1954 Art. 21 - Foglio 3 (prop. privata).
- EDIFICIO e suolo - Via Vittorio veneto, n° 2,4,6,8,10,22,20,24 (zona di rispetto Castello) - D.M.15/1/1954 Art. 21 - Foglio 3 (prop. privata).
- IMMOBILI (suolo) - zona di rispetto Torre Castelluccia, D.M. 3/7/1967 art. 21 - Foglio 20 p.lle 17 - 33 - 15 - 70 - 226 - 105 - 106 - 104 (prop. privata).

- TORRE CASTELLUCCIA - DECL. 1.7.1967 Art. 822 C.C. - Foglio 20 p.la 4 (prop. demaniale).

Lungo la fascia costiera, nei pressi della Litoranea Salentina, si prospetta la "Torre Castelluccia", di proprietà demaniale, la quale è stata riconosciuta, come già visto, di particolare interesse ai sensi della citata legge n° 1089 perché *"è una delle poche torri ben conservate nelle sue strutture originarie facente parte del sistema di avvistamento a difesa della costa jonica risalente al XVI secolo. La tipologia del manufatto è a pianta quadrangolare con muri d'ambito a scarpa a coronamento su beccatelli ad arco acuto"*.

Ritenuta l'opportunità di impedire qualsiasi nuova costruzione nell'ambito del predetto antico manufatto, onde evitare che sia alterato lo stato dei luoghi, è stata stabilita una adeguata zona di rispetto circostante la torre.

Per le particelle interessate sono state dettate le seguente prescrizione: *"non è consentito eseguire alcuna costruzione ed alterazione dello stato dei luoghi"*.

#### Vincolo archeologico

L'intero territorio comunale è interessato da presenze di interesse archeologico, in varie situazioni dalla località Luogovivo a Lido Silvana, dalla contrada Palata alla Filaccia, ed abbraccia un periodo storico compreso tra il Neolitico e il Romano Repubblicano.

Sulla stessa litoranea salentina sorgono i resti del villaggio preistorico di Torre Castelluccia, di particolare interesse archeologico perché comprende le tracce di un abitato dell'età neolitica, uno dei più importanti in Puglia e uno dei più rari d'Italia meridionale.

Onde evitare che sia arrecato pregiudizio ai suddetti reperti storici e che non siano alterate le condizioni ambientali, con D.M. 26/4/1967, è stata istituita una fascia di rispetto nella zona circostante il complesso del villaggio preistorico.

Nella predetta fascia di rispetto è fatto divieto di elevare costruzioni di qualsiasi genere e tipo, anche a carattere provvisorio, di eseguire lavori di scasso o di aratura ad una profondità non superiore ai 30 cm. e di effettuare ogni altra opera di trasformazione fondiaria.

#### Vincolo Paesaggistico – Ambiti Territoriali Estesi

L'intera fascia costiera di Pulsano è interessata da Vincolo Paesaggistico ai sensi della Legge 431/1985 (Legge Galasso).

Il P.U.T.T. della Regione Puglia, ha individuato le stesse aree come ambiti territoriali estesi di tipo B, C, D.

Inoltre lo stesso P.U.T.T. ha individuato un ambito esteso di tipo C, ad est del Centro Abitato.

Il Consiglio Comunale di Pulsano, con delibera n° 61 del 30.10.2001 ha perimetrato l'area costiera edificata a nord della strada litoranea come "Territorio costruito" ai sensi dell'art. 1.03, 5° comma delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.U.T.T..

E' bene precisare che tali aree erano tipizzate come zone omogenee B e C e in parte minore come aree agricole, in queste ultime l'edilizia è stata sanata ai sensi della Legge 47/1985.

### Beni Paesaggistici – Ambiti Territoriali Estesi

Nel territorio di Pulsano esistono delle preesistenze di notevole valore storico-archeologico non tutelate che richiederebbero immediati interventi sia di studio che di recupero e valorizzazione per restituire una delle più affascinanti pagine della storia locale. I siti individuati da sottoporre a studio sono i seguenti:

- a) area in località Bosco Caggioni;
- b) area in Contrada Capparrone;
- c) area in Contrada Cavalieri;
- d) area in Contrada Filaccia;
- e) area nei pressi della Cappella;
- f) area masseria Li Vazzi;
- g) area in Contrada Luogovivo;
- h) area in Contrada Lupara (masseria e area Garrubi);
- i) area in Contrada Pietrapendula;
- j) fondale marino di Lido Silvana (spiaggia est "navi");
- k) area Lido Silvana spiaggia ovest (villa romana);
- l) area in Contrada Monteparasco;
- m) area dei trappeti ipogei (contrada Scorpora).

Il territorio comunale è stato compromesso per circa il 22% dalla attività edilizia, lasciando solo pochi angoli ancora incontaminati che si estendono in prevalenza sulla fascia costiera da est ad ovest a valle della litoranea. Altre aree da tutelare, sono:

- ◇ area umida le Cannedde con relativa fascia di rispetto;
- ◇ tutte le aree pinetate pubbliche e private;
- ◇ aree agricole con uliveti secolari;
- ◇ aree a ridosso di: masserie, ingegne, acquedotti, chiese rurali, ecc..

### Beni Monumentali

Per quello che riguarda la tutela delle memorie della civiltà contadina sono da salvaguardare le masserie e norie di interesse storico-architettonico. Occorre una politica di recupero, salvaguardia e valorizzazione senza vincolare "passivamente" e impedire la reale integrazione dei manufatti nel sistema urbanistico-economico del territorio pulsanese.

1. Mass. Cupone;
2. Mass. Filaccia;
3. Mass li Vazzi;
4. Mass. Lupara;
5. Mass. Pietra Pendula;
6. Casino Cutrone;
7. Casino Lo Mastro;

- 8. Casino San Biagio;
- 9. Cappella Monticelli;
- 10. Torre Grande;
- 11. Torre Scoperta.
- 12. Area con uliveti ultrasecolari.

## **2 - STATO DI FATTO**

### **2.1 - LA SCALA SOVRACOMUNALE**

#### **2.1.1- Le Comunicazioni Stradali**

Il versante est della Provincia di Taranto, negli ultimi trenta anni non è stato interessato da interventi sul sistema di infrastrutture, ferroviarie e stradali, come invece il versante ovest.

Il potenziamento della rete stradale principale (autostrade e superstrade), ha polarizzato su Taranto lo sviluppo, con effetti decisamente squilibrati, difficili da controllare e contenere.

L'ultima infrastruttura stradale di particolare importanza, che ha interessato il territorio Comunale di Pulsano, come intervento a scala sovracomunale, è stata la Strada Provinciale n° 122 denominata Litoranea Salentina, che risale al 1952-53.

Solo ora si va concretizzando, nell'ambito di una migliore infrastrutturazione del Salento, la realizzazione di due grossi assi stradali che collegheranno direttamente il versante est della provincia con il sistema infrastrutturale nord-ovest.

Si tratta della realizzazione della Bradanico Salentina da parte dell'ANAS, ora Ente Nazionale Strade, e della Strada Regionale n° 8, che interessa direttamente il territorio di Pulsano.

Queste due arterie collegheranno direttamente Pulsano a Taranto, verso ovest e al Salento verso est.

Vi è inoltre da notare che sulla direttrice nord, attraverso la strada provinciale n° 109 e la SS. N° 7, si effettua il collegamento con la Taranto-Brindisi e quindi con i due porti, i due aeroporti e l'asse Adriatico.

Nel complesso quindi è un sistema viario che può consentire a Pulsano, e soprattutto alla fascia costiera, collegamenti importanti per lo sviluppo turistico.

Nella programmazione Provinciale, si propone una sistemazione tipo "park-way", della tratta litoranea interna (Leporano, Monacizzo-Maruggio, S.S. 174), con adeguate fasce di rispetto alberate ed attrezzate di servizio, e mediante strade di "penetrazioni a pettine", verso gli insediamenti turistici costieri.

Il Programma di Fabbricazione prevede un sistema viario, costituito da una rete principale (tipo circonvallazione), e da una rete secondaria di distribuzione interna all'abitato. Queste previsioni non trovano alcun riferimento con le ultime programmazioni a livello sovracomunale in quanto, come abbiamo visto in precedenza, i programmi interessano il nostro centro con un sistema di tipo diverso da quello previsto dal P.d.F., cioè non la semplice e sterile circonvallazione o arteria di grande scorrimento, ma un'asse attrezzato con piazzole di sosta, alberature, aree di parcheggio ecc.

Lo stato di attuazione della viabilità in rapporto al sistema produttivo e residenziale è minimo, in quanto delle previsioni di P.d.F. sono state attuate solo le seguenti tratte: circonvallazione per Leporano (via Basento); tratta su via Canale Trigna (da via Lizzano a via V. Emanuele III ); alcuni

sfondamenti di vie cieche e la creazione di nuove vie nel centro abitato che si è venuto a conformare senza Piani Attuativi.

A scala urbana, la viabilità principale è costituita dalle direttrici principali di collegamento che partono dal centro abitato verso comuni limitrofi. Essa ha contribuito anche ad indicare la traiettoria dello sviluppo urbanistico del nostro Comune, determinando fino agli anni settanta un tipo di sviluppo lineare, con tipologie a schiera.

La viabilità extraurbana di accesso al territorio Comunale è stata oggetto di una indagine specifica sul flusso automobilistico, effettuata in alcune ore di giorni campione, permettendo di valutare il carico alla quale sono soggette, e l'incidenza che esso ha sulla fruibilità e funzionalità del nostro territorio.

Le strade principali che convergono sul nostro territorio possono essere considerate capaci di una Media Intensità di Traffico (M.I.T.), perché hanno una larghezza di carreggiata compresa tra i 7 e i 10,5 metri. L'intensità di traffico alla quale sono sottoposte, raggiunge il grado di Elevata Intensità di Traffico (E.I.T.), perché esso è compreso tra i 600 e i 1200 autoveicoli l'ora.

La viabilità di distribuzione, nel centro urbano è definibile abbastanza omogenea nel suo complesso, essa solo in pochi casi (nel centro storico) ha una larghezza da non permettere il transito di due autoveicoli contemporaneamente. Sulla fascia costiera il problema si fa sentire in maniera maggiore: in alcune zone la sezione stradale non supera neanche i tre metri (località Fontana fredda e Canne).

Lo sviluppo della rete viaria di distribuzione è di circa 41.000 metri, e si trova nel seguente stato di manutenzione, così distinto:

- a fondo naturale 32 %;
- a rifiuto di cava 11%;
- a tappetino di usura 54%;
- a penetrazione (binder) 3%

Il territorio Comunale è interessato da una rete viaria extraurbana, che lambisce, in alcuni tratti, aree di particolare interesse ambientale. I tratti sono individuabili lungo le seguenti arterie:

Strada Provinciale n° 122 Litoranea Salentina; Strada Provinciale n° 134 ( via Canne); Strada Provinciale n° 71 ( Via Bosco Caggioni); Strada Provinciale n° 50 (via per Monacizzo). Da una prima analisi, per la individuazione dei criteri di intervento, mirati alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio e alla tutela da alcune forme di inquinamento, si possono ipotizzare soluzioni di uso e valorizzazione, attraverso la sistemazione dell'area per una profondità di almeno 20-30 metri con alberatura, creazione di percorsi pedonali, ciclabili, con annesso piazzole di sosta ed aree di parcheggio.

La grande quantità di automezzi che si riversano sull'abitato di Pulsano, privo di una adeguata viabilità, crea problemi di inquinamento acustico e ambientale, che può essere evitato con una viabilità consona al carico di utenza.

Dall'analisi condotta sullo stato di conservazione della viabilità interna, emerge che sono molte le aree sprovviste di una rete stradale accettabile, pertanto è opportuno pensare ad un piano di sistemazione stradale, che migliori la qualità urbana di queste aree.

Per migliorare l'uso della fascia costiera deve essere rettificato il suo concetto d'uso: non più di transito ma di arrivo. Per fare ciò bisogna potenziare la viabilità di accesso, mediante la realizzazione di un "sistema a pettine attrezzato", ricavabile sulla viabilità rurale già esistente, che deve permettere di raggiungere la costa in più punti.

Il sistema extraurbano-interno, deve fare i conti con la vocazione turistica del territorio, e per questo deve essere attrezzato per tale funzione: piste ciclabili, percorsi pedonali con piazzole di sosta, aree di parcheggio in punti strategici, alberatura e pubblica illuminazione.

## 2.1.2 - La Pianificazione Sovracomunale

La Regione Puglia, con delibera della Giunta n° 1748 del 15.dicembre.2000, ha approvato il Piano Urbanistico Territoriale Tematico: Paesaggio di cui si è riferito nel punto 1.2.3.

Inoltre la Regione ha individuato come Area Metropolitana il territorio delle provincie di Brindisi, Lecce e Taranto, come diretta conseguenza dello studio di fattibilità: "Progetto Speciale Integrato Ionico Salentino", realizzato nel 1982 su incarico del Ministero per gli interventi straordinari nel Mezzogiorno.

Nella introduzione della sintesi dello studio, pubblicato nel 1982, si legge:

*"Lo studio di fattibilità Progetto speciale integrato Città Ionico-Salentina riguarda l'insieme concreto di città e di campagne della Regione Urbana costituita dal territorio delle provincie di Brindisi Lecce e Taranto. In questo sistema urbano policentrico, prodotto da antiche culture civiltà succedutesi, sono da sempre intrecciate relazioni fra le attività umane. E' dunque potenzialmente costituibile in un unica città, quando per "città" si intenda non il continuo costruito caratteristico delle descrizioni riduzionistiche di tipo metropoli, aree Metropolitane, città storiche, bensì una organizzazione urbanistica delle attività umane che garantisce ovunque e dovunque, al livello di tutto il sistema policentrico, "uso di città" e "uso di campagna" ai sui 2 milioni di abitanti prevedibili al 2.000.*

*Le proposte per l'intervento straordinario mirano dunque alla infrastrutturazione che perfezioni e, ove occorra, ristruttururi il sistema urbano policentrico in una Città Ionico-Salentina, aperta al mondo ed all'Europa, ai mari ed alle molte aree di prossimo sviluppo nel bacino mediterraneo. La costruzione della Città ionico-salentina non sarà infatti un processo "spontaneo", - bensì un processo determinato da volontà politiche che assumano, a livello europeo, con le necessarie aperture Nord-Sud, sviluppo e decollo di aree diverse affacciate sul Mediterraneo.*

*Le proposte mirano anche all'identificazione - all'interno del perseguimento degli ampi obiettivi enunciati - delle potenzialità nuove dell'apparato produttivo gravitante sul triangolo Brindisi Lecce e Taranto, per una crescita rapidamente evolutiva.*

*A tale scopo allora le proposte riguarderanno fatti di struttura, ossia lo studio qualificato delle soglie capaci di innescare capacità autonome di innovazione, autonoma iniziativa e pieno governo, anche di mercato, delle sue produzioni nei settori primario, secondario e terziario.*

*Per l'infrastrutturazione del sistema urbano policentrico, finalizzato alla costruzione dell'autonomo bacino economico ionico-salentino, gli interventi macroubanistici strutturali sono quelli capaci di*

*garantire le tre accessibilità, per livelli di relazione necessarie nelle attuali e nelle future condizioni: trasportistico, informazionale, decisionale".*

Sono temi ancora di attualità, cui tuttavia non si sono uniformati né gli interventi regionali né quelli dell'intervento straordinario per il Mezzogiorno, prima e della Legge 64 poi, gli uni e gli altri avendo perseguito finalità tutt'altro che di programmazione dello sviluppo.

Nel 1990 la Regione Puglia ha approvato il Piano di Sviluppo Turistico.

Per quanto riguarda il territorio orientale della provincia di Taranto, denominato "Area Vasta 1 0. 1 - Costa sud di Taranto" in cui ricade il territorio di Pulsano, esso riporta le seguenti indicazioni:

#### Problemi

- Eccessiva pressione edilizia sulla costa che condiziona l'interesse naturale e paesistico del territorio.
- Compromissione delle aree più pregevoli con abitazioni stagionali che a volte escludono l'accesso al mare.
- Carenza di attrezzature urbane di supporto e di servizio al turismo.

#### Interventi

- Interventi di riqualificazione urbanistica dei centri storici tesi a favorire: forme di riconversione del patrimonio edilizio privato agli usi turistici; l'adeguamento delle attrezzature di supporto e di servizio al turismo; la valorizzazione e la conservazione degli immobili.
- Interventi di conservazione ambientale come condizione necessaria per attuare una adeguata valorizzazione turistica.
- Potenziamento della viabilità costiera, e qualificazione dell'attuale litoranea in senso panoramico e traffico lento.
- Insediamenti fissi localizzati a larghi intervalli, integrati da attrezzature per il tempo libero e gravitanti sugli insediamenti urbani.
- Interventi di conservazione ambientale delle zone interne con la possibilità di localizzare attrezzature per Camping prevedendo l'accessibilità al mare in relazione ai problemi di attraversamento della litoranea, della sosta e del parcheggio.
- Valorizzazione dei resti messapici di Manduria e loro inserimento nei circuiti turistici verso Taranto e le zone del barocco salentino.

#### Strumenti di attuazione e progetti di intervento

- Piani di recupero dei centri storici e verifica delle dotazioni standard.
- Progetti di tutela orientata delle risorse ambientali con vincoli di salvaguardia, articolati in funzione della situazione fondiaria (Manduria, Pulsano, Leporano).
- Progetti di iniziativa regionale (su infrastrutture, servizi, ecc.).
- Progetti di iniziativa locale per la valorizzazione e la conservazione degli immobili nei centri storici.

- Progetti per attrezzature di supporto e di servizio a cavallo fra i centri e il litorale, in funzione di possibili itinerari turistici verso l'entroterra.

Nel febbraio 1992 la Regione Puglia ha approvato il Piano Regionale Trasporti.

Esso prevede interventi diretti al soddisfacimento della domanda di trasporto ed interventi a sostegno dello sviluppo della economia e in genere della società.

Oltre a quanto già specificato per la viabilità, per quanto concerne il territorio comunale di Pulsano prevede, come intervento diretto, l'adeguamento della S.S. 7 - S.S. 7ter Taranto-Lecce allo standard IR C.N.R. e cioè strada a quattro corsie con carreggiate separate.

Infine la Regione Puglia, con delibera di G.R. n° 6151 del 26.ottobre.1990, in attuazione della legge 183/89 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo" ha individuato il Bacino Idrico Jonico, in cui si trova tutto il territorio comunale di Pulsano.

La Provincia di Taranto, costituita nel 1927, ha una estensione di 243.677 ettari e una popolazione di circa 550.000 abitanti.

E' costituita da 29 comuni di cui, oltre al Capoluogo che ha quasi il 50% della popolazione Provinciale, solo 5 Comuni hanno più di 20.000 abitanti e ben 15 hanno meno di 10.000 abitanti.

Pulsano è uno dei 7 Comuni con popolazione compresa tra i 10.000 e i 20.000 abitanti.

Questo Ente non ha prodotto una propria pianificazione territoriale, sia per le note carenze della Legge Urbanistica Nazionale in merito alla precisa definizione del Piano Urbanistico Intermedio, sia perché la Legge Urbanistica Regionale n° 56/1980 aveva avvocato a sé la pianificazione di livello intermedio e tematico.

Ora, avvalendosi delle competenze della nuova Legge sulle Autonomie Locali n° 142/1990, la Provincia potrebbe procedere in tale direzione.

A livello progettuale, la Provincia di Taranto ha però di recente avviato alcune iniziative che coinvolgono anche il Comune di Pulsano

- Studio preliminare sugli interventi di ammodernamento della rete viaria provinciale approvato nel 1990;

Come si vede l'insieme della pianificazione regionale e sovracomunale oggi esistente è soprattutto di carattere programmatico.

Ciò purtroppo non consente oggi alla pianificazione comunale di avere una griglia di riferimento e quindi di calarsi in un disegno organico di scala superiore,

E' necessario perciò compiere uno sforzo di interconnessione sia con tali programmi sia con le realtà territoriali limitrofe.

La situazione pianificatoria dei Comuni limitrofi è la seguente:

- Il Comune di Taranto è in possesso di un P.U.G. approvato nel 1978;
- Le aree a ridosso del Comune di Pulsano sono costituite dall'isola amministrativa di Lido Checca ed hanno destinazione agricola e non vi sono particolari interconnessioni;
- Il Comune di Lizzano è in possesso di un P.d.F. approvato nel 1976. Di recente è stato adottato il P.U.G. che per quanto riguarda le aree limitrofe al territorio di Pulsano prevede destinazione agricola e non vi sono particolari interconnessioni.
- Il Comune di Faggiano ha di recente adottato la bozza del P.R.G.. Le aree limitrofe al territorio di Pulsano hanno destinazione agricola e non vi sono particolari interconnessioni.

## 2.2 - LA SCALA COMUNALE

### 2.2.1 - Descrizione del Programma di Fabbricazione

Così esordisce la relazione: *"Il Comune di Pulsano è sempre stato sprovvisto di qualsiasi direttiva urbanistica; nessuno strumento è stato mai approntato né in base alla Legge n°2359/1865, né in base alla Legge urbanistica n°1150/42 e successive modificazioni e integrazioni".....*

All'epoca della redazione del P.d.F., nel 1971, la disciplina dell'attività edilizia avveniva in base ad un Regolamento Edilizio, peraltro illegittimo rispetto ai dettami dell'Art.34 della legge n°1150/42 e risultava in vigore ancora un Regolamento Edilizio adottato dal C.C. il 5.7.1898 ed approvato dalla G.P.A. il 17.02.1899 con n°19.315.

*"In seguito la legge n°765/67, la cosiddetta "legge ponte", di modifica e integrazione della legge del 1942, ha obbligato tutti i Comuni della Repubblica a munirsi di un P.U.G. o di un Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione entro il 1° Settembre 1968 pena severe limitazioni delle densità edilizie(art.17)".....*

Grazie a questo obbligo e spauracchio l'A.C. di Pulsano con delibera consiliare n°56 del 24.10.67 dava incarico ad un gruppo di professionisti per la compilazione del Regolamento Edilizio con annesso P.d.F.

### 2.2.2 - Il disegno del P.d.F. per il centro abitato (Tav n° 2)

Di seguito si riportano i passi più interessanti e salienti che motivano le scelte effettuate all'epoca dai progettisti riportate nella relazione allegata al P.d.F. sia per il centro abitato che per la fascia costiera. Tale lettura mostra le volontà del momento e i risultati ottenuti alla luce dell'attuazione nel ventennio di vigenza dello strumento urbanistico.

In particolare si evidenziano le scelte strategiche che hanno portato all'attuale stato di sviluppo degli insediamenti del territorio pulsanese e le situazioni spontanee di sviluppo che si sono allontanate dalle premesse progettuali del programma di fabbricazione.

Per quanto riguarda il posizionamento delle aree di espansione C1 e C2, cioè per quanto concerne il "disegno" della Pulsano del 1968, va detto che, in sostanza, il programma razionalizza la tendenza in atto dell'espansione verso sud, ritenendola valida.

Infatti è in questa direzione che esso prevede il massimo sviluppo per l'abitato, con l'aggiunta di una piccola fascia orientale, al di là del canale deviatore delle acque piovane, e assieme al rimarginamento delle attuali frange edilizie più settentrionali ed occidentali, contenute nel minimo indispensabile.

*"La spinta a sud ha oggi(anno 1968) quasi raggiunto, sia pure in modo sporadico, il Campo Sportivo sulla strada provinciale per Bosco Caggione, mentre a levante un certo gruppo di abitazioni sono sorte di recente (su licenze dell'agosto '68) oltre il canale di bonifica, a sud della provinciale per Maruggio-Manduria.*

*A nord, invece, ed a Nord-est, l'espansione segna il passo da diversi anni, così come verso ponente, anche per la presenza nel settore del Cimitero: una certa tendenza ad insediamenti non residenziali ma per depositi, atc., si riscontra ai margini della provinciale per Leporano.*

*L'espansione meridionale prevista dal Programma di Fabbricazione, costituita dalla zona semintensiva C1, si arresta all'altezza delle strade comunali del Bosco e Cormoni, ed è compresa fra la strada comunale La Fontana ad occidente e quella provinciale ex farese a levante; mentre la fascia di espansione orientale costituita dalla zona semintensiva C2, è spessa circa 175 mt. a partire dall'asse del canale di bonifica, ed è compresa fra la strada provinciale per Maruggio ed il Campo sportivo. Essa è ovviamente subordinata, come sviluppo, alla copertura del canale deviatore, che verrebbe così utilizzato per la creazione di una importante arteria viaria con direzione nord-sud”..*

### 2.2.3 - Il progetto della viabilità nel centro abitato

*.....“Per quanto attiene alla viabilità va subito detto che, per sostenere l'espansione verso sud, il Programma prevede l'affiancarsi alle strade esistenti con direzione nord-sud, la più importante delle quali è via Vittorio Emanuele, di due importanti arterie: una ad ovest, utilizzando la sede dell'attuale strada Comunale La Fontana, e l'altra ad est : cioè appunto quella ricavabile con la copertura del canale di bonifica.*

*Mentre la prima termina in un ampio snodo ove confluisce anche la strada vicinale omonima, la seconda si arresta nell'incrocio con la Via Vittorio Emanuele, a nord-ovest del Campo Sportivo. Da esso si dipartono in direzione sud le provinciali ex farese (per Canne) e per Bosco Caggione, nonché, in direzione ovest, una nuova strada di collegamento con la Comunale La Fontana e di suddivisione della zona di espansione.*

*Un altro collegamento fra le due arterie suddette avviene con i prolungamenti occidentali ed orientali di via Adige, e indirettamente con la strada Villanova, di recente ampliata e sistemata.*

*Nel settore nord è indicata un'altra importante quanto attesa direttiva programmatica: quella del prolungamento di via Roma, sia verso ponente, fino a congiungersi, mediante un nuovo raccordo curvilineo e l'utilizzazione di una strada esistente, alla provinciale per Leporano, sia verso levante, per collegarsi, a mezzo di altro nuovo raccordo in curva, con la provinciale Maruggio-Manduria e la nuova arteria prevista sulla sede del canale di bonifica.*

*Prima dei due raccordi curvilinei, le estremità dei prolungamenti di via Roma saranno collegate con le Vie Crocifisso e per San Giorgio Jonico (a nord-ovest e nord) ed ancora per San Giorgio Jonico e per Lizzano(a nord e Nord-est).*

*Il sistema viario principale, infine, si completa con il raccordo, previsto nel quadrante sud-occidentale, tra la provinciale per Leporano e la comunale La Fontana, alle spalle della scuola media.”....*

### 2.2.4 - Le Previsioni per la Fascia Costiera

*“il programma si prefigge lo scopo di razionalizzare lo sviluppo futuro delle zone arrestando anzitutto la edificazione delle aree comprese fra la litoranea ed il mare, che sono classificate Z.T.O. “F”(per attrezzature ed impianti balneari) ed impedendo il “continuum” edilizio lungo il lato di terra della stessa*

*litoranea, mediante la disposizione alternata fra zone di espansione estensive residenziale C3 e zone di espansione estensive alberghiere C4.*

*Le prime, che sono disposte sempre ortogonalmente alla litoranea in modo da impegnarla il meno possibile nel senso della lunghezza.....”*

*....”ma più che la differente disposizione delle due zone C3 e C4(a pettine le prime, in fascia le seconde) e loro alternanza, è la diversità degli indici e della tipologia. Infatti il più basso indice di edificabilità fondiaria della zona alberghiera (0,4 mc/mq) e la dimensione minima del lotto costruibile (mq.7000) consentono in essa la conservazione di spazi liberi sistemati a verde che, malgrado le costruzioni possibili, saranno di effettiva separazione (assieme ai retrostanti cunei di verde agricolo) fra le varie zone residenziali. Per questo si è adottato un indice di 0,6 mc/mq ed un lotto minimo medio pari al doppio di quello medio oggi usato:1200 mq, e queste, assieme alle altre disposizioni della normativa specifica, consentiranno la edificazione di nuclei edilizi di gran lunga urbanisticamente migliori di quelli finora realizzati....”*

## 2.2.5 - La Approvazione del P.d.F.

Dopo diverse vicissitudini amministrative l'Ufficio Urbanistico Regionale ha espresso parere favorevole all'approvazione del P.d.F. con l'introduzione di ufficio di alcune precisazioni e chiarificazioni con relazione n°1304 in data 06.10.1976 e relazione aggiuntiva n.1340 in data 18.10.1976.

Si segnala che tra i dati riferiti alle superfici territoriali delle diverse zone omogenee riportate nella relazione e i dati riportati sulle Tavole grafiche si sono riscontrati valori diversi. Tale situazione risulta di una rilevante gravità se si osservano gli effetti prodotti sul territorio in presenza di due P.d.F. uno descritto (la Relazione) e l'altro disegnato (le tavole).

Purtroppo i tempi burocratici e politico-amministrativi consegnarono un Programma di Fabbricazione già non più coincidente tra stato dei luoghi e previsioni programmatiche.

Infatti si erano già consumate e avviati i processi spontanei sia di abusivismo di necessità nell'abitato che il fenomeno delle seconde case (stagionali) lungo la costa in zona agricola.

Il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione è stato approvato con parere favorevole condizionato con D.P.G.R. n°130 in data 25.01.1977.

Il P.d.F. è formato dai seguenti elaborati:

- Relazione;
- Regolamento Edilizio;
- Tav.1 “Il territorio comunale in scala” 1/10.000;
- Tav.2 “Il Centro Abitato” in scala 1/5000;
- Tav.3 “La fascia costiera” in scala 1/5000;
- Tav.4 “Compendio delle norme urbanistico-edilizie”.

La cartografia utilizzata per la tav. n°1 è stata ricavata dalla tavoletta I.G.M. in scala 1/25000, quella dello “zoning” (Tav.2 e 3) su Catastale e manualmente aggiornate fino al febbraio 1968.

Nella Tavola n°2 “centro abitato” è indicato uno zoning con aree tipizzate come Zone territoriali omogenee ai sensi del D.I. n°1444/68 nel seguente modo :

Zona Omogenea A - Centro Storico

“	“	B1	- Totalmente edificata
“	“	B2	- Parzialmente edificata
“	“	C1	- Semintensiva
“	“	C2	- Semintensiva
“	“	C5	- Estensiva di riserva
“	“	Da-b	- Piccolo Industriale Artigianale
“	“	Fa	- Attrezzature e impianti di interesse generale

Nella Tabella n° 1 sono riportati i principali dati urbanistici del P.d.F. dai quali non si evince in modo chiaro il numero degli abitanti da insediare.

A pag. 24 della Relazione del P.d.F. si riporta che i nuovi abitanti previsti sono 5.200, che aggiunti ai 7.541 residenti (pag. 7 della stessa relazione) farebbero 12.741 abitanti insediabili dal P.d.F..

A questi vanno aggiunti i 1.434 abitanti previsti dal P.d.Z. per complessivi 14.175 abitanti.

## 2.2.6 - Attuazione e Interventi consentiti dalle Norme

### CENTRO ABITATO

#### Zona Territoriale Omogenea “A” - Nucleo antico

##### Classe “A” - Centro Storico

In questa zona sono ammesse solo opere di consolidamento o restauro, senza alterazioni di volume.

Le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del P.U.G. ai sensi dell'art.17 della Legge n°765/67.

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative la densità fondiaria non deve superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Si evidenzia che in questi anni non sono state attuate politiche di recupero sia di iniziativa pubblica che privata ad eccezione di qualche sporadica iniziativa privata. Purtroppo questi interventi non hanno proposto soluzioni filologiche, morfologiche e tipologiche vista l'assenza di un criterio e un piano guida da parte dell'A..C (ad esempio piani del colore, regole tecniche adeguate di restauro e ricostruzioni etc.);

#### Zona Territoriale Omogenea “ B “- Zone totalmente o parzialmente edificate

##### Classe B1- Totalmente edificata(da ristrutturare)

Tipi edilizi: non specificati

In tale zona sono consentite operazioni di demolizione, ricostruzione, completamenti e sopraelevazioni col rispetto degli indici e parametri riportati nel compendio nonché dell'art.18 della Legge 06.08.1967 n°765 e del 6° comma dell'art.17 della medesima legge 765.

In alternativa, e previa redazione di un idoneo studio particolareggiato, sono consentiti indici superiori e distanze inferiori a quelle fissate sulla base di quanto indicato nella circolare n°344 del 04.05.1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia.

Si segnala che in detta zona in questi anni sono state effettuate sostituzioni migliorative delle condizioni igienico-sanitari e tipologiche ma non in maniera rilevante a causa degli indici "poco incoraggianti" (rapporti di copertura e volumi consentiti esigui) e l'impossibilità di sopraelevare a causa di detti indici di utilizzazione.

Qualche segnale più incoraggiante alle sostituzioni è avvenuto nei casi ricadenti nelle zone individuate ai sensi della legge 457/78 in cui è consentito il recupero volumetrico ricostruendo con indici preesistenti alla demolizione.

#### Classe B2 - Parzialmente edificata (da completare)

Tipi edilizi: non specificati

In detta zona, al fine di adeguare i parametri in precedenza fissati a specifiche situazioni locali, l'Amministrazione Comunale può redigere appositi studi particolareggiati ai sensi della Circolare n°344 del 04.05.1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia.

Zona Territoriale Omogenea C - Espansione edilizia

#### Classe C1- Semintensiva

Tipi edilizi: edifici plurifamiliari e unifamiliari

#### Classe C2 - Semiestensiva

Tipi edilizi :unifamiliari ,case singole ,abbinata, a quattro alloggi indipendenti, a schiera.

Il rilascio delle licenze edilizie(ora Concessioni) è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione (da parte della Regione) di lottizzazioni convenzionate o Piani quadro estesi ad idonei settori d'intervento. Inoltre, con riferimento alle aree per le attrezzature di cui al D.M. 1444/68, gli spazi suddetti vanno scelti nel contesto delle lottizzazioni in modo da ottenere la piena fruibilità degli stessi da parte degli abitanti delle zone esistenti e di quelli delle zone di espansione in genere. Infine si precisa che per Piano Quadro si intende lo studio planovolumetrico particolareggiato di aree opportunamente estese del territorio comunale, con dimensioni urbanisticamente valide, contenente l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione, nonché direttive per gli interventi edilizi da realizzare; lo stesso viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regione con la procedura di cui all'art.8 della legge 6.8.1967 n° 765.

Gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, stabiliti nella misura minima di mq. 18 per abitante e ripartiti proporzionalmente a quanto previsto dagli articoli 3 e 4 del D.M. 02.04.68 emesso in base al penultimo comma dell'art.17 della Legge n°765/67, sono da reperirsi nell'interno della zona e saranno posizionati e dimensionati in sede di formazione dei Piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata.

Nelle C1 è consentita l'utilizzazione commerciale e artigianale (rispettivamente negozi al dettaglio e botteghe per attività non moleste) mentre nelle C2 è vietata ogni destinazione non residenziale di qualsiasi parte delle abitazioni.

E' opportuno evidenziare tuttavia che nelle zone di espansione tipizzate C1,C2,, dalla data di approvazione del P.d.F. ad oggi sono state rilasciate singole Concessione edilizie in assenza di

strumento esecutivo (Piano di lottizzazione e/o piano quadro) in contrasto a quanto stabilito dalla normativa vigente.

I motivi sono da ricercare vuoi dall'abusivismo che ha configurato la formazione degli allineamenti stradali e/o dell'isolato considerando tali interventi su lotti interclusi vuoi dall'applicazione della legge n°94/82 detta Nicolazzi e dalla Legge regionale n°6/85 in zone già servite dalle principali opere infrastrutturali(strada e condotta idrica).

#### Classe C5- estensiva di riserva

Tipi edilizi: non specificati.

In questa zona è vietata ogni destinazione non residenziale di qualsiasi parte della abitazione.

Inoltre, è anche permessa, previa deroga ai sensi delle leggi vigenti, la costruzione di edifici pubblici( scuole pubbliche di ogni ordine e tipo, chiese, sedi di pubbliche amministrazioni, zone di verde pubblico o attrezzato per lo sport, parcheggi pubblici ecc.) superando ovviamente la normativa prevista e nel rispetto delle vigenti norme particolari di progettazione relative ai rispettivi edifici pubblici.

#### Zona Territoriale Omogenea D - Industriale

##### Classe D - Piccolo industriale e artigianale

Tipi edilizi: non specificati

In detta zona sono ammesse solo costruzioni per piccoli impianti industriali o per attività artigianali incompatibili con la residenza (sia per importanza che per produzione di fumo, rumore ,traffico, ecc., per piccoli laboratori e depositi ecc. con assoluto esclusione di edifici ad uso residenziale di qualsiasi tipo ad eccezione di un eventuale alloggio per il personale di custodia.

Il rilascio delle licenze (ora Concessioni) è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione (da parte dell'Ente Regione) di lottizzazioni convenzionate o Piani quadro estesi ad idonei settori d'intervento.

Nell'ambito dell'insediamento ,la superficie destinata a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le reti viarie) dovrà essere uguale al 10% della superficie della zona.

Allo stato attuale delle due zone previste nel P.d.F. quella di prima attivazione è stata compromessa da abusivismo edilizio residenziale mentre la seconda è stata interessata da un Piano per gli insediamenti produttivi che ha perso la sua efficacia sotto l'aspetto espropriativo per scadenza dei termini decennali lo scorso anno(1996).

Si segnala purtroppo che per la mancata attuazione del PIP le poche realtà produttive "locali" in espansione hanno realizzato gli opifici nella zona industriale di Faggiano.

#### Zona Territoriale Omogenea "E" -Rurale

##### Classe "E"

Tipi edilizi: non specificati

Sono ammessi manufatti di carattere agricolo e case rurali che costituiscono l'unico tipo di insediamento residenziale ammesso nella zona.

Sono inoltre consentiti impianti per la zootecnia e la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli previa procedura di deroga di cui all'art.16 della legge n°765/67.

E' stato previsto un indice di fabbricabilità fondiario differenziato per la zona archeologica. In detta zona, oltre l'applicazione delle norme della zona rurale viene esclusa la possibilità della deroga e ogni intervento va subordinato al preventivo parere della Soprintendenza alle Antichità di Taranto.

Zona Territoriale Omogenea "F" - Attrezzature di interesse generale

Classe "F a"

Nel centro urbano sono costituite dalle esistenti zone verdi di proprietà comunale, dal Cimitero e dal Campo Sportivo.

### **FASCIA COSTIERA**

Nella tavola n°3 della "fascia costiera" è indicato uno zoning come Zone Territoriali Omogenee ai sensi del D.I. n°1444/68 sotto articolate in classi e tipi edilizi nel modo seguente:

Zona Territoriale Omogenea "B" - Zone totalmente o parzialmente edificate

Classe B3 - Turistica parzialmente edificata( da completare)

Tipi edilizi :unifamiliari, case singole, abbinate ed a quattro alloggi indipendenti.

In detta zona è vietata ogni destinazione non residenziale di qualsiasi parte delle abitazioni.

Anche come per la zona B2, in detta zona al fine di adeguare i parametri in precedenza fissati a specifiche situazioni locali, l'Amministrazione Comunale può redigere appositi studi particolareggiati ai sensi della Circolare n°344 del 04.05.1972 dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione Puglia.

Gli abitanti da insediare previsti sono circa 8.400.

Zona omogenee - Espansione edilizia

Classe C3- Turistica estensiva residenziale

Tipi edilizi: case singole, abbinate ed a quattro alloggi indipendenti.

In tale zona è vietata ogni destinazione non residenziale di qualsiasi parte delle abitazioni, ma ,nel rispetto della normativa e con l'eccezione dell'area coperta massima( che può superare i 300 mq consentiti) sono permesse costruzioni da destinare esclusivamente per attività commerciali e ricreative( bar, ristoranti, negozi, ecc).

Gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio, , sono da reperirsi nella zona stessa nella misura che il tipo di insediamento - turistico stagionale - richiede e saranno posizionati e dimensionati in sede di formazione dei Piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa pubblica e privata.

Gli abitanti da insediare previsti sono circa 8.800.

### Classe C4- Turistica estensiva alberghiera

Tipi edilizi: non specificati

In questa zona non sono ammesse residenze ma solo costruzioni per l'ospitalità(alberghi e pensioni, ostelli per la gioventù, camping, ristoranti, dancing, etc.)

Gli abitanti da insediare previsti sono circa 1.300.

Per entrambe le zone C3 e C4 vi è l'obbligo come per le già richiamate C1 e C2, dello strumento esecutivo particolareggiato(lottizzazioni e/o Piani quadro).

Anche in queste zone, come per il centro abitato sono state rilasciate singole concessioni senza subordinarle al piano esecutivo per motivazioni similari a quelle su richiamate per le zone C1 e C2.

L e norme invece facevano fatti salvi i lotti interclusi solo per le zone B2 e B3.

### Zona Territoriale omogenea "F" - Attrezzature di interesse generale

#### Classe " F b"

Nella fascia costiera sono costituite dalle aree comprese tra la strada litoranea ed il mare.

Sono permesse solo costruzioni a carattere temporaneo, per chioschetti di vendita, cabine e spogliatoi, spazi coperti (ma aperti) per ripararsi dal sole, stalli di parcheggio( protetti da stuoie) per il riparo delle auto. Tutti gli interventi nella fascia litoranea dovranno essere particolarmente riguardosi del paesaggio e non dovranno eccessivamente impedire la vista del mare dalla strada litoranea.

### **2.2.7 - Strumenti urbanistici esecutivi adottati e/o approvati**

Strumenti urbanistici esecutivi	iter	delibera	Sup.Terr Mq.	Volume mc
1)Piano di lottizzazione (Elia-Fullone)	approvato	C.C.n°136 del 21.07.1989	31.000	26.620
2)Piano dei Servizi (Trigna);	adottato	G.M.n° 49 del 30.01.1997		
3)Piano dei Servizi (Cornola);	adottato	G.M.n° 46 del 30.01.1997		
4)Piano Te.Ca (Lido Silvana);	approvato	C.C. n°45 del 15.06.1992	12.615	5.410
6)Piano per gli Insediamenti Produttivi;	approvato	C.C.n°146 del 17.07.1987	68.000	150.717
5)Piano di zona "167"Comparti ;	adottato	C.C.n°227 del 13.04.1988	140.580	143.385

### **2.2.8 - Variante di Recupero degli Insediamenti Abusivi (P.R.I.A.).**

Con delibera C.C. n° 92 del 23.12.1996 sono state adottate le varianti di recupero per gli Insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 legge 47/85 e L.R. n° 26/85 e L.R. n° 40/85.

Esse sono state formulate come variante al P.d.F. con studi particolareggiati senza previsione di incrementi volumetrici ed eccezione dei volume da destinare a Standards ai sensi dei D.M. 1444168.

- Centro Abitato

Sono state perimetrare n° 8 zone per una superficie complessiva di 448.864 mq così ripartiti:

C5= 80.795 mq

B2-C 1 -C2 = 1 25.681 mq

E = 1 57.102 mq

strade = 85.284 mq

La superficie fondiaria comprensiva dei lotti (edificati e non) ammonta a 370.266 mq per un volume totale di 472.467 mq.

- Fascia costiera

Sono state individuate n° 22 zone per una superficie complessiva di 1.487.621 mq di cui:

"E" = 1.323.982 mq

"C4" = 163.638 mq

Il criterio di progettazione si è limitato , nel rispetto della legge, alla definizione della rete viaria e degli spazi pubblici.

Questi ultimi sono stati, tranne qualche eccezione, individuati al di fuori delle zone perimetrare e recuperate.

Tale scelta è nata vuoi dall'esigenza di non danneggiare i piccoli lotti non edificati (ricadenti anche in zone non edificabili) e vuoi da una difficile individuazione di "aree pubbliche" di entità idonea vista l'esigua superficie di ogni singolo (otto residuo).

La finalità principale dei recupero è stata accertata con la convenienza economica e sociale che tali insediamenti abusivi possono avere in rapporto alle restanti parti dell'abitato.

Gli insediamenti abusivi, proprio perché sorti come sommatoria di case e strade al di fuori di un disegno regolatore, configurano uno spazio edificato discontinuo nel tessuto e nelle funzioni, del tutto privo di spazi pubblici di relazione, in una parola uno spazio privo di "qualità urbana", che nelle aree più marginali si confonde con la campagna,

Il piano si propone il recupero di queste situazioni attraverso il "disegno" degli spazi pubblici, che, sovrapposto al tessuto insediativo, si ponga quale principio ordinatore della riqualificazione urbana, al di là del mero adeguamento quantitativo dei servizi agli standards previsti dalla legge.

Il progetto si articola, con livelli diversi, sia alla definizione della viabilità pedonale, meccanizzata, arredo urbano ecc e sia la individuazione nella struttura insediativa di spazi pubblici di standard pensati come spazi di relazione e luoghi visivamente e funzionalmente emergenti nella definizione del disegno urbano.

Per gli insediamenti abusivi dell'abitato, a fronte di un tessuto con aree libere al proprio interno di limitate dimensioni e frammentate, si è scelta la logica della concentrazione dei servizi in vaste aree marginali in corrispondenza delle tre principali direttrici dell'espansione abusiva (ovest, est, sud).i disegno di queste "ZONE SERVIZI" riconnette le sfrangiature marginali dell'espansione abusiva e ne definisce il "limite»,

Per le zone abusive della fascia costiera, il progetto di recupero si fonda primariamente sul disegno del "sistema dei verde", all'interno del quale riqualificare, salvaguardare e valorizzare situazioni

esistenti di interesse paesaggistico, o per le particolari caratteristiche orografiche e/o naturalistiche o per le valenze panoramiche.

Il "sistema dei verde", nel quale si integrano le strutture di interesse comune concentrate in un'unica area, è strettamente connesso al sistema viario di collegamento a scala territoriale delle diverse zone. Le aree verdi attrezzate sono collegate al tracciato viario che, affiancato da alberature ed a una pista ciclabile, riconnette a monte gli insediamenti abusivi e ne disegna il "limite" dalle aree agricole.

La individuazione sul territorio dei servizi tiene conto, sia per l'Abitato "che per la 'Fascia Costiera", di quanto all'uopo stabilito con Delibera di C.C. n°2 dei 04.01,1995, In merito agli Obiettivi ed i criteri di impostazione dei PRG ai sensi de(l'art.16 della L.R. n° 56/80.

Oltre alla dotazione di parcheggi secondo gli standards legislativi , il Piano tiene conto dei Piano dei Parcheggi ex L.nol22189 e , salvo alcune modifiche proposte lungo la Fascia costiera, ne conferma le previsioni per le aree ricadenti nelle zone perimetrate.

Nella "fascia costiera" il Piano ritiene preminente salvaguardare ed incrementare le attrezzature a verde, con l'individuazione di aree omogeneamente distribuite in modo da garantirne la fruibilità agli insediamenti abusivi qui particolarmente estesi.

## 2.3 - I SETTORI PRODUTTIVI.

### 2.3.1 - Agricoltura

Secondo i dati censimento ISTAT 1990, nel territorio comunale operano 568 aziende su una estensione di 1225,16 Ha, così suddivise per classi di superficie totale:

- 301 con una ampiezza inferiore ad 1 Ha (12,09% della superficie);
- 135 sono quelle con un'estensione da 1 a 2 Ha (il 14,4% della superficie);
- 85 quelle con estensione da 2 a 5 Ha (20,45% della superficie);
- 30 con superficie da 5 a 10 Ha (17,5% della superficie);
- 7 con una estensione da 10 a 20 Ha (7,4% della superficie);
- 4 con una estensione da 20 a 50 Ha (11,19% della superficie);
- 2 hanno una estensione da 50 Ha ed oltre, coprendo una estensione pari al 16,97% della superficie.

Le aziende sono in prevalenza a conduzione familiare: su un totale di 568 aziende 386 sono a conduzione diretta, di cui il 75,8% con sola manodopera familiare e il 7,7% con manodopera prevalentemente extrafamiliare. Esiguo è il numero delle aziende condotte a mezzadria o ad altra forma: appena 19 (3,3%) che coprono una superficie di appena 34,59 Ha (2,8%).

Nell'autunno del 1987, il territorio agricolo del Comune di Pulsano è stato censito per appezzamenti in riferimento alle colture in atto e con l'individuazione dei fondi dotati d'impianto irriguo industriale.

Non tutte le aziende utilizzano a pieno la propria superficie agricola: solo le aziende con estensione da 5 a 10 Ha hanno una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) pari al 100%; quelle inferiori sono leggermente al di sotto, mentre quelle con estensione di oltre 50 Ha hanno una SAU al 50%.

La superficie agricola del territorio di Pulsano è pari al 67,7% (1225,16 Ha) dell'intero territorio di cui 1130,39 Ha è utilizzata, nel seguente modo:

- seminativi il 17% (191,14 Ha);
- prati e pascoli il 4,6% (51,93 Ha);
- coltivazioni permanenti il 78,4% (887,32 Ha) così suddivise:
  - vigneto di uva da tavola 381,40 Ha (53,3%);
  - vigneto di uva da vino 334,27 Ha (46,7%);
  - a uliveto 156,33 Ha;
  - fruttiferi 15,32 Ha;
  - a bosco 64,6 Ha;
  - ad altra superficie 30,17 Ha.

Le colture trainanti sono quelle permanenti: la vite e l'ulivo. La prima impegna 446 aziende (79%), che

utilizzano 715,67 Ha (63,3%); la seconda con 164 aziende attive (29%) copre 156,33 Ha (13,8%) della SAU.

Confrontando le due attività possiamo notare che le aziende viticole hanno una estensione media di 1,6 Ha contro i 5,39 Ha di quelle olivicole. Attualmente il 3,4% (15,4 Ha) della SAU è utilizzata dalla coltura ortiva con l'impegno di 19 aziende.

La coltura ortiva riveste un ruolo marginale nell'attività agricola del nostro Comune. Le cause sono varie: l'espansione urbana, che ha tolto nell'ultimo decennio (1981-1989) 183,71 Ha alla SAU; la carenza di acqua, che ha inciso notevolmente alla trasformazione colturale nelle nostre campagne, facendo ridurre di conseguenza la produttività della stessa coltura, oltre a privare il settore di una naturale crescita, nonché la creazione di strutture produttive moderne (serre).

Ancora meno è l'apporto della coltura di fruttiferi e agrumi che coprono l'1,7% della SAU su una estensione di 15,32 Ha con il lavoro di 11 aziende.

Il settore zootecnico tende a scomparire, solo 4 aziende gestiscono 510 capi di ovini.

Negli ultimi anni c'è stato un forte investimento in opere di miglioramento fondiario (costruzioni a stretto servizio dell'attività agricola, piantagioni, impianto irriguo industriale, ecc.) valutati in ordine di grandezza medio compreso tra £ 1.550.000 e £ 1.900.000 per Ha a costi attualizzati.

Il territorio di Pulsano denota una dinamicità evolutiva assai scarsa o addirittura nulla, in considerazione del fatto che l'irrigazione costituisce un fattore propulsivo ancora assente o del tutto marginale. La massiccia presenza delle colture tradizionali della vite e dell'ulivo, ha condizionato fortemente qualsiasi processo d'innovazione produttiva e non ha consentito neppure la maturazione di una esperienza zootecnica locale.

Tutto questo ha comportato una crescita contenuta dei capitali fondiari ed agrari impiegati nelle singole aziende che si mantengono quindi su livelli ancora modesti.

Nel territorio comunale di Pulsano sono presenti solo due industrie di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli (vinificazione e produzione di olio d'oliva).

Per quello che riguarda le linee programmatiche di sviluppo del settore agricolo occorre premettere che allo stato attuale le colture in atto non permettono un salto qualitativo nella produzione. Le cause sono diverse, in particolare l'assenza di acqua e di una rete irrigua comunale che alimenti gli impianti esistenti in molti appezzamenti.

La risoluzione del problema dell'acqua nelle campagne è fondamentale se si vuole continuare a sperare in una crescita della attività agricola.

La Masseria è legata all'attività zootecnica, attualmente ridotta ad un numero di capi esiguo. Attualmente lo stato di conservazione è il seguente:

- |                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| 1) Masseria Palata         | Fatiscente;                         |
| 2) Masseria Filaccia       | Fatiscente;                         |
| 3) Masseria Rocaro         | Fatiscente;                         |
| 4) Masseria Pietra Pendola | Mediocre (abitata);                 |
| 5) Masseria Scorcora       | Demolita (Esistono trappeti ipogei) |

- |                       |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| 6) Masseria Lupara    | Fatiscente;                           |
| 7) Masseria Cornola   | Demolita (esiste portale di ingresso) |
| 8) Masseria Li Vazzi  | Fatiscente;                           |
| 9) Masseria Villanova | Buono (abitata).                      |

Da questa sintetica tabella si evince la situazione di degrado in cui versa il principale ed unico patrimonio della civiltà contadina presente nel territorio di Pulsano.

Da non dimenticare le "norie", che vanno scomparendo a causa all'ammodernamento delle aziende agricole, e sicuramente degne di essere recuperate, salvaguardate e valorizzate.

Il recupero dal totale abbandono di queste strutture produttive rurali potrebbe permettere una "ricucitura del territorio", annullando così la dicotomia città-campagna.

### 2.3.2 - Industria e Artigianato

Nel territorio di Pulsano non esistono realtà produttive a scala industriale di notevole rilievo.

Le poche eccezioni sono le due Cantine sociali. Esse sono ubicate in zone non predisposte dallo strumento urbanistico vigente (P. di F.) e inframmezzate a tessuti urbani residenziali dove creano non pochi problemi alla vivibilità e alla viabilità delle zone in cui sono insediate.

Il sistema produttivo a scala locale è più che altro formato da una polverizzazione ubicazionale di piccole imprese artigianali distinte nei seguenti settori:

- Artigianato di servizio (a stretto servizio della residenza):

a) bar, b) officine meccaniche, c) autocarrozzerie, d) gommisti, e) barbieri e parrucchieri, f) autolavaggio. ecc.;

- Artigianato di produzione (che per dimensione delle aziende non rientrano in quelle industriali):

a) falegnamerie e derivati del legno, b) fabbri e derivati metallici, c) marmisti, d) vetrerie, e) tappezzerie, f) derivati dalla plastica.

- Attività industriale a scala Comunale e sovracomunale:

a) lavorazione malte per l'edilizia, b) stabilimento di betonaggio (non ricadente nel territorio amministrativo pulsanesi).

- Attività produttiva connessa con il settore agricolo:

a) cantine cooperative.

Tutte le attività produttive hanno un andamento quantitativo irregolare in quanto risentono molto dell'andamento economico complessivo a scala locale: crisi dell'edilizia e settori collaterali, crisi occupazionale, ecc.

Tali attività risultano essere di difficile valutazione. Da una stagione all'altra il settore modifica il suo assetto dimensionale e ubicazionale senza motivazioni preventivabili o dovuto ad una sommatoria di concause imprevedibili.

Il Comune di Pulsano è dotato di un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) piccolo industriale e

artigianale ma per motivi finanziari non è stato mai reso operativo (crisi dei canali di finanziamento statale e regionale).

L'attuazione del P.I.P. porterebbe enormi vantaggi alla collettività pulsanese, in particolare agli stessi artigiani che avrebbero l'opportunità di migliorare in termini spaziali e qualitativi la loro produzione per concretizzare il famoso "salto di qualità".

Inoltre si allontanerebbero dal centro abitato le attività nocive e rumorose.

Bisogna comunque dire che molte attività artigianali non considerate nocive potrebbero essere previste nelle nuove zone di completamento residenziale senza adottare una chiusura spaziale e funzionale nel tessuto urbano così come previsto nel D.G.R. 6320 del 13/11/1989.

Questo è auspicabile sia per creare il giusto equilibrio tra "lavoro" e "residenza" sia per dare risposte concrete alla concezione radicata "culturalmente" della "casa e putea" (casa e lavoro).

### 2.3.3 - Terziario

Il Comune di Pulsano ha approvato il Piano Commerciale, redatto dalla Conf-Servizi di Taranto con delibera di C.C. n° 18 del 03.marzo.1997.

Si riportano di seguito alcune considerazioni conclusive:

*“Complessivamente nel territorio comunale sono in attività, escludendo dal computo le autorizzazioni speciali o complementari (che sono 20) e ricomprendendo le stagionali, 152 esercizi, commerciali ripartiti nei vari settori merceologici:*

<i>SETTORE</i>	<i>Consistenza %</i>
<i>alimentari</i>	<i>38%</i>
<i>abbigliamento</i>	<i>24%</i>
<i>benicasa</i>	<i>9%</i>
<i>beni personali</i>	<i>15%</i>
<i>altri beni</i>	<i>14%</i>

*che operano su una superficie di vendita di 12.406 mq.*

*La superficie media degli esercizi è di 82.*

Relativamente al parametro residenti/ esercizi (esclusivamente per gli esercizi annuali) si richiama il confronto con gli analoghi parametri nazionali e regionali:

**RESIDENTI/ESERCIZI**

	alimentari	extralimentari	in complesso
- Pulsano	199	117	74
- Regione Puglia'	241	119	80
- Italia*	212	105	70

dati 1993

Nel territorio comunale, infine, operano le seguenti rivendite di giornali e riviste:

**1) esercizi annuali:**

- 1) Di Lena Fernanda via Vittorio Veneto, 58
- 2) Rizzo Santuzza via Roma, 143
- 3) Pulieri Vincenzo via Vittorio Emanuele, 46
- 4) Falco Simona via Costantinopoli, 42

**2) esercizi stagionali:**

- 1) Vagali Pietro vie dei Micenei - contr. Serrone
- 2) Torio Francesco Loc. Lido Silvana - Chiosco
- 3) Cera Immacolata Loc. Montidarena
- 4) Altamura Jole p.le delle Ninfe - loc. Canne

Nessuna di tali rivendite esercita l'attività in forma esclusiva.,

Sono state individuate due aree commerciali, tali aree coincidono con: Zona 1- Pulsano capoluogo; Zona 2 - Marina di Pulsano.

Le due zone corrispondono ai centri abitati presenti sul territorio, così come già individuati e delimitati con deliberazione della Giunta Municipale.

Esclusivamente per la determinazione della superficie minima di vendita è individuato il Centro Storico del Capoluogo. Esso corrisponde al Centro Storico così come delimitato dagli strumenti urbanistici vigenti.

I "nodi" strategici da affrontare, nell'interno delle due aree commerciali, concernono:

a) nella Marina di Pulsano:

- porre rimedio alla carenza di aree a destinazione d'uso specifico, tenendo conto delle esigenze dei turisti residenti e pendolari-
- polarizzare l'offerta commerciale lungo percorsi continui (la passeggiata al mare);
- dotare tali percorsi commerciali di arredo urbano e parcheggi.
- parcheggi localizzati in più punti a monte della litoranea, nel raggio di 500 mt.

Le soluzioni di tali problemi necessitano di tempi lunghi, poiché si tratta di impostare una "manovra" urbanistica ragionata che trasformi radicalmente il volto e l'immagine dell'area.

b) in Pulsano Capoluogo:

- la piena valorizzazione della distribuzione nel Centro Storico.

Il nucleo commerciale del Capoluogo è la parte più importante e sensibile da pianificare poiché è qui che occorre provvedere a soddisfare la più grande varietà di bisogni e preferenze. E con ciò ci si riferisce ad una elevata qualità dell'ambiente, di vivibilità delle strade, di articolazione e "ricchezza" dell'offerta commerciale.

L'obiettivo nell'accingersi a pianificare il centro cittadino dovrà pertanto essere quello di conciliare la conservazione di un prezioso ambiente urbano con le esigenze di un moderno e qualificato servizio commerciale.

Ciò significa in qualche misura innalzare la vivibilità del Centro attraverso iniziative combinate, commerciali-urbanistiche, che si propongano di migliorare l'ambiente urbano; di definire interventi di carattere innovativo, per dotare il Centro di strumenti di richiamo moderni; di garantire, attraverso una mirata politica dei minimi di superficie, che nel Centro Storico non vengano penalizzate iniziative su spazi ristretti.

Opportunità interessanti al fine di una migliore articolazione dell'offerta commerciale sono rappresentate dai comparti urbanistici soggetti a ristrutturazione e a piani di recupero.

Ed è proprio all'interno dei comparti soggetti a ristrutturazione che sarebbe opportuno si verificassero le maggiori "innovazioni" sotto il profilo commerciale. Questa operazione può avvenire in modo "naturale" attraverso il riciclaggio di superfici oggi destinate ad usi diversi dal commercio.

La proposta di Piano è quella di prevedere due possibilità di realizzazione: uno, la localizzazione puntuale del piccolo punto commerciale; due di "aggregati" commerciali specializzati, con un minimo di operatori tale da permettere l'accesso ai contributi agevolati previsti dalla vigente legislazione. Ai richiedenti potrebbe essere concessa la facoltà di indicare l'area del Centro Storico, ma anche nella

*Marina, all'interno della quale insediarsi, dando priorità ai progetti che comportano una sostanziale riqualificazione dei comparti interessati dal progetto.*

*Per tali iniziative le autorizzazioni amministrative per tabelle contingentate, potranno essere concesse in deroga, in caso di carenza di superfici disponibili.”.*

### 2.3.4 - Turismo

Il Comune di Pulsano si trova a circa 16 chilometri dal capoluogo, lungo l'arco costiero Jonico orientale.

La facilità di essere raggiunto dai centri limitrofi, ha fatto sì che divenisse nel tempo una delle località turistiche più frequentate della provincia jonica.

Il territorio pulsanese, grazie alle sue caratteristiche ambientali, può considerarsi un centro a vocazione turistica.

Nell'estate del 1987, l'équipe incaricata per la redazione del P.U.G.C., iniziava la ricerca per individuare i possibili modelli di analisi ed isolare le problematiche di questo settore.

Dalla ricerca effettuata si è potuto evincere la complessità del fenomeno turistico, che impedisce di isolarlo e valutarlo, nell'ambito delle attività economiche del paese, come settore specifico. Nel turismo agiscono numerose attività che concorrono alla produzione di beni e servizi resi ai turisti in maniera non esclusiva ma parziale e non sempre riconoscibile: trasporti, commercio, alcune attività agricole, industriali, artigianali, servizi bancari, e altri servizi sono interessati al fenomeno senza che se ne possa distinguere la produzione resa ai turisti.

La complessità del fenomeno fa sì che non sempre se ne riescono a percepire e valutare esattamente tutte le relazioni intersettoriali e quindi a preordinarne lo sviluppo.

Il turismo ha difficoltà a decollare, a causa della mancanza di modelli noti alla pianificazione economica generale e settoriale, che non entusiasmano, mentre i modelli della pianificazione aziendale hanno fatto grandi progressi negli anni passati, pertanto ad essa bisogna ispirarsi per una pianificazione settoriale, per raggiungere l'obiettivo di sviluppo turistico dell'intero territorio Comunale.

Per questa fase dei lavori e per il tempo trascorso dalla raccolta dei dati, riteniamo, conoscendo la realtà locale, indicativo ed anche rappresentativo analizzare sinteticamente alcuni dati riguardanti le componenti principali del turismo :

- 1) Morfologia della costa ;
- 2) Capacità ricettiva della costa;
- 3) Bacino di utenza;
- 4) Viabilità e affluenza ( di accesso e di distribuzione);
- 5) Parcheggi;
- 6) Capacità residenziale (base ISTAT);
- 7) Ricettività alberghiera ed extralberghiera;
- 8) Attività commerciali;
- 9) Beni Architettonici, Archeologici e Ambientali Paesaggistici.

Morfologia della costa

La costa del Comune di Pulsano, secondo "L'Atlante delle coste d'Italia" misura metri 7500, essa è costituita, per il 20,8% (1565 metri) da arenili sabbiosi; il restante 79,2% (5935 metri) a scogliera bassa. Il 79% della superficie a spiaggia è rappresentata dalle tre spiagge maggiori: Canne, Montedarena e Lido Silvana (Est).

Le spiagge hanno una profondità media utilizzabile, massima di metri 30, a Montedarena, Canne e Fontana ed un tratto di Lido Silvana est. Della superficie totale (metriquadri 52400), solo il 62,4% è utilizzabile, in base ai seguenti fattori:

- di accessibilità (escluso le dune);
- di distanza dalla battigia.

La superficie utilizzata è il 77,3% di quella utilizzabile ed il 48,3% della totale.

Le caratteristiche fisiche della fascia costiera sono alterne: a tratti scogliera bassa praticabile, con una estensione di circa 5935 metri, ed a tratti arenile, con le seguenti caratteristiche nelle varie località:

Località	Lungh. utiliz. mt.	Prof./max utiliz. mt.	Superficie. d'uso mq.	Prof./max d'uso mt.	Sup. max mq.
Luogovivo	115	10	1150	5	775
Fontana	170	30	5100	20	3400
Canne	275	40	11000	25	7800
Montedar.	200	45	9000	30	6000
Villaverde	20	5	100	3	60
Pezzarossa	30	10	300	5	150
Scoglio	30	10	300	5	150
L. Silvana (W)	175	25	5250	20	3500
L. Silvana (E)	550	40	20200	25	15600
TOTALE	1565		52400		37035

Dimensionamento delle strutture alberghiera ed extralberghiera in funzione della capacità ricettiva della costa ed uso attuale

*L'articolo 51, c. 20 ai punti d) ed e) della legge n° 56 del 31/05/1980 così recita:*

*d) Gli insediamenti turistici vanno localizzati in relazione alla salvaguardia delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ed il loro dimensionamento va riferito alle capacità ricettive dell'ambiente. In particolare, il dimensionamento degli insediamenti costieri compresi nella fascia di 5 km, dal litorale, va effettuato:*

- *se con costa sabbiosa, per spiagge di profondità fino a 30 metri, con lo stesso standard di un bagnante per ogni metro lineare di litorale e, per ogni 10 metri di maggiore profondità, di un ulteriore bagnante;*
- *se con costa rocciosa praticabile, con lo standard di 0,5 bagnanti per metro lineare di litorale.*

*e) Gli insediamenti turistico-ricettivi all'aperto, quali campeggi con posti tenda, bungalow, posti roulotte o autocaravans, se previsti negli strumenti urbanistici comunali, devono:*

- *essere globalmente dimensionati in modo che la loro ricettività non superi il 50% di quella turistica complessiva prevista dal P.U.G., salvo in caso di diverse motivate necessità;*
- *essere realizzati salvaguardando caratteristiche ambientali e paesaggistiche;*
- *essere disciplinati in modo da non consentire attrezzature per il pernottamento diverse da quelle sopra definite;*
- *essere dotati di attrezzature proporzionate alla loro ricettività.*

Le strutture alberghiere ed extralberghiere, nel territorio Comunale, devono avere una potenzialità ricettiva, calcolata secondo i parametri dell'art. 51 della Legge Regionale n° 56 del 31/05/1980, pari a 5.558 posti letto complessivi, e da suddividere: per il 50% ad alberghi (p.l. n° 2279) ed il restante 50% per gli insediamenti extralberghieri così come definiti dalla Legge .

La presenza di bagnanti sulla costa è concentrata in forma particolare sugli arenili delle seguenti località: Fontana, Canne, Montedarena e Lido Silvana (Est ed Ovest).

L'orario preferito è quello dalle ore 10,00 alle 13,00: in questa fascia si è stimata una presenza di 18.000 bagnanti; mentre nel pomeriggio c'è un calo del 50%. I valori maggiori sono stati registrati nell'ultima domenica di Luglio e nelle prime due di Agosto, facendo registrare un indice di affollamento medio, sui 52.400 mq di arenile fruibile, pari a 1 bagnante ogni 2,9 mq.

Nei giorni di maggiore affluenza si nota un incremento delle presenze anche lungo la scogliera bassa, che rappresenta il 79,2% dell'intera costa pulsanese, per la quale bisogna progettare un uso più continuo.

Le cifre stimate ci devono far riflettere, in quanto l'uso troppo intenso, delle spiagge e un indice di affollamento troppo alto, generano il superamento dei parametri igienici di balneabilità.

#### Bacino di utenza

La individuazione del bacino di utenza è stata effettuata attraverso la considerazione di vari parametri, quali:

- *caratteristiche pedoclimatiche;*
- *distanza dal mare;*
- *viabilità di collegamento;*

- direzione di affluenza;
- linee di trasporto pubblico.

Il bacino individuato ricade, sull'asse Grottaglie-Pulsano, e comprende i seguenti Comuni: Carosino, Faggiano, Fragagnano, Grottaglie, Monteiasi, Montemesola, Monteparano, Pulsano, Roccaforzata, San Giorgio Jonico. La popolazione compresa in questo territorio è di 75.914 abitanti, alla quale va sommato almeno il 30% (73.965) della popolazione del capoluogo; oltre alla popolazione che si insedia nelle residenze lungo la costa pulsanese, che è di circa 15.000 abitanti (numero stanze per un indice di affollamento di 1 ab/stanza), il turismo di Pulsano è quindi o di tipo residenziale oppure legato esclusivamente alla balneazione e quindi a una permanenza di poche ore. Scarsa invece, come si vedrà di seguito, è la ricettività alberghiera ed extralberghiera.

#### Ricettività alberghiera ed extralberghiera

Le strutture alberghiere ed extralberghiere del comune di Pulsano hanno avuto negli ultimi quindici anni il seguente andamento:

#### CONSISTENZA RICETTIVA

Anno	Esercizi Alberghieri			Esercizi Extralberghieri	
	n° Esercizi	Camere	Posti letto	n° Esercizi	Posti Letto
1989	9	211	388	2	1.386
1990	8	227	407	2	1.386
1991	10	-	536	1	1.304
1994	9	-	478	2	824
1995	8	236	459	-	-
1996	7	-	437	1	788

Tutti gli alberghi sorgono su lotti di piccola-media estensione (da 2000 a 14000 mq).

Il movimento turistico complessivo risulta essere il seguente:

Anno	Italiani		Stranieri		Totale	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1989	7165	66881	911	4182	8076	71063
1990	8372	118610	525	2613	8897	121223
1991	9058	138556	274	1471	9332	140027
1992	9306	125730	502	2949	9808	128679
1993	10275	110573	315	1414	10590	111987
1994	9094	57528	320	1341	9414	58869
1995	10457	55617	639	4060	11096	59677
1996	9476	62583	506	1936	9985	64519

### Viabilità ed affluenza

La efficacia ed organicità di un territorio sta nella capacità che esso ha di essere continuo, fruibile e funzionale attraverso la rete viaria, che deve distribuire e rendere fluido il traffico che si va a caricare anche in momenti e luoghi non previsti.

L'indagine sul flusso automobilistico, effettuato nell'arco della stagione estiva, in alcuni giorni campione, ha permesso di valutare il carico alla quale sono soggette le nostre strade e l'incidenza che esso ha sulla fruibilità e funzionalità del territorio.

Le Strade Provinciali che convergono sul territorio di Pulsano sono soggette ad una intensità di traffico classificabile di tipo Media, con punte che arrivano anche ad intensità Elevata (con carico di oltre 1200 autoveicoli l'ora, per strade aventi una sezione di oltre 10,5 metri). La maggiore affluenza si registra dal versante Nord (via per S.Giorgio Jonico), dalla quale convergono i pendolari giornalieri provenienti dal bacino di utenza, compreso sull'asse Pulsano-Grottaglie.

Il traffico estivo sovraccarica il centro abitato, col suo attraversamento, e lungo la fascia costiera, esclusivamente la litoranea (S.P. 122).

La viabilità di distribuzione deve essere revisionata, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, nelle zone maggiormente compromesse (Montedarena e Canne).

### Parcheggi

Uno dei problemi, legato al traffico autoveicolare, oltre a quello relativo all'inquinamento acustico ed atmosferico (specialmente sentito nella zona urbana a causa delle lunghe code che si creano), è quello dei parcheggi.

Le aree di parcheggio presenti lungo la litoranea, in prevalenza private, non sono sufficienti al fabbisogno necessario a soddisfare richieste di posti auto.

Le migliaia di auto, che arrivano sulla strada litoranea (strada Provinciale n° 122), parcheggiano ai bordi di essa e lungo le vie traverse per una profondità di circa 500 metri.

Questa forma di parcheggio selvaggio crea spesso seri problemi alla fluidità del traffico, pur essendoci delle aree custodite e predisposte all'uso nello stesso raggio di 500 metri dall'accesso alle spiagge.

Sull'intera litoranea (5350 metri di lunghezza) le strozzature al traffico autoveicolare sono causate anche dai pedoni, che circolano sulla strada in mancanza di spazi adeguati. In particolare ciò si verifica nelle località di Montedarena e Lido Silvana.

### Capacità residenziale

La capacità residenziale nel territorio di Pulsano è caratterizzata dalla formazione tipica avvenuta nei comuni costieri, e cioè da due forme di insediamento, uno permanente (il centro abitato propriamente detto) e l'altro stagionale sviluppatosi lungo la fascia costiera.

L'attività edilizia degli ultimi 20 anni nel territorio comunale di Pulsano è avvenuta principalmente lungo la fascia costiera.

Le forme di analisi svolte sono di due tipi: una deduttiva basata sui dati censuari dell'I.S.T.A.T. (ultimo censimento 1981), e l'altra diretta sul campo.

Dalla lettura dei dati I.S.T.A.T., si evince che le abitazioni non occupate sono prevalentemente localizzate lungo la fascia costiera con uso stagionale; premesso ciò è possibile trarre delle valutazioni di tipo deduttivo: considerando il numero di stanze non occupate, pari a 10730, con un indice di affollamento pari a 0,7 abitanti/stanza, si ha una presenza di circa 15.000 abitanti.

La seconda analisi, basata sull'indagine diretta, è stata eseguita dai redattori del Piano nel 1987 con lo studio capillare del patrimonio edilizio esistente, creando così la vera base di osservazione per le valutazioni del fenomeno della residenza stagionale.

La consistenza del patrimonio abitativo lungo la fascia costiera ammonta complessivamente ad un volume lordo di mc 1.476.132.

### Attività commerciale

La fascia costiera riveste un ruolo di maggiore interesse commerciale nel periodo dei mesi estivi, con numerose attività commerciali di tutte le categorie.

I due settori trainanti, sono :alberghiero e ristorazione.

In queste attività sono occupate la quota maggiore di forza lavoro.

La capacità ricettiva dei posti tavolo si aggira attorno ai 2000 posti di cui un 500 all'aperto. La capacità ricettiva in ordine ai posti letto è di 568 posti rispondenti ad un totale di 293 camere (anno 1987).

### Campeggi

L'unico campeggio presente nel territorio pulsanese e localizzato in località Lido Silvana , avente una estensione di 175.000 metriquadrati, con capacità ricettiva di circa 4000 villeggianti.

### Il settore della balneazione

Il settore della balneazione, stenta a decollare, ed evidenti sono i problemi connessi al perdurare di una situazione di libera fruizione della costa.

### Settore dello svago e tempo libero

Esistono due strutture ricreative ubicate in contrada S. Biagio. La prima sorta negli anni '70 denominata "Scorpion" con club-house, piscina, e campi da tennis. La seconda, sorta nel 1991 e denominata "acqua folies", è attrezzata con piscine, acquascivoli e giochi d'acqua.

Entrambe le attrezzature sono dotate di servizi bar e ristorazione. Beni Ambientali, Architettonici, Archeologici e Paesaggistici

Tra gli elementi fondamentali per uno sviluppo turistico del territorio, vi è la valorizzazione delle risorse naturali e storiche presenti.

Il territorio è ricco di beni da valorizzare, tra i quali: Area archeologica di Torre Castelluccia, Li Vazzi , Lido Silvana, Luogovivo, Filaccia, Palata; contestualmente ai beni monumentali , con al vertice il Castello "De Falconibus" da odierna sede museale e il Convento con annessa Chiesa; i beni ambientali e naturali presenti su tutta la costa , la pineta e l'alveo della sorgente "le cannedde"; l'architettura della civiltà contadina.

**I dati relativi al Terziario e al Turismo saranno aggiornati dal nuovo Piano Commerciale in corso di elaborazione.**

## 2.4 – URBANIZZAZIONI

### 2.4.1 - Urbanizzazioni primarie

#### 2.4.1.01 - Strade

La estensione della viabilità del Comune di Pulsano, tra centro urbano e fascia costiera, è di circa 40 Km così distinta:

- Sistemazione a fondo naturale
  - centro abitato ml. 4.150
  - fascia costiera ml. 8.500
- Sistemazione a rifiuto di cava
  - centro abitato ml. 1.550
  - fascia costiera ml. 2.850
- Sistemazione con tappetino di usura
  - centro abitato ml. 15.500
  - fascia costiera ml. 6.350
- sistemazione strade di penetrazione
  - centro abitato ml. 870
  - fascia costiera ml. 300

In termini percentuali si ha:

- a fondo naturale 32%
- a rifiuto di cava 11%
- a tappetino di usura 54%
- a penetrazione (binder) 3%

#### 2.4.1.02 - Parcheggi

La disponibilità di spazi di sosta è estremamente scarsa sia nel centro urbano che sulla fascia costiera.

Generalmente la sosta degli autoveicoli avviene lungo tutte le sedi stradali, finendo anche per invadere tutti gli spazi consentiti e non, provocando, specialmente nelle ore di punta, il rallentamento del flusso veicolare.

Le aree per spazi di sosta sono ricavati in piazze e slarghi stradali.

Il totale dei mq di parcheggi è pari a circa 890 mq per uno standard di 0,09 mq/ab a fronte di 2,5 mq/ab previsti dal D.M. 1444.

Nel 1990 il Comune di Pulsano ha predisposto un "Piano dei Parcheggi" in base alla legge n. 122 del 1989, col quale sono state individuate aree da destinare a parcheggio per un totale di mq 138.365 così distinte: mq 35.442 nel centro abitato e mq 102.923 sulla fascia costiera.

#### 2.4.1.03 - Verde

Le aree a verde sono complessivamente 9.226 mq. Tranne "Piazza Roma", la villa comunale di via V. Emanuele e Piazza Marconi, tutte situate nella zona F, nelle altre zone questi sono di piccola entità. Lo standard del verde esistente è di 0,89 mq/ab.

#### 2.4.1.04 - Rete Idrica

Il centro abitato di Pulsano è servito dalla rete idrica, ad eccezione di alcune zone di espansione. La fascia costiera è servita dalla rete idrica solo in alcuni tratti della litoranea salentina. La erogazione non è costante. Generalmente si riscontra una scarsa pressione nelle tubature. Un ulteriore calo della pressione nelle tubature si ha durante il periodo estivo considerato la maggiore richiesta idrica.

#### 2.4.1.05 - Rete Fognante

Il centro urbano è servito dalla rete fognante. Molte zone però ne sono sprovviste, in particolar modo nelle zone periferiche orientale ed occidentale. Complessivamente nel centro urbano risulta un deficit di circa 10.000 ml di rete fognante.

L'intera rete urbana convoglia nel collettore principale che, percorrendo la strada comunale Rotondella raggiunge il depuratore.

La fascia costiera è completamente sprovvista di rete fognante. Lo smaltimento delle acque reflue, nelle zone sprovviste di rete fognante, avviene tramite l'installazione, a servizio dei fabbricati, di fosse biologiche di tipo Imhoff e pozzo a tenuta conformi alla L. 10 maggio 1976 n. 319, L.R. 20 febbraio 1988 n. 1 e R.R. 3 novembre 1989 n. 4.

Con delibera di G.M. n. 377 del 23.7.1996 - presa atto CO.RE.CO. in data 10.10.1996 prot. n. 6320/7348 - l'Amministrazione Comunale ha conferito incarico ad un gruppo di professionisti per uno studio di fattibilità per la realizzazione della rete di fogna nera sulla fascia costiera ed il riuso delle acque reflue ai fini irrigui.

#### 2.4.1.06 - Impianto di Depurazione

Il Comune di Pulsano è dotato di un impianto di depurazione ubicato in prossimità della fascia costiera in località Rotondella. I reflui sono scaricati nella falda profonda, attraverso un pozzo della profondità di 450 ml.

#### 2.4.1.07 - Rete di Smaltimento delle Acque Bianche

Pulsano è sprovvista, salvo che per un numero limitatissimo di strade, di rete per la raccolta delle acque meteoriche. Le acque piovane dell'abitato convogliano nell'unico collettore disponibile costituito dal Canale di bonifica Trigna - realizzato a cielo aperto negli anni 40, e successivamente coperto (per il solo tratto che attraversa l'abitato) ad opera della Regione Puglia, tramite il genio Civile di Taranto. Tale collettore, sfociante in mare, in contrada La Fontana, può garantire solo lo smaltimento dei bacini

dell'abitato posti ad est, naturale linea di displuvio che attraversa nella direzione nord-ovest/sud est l'abitato stesso.

Con delibera di C.C. n. 45 del 12.7.1996 l'Amministrazione Comunale di Pulsano ha avanzato all'Amministrazione Provinciale di Taranto richiesta di realizzazione di un collettore per lo smaltimento delle acque piovane cadenti nella parte di abitato ad ovest di via Casalini e a sud di via Taranto. Con la stessa delibera ha avanzato richiesta per la realizzazione di una vasca di accumulo che intercetta immediatamente a sud dell'abitato il Canale Trigna all'intersezione con il collettore ovest, previa depurazione delle acque reflue della fogna bianca, per il riciclaggio finalizzato all'utilizzazione per scopi irrigui, giusto art. 28, 3° c. della legge 36/94.

#### 2.4.1.08 - Rete Energia Elettrica

Sia il centro urbano che la fascia costiera di Pulsano sono interamente elettrificati. L'agro di Pulsano è sprovvisto di rete di energia elettrica ad eccezione di alcune zone. Si rende necessario pertanto un completamento ed un potenziamento della rete di energia elettrica.

#### 2.4.1.09 - Pubblica Illuminazione

Il centro urbano è completamente dotato di impianto di pubblica illuminazione. Esso però, se risulta soddisfacente lungo gli assi stradali e le piazze principali, risulta generalmente carente nelle altre zone. Pertanto esso necessita di un intervento generalizzato di potenziamento, e in taluni casi, di sostituzione con materiali più moderni e idonei.

Sulla fascia costiera l'unica strada dotata di impianto di pubblica illuminazione è la Litoranea Salentina nel tratto tra "La Fontana" e "Bosco Caggioni".

L'unica arteria di collegamento tra il centro urbano e la fascia costiera che risulta dotata di impianto di pubblica illuminazione è la strada provinciale Pulsano-Canne.

La manutenzione dell'impianto è affidata ad una ditta appaltatrice.

#### 2.4.1.10 - Rete Telefonica

Anche la rete telefonica copre l'intero centro abitato e buona parte della fascia costiera. Di recente la TELECOM ha realizzato una nuova centrale ubicata sulla via "Lupara".

#### 2.4.1.11 - Rete Di Distribuzione Gas

Con delibera di C.C. n. 80 dell'11.10.1996, l'Amministrazione Comunale di Pulsano ha approvato il progetto di metanizzazione del territorio comunale affidato alla ditta CAMUZZI Gazometri.

#### 2.4.1.12 - Smaltimento Rifiuti Solidi Urbani

Il Comune assicura il servizio di raccolta con 300 cassonetti di cui 125 nel centro abitato e 175 sulla fascia costiera, due compattatori, due apecar ed una spazzatrice piccola.

I rifiuti sono conferiti in discariche autorizzate fuori del territorio comunale.

E' in atto un servizio di raccolta differenziata, affidato ad una ditta privata, riguardante i seguenti materiali: carta, vetro, pile, plastica.

## 2.4.2 - Urbanizzazioni Secondarie

### 2.4.2.01 - Scuole materne

Nel Comune di Pulsano vi sono tre Scuole Materne pubbliche per un totale di 13 sezioni che accolgono 291 bambini:

La Scuola Materna di via Pirandello, in zona C1, che occupa una superficie di 2.733 mq, è composta da 5 sezioni e accoglie 115 bambini.

La Scuola Materna di via Adige, in zona C5, che occupa una superficie di 2.970 mq, è composta da 4 sezioni e accoglie 99 bambini.

La Scuola Materna di via Cavour (sede impropria in quanto i locali sono in fitto), in zona C1 che occupa una superficie di 230 mq; è composta da 3 sezioni e accoglie 56 bambini.

### 2.4.2.02 - Scuole Elementari

Vi sono due scuole elementari per un totale di 31 aule che accolgono 639 bambini:

La Scuola elementare "G. Giannone", situata in zona B1, che occupa una superficie di 5.325 mq ed è costituita da 20 aule e 414 bambini.

La Scuola Elementare "Collodi", situata in zona B1, che occupa una superficie di 3.265 mq ed è costituita da 11 aule e 225 alunni.

Annessa alla Scuola Elementare "Collodi" vi è una sezione della Scuola Materna di via Adige composta da 21 alunni.

### 2.4.2.03 - Scuole Medie

Vi è un solo edificio di scuola media, in zona C5, che occupa una superficie di 6.000 mq, ed è costituita da 19 aule che accolgono 400 alunni.

Nel complesso della scuola dell'obbligo (materna, elementare e media), è destinata una superficie di 20.523\_mq con uno standard di 1,97 mq/ab a fronte dei 4,5 mq/ab richiesti.

### 2.4.2.04 - Attrezzature Socio Culturali

Le attrezzature socio culturali del Comune di Pulsano sono:

- Il "Palazzo Giannone", situato in zona A, occupa una superficie di mq 700 ed ospita in alcune stanze la Biblioteca Comunale.
- Il Castello "De Falconibus", situato in zona A, copre una superficie di mq 600 e necessita di un intervento di ristrutturazione.
- Il Centro Polivalente per Anziani di via Bari, situato in zona C1, occupa una superficie di mq 250. La sede è impropria in quanto i locali sono in fitto.
- Ex Cinema "Oriente" in via V. Veneto in zona B1 occupa una superficie di circa 400 mq.
- Convento dei "Fratelli Cappuccini o Minori Riformati", situato in zona B1, con una superficie complessiva, distribuita su due piani, pari a circa 1.400mq, e necessita di un intervento di restauro.

#### 2.4.2.04 - Edifici Per Il Culto

Nel Comune di Pulsano vi sono sei chiese di religione cattolica; di seguito se ne riporta l'elenco diviso per zone omogenee, con la relativa superficie occupata.

Zona A .....Chiesa del Purgatorio (mq 80);

Chiesa dell'Oratorio (mq 102);

Zona B1.....Chiesa Madre "S. Maria La Nova" (mq 1600);

Chiesa del Convento "Madonna dei Martiri"  
(mq 239);

Zona B2.....Chiesa "Stella Maris" (mq 511);

Zona E.....Chiesa del Crocifisso (mq 100);

Zona B1.....Chiesa Evangelica - ADI - (mq 150);

Zona B1.....Chiesa dei Testimoni di Geova (mq 250);

#### 2.4.2.06 - Attrezzature Sportive

Il Comune di Pulsano è dotato dei seguenti impianti sportivi:

Palazzetto dello Sport, in zona E, della superficie di mq 1.340 mq su di un'area di 7.425 mq;

Palestra con copertura tenso statica, ubicata in zona C1, della superficie di 722 mq;

Campo sportivo, in zona C1, della superficie di mq 19.000;

Campo di calcetto, in zona C1, con annessi spogliatoi della superficie di mq. 1800.

Recentemente è stato realizzato un impianto sportivo privato, in zona C1, comprendente un campo di calcetto ed un campo di pallacanestro con annessi spogliatoi e gradinata, della superficie di 4.400mq.

#### 2.4.2.07 - Attrezzature Annonarie

##### Mercato coperto

E' situato in zona B1 adiacente il Convento dei Frati Cappuccini e occupa una superficie di 500 mq.

##### Mercato settimanale

Attualmente si svolge nelle strade comprese tra via Toma, via Adige, via Rossini, via Bradano e via Bellini.

##### Municipio

Ubicato in zona C1 occupa una superficie di 11.602 mq.

##### Macello

Il macello comunale di Pulsano, sito sulla via per S. Giorgio Jonico in zona agricola, è stato dismesso nel 1985, in quanto non più adeguato alla normativa vigente.

L'ex macello, che si estende su di una superficie di 3.800 mq, è attualmente utilizzato come depositaria per del Comune.

##### Cimitero Urbano

Il cimitero, situato a ridosso del centro abitato, è esteso circa 20.500 mq e appare ormai insufficiente a soddisfare le domande per la assegnazione di aree per la realizzazione delle Cappelle e si avvia alla saturazione.

Con delibera di C.C. n. 75 del 24.12.95, l'Amministrazione Comunale ha approvato una proposta di ampliamento del cimitero comunale e di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, redatto dall'Ufficio Tecnico, da 200 m. a 50 m., in applicazione dell'art. 338 del TULLSS e dell'art. 57 del DPR 285/90.

La proposta prevede per il nuovo ampliamento un'area di circa 10.000 mq ancora in direzione nord, ove non si interferisce con il centro abitato. E' prevista inoltre un'area a parcheggio di 3.500 mq.

#### 2.4.2.08 - Attrezzature Sanitarie

Nel Comune di Pulsano vi è un distaccamento poliambulatoriale della ASL TA/1 (sede impropria), della superficie di 450 mq.

Con delibera di C.C. n. 23 del 20.5.1996, l'Amministrazione Comunale di Pulsano ha dato la propria disponibilità alla realizzazione sul proprio territorio di un poliambulatorio della ASL TARANTO/1, in attuazione del programma di intervento regionale di cui al Decreto Ministero della Sanità 29.8.89, n. 321, con i fondi ex art. 20 Legge 67/88.

Il progetto di fattibilità prevede la realizzazione, su di un'area di 1770 mq., di un edificio disposto su quattro livelli della superficie complessiva di mq 3.422,40.

#### 2.4.2.09 - Altri Edifici di Interesse Pubblico

Gli altri edifici di interesse pubblico situati nel centro abitato sono:

- La Caserma dei Carabinieri;
- L'Ufficio Postale;
- La nuova centrale della TELECOM;
- n. 2 Istituti Bancari;
- Cabina ENEL.

### **3 - DESCRIZIONE DEL PIANO URBANISTICO GENERALE**

#### **3.1 - CRITERI DI IMPOSTAZIONE**

Il Consiglio Comunale di Pulsano, con delibera n° 05 del 07.02.2002 ha approvato il Documento Preliminare Programmatico del P.U.G., ai sensi dell'art. 11 della L.R. n° 20/2001, con il quale si indicato gli obiettivi e i criteri di impostazione del P.U.G..

Il P.U.G. di Pulsano ha dovuto affrontare due grandi temi, comuni alla gran parte delle città meridionali.

Il primo riguarda la questione urbana e l'uso del territorio, a partire dal sovradimensionamento del P.d.F., redatto agli inizi degli anni settanta, e divenuto via via più ingestibile, per poi seguire con l'abusivismo edilizio degli anni settanta e ottanta con tutto il carico di compromissione irreversibile di parti di territorio e di beni di grande valore ambientale ed economico, per poi concludere con un territorio disorganico che non soddisfa le esigenze sociali ed economiche di una società moderna e che pone grandissimi problemi per un suo integrale recupero.

Il secondo riguarda le prospettive che il P.U.G. è in grado di offrire non solo in termini urbanistici ma anche e forse soprattutto di crescita sociale ed economica in un momento in cui, nella nostra provincia in particolare, è particolarmente grave la crisi occupazionale, dovuta, anche per i Pulsanesi, alla caduta verticale dell'occupazione nel settore industriale.

Entrambi questi temi devono poi fare i conti con la realtà della fascia costiera di Pulsano, una città accanto alla città, con i suoi problemi antichi e le grandi attese future.

Certamente non basta un P.U.G. a risolvere tali questioni ma questo P.U.G. ha la pretesa di cercare di modificare le attuali tendenze e dare nuove basi a una, speriamo non troppo lontana, ripresa.

Ciò che si è voluto ottenere, è un uso diverso, più valorizzante, più utile e più rispettoso, della città, delle risorse produttive ed ambientali, del mare e della sua costa.

Questo P.U.G. quindi non intende essere esaustivo ma attribuire elasticità e capacità di adeguamento della pianificazione territoriale a quelle che saranno, nel prossimo futuro, linee di tendenza più adeguate alle nuove esigenze, determinate forse anche dalla applicazione di questo P.U.G., con il quale si cerca di avviare il processo di trasformazione.

Gli obiettivi principali quindi così come indicati dal D. P. P. possono essere così sintetizzate:

- Riassetto della struttura urbana sia in termini funzionali che qualitativi; recupero delle aree compromesse da edilizia non regolamentata; riorganizzazione della fascia costiera e collegamenti più funzionali e armonici con il centro abitato e con la grande viabilità
- Tutela valorizzazione e razionale utilizzo delle risorse naturali, storiche ed ambientali al servizio della qualità urbana e dello sviluppo del settore turistico.
- Salvaguardia e rilancio dei settori produttivi: agricoltura; industria e artigianato ma soprattutto il turismo, cercando per quest'ultimo di invertire la tendenza da turismo residenziale a turismo a rotazione, nonché di allungare la stagione.

- Dotazione adeguata di standard, di infrastrutture e di servizi al turismo in maniera di creare le basi per lo sviluppo del settore.

## 3.2 - DIMENSIONAMENTO

### 3.2.1 - La Dinamica Demografica

Al 31.ottobre.2001 il Comune di Pulsano aveva 10.411 abitanti residenti (Tab. n° 3) di cui 80% circa nel centro abitato e i restanti nella fascia costiera.

Negli ultimi 15 anni (Tab. n° 3) l'incremento demografico è passato dallo + 0,72% del 1986 al 0,02% del 2001, per una media sul quindicennio dello 0,27% annuo.

Dai dati ISTAT 1991 si rileva che al diminuire delle nascite ha corrisposto il conseguente invecchiamento della popolazione (Tabella n° 5).

Il livello di istruzione si è notevolmente elevato (Tab. n° 6): l'81% della popolazione ha un titolo di studio e solo il 3,4% è analfabeta.

Il numero dei componenti il nucleo familiare è passato dal 3,7 del 1971 al 3,2 del 1991 al 2,8 del 2001 dato provvisorio.

### 3.2.2 - Calcolo della Crescita Abitativa

La delibera di G.R. n° 6320/1989, in attuazione dell'art. 51 della L.R. n° 56/1980, al punto 2 indica il metodo da seguire: *"... operando la media aritmetica tra il tasso medio annuo di quest'ultimo quindicennio ed il tasso medio annuo dell'ultimo censimento all'anno del P.U.G., per il complesso della popolazione, applicando la formula dell'interesse composto."*

La Tabella n° 8 riproduce questo calcolo con la proiezione della popolazione al 2012, sia in termini assoluti che relativamente alle classi di età, al livello di scolarizzazione, alla composizione e numero delle famiglie.

Secondo questa proiezione, gli abitanti nell'anno 2016 dovrebbero essere 10.827 con un incremento di popolazione di circa il 4%, e con una struttura interna del gruppo familiare che data la tendenza degli ultimi venti anni, dovrebbe ulteriormente modificarsi sia in numero dei componenti (tre) che per l'età.

Le famiglie dovrebbero essere 3.609.

### 3.2.3 - La situazione residenziale

Nel 1991 l'ISTAT ha censito nel territorio comunale di Pulsano 30.461 stanze di cui 14.296 occupate (Tab. n° 9) pari al 46,9% del totale.

Delle 16.165 stanze non occupate ben 14.108 erano utilizzate per vacanze e 1.702 erano sul mercato della vendita o del fitto (Tab. n° 10).

Ovviamente le stanze occupate sono per la maggior parte nel centro abitato e quelle per la vacanza nella fascia costiera.

Il 75% delle stanze occupate lo è a titolo di proprietà (Tab. n° 11).

Il numero medio di abitanti per stanza era 0,9, mentre era l'1,4% nel 1971.

Ai dati ISTAT '91 vanno aggiunte le abitazioni costruite tra il 1991 e il 2001 riportate nelle tabelle da n° 15 a n° 30.

Dalla Tabella n° 30 risulta che al 31.dicembre.2001 il patrimonio edilizio del Comune di Pulsano è di 7.601 abitazioni e 31.557 stanze di cui, se si vuole mantenere la percentuale del 1991, le abitazioni occupate nel Centro Urbano sono 3.314 (pari al 43,6%) e le stanze sono 14.800 (pari al 46,9%).

Le restanti stanze e abitazioni sono nella fascia costiera.

### 3.2.4 - Calcolo del Fabbisogno Abitativo

In relazione al calcolo da effettuarsi per determinare il fabbisogno di edilizia residenziale nel periodo di validità del P.U.G., la delibera di G.R. n° 6320 del 13.novembre.1988 così recita: *“Il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale, inteso come calcolo del numero di stanze da costruirsi (o da recuperarsi) per perseguire accettabili livelli di affollamento, coabitazione, qualità dell'abitare, va effettuato ... secondo le schematizzazioni delle tabelle 25 e 26 (spesso può apparire prudente mediare i due risultati).”*.

Esse riportano due procedimenti diversi per stimare il fabbisogno di stanze al 2016: il primo è basato sulla proiezione del numero di abitanti moltiplicando l'indice di affollamento previsto; il secondo è basato sul numero dei nuclei familiari previsti ed il numero di alloggi e delle stanze necessarie.

Nel primo (Tabella n° 32), si è partiti dai 10.827 abitanti stimati al 2016 e da un indice di affollamento pari a 0,75 abitante per stanza.

Per il numero delle stanze ci si è riferiti al totale delle stanze occupate nel Centro Urbano.

Si è partiti dal presupposto che le stanze occupate nel Centro Urbano siano pari alla percentuale di residenti rispetto al totale, che è dell'80,4%; supponendo che il restante 19,6% equivalga al non occupato nel Centro Urbano.

Quindi alle 14.296 stanze occupate nel 1991 si è aggiunta una pari percentuale di stanze (46%) costruite dal 1991 al 2001 per un totale di 14.804 stanze.

E' stata inoltre calcolata una percentuale di stanze inidonee pari al 20% di quelle costruite prima del 1919, del 20% di quelle realizzate tra il 1919 e il 1946 e del 15% di quelle realizzate fino al 1960, oltre che al 20% di stanze non occupate per altre attività.

Nel secondo procedimento (Tab. n° 33) si è partiti dalle 3.609 famiglie previste per il 2016 e dalle abitazioni occupate al 1991 più la quota di quelle costruite tra il 1991 ed il 2001 per un totale di 3.326 abitazioni.

Si è prevista la eliminazione del 20% degli alloggi con unico locale, del 20% di quelli con due locali e del 10% di quelle con tre locali, in considerazione della tendenza emersa dai dati del 1991, oltre ad un 20% di alloggi non abitati.

Si è altresì calcolato un 20% di alloggi, da destinare a usi diversi da abitazione.

Infine si è indicato un numero medio di 4,0 stanze per abitazione.

Nel primo caso il fabbisogno di stanza al 2016 risulta essere di 4.304 nel secondo caso è di 5.404.

Facendo la media dei due dati si ricava un fabbisogno di 4.854 stanze.

### 3.2.5 - Popolazione attiva e calcolo dei posti di lavoro.

Nel 1991 la popolazione attiva di Pulsano era il 28,80% del totale. I giovani in cerca di prima occupazione erano l'8,7% mentre i disoccupati, nel complesso, erano il 13,7% della popolazione totale.

Nel 1991 i disoccupati erano il 17,47% della popolazione attiva (Tab. n° 34).

La popolazione attiva, pari al 37,46% del totale, si divide nei seguenti rami professionali:

- agricoltura: 16,1%
- industria: 31,6%
- altre attività: 52,3%

Più della metà della popolazione attiva quindi è dedicata al terziario, ai servizi e ad altre attività diverse dell'agricoltura e dell'industria; settori che nel 1971 occupavano invece il 78,9% della popolazione attiva (Tab. n° 35).

Vi è quindi stata una profonda modificazione della struttura socio-economica dei lavoratori sia in termini professionali sia per l'aumento della disoccupazione.

La Tabella n° 37 avanza una ipotesi della distribuzione della domanda di lavoro determinata dalla crescita demografica nel periodo di validità del P.U.G. e sulla base delle dinamiche verificatesi in questi ultimi decenni nel mondo del lavoro a Pulsano.

Ovviamente è una produzione del tutto ipotetica che però può essere utile ad orientare alcune scelte del P.U.G. come ad esempio nel settore del terziario, dell'artigianato e dell'industria.

### 3.3 - I SETTORI PRODUTTIVI

#### 3.3.1 - Agricoltura e Zootecnia

Per incentivare questo settore il P.U.G. opera attraverso le N.d.A., con una serie di misure tendenti da un lato alla tutela del paesaggio agrario e dall'altro allo sviluppo delle attività, con norme e incentivi per la realizzazione di colture specialistiche in serra, trasformazione di prodotti realizzazione di strutture per la zootecnia.

Ulteriore impulso a questo settore sarebbe costituito da maggiore disponibilità di acqua per la irrigazione, sia con un uso più razionale della falda che con la depurazione e affinamento delle acque reflue del depuratore.

#### 3.3.2 - Industria e Artigianato

La espulsione di forza lavoro della grande industria, nella nostra provincia e gli incentivi per la creazione di nuove imprese, anche costituite da giovani, sta ingenerando in alcune realtà locali il risorgere di altri settori produttivi (mitilicoltura, agricoltura), in oltre il sorgere di iniziative industriali e artigianali (aree San Giorgio J. - Faggiano) per le quali è necessario disporre di aree attrezzate.

Il Comune di Pulsano possiede due zone D-Industriali: una sulla via per S. Giorgio e una in parte compromessa da costruzioni abusive, sulla via per Leporano.

Il P.U.G. recepisce entrambe queste zone destinando la parte integra della seconda ad attività artigianali connesse con le attività urbane e non nocive, mentre per la prima prevede un lieve ampliamento, accludendo le aree comprese tra essa e il Centro Urbano da destinare parte a terziario e parte a verde.

In entrambe le zone saranno consentite anche attività terziarie quali grandi depositi, smistamento, semilavorati e commercializzazione.

#### 3.3.3 - Terziario

Come si è detto, unitamente alla applicazione del nuovo Piano Commerciale, il P.U.G. prevede intanto che attività terziarie siano insediabili anche nelle zone D. Inoltre nell'area urbana e nella fascia costiera vengono individuate aree specifiche da destinare a tali attività (D4), dotate di servizi e parcheggi.

Di particolare rilevanza è l'area individuata per accogliere il mercato settimanale con la adiacente nuova localizzazione del mercato coperto e della adiacente zona a destinazione Terziario,

#### 3.3.4 - Turismo

Il P.U.G. intende incentivare questo settore attraverso due linee programmatiche:

La prima è quella di rendere più funzionale la struttura urbano-residenziale esistente attraverso un maggiore dotazione di servizi e di infrastrutture.

La seconda è quella di favorire il sorgere di strutture alberghiere tali da offrire una domanda consistente di presenze non residenziali ma a rotazione e per un periodo più lungo di quello estivo.

Ciò comporterebbe un notevole beneficio finanziario e potrebbe anche invertire la tendenza del turismo residenziale già esistente.

A tale scopo il P.U.G., oltre al porto turistico, al campo da golf, e alla valorizzazione dei beni naturali e storici, prevede tre zone da destinare esclusivamente a strutture turistico-alberghiere e servizi da attuarsi con Piani di Lottizzazione Convenzionata (Cta).

Una quota parte della volumetria dovrà essere ceduta al Comune, sempre con il vincolo della medesima destinazione d'uso, il cui ricavato potrà essere utilizzato per la riqualificazione della intera fascia costiera.

La individuazione infine delle aree archeologiche, del parco territoriale, la tutela delle pinete pubbliche e private, il miglioramento della rete viaria, sono tutti elementi che tendono a preconstituire un vero e proprio comparto turistico di elevata qualità e funzionalità che può far diventare questo settore, trainante per l'economia di Pulsano, sia allargando il bacino di utenza si soprattutto allungando la stagione ai mesi primaverile ed autunnale.

### 3.4 - PORTICCIOLO TURISTICO

Un insediamento turistico di queste dimensioni non può prescindere dall'offrire la possibilità, se pur minima, di un approdo portuale per le barche da diporto.

Una tale necessità scaturisce anche dal fatto di dotare la costa di una serie di strutture portuali che offrano al turismo di cabotaggio approdi frequenti e sicuri.

E' la politica che la stessa Regione Puglia sta perseguendo attraverso la utilizzazione dei fondi Comunitari.

Date le caratteristiche della costa, formata da piccole insenature, il P.U.G. individua in due di esse la struttura portuale, Seno Terrarossa e Seno Capparrone.

Il primo, più grande adatto a barche di maggiore dimensione che ormeggiano durante tutto l'arco dell'anno.

Il secondo, più piccolo, per barche di minori dimensioni, il cui utilizzo è più legato al periodo estivo.

Da entrambi sarà comunque possibile mettere in mare le imbarcazioni trasportate via terra dai proprietari

Lo studio preciso delle strutture e il loro dimensionamento sono demandati alla progettazione esecutiva.

### 3.5 – CAMPO DA GOLF

Alla estremità Ovest della fascia costiera, su terreni attualmente incolti, il P.U.G. destina circa 30Ha per la realizzazione di un campo da golf.

Almeno altrettanti si è impegnato ad individuarne, in continuità, il Comune di Taranto nella adiacente isola amministrativa.

Questi 60Ha consentirebbero di realizzare un campo professionale da 18 buche che, come è noto, è un grosso attrattore turistico soprattutto dai paesi del nord Europa.

Il campo da golf insieme al porto turistico, alle strutture ricettive specialistiche e non, alle dotazioni di servizi previsti dal P.U.G. che riqualificano l'intera fascia costiera, possono definitivamente trasformare la natura del turismo in questa zona da residenziale ad alberghiera che è appunto uno degli obiettivi di questo Piano.

### 3.6 - SISTEMA VIARIO

Il P.U.G. si propone di migliorare il sistema complessivo della viabilità sia interna al centro urbano e alla fascia costiera, sia quello di collegamento tra le due, sia infine di collegamento di questo sistema alla grande viabilità costituita dalla S.R. n° 8 che collegherà il Salento al grande sistema viario nazionale.

Per quanto riguarda il centro abitato si è proceduto ad un lavoro minuzioso di ricucitura della viabilità esistente con quella di previsione con l'obiettivo di servire in modo omogeneo tutte le parti ed evitare l'attraversamento del centro, senza però ricorrere a faraoniche opere di circonvallazione ma ad una viabilità periferica di una certa scorrevolezza.

Alcuni assi di collegamento con la fascia costiera sono stati affiancati da piste pedonali e ciclabili per favorire i collegamenti e l'integrazione, in particolare ciò riguarda il tracciato dal canale Trigna.

Lungo questi assi sono state localizzate strutture di servizio al turismo.

Il collegamento con la S.R. n° 8 è assicurato da due direttrici una per il centro urbano e una per la fascia est della zona costiera, quella più caratterizzata dalle strutture turistico-alberghiere e dal porticciolo.

### 3.7 - PAESAGGIO E BENI AMBIENTALI

Il P.U.G. è stato redatto in applicazione di quanto previsto dal P.U.T.T. della Regione Puglia, in relazione alla individuazione e verifica degli ambiti territoriali estesi e distinti; sono state altresì individuati i territori esclusi, le aree litoranee e quelle boscate con le relative aree annesse.

#### 3.7.1 – Territori Costruiti

Il Consiglio Comunale di Pulsano con delibera n° 61 del 30.10.2001 ha provveduto ad individuare i "territori costruiti" ai sensi dell'articolo 1.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T..

Tale perimetrazione riguarda anche aree edificate e non a sud della litoranea, delimitate in quanto incluse nel P.P.A. del 1988.

Il P.U.G. recepisce la perimetrazione dei Territori Costruiti con la esclusione delle aree a sud della strada litoranea e all'interno degli ambiti territoriali estesi individuati dallo stesso P.U.G..

#### 3.7.2 - Ambiti Territoriali Estesi

Il P.U.T.T. ha individuato in tale ambito, suddividendolo nei tipi B, C, D, tutte le aree sottoposte a vincolo paesaggistico della fascia costiera più un'area di tipo C, ad est del Centro Abitato.

A seguito della verifica fotografica e cartografica dei luoghi, nonché per le conoscenze dirette degli stessi, si può rilevare quanto segue.

L'area individuata come ambito C, ad est del Centro Abitato, è un'area pianeggiante non sottoposta ad alcun vincolo e intensamente coltivata per lo più a seminativo e ortaggi, che non presenta quindi alcun valore paesaggistico se non quello agrario dei campi coltivati di tutto il territorio circostante.

Vi è la presenza di isolate masserie, come nel territorio circostante, che sono sottoposte a tutela del P.U.G. come ambiti distinti.

Pertanto il P.U.G. non conferma questo ambito esteso in considerazione anche del fatto che il territorio agrario circostante all'ambito che presenta identiche caratteristiche non è stato tipizzato dal P.U.T.T..

L'ambito territoriale esteso dalla fascia costiera è di tre tipi: B, C, e D.

L'ambito di tipo D riguarda le aree edificate, già tipizzate dal P.d.F. come B di completamento e C di espansione, oppure agricole ma soggette a sanatoria e perimetrale come "Territori Esclusi" con delibera di C.C. n° 61 del 30.10.2001. Le aree non edificate sono intensamente coltivate e non rappresentano alcun valore paesaggistico.

Pertanto il P.U.G. non conferma tale ambito, anche per le ragioni esposte in precedenza.

L'ambito C riguarda la fascia dei trecento metri della costa e le aree boscate così come individuate dallo stesso P.U.T.T., con esclusione delle aree archeologiche di Luogovivo e Torre Castelluccia – Lido Silvana che sono invece classificate di Tipo B.

Il P.U.G. conferma tale ambito limitatamente alle aree a sud della ex S.P. n° 90 "Litoranea", con l'esclusione della Zona Omogenea Btr.

Per quanto riguarda le aree boscate, l'ambito è riformulato secondo la perimetrazione della citata nota dell'Assessorato all'Urbanistica n° 9830/03 del 26.giugno.1988, adeguate alla recente cartografia.

Si conferma l'ambito esteso B secondo le perimetrazioni fornite dalla Soprintendenza Archeologica di Taranto nel mese di maggio del 2001.

### 3.7.3 – Ambiti Territoriali Distinti

#### 3.7.3.1 – Zona Litoranea

Il Comune di Pulsano, con delibera di C.C. n° 21 del 27.giugno.2002 ha approvato il Piano Comunale della Costa in cui sono descritte le caratteristiche geologiche, vegetazionali e antropiche della stessa.

Si riportano a tale proposito la relazione del Dott. Geologo Cataldo Altavilla e Dott. Agronomo Saverio Internò:

#### **L'Assetto Geologico, Geomorfologico e Idrogeologico AMBITI OMOGENEI**

**a cura del Dott. Geologo Cataldo Altavilla**

##### *QUADRO DI RIFERIMENTO FISIOGRAFICO*

*Ai sensi delle definizioni date dal "Demanio Marittimo, Fluviale e Lacuale" della Regione Puglia, il tratto costiero qui considerato costituisce un "AMBITO LITORANEO OMOGENEO" unico, di "Tipo 4" (coste basse di pianura), e come tale classificabile in sede non specialistica. Nondimeno, è articolato in sub-unità nettamente distinte a scala locale, meritevoli, per la rilevanza degli aspetti specifici, di una suddivisione particolareggiata. Pertanto, ne è stata eseguita la zonizzazione, riprodotta in apposito elaborato grafico, in funzione delle peculiarità dei singoli settori. L'area cartografata è stata estesa dalla battigia sino alla sede della SP N° 90, che, pur se artificiale, individua fisicamente, verso l'entroterra, il confine della fascia costiera. Nel suddetto elaborato, ove attinenti, sono state evidenziate, con le relative sigle numeriche, le sottoattribuzioni del richiamato ambito omogeneo di "Tipo 4".*

#### **SUB-UNITA' MORFOLOGICHE**

*Nel territorio esaminato, sono stati individuati gli elementi caratteristici di seguito descritti.*

**SCOGLIERA BASSA, CON ANTISTANTE "PANCHINA".** *E' formata da rocce calcarenitiche relativamente compatte, che si affacciano sul mare con un gradino d'altezza generalmente non maggiore di m 1, dotato di solco erosivo al piede. In ambiente subaereo, si innalza progressivamente a monte, raggiungendo quote di m 2÷3 slm e mostrando una superficie cesellata dal moto ondoso delle mareggiate, con diffuse micro-sculpture quali creste, pinnacoli, marmitte, meati di riflusso, che scompaiono ancor più a monte. Nel dominio subacqueo, è bordata da un ripiano appena sommerso, di larghezza variabile da m 1÷2 ad oltre m 10, affiorante in evenienze di basse maree eccezionali, coperto da un tappeto di alghe incrostanti, che si raccorda al largo, tramite un gradone accidentato, ad un fondale sostanzialmente piatto, in lieve approfondimento graduale.*

**SCOGLIERA ALTA.** *Un tratto del fianco occidentale del promontorio che delimita, ad Est, la baia di Lido Silvana ed uno del fianco orientale di quello che la delimita ad Ovest, geologicamente composti da argille sovrastate da una bancata calcarenitica, sono stati investiti da fenomeni d'erosione e crollo, che hanno determinato ripe alquanto erte (più nel promontorio orientale), con massi lapidei caoticamente accumulati alla base, sia nell'ambiente subaereo che subacqueo.*

**SPIAGGIA SABBIOSO-CIOTTOLOSA.** *Il recesso interiore del "Seno Luogovivo", incastonato nella scogliera bassa, ospita sedimenti a tessitura psammitico-ruditica, generati dalla demolizione abrasiva delle arenarie latitanti.*

**SPIAGGIA SABBIOSA.** *Le fasce interne delle cale maggiori, sufficientemente protette nei confronti delle correnti idriche, sono ammantate da sabbie bioclastiche, subordinatamente litiche, medio-grossolane, la cui mobilità è limitata alle tempeste di traverso. In circostanze del genere, il trasporto in massa assume elevate entità, lasciando a volte scoperti ampi settori del substrato roccioso, peraltro con riequilibrio a medio termine.*

**TOMBOLO.** *Nel "Seno La Fontana", un grosso scoglio isolato è collegato al retrostante arenile da una lingua emersa, alternativamente in parte smantellata e ricostruita dalle vicende meteomarine.*

**CAMPO DUNARE STABILIZZATO.** *A ridosso delle baie di "La Fontana" e "de Marco - Lido Silvana", la deflazione ha prodotto dune litoranee, fissate, nel tempo, dalla vegetazione spontanea. All'attualità, solo l'orizzonte corticale di simili strutture, granulo-metricamente fine, è sensibile alle correnti eoliche, inducendo, in occasione di venti intensi spiranti dal mare, dispersioni ed accumuli, anche consistenti, di materiale sabbioso.*

**ISOLOTTO.** *Speroni rocciosi non interconnessi con la piattaforma antistante alla scogliera bassa sono ubicati poco ad oriente del promontorio che separa le insenature "Seno Ferrone" e "Lido Silvana".*

**AREE ANTROPIZZATE.** *Nella fascia considerata, vaste zone sono state alterate dalle attività umane, che ne hanno parzialmente obliterato la fisionomia naturale (sub-unità H), o totalmente cancellato i lineamenti originari.*

## **La Copertura Botanico-Vegetazionale, Colturale e Faunistica,**

**a cura del Dott. Agronomo Saverio Internò**

### *Descrizione generale della zona*

*Nel presente capitolo viene riportata la situazione della copertura botanico-vegetazionale dell'area litorale del comprensorio di Pulsano. Prima di intraprendere la descrizione dobbiamo dire che nell'arco ionico si sta osservando negli ultimi anni una significativa contrazione delle precipitazioni piovose accompagnate da un lieve aumento delle temperature medie; condizioni queste che già naturalmente favoriscono la transizione verso un tipo di vegetazione più termofila. Fenomeno questo di una certa rilevanza per l'area in questione e riscontrabile nell'entroterra con la sostituzione di talune specie erbacee spontanee a ciclo biennale con altre a ciclo annuale. L'area oggetto di studio ha una profondità di circa 300 metri a partire dalla costa e può essere suddivisa in due zone distinte tra loro dalla linea di demarcazione rappresentata dalla strada provinciale parallela alla costa. La prima delle due zone è quella che va dall'entroterra verso la costa ed ha come limite la strada suddetta, questa risulta essere fortemente antropizzata, gran parte della superficie è occupata da costruzioni varie ed abitazioni. Le poche aree libere presentano spinti fenomeni di degrado della vegetazione e del suolo, in pochissimi punti vi sono limitate aree che sono state più o meno spontaneamente colonizzate dalla flora autoctona.*

*La sola tipologia di area a verde di una certa consistenza è quella ricostituita dall'uomo, per lo più come pertinenza delle abitazioni private, e quindi con copertura botanico-vegetazionale fortemente semplificata. Per quanto attiene la tipologia colturale è quella tipica del comprensorio con vigneti allevati a tendone irrigui o in asciutto, oliveti, per lo più secolari, a sesti ampi, inframmezzati da rari seminativi in asciutto.*

*Nella seconda zona, che va dalla strada verso il mare, la situazione della vegetazione cambia incrementandosi il numero di specie vegetali presenti, anche in virtù del fatto che vi sono maggiori aree libere, soprattutto in corrispondenza dei punti difficilmente accessibili o senza alcun interesse per la realizzazione di qualsiasi costruzione, dove si possono riscontrare modeste formazioni vegetative.*

*Si possono rinvenire, in tali punti, i resti derivanti dalla degradazione di quella che originariamente doveva essere una foresta sempreverde, distrutta dai disboscamenti indiscriminati avvenuti decenni orsono, dai numerosi incendi provocati dall'uomo e dal pascolo. In tal modo si sono originate le attuali formazioni vegetali secondarie, in cui predominano le screlofile sempreverdi, costituenti la caratteristica dell'orizzonte mediterraneo.*

*Le formazioni rilevate sono macchie e garighe, tipiche soprattutto lungo i pendii o nelle aree con rilevanti salti di quota prospicienti la linea di riva.*

*Tra le due formazioni, su tutta l'estensione del comprensorio, prevale però la gariga; volendo dare un elemento distintivo tra la macchia e la gariga possiamo assumere l'altezza delle specie che le compongono, la prima è costituita in genere da arbusti sempreverdi ad accrescimento limitato fino ad una altezza di 2 – 2.5 metri, mentre le garighe sono composte da arbusti sempreverdi, suffrutici e perenni erbacee con altezze inferiori ad 1.5 metri.*

*Dal secondo tipo di formazione possiamo avere l'idea della frequenza degli incendi, in quanto costituita da specie con ciclo più breve rispetto alla macchia, e rappresenta un'ulteriore degradazione rispetto alla macchia stessa.*

*Le piante che le compongono appartengono alle diverse specie tra cui: Pinacee, Cupressacee, Mimosacee, Euforbiacee, Anacardiacee, ecc.*

*Diversa è la situazione rilevabile in gran parte delle aree lievemente in declivio, dove non è riscontrabile né la presenza della macchia né della gariga, ma solo dei gruppi delle essenze, prima citate, isolati tra loro, oltre alla presenza di erbacee perenni come lo spazzaforno, la canna comune, ecc. la quale grazie ai rizomi riesce a sopravvivere ai frequentissimi incendi.*

*In numerosi altri punti della costa si nota uno stadio successivo di distruzione, in corrispondenza di zone più pianeggianti che favoriscono la discesa a mare, vi è la predominanza di piante erbacee annuali o perenni prevalentemente a ciclo primaverile estivo appartenenti alle specie Thymelaeaceae, Apiaceae, Asteraceae, Lamiaceae, Liliaceae, Chenopodiaceae, Poaceae, ecc.*

*Al fenomeno di degradazione si accompagnano spesso fenomeni di impoverimento ed erosione del suolo provocati dal calpestio continuo dell'uomo, che rendono molto più difficile l'insediamento di qualsiasi specie vegetale.*

*Per quanto riguarda la fauna essendo l'area fortemente antropizzata si sono potute rilevare ben poche tracce della presenza di animali, tranne che dei topi di campagna e ratti in prossimità delle abitazioni, oltre ad uccelli stanziali di piccole dimensioni.*

#### *Descrizione dettagliata*

*Per una maggiore chiarezza espositiva la descrizione della copertura botanico vegetazionale viene riportata sotto forma grafica nelle tavole allegate, con indicazione del posizionamento delle diverse specie e dell'intensità della loro presenza.*

*Il comprensorio viene esaminato a partire dal versante più occidentale a confine con il comune di Leporano procedendo verso il comune di Lizzano.*

*La presenza delle specie vegetali varia con l'avvicinarsi al mare formando così una successione di vegetazione quasi uniforme lungo tutto il profilo della costa. La distribuzione delle specie è in funzione della presenza del substrato, la loro composizione è diversificata, in quantità e tipologia, a ridosso della strada mentre si dirada proseguendo verso la linea della battigia dove il suolo scompare del tutto per lasciare il posto alla roccia.*

*Nelle zone a ridosso della strada la successione delle specie, pur semplificata dai fenomeni prima esposti, si può riassumere con la presenza di arboree, arbustive rappresentate da tamerice, mirto, ginepro, lentisco, terebinto, ilatro, timo, in alcuni rari casi pino domestico e d'aleppo.*

*Mano a mano che ci si avvicina alla battigia predominano le erbacee biennali e annuali, che rappresentano gli estremi colonizzatori della roccia, quali calcatreppola marittima, cocomero asinino, capperò, finocchio marino, euforbia marittima, erba salsola ed elicriso delle scogliere.*

*Per quanto attiene le zone sabbiose, nonché a ridosso dei muri di recinzione, sono presenti in considerevoli quantità specie erbacee a ciclo annuale o biennale come carlina, cardi vari, piumino, lino delle fate, falaridi ed in misura significativa la canna comune, dove non vi sono sentieri o piste di passaggio, le specie citate con la loro presenza evitano l'erosione delle dune sabbiose*

*In seguito si riporta, a titolo esemplificativo, le specie maggiormente rappresentative:*

*Pino domestico (Pinus pinea); Ginepro comune (Juniperus communis); Tamerice (Tamarix parviflora); Terebinto (Pistacia terebinthus); Lentisco (Pistacia lentiscus); Acacia (Acacia retinodes); Fico d'india (Opuntia ficus-indica); Canna comune (Arundo donax); Spazzaforno (Thymelaea hirsuta); Asparago (Asparagus maritimus); Timo (Thymus vulgaris); Carlina raggio d'oro (Carlina corymbosa); Erba salsola (Salsola kali); Euforbia marittima (Euphorbia paralias); Lino delle fate (Stipa capensis); Piumino (Lagurus ovatus); Barboncio mediterraneo (Hyparrhenia hirta); Finocchio marino (Crithmum maritum); Cineraria (Senecio bicolor); Cocomero asinino (Ecbalium elaterium); Sonco (Sonchus arvensis); Elicriso delle scogliere (Helichrysum rupestre).*

Il P.U.G. individua come ZONA LITORANEA, tutta la fascia a sud della ex S.P. n° 90 "litoranea" con l'esclusione della zona Omogenea Btr.

L'AREA LITORANEA è costituita da tutte le aree prive di costruzioni, comprensive delle aree del Demanio Marittimo.

L'AREA ANNESSA è costituita dai lotti edificati esistenti a sud della "litoranea".

Sono State altresì riportate nei grafici le Aree Demaniali Concesse e Concedibili, così come indicate dal Citato Piano Comunale della Costa.

### 3.7.3.2 - Aree Boscate

Le aree pinetate della fascia costiera di Pulsano si dividono in aree non edificate, se pur di proprietà privata, così come perimetrale dalla citata nota 9830/03/1998 dell'Assessorato all'Urbanistica della regione Puglia, da sottoporre a vincolo, e quelle escluse dal vincolo in quanto edificate o edificabili.

Per le prime il P.U.G. conferma le aree vincolate a bosco e le destina a verde pubblico o parco; e ne individua una ex novo.

Le aree sottoposte a vincolo diretto sono denominate AREE DI PERTINENZA.

L'AREA ANNESSA è stata individuata, là dove possibile, tenendo conto che le aree boscate fanno ormai parte di un fitto contesto urbano.

Per quanto riguarda tutte le aree boscate sottoposte alla edificazione, le Norme Tecniche del P.U.G. indicano particolari misure per la tutela e la manutenzione degli alberi.

### 3.7.3.3 – Beni Diffusi del Paesaggio Agrario

Per il territorio di Pulsano essi sono costituiti dai muri a secco ancora presenti nelle campagne e la cui tutela è regolamentata dalle Norme Tecniche del P.U.G. e dagli alberi di ulivo secolari, tutelati dalla Legislazione vigente in materia.

### 3.7.3.4 – Zone Archeologiche

Il P.U.G. individua tali are, sia sottoposte a vincolo diretto sia solo segnalate, come zone di Interesse Specifico A2.

Le aree archeologiche più importanti e vaste, individuate come AMBITO B sono state destinate a parco archeologico.

### 3.7.3.5 – Beni Architettonici Urbani ed Extraurbani

Anche questi beni sono dal P.U.G. individuati come edifici di Interesse Specifico A2 e tutelati con specifica normativa.

Il loro elenco è riportato, oltre che negli elaborati grafici, nelle Norme Tecniche di Attuazione.

## 3.8 TERRITORIO URBANO

### 3.8.01 - Zona omogenea A1

Il P.U.G. individua come zona omogenea A1 - Centro Storico, le aree e gli edifici di più antica origine, sorti intorno al castello e già perimetrati dal precedente strumento urbanistico.

A queste sono state aggiunti altri edifici prospicienti che per ragioni storiche e tipologiche, concorrono dal punto di vista ambientale a dare compiutezza a questa zona, quali il palazzo Carangelo, la chiesa Madre di S.M. Nuova, l'ex Mulini Vecchi, e le tipologie edilizie prospicienti le via Giannone e Umberto I.

Inoltre è stato inserito in questa zona la quinta urbana costituita dal tratto di via Costantinopoli compresa tra piazza Castello e via Roma.

Si evidenzia che alcune delle unità abitative presenti nel Centro Storico presentano un avanzato stato di degrado e la prospettiva del loro recupero è legata al recupero complessivo del Centro Storico.

Per quanto riguarda invece le unità abitative sorte in adiacenza del castello, il loro degrado può consentire un'opera di diradamento, peraltro già avviato, a beneficio della messa in luce del Castello stesso.

I dati urbanistici di questa zona sono i seguenti:

Superficie territoriale:	mq 49.835
Superficie fondiaria:	mq 28.500
Superficie destinata a standard:	mq 8.547
Superficie stradale:	mq 12.788
Volumetria residenziale esistente:	mc 38.000
Densità fondiaria:	1,33 mc/mq
Abitanti residenti:	247
Abitanti previsti dal P.U.G.:	200 (-47)
Rapporto volume per abitante:	190 mc/ab

In questa zona oltre ai volumi residenziali degradati e non abitati, vi è una forte presenza di terziario e di edifici destinati a usi diversi dalle abitazioni, che giustificano la notevole differenza tra abitanti residenti e la volumetria.

Infatti si rileva che la percentuale di unità immobiliari è così suddivisa: residenziale per il 55% (di cui il 50% disabitata), non residenziale per il 45%. Quest'ultima a sua volta si suddivide, più o meno equamente in 1/3 di terziario e artigianato, 1/3 di studi professionali e uffici, 1/3 di depositi e garage.

Lo stato di conservazione delle unità immobiliari risulta in percentuale : 6% fatiscente; 32% cattivo; 37% mediocre; 25% buono.

Gli abitanti residenti, date le condizioni urbane e la ricerca di maggiore qualità abitativa, sono in progressivo calo.

Nell'ultimo decennio a causa del progressivo degrado la popolazione residente è diminuita, il P.U.G. a fronte degli interventi di recupero prevedibili, ipotizza il rallentamento di tale tendenza con un ulteriore calo e pertanto una popolazione residente di 200 abitanti.

L'attuazione di questa zona omogenea si realizza attraverso il rilascio di Concessione Edilizia o Autorizzazione, secondo le indicazioni delle **Norme Tecniche del P.U.G.**.

Le aree e gli edifici a destinazione pubblica esistenti sono i seguenti:

AREE PER ISTRUZIONE nessuna

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:

- Socio / culturali:

Castello De Falconibus	mq	1.200
Palazzo Giannone	mq	1.000
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>2.200</b>

- Religiose:

Chiesa Madre "Santa Maria la Nova"	mq	760
" dell'Oratorio	mq	200
" del Purgatorio	mq	135
" dei Frati Riformati "Convento"	mq	1.650
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>2.745</b>

- Ricreative:

Salone Parrocchiale	mq	230
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>230</b>

- Civiche:

nessuna  
**Totale mq 5.175**

AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT:

Verde c/o Piazza al Monumento ai Caduti	mq	425
" c/o Piazza Castello	mq	450
" Via Conte di Torino Via L. Amati	mq	295
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>1.170</b>

AREE PER PARCHEGGI:

Via L. Amati	mq	62
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>62</b>

**TOTALE STANDARDS ESISTENTI** mq **6.407**

**STRADE** mq **12.788**

Le aree e gli edifici a destinazione pubblica individuati dal P.U.G. sono i seguenti (ai sensi del D.M. n° 1444/1968 queste aree sono computate al doppio):

**AREE PER ISTRUZIONE** nessuna

**AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:**

Socio / culturali:

Ic1 - Ex Mulini Vecchi (da acquisire)

mq 675

Totale mq  $675 \times 2 = 1.350$

Religiose: nessuna

Ricreative: nessuna

Civiche:

Ic1 - Torrione c/o Via L. Amati Via

mq 100

Totale mq  $100 \times 2 = 200$

**Totale mq 1.550**

**AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT:** nessuna

**AREE PER PARCHEGGI:**

P1 - Via Umberto I

mq 120

P2 - Via V. Veneto ex-IP

mq 175

**Totale mq  $295 \times 2 = 590$**

**TOTALE STANDARDS INDIVIDUATI DAL P.U.G.** mq **2.140**

**STANDARD COMPLESSIVI PREVISTI DAL P.U.G. PER LA ZONA A1**

AREE PER L'ISTRUZIONE:	nessuna
AREE PER ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	mq 6.725
AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT	mq 1.170
AREE PER PARCHEGGI	mq 652
<b>TOTALE</b>	<b>mq 8.547</b>

### 3.8.02 - Zone Omogene A2 - Aree o Edifici di interesse Specifico

Il P.U.G. individua come zone A2, le aree o gli edifici interni o esterni al Centro Abitato aventi carattere storico artistico, in cui per presenze paesistiche, storiche, archeologiche o per particolarità del paesaggio agricolo si rende necessaria la salvaguardia così come indicato nelle Norme di Attuazione.

Essi sono:

#### AREE ARCHEOLOGICHE:

1. Lido Silvana: Torre Castelluccia;
2. Lido Silvana: Sperone Campeggio;
3. Lido Vazzi;
4. La Barca;
5. Luogo Vivo;

#### PARCO TERRITORIALE

6. Alveo Sorgente "Le Cannedde" ed area limitrofa;

#### TORRI

7. Torre Castelluccia;
8. Torrione in via Luigi Amati;

#### CHIESE RURALI

9. Chiesa del Crocifisso;
10. Cappella Monticelli;

#### EDICOLE

11. Via Crocifisso;
12. Via Costantinopoli (Madonna di Costantinopoli);
13. Via Vittorio Veneto;

#### MASSERIE

14. Masseriola;
15. La Filaccia;
16. Pietrapendola;
17. Lupara;
18. Villanova;
19. Rocaro;
20. Scorcora (colonne ingresso via V.E. III)
21. Cornola (Portale d'Ingresso)
22. Li Vazzi;

#### CASINO

23. Palata;
24. De Nicola;
25. Lo Iucco;

- 26. Lo Mastro;
- 27. Crescente;
- 28. Cutrone;
- ANTICO ACQUEDOTTO;
- 29. presso Masseria Lupara;
- INGEGNA
- 30. Via Farese
- 31. Via Bosco Caggioni
- TRAPPETO
- 32. Via Leporano;
- 33. Ipogeo in via Scorcola;
- TORRI
- 34. Torre Grande

### 3.8.03 - Zona Omogenea B1 - Area Completamente Edificata

Sono comprese in questa zona tutte le aree edificate tra la fine dell'800 e i primi decenni del '900 con un disegno preordinato ma in modo spontaneo. tale da generare un tessuto urbano compatto, ma di qualità tipologica ed edilizia ben definita.

I dati urbanistici sono i seguenti:

Superficie territoriale:	mq	531.200
Superficie fondiaria:	mq	403.315
Superficie destinata a standard:	mq	56.605
Superficie stradale:	mq	53.135
Volumetria residenziale esistente:	mc	1.300.000
Densità fondiaria:	3.22 mc/mq	
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	4,0 mc/mq	
Abitanti residenti:	5.217	
Abitanti previsti dal P.U.G.:	4.700	
Rapporto volume per abitante:	276 mc/ab	

Generalmente il tipo edilizio è costituito o dal solo piano terra abitato o adibito ad altra attività o da un piano terra e primo piano di cui solo il secondo è abitato, mentre il piano terra è adibito ad autorimessa. o ad attività commerciale. o ad altri usi. Ciò spiega l'alto rapporto tra mc e ab..

Essendo l'area completamente edificata gli interventi edilizi. oltre che alle manutenzioni saranno generalmente limitati alle sopraelevazioni e a quelli di sostituzione, che non comporteranno quindi aumento della capacità insediativa.

Questa zona omogenea si attua con il diretto rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione.

Inoltre la morfologia urbana, costituita da strade anguste e da scarsità di spazi pubblici, incentiva il deflusso dei residenti verso le aree più periferiche. Si prevede che tale tendenza perduri ancora per un certo tempo.

Nella prospettiva di un miglioramento delle condizioni urbane si ipotizza un calo di circa il 10% della popolazione residente.

Pertanto il numero dei residenti, viene fissato in 4.700 abitanti.

Le aree a destinazione pubblica esistenti sono le seguenti:

#### AREE PER ISTRUZIONE:

Scuola materna via Adige	mq	2.915
Scuola elementare Collodi	mq	3.200
Scuola elementare Giannone	mq	5.070
Totale	mq	11.185

#### AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Socio culturali	nessuna
Religiose	nessuna
• Chiesa Evangelica (in sede impropria)	nessuna
• Chiesa Testimoni di Geova (in sede impropria)	nessuna
Ricreative	nessuna
Civiche	nessuna

#### AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT

Parco di quartiere	
• piazza Roma	mq 4.135
• piazza Marconi	mq 850
• villa Comunale	mq 4.540
• via V. Emanuela	mq 751
• piazza Garibaldi	mq 285
• via Roma	mq 190
	mq 10.751

AREE PER PARCHEGGI nessuna

**TOTALE STANDARD ESISTENTI** **mq 21.936**

STRADE mq 53.135

ZONE F: Attrezzature di interesse generale:

• uffici ASL (in sede impropria)			
• sede TELECOM	mq	790	
• sede ENEL	mq	350	
	mq	<u>1.140</u>	

Questa zona si attua con il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni Edilizie per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni. (le aree più periferiche della zona non sono state calcolate al doppio):

AREE PER ISTRUZIONE nessuna

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE:  
nessuna

AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT:

V1 – Ex Mercato Coperto	mq 500x2 =	mq	1.000
V2 – via Costantinopoli		mq	4.462
V3 – via Trieste	mq 570x2 =	mq	1.140
Attrezzature Sportive:			
Vs1 - via Costantinopoli		mq	15.630
	<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>22.232</b>

AREE PER PARCHEGGI:

P1 - via Villanova	mq1.334x2 =	mq	2.668
P2 - via Costantinopoli		mq	5.681
P3 - via Scorcola	mq1.130x2	mq	2.260
P4 - via Basento	mq404x2	mq	808
P5 - via Varano		mq	420
	<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>11.837</b>

**TOTALE STANDARDS INDIVIDUATI DAL P.U.G. mq 34.069**

### **STANDARD COMPLESSIVI PREVISTI DAL P.U.G. PER LA ZONA B1**

AREE PER L'ISTRUZIONE	mq	11.185
AREE PER ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	mq	0
AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT	mq	32.983
AREE PER PARCHEGGI	mq	11.837
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>56.005</b>

#### 3.8.04 - Zona Omogenea B2: di Completamento

Sono comprese in questa zona le maglie urbane, già classificate dal precedente strumento urbanistico come aree di completamento o di espansione, oppure aree agricole interessate dall'abusivismo edilizio e rientranti nei Piani di Recupero (P.R.I.A.), nelle quali sono contenute parti edificate e parti in corso di edificazione.

I dati urbanistici sono i seguenti:

Superficie territoriale:	mq	738.970
Superficie fondiaria residenziale:	mq	417.860 (di cui 76.630 non edificata)
Superficie Fondiaria Terziaria-Direzionale:	mq	17.910
Superficie destinata a standard:	mq	255.038
Superficie stradale:	mq	48.162
Volumetria residenziale esistente:	mc	442.080
Densità fondiaria:	1,3 mc/mq	
Indice di Fabbricabilità Fondiaria	3,0 mc/mq	
Abitanti residenti:	3.008	
Abitanti previsti dal P.U.G.:	1.915	

Totale Abitanti	4.923
Rapporto volume per abitante:	147 mc/ab
Nuove stanze	1.915

Anche in questa zona, per ragioni simili alla precedente, il rapporto mc/mq supera i 100.

Sulla base della situazione volumetrica esistente per abitante, delle superfici fondiarie disponibili, e dell'i.f.f. di 3 mc/mq, si prevede che nella zona B2 possano ancora essere insediati 1.915 abitanti, per un totale di 5.487 abitanti.

Il numero delle nuove stanza da realizzarsi è pari a  $1.915:0,75 \text{ ab/st.} = 2.553 \text{ st.}$ .

Questa zona si attua con il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni Edilizie per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni.

Le aree destinate a standard esistenti sono:

**AREE PER L'ISTRUZIONE:**

Scuola Media Luigi Sturzo	mq	6.720
---------------------------	----	-------

**AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

Sede Municipale	mq	9.945
via Modiglioni	<u>mq</u>	<u>2.070</u>
	mq	12.015

**AREE PER PARCHEGGI GIOCHI E SPORT**

Struttura sportiva parrocchiale via degli orti	mq	4.520
Struttura sportiva in via Vittorio Emanuele	mq	1.700
Campo sportivo	mq	19.000
Palazzetto dello sport	mq	7.425
Verde in Vittorio Emanuele	mq	2.275
via F. Goya	<u>mq</u>	<u>1.640</u>
	mq	36.560

**AREE PER PARCHEGGI**

Presso il campo sportivo	mq	3.010
--------------------------	----	-------

<b>Totale Standard Esistenti</b>	<b>mq</b>	<b>58.305</b>
----------------------------------	-----------	---------------

Le aree a standard reperite dal P.U.G., comprensive di quelle già individuate dai P.R.I.A. sono:

#### AREE PER L'ISTRUZIONE

I1 – via Lago Maggiore	mq	13.600
------------------------	----	--------

#### AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Ic1 – via Villanova	mq	3.730
Ic2 – via Degli Orti	mq	1.023
Ic3 – via Umberto I	mq	950
Ic4 – via Varano		<u>mq 4.265</u>
	mq	9.968

#### AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT

V1 – via Crocifisso	mq	820
V2 – via Torino	mq	6.645
V3 – via Venezia	mq	6.260
V4 – via Luogovivo	mq	2.700
V5 – via Pier. P. Pisolini	mq	5.025
V6 – via Lago Maggiore	mq	13.000
V7 – Canale Trigna	mq	650
V8 – Canale Trigna	mq	12.000
V9 – S.P. 121	mq	2.800
V10 – Via Basento	mq	6.430
Attrezzature Sportive:		
Vs1 – Via Roma	mq	9.575
Vs2 – Via Lupara		<u>mq 15.000</u>
	mq	80.905

AREE PER PARCHEGGI

P1 – via Crocifisso	mq	846
P2 – via Brindisi	mq	2.725
P3 – via Torino	mq	2.520
P4 – via Taranto	mq	0
P5 – via Taranto	mq	1.164
P6 – via Taranto	mq	1.560
P7 – via Venezia	mq	510
P8 – pressi Municipio	mq	1.533
P9 – pressi Municipio	mq	2.890
P10	mq	570
P11	mq	2.650
P12 – via Luogovivo	mq	311
P13 – via Bradano	mq	283
P14 – via Pier P. Pasolini	mq	1.226
P15 – via Farese	mq	3.144
P16 – pressi via Farese	mq	584
P17 – via Mantenga	mq	2.088
P18 – via Farese	mq	3.817
P19	mq	405
P20 – via L. Da Vinci	mq	166
P21 – via Modigliani	mq	240
P22 – via Caravaggio	mq	688
P23	mq	1.405
P24 – via Modiglioni	mq	200
P25 – via Caravaggio	mq	200
P26 – via Mantenga	mq	233
P27 – pressi Campo Sportivo	mq	1.500
P28 – pressi Campo Sportivo	mq	4.300
P29 – pressi Via Basento	<u>mq</u>	<u>310</u>
	mq	37.348

In questa zona sono state individuate sei aree da destinare ad attività terziarie-direzionali (D4) alcune già esistenti; una in uno stabilimento dismesso e una in un area adiacente alla localizzazione del nuovo mercato settimanale:

D4 1	superficie fondiaria mq	3.150;
D4 2	superficie fondiaria mq	2.260;
D4 3	superficie fondiaria mq	4.000;
D4 4	superficie fondiaria mq	2.000;
D4 5	superficie fondiaria mq	4.500;
D4 6	superficie fondiaria mq	<u>2.000;</u>
	Totale	mq 17.910

Per le zone Terziarie-Direzionali il D.M. 1444/1968 prevede di destinare 40 mq di superficie fondiaria a standard, di cui almeno la metà a parcheggi, ogni 100 mq di superficie lorda di costruzione.

Pertanto si ha:

$mq\ 17.910 \times 3\ mc/mq = 53.730\ mc : H\ 3,50 = 15.351\ mq\ di\ superficie\ lorda : 100 \times 40 = 6.140\ mq$

così distribuiti:

- aree a verde                      mq      3.070;
- aree a parcheggi                mq      3.070.

**STANDARD COMPLESSIVI PREVISTI DAL P.U.G. PER LA ZONA B2**

AREE PER L'ISTRUZIONE	mq	20.320
AREE PER ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	mq	21.983
AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT	mq	117.465
AREE PER PARCHEGGI	mq	40.358
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>200.126</b>

**VERIFICA STANDARD (residenti zone A1, B1, B2 e Agro):**

Abitanti insediati dal P.U.G.	11.885 ab
Aree di standard per abitante richieste dal D.M. 1444/68	
$18,00\text{mq/ab} \times 11885\text{ab} = 213.930 + 6.140$ (Standard Terziario) =	220.070 mq

**Standard Previsti Dal P.U.G.**

AREE PER L'ISTRUZIONE	mq	31.505
AREE PER ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	mq	28.708
AREE PER PARCHI GIOCHI E SPORT	mq	151.618
AREE PER PARCHEGGI	mq	<u>52.247</u>
<b>TOTALE</b>	<b>mq</b>	<b>264.078</b>

### 3.8.05 - Zona Omogenea C - di Espansione

Sono comprese in questa zona le maglie urbane, già tipizzate di espansione dal precedente strumento urbanistico e non ancora edificate, nonché le aree agricole comprese nei perimetri dei P.R.I.A. più quelle strettamente necessarie a definire i perimetri del Centro Urbano.

Alcune di queste maglie risultano già parzialmente edificate.

Esse saranno attuate attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi estesi all'intera maglia di intervento con individuazione degli standard previsti dal D.M. 1444/68.

Per i Lotti liberi di maglie parzialmente edificate è possibile il rilascio diretto della Concessione Edilizia.

Le maglie individuate dal P.U.G. sono le seguenti:

MAGLIA	Superficie	I.f.t.	Abitanti da insediare (120mc/ab)
C1a (P.d.S. Trigna)	42.000	-	295
C1b (P.d.S. Cornola)	28.000	-	439
C1c	26.570	1,5	332
C1d	3.400	1,5	43
<b>Totale</b>	<b>99.970</b>		<b>1.109</b>
C2a	26.000	1,0	217
C2b	31.000	1,0	258
C2c	10.800	1,0	90
C2d	54.000	1,0	450
C2e	33.500	1,0	279
C2f	33.900	1,0	283
C2g	14.000	1,0	117
C2h	3.400	1,0	28
C2i	6.000	1,0	50
<b>Totale</b>	<b>212.600</b>		<b>1.772</b>
<b>Totale Generale</b>	<b>312.570</b>		<b>2.880</b>

Le nuove stanze da realizzare sono: (0,75ab/stanza)

- C1 1.478 stanze
- C2 2.360 stanze

### 3.8.07 - Piano di Zona ex 167/1962

Il Comune di Pulsano possiede tre comparti di P.d.Z. 167 per una volumetria complessiva di 143.385 mc per un totale di abitanti insediabili pari a 1.434 e 1.912 nuove stanze.

Si riscontra che sino ad ora in tali zone vi è stato un unico intervento edilizio e pertanto tali aree sono quasi del tutto non edificate.

Il P.U.G. recepisce i tre comparti del P.d.Z. 167.

## 3.9 – FASCIA COSTIERA

### 3.9.01- Zona Omogenea Bt: di Completamento Turistica

Questa zona, situata lungo la fascia costiera, è costituita da maglie, già tipizzate zona B o C dal precedente strumento urbanistico oppure zone agricole interessate da abusivismo edilizio e perimetrate dai Piani di Recupero (P.R.I.A.), esse sono in parte edificate e in parte da edificare. Nella totalità dei casi si tratta di maglie urbanistiche quasi del tutto edificate.

Esse sono destinate ad accogliere il turismo a carattere residenziale.

Il P.U.G., tenta di favorire il più possibile la trasformazione del turismo residenziale in struttura a carattere alberghiero attraverso un incentivo volumetrico.

I dati urbanistici delle maglie di questa zona sono i seguenti:

Superficie territoriale 2.364.429 mq;

i.f.t. – indice di fabbricabilità territoriale 0,4 mc/mq;

i.f.f. - indice di fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq;

### 3.9.02 - Zona Omogenea Btr - di Completamento da sottoporre a Piano di Recupero

Questa zona Btr, costituita da due sottozone, individua la parte di più vecchia edificazione della fascia costiera di Pulsano e sono quasi del tutto edificate.

A causa della complessità e scarsa qualità urbana di questa zona, per tipologia edilizia, andamento, orografia, ristrettezza delle sedi viarie, il P.U.G. prevede la **possibilità di redigere** un Piano di Recupero per la Ristrutturazione Urbanistica estesa all'intera maglia, ai sensi della L. 457/78.

Sarà lo stesso P.d.R., attraverso lo studio delle volumetrie esistenti a determinare i dati urbanistici.

Nelle more della approvazione del P.d.R. gli interventi possibili sono indicati nella N.d'A. del P.U.G..

La estensione delle due maglie di questa zona è la seguente:

Btr1 (Canne Sud)            superficie 87.340 mq;

Btr2 (Montedarena)        superficie 149.487 mq.

### 3.9.03 - Calcolo del fabbisogno di Standard delle Zone Omogenee Bt e Btr

Avendo riscontrato mediamente una densità fondiaria inferiore a 1,0 mc/mq in esecuzione dell'art. 4 comma 1 punto 3 del D.M. 1444/1968, è stato applicato uno standard totale di 12,0 mq/abitante.

Inoltre, dato il carattere stagionale delle costruzioni esistenti, non si sono computati i fabbisogni di aree per l'istruzione.

Si evidenzia altresì che il P.R.I.A., per le parti ricadenti nelle zone entro i trecento metri dal demanio marittimo, ha previsto per lo standard di "Verde attrezzato" l'aumento da 8 mq/ab a 15 mq/ab.

Il dimensionamento è stato fatto detraendo dal fabbisogno complessivo le aree già individuate e previste dalla Variante Recupero degli Insediamenti Abusivi riconfermate dal P.U.G. che si aggiungono a quelle indicate dal presente Piano.

Non sono state computate ai fini del rispetto del D.M. n° 1444/68 le zone a verde ricadenti a sud della litoranea, che di fatto migliorano lo standard complessivo e la qualità del sistema urbano.

- Superficie Zona Omogenea Bt 2.364.429 mq x i.f.t. 0,4 mc/mq = 945.770 mc : 60 mc/qb = 15.762 abitanti;
- Superficie Zona Omogenea Btr 236.000 x i.f.t. 0,6 mc/mq = 141.600 mc : 60 mc/ab = 2.360 abitanti;
- Abitanti complessivi 15.762 + 2.360 = 18.122
- Standard: Aree per interesse comune :           1,5 mq/ab  
                   Aree per verde                               8,0 mq/ab  
                   Aree per Parcheggi                       2,5 mq/ab  
   Totale                               12,0 mq/ab

- Calcolo degli standard da individuare:

	Fabbisogno	P.R.I.A. (*)	da individuare
Ic	27.183 mq	13.730 mq	13.453 mq
V	144.976 mq	65.512 mq	79.476 mq
P	<u>45.305 mq</u>	<u>24.810 mq</u>	<u>20.495 mq</u>
	217.464 mq	104.052 mq	113.412 mq

Per una più specifica individuazione delle aree e delle maglie si demanda alla Tavola di Dettaglio della Fascia Costiera.

### 3.9.04 - Zona Omogenea Ct: di Espansione Turistica

Questa zona, situata lungo la fascia costiera, è costituita da maglie già tipizzate come zone di completamento o di espansione nel precedente strumento urbanistico e non ancora edificate.

Sono comprese anche alcune aree agricole rientranti nel perimetro dei P.R.I.A..

E' destinate al turismo residenziale e alberghiero.

Il P.U.G. tenta di favorire il più possibile le strutture a carattere alberghiero con l'incentivo volumetrico.

Esse saranno attuate attraverso la redazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata estese alle intere maglie di intervento. Per la loro precisa individuazione si rimanda alla Tavola di Dettaglio della Fascia Costiera.

L'estensione complessiva delle maglie è: 839.223 mq.

Indice di Fabbricabilità Territoriale 0,4 mc/mq

Aree a standard 19 mq/ab

L'attuazione di questa zona omogenea avviene attraverso la approvazione di Piani di Lottizzazione Convenzionata estesi all'intera maglia.

La configurazione urbanistica e la dotazione di standard definite nella Tavola di Dettaglio della Fascia Costiera del P.U.G. è vincolante.

Il Consiglio Comunale per motivate ragioni può procedere alla attuazione d'Ufficio del P.d.L. in caso di inerzia dei proprietari.

### 3.10 – ZONE F – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

#### 3.10.1 – Zona Omogenea F di Interesse Generale

Il P.U.G. individua le seguenti zone F di Interesse Generale:

○ F1 – Nuovo depuratore	mq	10.000
○ F2 – Cimitero	mq	77.800
○ F3 – ex Macello	mq	4.426
○ F4 – ENEL	mq	350
○ F5 – TELECOM	mq	838
○ F6 – Manifestazioni e Spett. all'aperto	mq	29.936
○ F7 – Via Caravaggio	mq	6.440
○ F8 – Via Costantinopoli	mq	18.145
○ F9 - Via Crocifisso	mq	20.800
○ F10 – Parco Territoriale (Fascia Costiera)	<u>mq</u>	<u>95.000</u>
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>263.735</b>

#### 3.10.2 - Zona Omogenea Fst: Interesse Generale - Servizi per il Turismo

Lungo la fascia costiera, in alcuni punti nodali e lungo gli assi principali, anche in corrispondenza di strutture analoghe esistenti, sono state individuate aree da destinare ad attività di servizio ed integrative per il turismo, quali attività sportive, ricreative, culturali, sociali, di ristorazione, ecc., con esclusione delle residenze e delle strutture alberghiere.

Esse tendono a qualificare e concentrare attività di questo tipo dotandole dei necessari servizi, spazi attrezzati, parcheggi, verde ecc..

Esse si attuano per singoli progetti, redatti secondo gli indici stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, estesi all'intera maglia di P.U.G.. Eventuali standard individuati nel P.U.G. e ricadenti nella maglia devono far parte del medesimo progetto, in aggiunta ai parcheggi e al verde privato inerenti il lotto fondiario e vanno realizzate e cedute gratuitamente al Comune.

○ Fst1	mq	39.630
○ Fst2	mq	17.050
○ Fst3	mq	12.449
○ Fst4	mq	29.410
○ Fst5	mq	14.514
○ Fst6	mq	4.879
○ Fst7 Camping	mq	162.134
○ Fst8 Acqua F.	mq	41.719
○ Fst9 – Campo Golf	mq	309.420

### 3.10.3 - Zona Omogenea Fc: Interesse Generale - Costa

Tutta la fascia territoriale compresa tra la strada provinciale n° 122 ed il litorale è stata perimetrata come zona di interesse generale turistico, individuandone la destinazione a parco territoriale.

La sua estensione è di circa 80 Ha.

La sua attuazione è definita nella Tavola di Dettaglio della Fascia Costiera del P.U.G. e nelle Norme Tecniche di Attuazione.

### 3.11 – ZONE G - INTERVENTI PROPOSTI DA PRIVATI

#### 3.11.1 – Descrizione Generale

Dopo la presa d'atto da parte della Giunta Municipale del P.R.G. presentato nel 1997, e dopo la sua pubblicazione, sono pervenute da parte di privati proprietari numerose proposte di integrazione e/o modifica del P.U.G.

Di ognuna di esse è stata verificata la coerenza e compatibilità con i criteri generali e le indicazioni del P.U.G..

La Giunta Comunale con delibere n° 93 del 28.giugno.2002 ha provveduto a escludere quelle non compatibili e ad accogliere le altre.

Di queste ultime, quelle che richiedevano lievi modifiche, sono state direttamente recepite dal P.U.G.; quelle a carattere integrativo sono state individuate con la lettera G sulla planimetria di Piano in quanto opere aggiuntive a quelle previste dal P.U.G..

Per ognuna di queste, di seguito descritte, le Norme Tecniche di Attuazione ne regolano la esecuzione e le eventuali condizioni.

Ad esse è attribuito un limite temporale di attuazione oltre il quale le aree sono automaticamente ritipizzate agricole.

#### 3.11.2 – Zona G1 – Società il BARCO

La proposta della società "Il Barco", è articolata in più interventi su aree in parte già tipizzate dal P.U.G. per le tipologie proposte e in parte da ritipizzare.

Tutte dovrebbero attuarsi con lo strumento finanziario del Contratto di Programma.

Le aree già tipizzate dal P.U.G. sono: il porto turistico, il parco archeologico Terrarossa, lo stabilimento balneare "Lido Silvana" il Campeggio, parte del parco "Le Cannedde".

Le aree di nuova tipizzazione proposte sono state raggruppate in quattro maglie la cui attuazione è regolata dall'art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Rispetto alla prima proposta avanzata sono state apportate alcune modifiche ed integrazioni da parte del proponente con nota n° 8728 del 4.luglio.2002 in relazione soprattutto alle aree da cedere al Comune. Inoltre il progettista del Piano ha modificato il perimetro del Parco le Cannedde riportando la sorgente nella parte pubblica.

Esse sono:

##### **Maglia G1a**

In questa maglia, della estensione complessiva di mq 214.075 si prevede la realizzazione di due strutture alberghiere, una a ridosso di Fata Morgana, di circa 400 posti letto di due soli piani fuori terra e l'altra di circa 560 posti letto, di sei piani fuori terra.

Le due strutture sorgono su aree attualmente coltivate a seminativo.

Si prevede inoltre la salvaguardia delle zone boscate vincolate, parte delle quali, destinate a Parco Privato, è al servizio delle strutture alberghiere e parte da destinare a Parco Pubblico.

Nel parco privato esiste una costruzione rurale che sarà recuperata e adibita a struttura per la ristorazione e integrata con volumi di servizio sino ad un massimo del 20% dei volumi esistenti.

Lungo il corso e sui due lati del canale "Le Cannedde" si svilupperanno due percorsi pedonali per l'accesso alla spiaggia, uno pubblico e l'altro privato.

Intorno a tutta la maglia, comprese le aree di Fata Morgana e del Camping deve essere lasciata una fascia di 10,00 metri da destinare a percorso pedonale e ciclabile.

#### **Maglia G1b**

E' una vasta area della estensione di 233.00 mq, che comprende anche la masseria Li Vazzi, destinata a villaggio turistico 1800 posti letto e relativi servizi, in continuità con la maglia precedente attraverso la realizzazione di un lungo sovrappasso sulla strada che in tal modo viene "intubata" per un tratto di circa 100,0 metri.

La masseria sarà recuperata e integrata da altri fabbricati nell'ambito della volumetria disponibile, da destinare a struttura per la ristorazione.

#### **Maglia G1c**

In questa maglia della estensione di circa mq 74.231 si prevede la realizzazione di un Centro Commerciale, un parcheggio privato multipiano per le soste lunghe, un parcheggio pubblico per circa 240 posti auto e un parco pubblico di circa 35.000 mq nella parte di bosco vincolato esistente.

#### **Maglia G1d**

Questa maglia comprende un'area boscata di circa 20.000 mq da destinare a Parco Pubblico e un'area libera prospiciente, solo in parte di proprietà dei proponenti, in cui si prevede di realizzare un parcheggio pubblico di circa 180 posti auto e una scuola alberghiera privata con convitto a servizio di tutto il settore alberghiero della zona.

### 3.11.3 –Zona G2 – TURCO Pietro ed altri

In questa zona, della estensione di circa 37.000 mq, si prevede di realizzare strutture terziario-direzionali secondo quanto previsto dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G..

La sua attuazione avrà luogo attraverso il rilascio diretto di una Concessione Edilizia Convenzionata.

La convenzione riguarderà la cessione gratuita del 35% della superficie pari a circa mq 13.000 da destinare a parcheggi e verde pubblico, nonché la realizzazione degli stessi.

La sua attuazione è regolata dall'art. 75 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 3.11.4 –Zona G3 – TURCO Carlo

In questa zona, della estensione di circa 19.700 mq, si prevede di realizzare strutture di servizio per il turismo secondo quanto previsto dall'art. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione

La sua attuazione avrà luogo attraverso il rilascio diretto di una Concessione Edilizia Convenzionata.

Analogamente che per la zona G2, la convenzione riguarderà la cessione gratuita del 35% della superficie pari a circa mq 6.900 da destinare a parcheggi e verde pubblico, nonché la realizzazione degli stessi.

La sua attuazione è regolata dall'art. 76 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 3.11.5 –Zona G4 – PACE Ermelinda e altri

In questa zona, della estensione di circa 14.300 mq a, si prevede di realizzare strutture turistico-ricettive quanto previsto dall'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La sua attuazione avrà luogo attraverso il rilascio diretto di una Concessione Edilizia.

Il progetto dovrà prevedere la salvaguardia e valorizzazione del Casino Crescente secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione per gli Ambiti Distinti A2.

La sua attuazione è regolata dall'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### 3.11.6 –Zona G5 – ELIA Giovanni Francesco

Gli interventi si articolano su due maglie distinte:

- Maglia G5a - In questa zona, della estensione di circa 40.600 mq, si prevede di realizzare Insediamenti Produttivi di Tipo Artigianale, secondo quanto previsto dall'art. 63 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il progetto dovrà prevedere la salvaguardia e valorizzazione della Masseria Villanova secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione per gli Ambiti Distinti A2.

- Maglia G5b - In questa zona, della estensione di circa 39.700 mq, si prevede di realizzare attività Terziario Direzionale, secondo quanto previsto dall'art. 65 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La loro attuazione avrà luogo attraverso la approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (Piano di Lottizzazione Convenzionato) per ognuna delle due maglie, nonché secondo quanto previsto dall'art. 78 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La proposta prevede la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà per una estensione di circa 22.900 mq, denominata G5c nonché delle aree delle altre due maglie necessarie per la realizzazione della viabilità di Piano.

La cessione di tutte le aree dovrà avvenire prima della definitiva approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo di almeno una delle due maglie.

### 3.11.7 –Zona G6

La delibera di C.C. n° 7 del 14.03.2002 “Interpellanza presentata ..... (omissis)” accoglie una serie di proteste avanzate dai cittadini residenti nella zona, circa le attività svolte nell'area in oggetto, sottolineando la “vocazione residenziale della stessa”.

Le costruzioni esistenti sono in possesso di Concessione Edilizia.

Pertanto la zona sarà oggetto di un Piano di Ristrutturazione Urbanistica mantenendo, dal punto di vista quantitativo, le volumetrie esistenti.

La sua attuazione è regolata dall'art. 79 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## DATI DI DIMENSIONAMENTO DEL P.U.G.

(Centro Urbano)

Zona Omogenea	Superficie Territoriale Ha	Superf. Fondario	Indice Territoriale	Indice Fondario	ABITANTI		VOLUME		NUOVE STANZE
					Residenti 1996	da Insediare P.U.G.	Realizzato	da Realizzare	
A1	4,98	2,85	-	-	247	200	38.000	38.000	-
B1	53,12	40,33	-	4,0	5.217	4.700	1.300.000	1.300.000	-
B2	73,89	43,58	-	3,0	3.008	4.923	442.080	671.970	1.915
C1	99,97	-	1,5	2,5	-	1.109	-	149.995	1.478
C2	21,26	-	1,0	1,5	-	1.770	-	212.600	2.360
P.d.Z. 167	14,58	-	-	2,2	-	1.434	-	-	1.912
Resid. fascia costiera	-	-	-	-	2.062	2.062	-	-	-
TOTALE	267,80				10.534	16.198	1.780.080	2.372.565	7.665

## DATI DI DIMENSIONAMENTO DEL P.U.G.

(Fascia Costiera)

Zona Omogenea	Superficie Territoriale Ha	Superf. Fondaria Residua	Indice Territoriale	Indice Fondario	ABITANTI (*)		VOLUME	
					Insediati	da Insediare P.U.G.	Realizzato	da Realizzare
Bt	236,44	148.827	0,4	1,5	14.702	3.721		223.241
Btr	23,68	3.553	-	0,7-1,0	2.326	42		2.487
Ct	83,92	511.267	0,4	0,5-0,7	1.370	4.261		255.634
Cta	-	-	0,5	0,7	-	-		
TOTALE	344,04				18398	8023	0	481.361

(\*) Sono compresi i posti letto Alberghieri

## **TABELLE**

TABELLA N. 1  
STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Zona Omogenea	Superficie Territoriale Ha	Indice Territoriale	Indice Fondiaro	ABITANTI		VOLUME	
				Insedati 1996	da Insediare P.d.F.	Realizzato	da Realizzare
<b>CENT. ABIT.</b>							
A	2,24	-		207	(*)	39512	(**)
B1	38,80	(*)	3÷4	3795	(*)	1127564	(**)
B2	14,82	1,5	3	1462	1490	266348	186300
C1	34,02	1,25	2,5	1713	3400	214547	418625
C2	26,67	0,75	1,5	970	1600	108984	125500
C5	16,07	-	0,02	325	(*)	124637	1520
Totale	132,62			8472	6490	1881592	731945
<b>FASC. COST.</b>							
B3	41,65	1,17(***)	1,5	308	8118	338632	148673
C3	106,05	0,50(***)	0,6	293	8545	429319	100931
C4	19,52	0,40(***)	0,4	56	1242	115117	0
Totale	167,22	-		657	17905	883068	249604
D	13,60	-	3,5	81		-	-
E	1414,81	-	0,03	1305		-	-
F	80,75	-	0,01	19		-	-
Totale	1509,16	-		1405	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1809,00</b>			<b>10534</b>			

(\*) Il dato non è fornito dal P.d.F.

(\*\*) Il dato non è ricavabile

(\*\*\*) il dato è ricavato da tabelle

TABELLA N° 2  
RESIDENTI PER ZONA OMOGENEA DI P.D.F.  
(Dato Comunale riferito al 1996)

ZONA OMOGENEA	Abitanti	Famiglie
CENT. ABIT.		
A	207	97
B1	3795	1362
B2	1462	356
C1	1713	552
C2	970	258
C5	325	104
D	81	24
Totale	8552	2753
FASC. COST.		
B3	308	140
C3	293	184
C4	56	29
E	1305	413
F	19	11
Totale	1982	777
<b>TOTALE</b>	<b>10534</b>	<b>3530</b>

TABELLA N. 3  
 POPOLAZIONE RESIDENTE NEL QUINDICENNIO 1986-2001  
 (Dati COMUNALI)

Al 31.12	SALDO NATURALE	SALDO SOCIALE	VARIAZ. TOTALE	POPOLAZIONE RESIDENTE	
	N.ro	N.ro	N.ro	N.ro	%
1986	97	-25	72	10048	0,72
1987	84	9	93	10141	0,93
1988	69	-49	20	10161	0,20
1989	90	-128	-38	10123	-0,37
1990	74	-78	-4	10119	-0,04
1991	56	33	89	10208	0,88
1992	48	224	272	10483	2,69
1993	43	60	103	10654	1,63
1994	37	-46	-9	10540	-1,07
1995	53	-31	22	10562	0,21
1996	54	-82	-28	10534	-0,27
1997	32	-107	-75	10459	-0,71
1998	43	-62	-19	10440	-0,18
1999	34	-44	-10	10430	-0,10
2000	27	-48	-21	10409	-0,20
2001	(dato riferito a ottobre)			10411	0,02
Variazione media					0,27

TABELLA N. 4  
 POPOLAZIONE RESIDENTE A CENSIMENTI  
 (Dati ISTAT)

	1961	1971	1981	1991	2001(*)
MASCHI	3404	3575	4519	5056	5159
FEMMINE	3484	3624	4648	5160	5252
TOTALE	6888	7199	9167	10216	10411
VARIAZIONE 1961-1971:					
Assoluta		311			
Percentuale		4,32			
Media annua		0,432			
VARIAZIONE 1971-1981:					
Assoluta			1968		
Percentuale			21,47		
Media annua			2,147		
VARIAZIONE 1981-1991:					
Assoluta				1049	
Percentuale				10,27	
Media annua				1,027	
VARIAZIONE 1991-2001:					
Assoluta					195
Percentuale					1,87
Media annua					0,187

(\*) Dato Comunale

Alla presentazione del P.U.G. i dati Ufficiali del Censimento ISTAT 2001 non sono ancora disponibili.

TABELLA N. 5  
POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA'  
(Dati ISTAT)

CLASSI DI ETA'	CENSIMENTO 1961				CENSIMENTO 1971			
	M	F	TOT	%	M	F	TOT	%
Fino a 6	471	444	915	13,3	357	357	714	9,9
Fino a 14	613	621	1234	17,9	749	708	1457	20,2
Fino a 25	728	700	1428	20,7	657	652	1309	18,2
Fino a 45	837	907	1744	25,3	912	959	1871	26,0
Fino a 55	330	324	654	9,5	357	367	724	10,1
Fino a 60	114	100	214	3,1	151	149	300	4,2
Fino a 65	78	108	186	2,7	144	140	284	3,9
Oltre i 65	233	280	513	7,4	248	292	540	7,5
<b>Totale</b>	<b>3404</b>	<b>3484</b>	<b>6888</b>	<b>100</b>	<b>3575</b>	<b>3624</b>	<b>7199</b>	<b>100</b>

CLASSI DI ETA'	CENSIMENTO 1981				CENSIMENTO 1991			
	M	F	TOT	%	M	F	TOT	%
Fino a 5	445	429	874	9,5	342	306	648	6,3
Fino a 14	882	898	1780	19,4	836	807	1643	16,1
Fino a 24	779	802	1581	17,2	914	930	1844	18,1
Fino a 44	1304	1288	2592	28,3	1471	1533	3004	29,4
Fino a 54	426	473	899	9,8	609	581	1190	11,6
Fino a 59	189	204	393	4,3	-	-	-	-
Fino a 64	154	166	320	3,5	419	461	880	8,6
Oltre i 64	340	388	728	7,9	465	542	1007	9,9
<b>Totale</b>	<b>4519</b>	<b>4648</b>	<b>9167</b>	<b>100</b>	<b>5056</b>	<b>5160</b>	<b>10216</b>	<b>100</b>

TABELLA N. 6  
POPOLAZIONE RESIDENTE CON PIU' DI SEI ANNI  
PER GRADO DI ISTRUZIONE  
(Dati ISTAT)

	1961		1971		1981		1991	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
Laureati	15	0,389	49	75,4	102	179,8	138	191
Diplomati	83	2,152	276	7,686	613	10,49	1123	14,72
Lic. Med.	255	6,613	564	15,71	1663	28,46	2952	38,69
Lic. Elem.	3503	90,85	2702	75,24	3466	59,31	3416	44,78
<b>Totale</b>	<b>3856</b>	<b>65,01</b>	<b>3591</b>	<b>56,73</b>	<b>5844</b>	<b>72,26</b>	<b>7629</b>	<b>80,98</b>
Alfabeti privi di Titolo	1355	22,85	2206	34,85	1851	22,89	1469	15,59
Analfab.	720	12,14	533	8,42	393	4,859	323	3,429
<b>Totali</b>	<b>5931</b>	<b>100</b>	<b>6330</b>	<b>100</b>	<b>8088</b>	<b>100</b>	<b>9421</b>	<b>100</b>

TABELLA N. 7  
FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA  
(Dati ISTAT)

N. COMPONENTI	1971		1981		1991		2001	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
1. In Coabitazione			192	77,42	-			
Non Coabitanti			56	22,58	439	100		
TOTALE	144	7,6	248	9,366	439	13,82		
2..	319	16,9	526	19,86	660	20,77		
3..	376	19,9	555	20,96	625	19,67		
4..	457	24,2	707	26,7	889	27,98		
5..	300	15,9	404	15,26	414	13,03		
6..	164	8,7	149	5,627	113	3,557		
7. (o più)	74	3,9	35	1,322	37	1,165		
8. (o più)	51	2,7	24	0,906	0			
9. (o più)		0		0	0			
Tot. Famiglie	1885	100	2648	100	3177	100	3713	100
Tot. Componenti	7047		9161		10216		10411	
N° Medio Com./Famigl.	3,74		3,46		3,22		2,80	

TABELLA N. 8  
PROIEZIONE DELLA DINAMICA DEMOGRAFICA

	Media Annua 1991+2001	Media Annua 1986+2001	Media Annua (2001-1986)+2001	Media delle Medie
Tasso Medio di Crescita	0,19	0,27	0,16	0,21

## POPOLAZIONE AL

2016                       $10.411 \times \{1 + (0,21/100)\}^{17} = 10.411 \times 1,04 = 10.827$

Popolazione residente	1 9 8 1		1 9 9 1		2 0 1 6		
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	± 1991	± 1981
< 5	874	9,53	648	6,34			
6 ÷ 14	1780	19,42	1643	16,08			
15 ÷ 24	1581	17,25	1844	18,05			
25 ÷ 45	2592	28,28	3004	29,40			
45 ÷ 54	899	9,81	1190	11,65			
55 ÷ 64	713	7,78	880	8,61			
Oltre i 64	728	7,94	1007	9,86			
TOTALE	9167	100	10216	100	10827	611	1660
Laurea	102	-	138	-			
Sc. M. Superiore	613	-	1123	-			
Sc. M. Inferiore	1663	-	2952	-			
COMPONENTI: Totale	9161	-	10216	-	10827	611	1666
FAMIGLIE: Totale	2648	100	3177	-	3609	432	961
Componenti: 1	248	9,37	439	13,82			
" 2	526	19,86	660	20,77			
" 3	555	20,96	625	19,67			
" 4	707	26,70	889	27,98			
" 5	404	15,26	414	13,03			
" 6	149	5,63	113	3,56			
" 7 e più	59	2,23	37	1,16			
Numero medio Componenti la Famiglia	3,46		3,22		3,00		

**TABELLA N. 9**  
**ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE**  
(Dati ISTAT)

	1961		1971		1981		1991	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
<b>ABITAZIONI OCCUPATE</b>	1560	86,4	1826	66,8	2526	46,1	3177	43,6
n. stanze totale	6115	88,1	7146	66,1	11012	50,6	14296	46,9
n. medio st./abit.ni	3,92		3,91		4,36		4,50	
Sup. Compl. mq			157595		261281		366113	
Sup. media per abit.ne			86,31		103,44		115,20	
n. famiglie			1883		2648		3177	
n. componenti	6878		7184		9161		10210	
n. medio occup./abit.ne	4,41		3,93		3,63		3,21	
n. medio occup./st	1,12		1,01		0,83		0,71	
<b>ABITAZIONI NON OCCUP.</b>	245	13,57	908	33,21	2952	53,89	4103	56,36
n. stanze	824	11,87	3658	33,86	10730	49,35	16165	53,07
n. medio st./abit.ne	3,36		4,03		3,63		3,94	
<b>ABITAZIONI IN TOTALE</b>	1805	100	2734	100	5478	100	7280	100
n. stanze	6939	100	10804	100	21742	100	30461	100
n. medio st./abit.ne	3,84		3,95		3,97		4,18	

**TABELLA N. 10**  
**ABITAZIONI NON OCCUPATE PER MOTIVO DI NON OCCUPAZIONE**  
(Dati ISTAT)

	1981		1991		1981		1991	
	ABITAZIONE		ABITAZIONE		STANZE		STANZE	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
DISPONIB. VEND. O AFFIT.	259	8,8	433	10,6	855	8,0	1702	10,5
UTILIZZO PER VACANZE	2363	80,0	3572	87,1	8739	81,4	14108	87,3
UTILIZZO PER LAVORO	34	1,2	41	1,0	100	0,9	150	0,9
ALTRI MOTIVI	296	10,0	57	1,4	1036	9,7	205	1,3
<b>TOTALE</b>	2952	100	4103	100	10730	100	16165	100
ULTIMO DECENNIO			1151				5435	

**TABELLA N. 11**  
**ABITAZIONI OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO**  
(Dati ISTAT)

	<b>1 9 6 1</b>		<b>1 9 7 1</b>		<b>1 9 8 1</b>		<b>1 9 9 1</b>	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
<b>PROPRIETA'</b>								
n. abitazioni	974	62,4	1143	62,6	1734	68,6	2362	74,3
n. stanze	4108		4789		7840		10963	
n. stanze adib. ad abit.								
n. famiglie			1190		1827		2362	
n. occupanti	4360		4593		6249		7564	
<b>AFFITTO</b>								
n. abitazioni	500	32,05	574	31,43	615	24,35	522	16,43
n. stanze	1712		1960		2427		2142	
n. stanze adib. ad abit.								
n. famiglie			581		636		522	
n. occupanti	2173		2189		2266		1724	
<b>TITOLO DIVERSO</b>								
n. abitazioni	86	5,513	109	6,0	177	7,0	293	9,22
n. stanze	295		397		745		1191	
n. stanze adib. ad abit.								
n. famiglie			112		185		293	
n. occupanti	345		402		646		922	
<b>TOTALE ABITAZIONI</b>	<b>1560</b>	<b>100</b>	<b>1826</b>	<b>100</b>	<b>2526</b>	<b>100</b>	<b>3177</b>	<b>100</b>

**TABELLA N.12**  
**ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE**  
 (Dati ISTAT)

	1971		1981		1991		DIFFERENZE	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	1971/81	1981/91
Epoca Ignota e Prima del 1919								
Abitazioni:	506	27,8	309	12,23	246	7,743	-197	-63
Stanze:	1928	26,98	1265	11,49	1019	7,123	-663	-246
Tra il "1919 .... 1945"								
Abitazioni:	370	20,33	306	12,11	257	8,089	-64	-49
Stanze:	1481	20,72	1271	11,54	1060	7,41	-210	-211
Tra il "1946 .... 1960"								
Abitazioni:	445	24,45	405	16,03	412	12,97	-40	7
Stanze:	1696	23,73	1718	15,6	1772	12,39	22	54
Tra il "1961 .... 1971"								
Abitazioni:	499	27,42	553	21,89	839	26,41	54	286
Stanze:	2041	28,56	2458	22,32	3714	25,96	417	1256
Tra il "1972 .... 1975"								
Abitazioni:		0	427	16,9				
Stanze:		0	1912	17,36				
Tra il "1976 .... 1980"								
Abitazioni:		0	479	18,96	1055	33,21	479	576
Stanze:		0	2164	19,65	4942	34,55	2164	2778
Tra il "1980 ... 25.10.81"								
Abitazioni:		0	47	1,861				
Stanze:		0	224	2,03				
Tra il "26.10.81.. 19.10.91"								
Abitazioni:		0		0	368	11,58	0	368
Stanze:		0		0	1798	12,57	0	1798
<b>TOTALE</b>								
Abitazioni:	1820	100	2526	83,1	3177	100	232	1125
Stanze:	7146	100	11012	82,64	14305	100	1730	5429

TABELLA N.13  
 ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE  
 (Dati ISTAT)

NUMERO DI STANZE	1971		1981		1991		DIFFERENZE	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	1971/81	1981/91
1. N. Abitazioni:	31	1,698	6	0,24	6	0,189	-25	0
N. Famiglie	31	1,646	6	0,23	6	0,189	-25	0
N. Componenti:	87	1,211	10	0,11	9	0,088	-77	-1
2. N. Abitazioni:	212	11,61	71	2,81	108	3,399	-141	37
N. Famiglie	216	11,47	72	2,72	108	3,399	-144	36
N. Componenti:	700	9,744	203	2,22	240	2,351	-497	37
3. N. Abitazioni:	494	27,05	481	19,04	508	15,99	-13	27
N. Famiglie	510	27,08	498	18,81	508	15,99	-12	10
N. Componenti:	1816	25,28	1519	16,58	1392	13,63	-297	-127
4. N. Abitazioni:	583	31,93	979	38,76	1124	35,38	396	145
N. Famiglie	600	31,86	1011	38,18	1124	35,38	411	113
N. Componenti:	2374	33,05	3477	37,95	3552	34,79	1103	75
5. N. Abitazioni:	312	17,09	646	25,57	890	28,01	334	244
N. Famiglie	323	17,15	688	25,98	890	28,01	365	202
N. Componenti:	1312	18,26	2506	27,36	3098	30,34	1194	592
6 o più. N. Abitazioni:	194	10,62	343	13,58	541	17,03	149	198
N. Famiglie	203	10,78	373	14,09	541	17,03	170	168
N. Componenti:	895	12,46	1446	15,78	1919	18,8	551	473
Totale N. Abitazioni:	1826	100	2526	100	3177	100	700	651
N. Famiglie	1883	100	2648	100	3177	100	765	529
N. Componenti:	7184	100	9161	100	10210	100	1977	1049

TABELLA N.14  
CALCOLO DEL RAPPORTO ABITANTE/STANZA  
(Dati ISTAT)

N. STANZE PER ABITAZIONE	AFFOLLAM. PERSON/ABITAZ.			AFFOLLAM. PERSON/STANZA			ABITAZIONI %			PERSONA - STANZA IN MEDIA		
	1971	1981	1991	1971	1981	1991	1971	1981	1991	1971	1981	1991
1..	2,8	1,7	1,5	2,8	1,7	1,5	1,7	0,2	0,2	4,8	0,3	0,3
2..	3,3	2,9	2,2	1,7	1,5	1,1	11,6	2,8	3,4	19,7	4,2	3,7
3..	3,7	3,2	2,7	1,3	1,1	0,9	27,1	19,1	16,0	35,2	21	14,4
4..	4,1	3,6	3,2	1,0	0,9	0,8	31,9	38,8	35,3	31,9	34,9	28,2
5..	4,2	3,9	3,5	0,8	0,8	0,7	17,1	25,5	28,0	13,7	20,4	19,6
6 e più	4,6	4,2	3,5	0,8	0,7	0,6	10,6	13,6	17,1	8,5	9,5	10,2
Valore Medio				1,4	1,1	0,9						
Valore Totale							100	100	100	113,8	90,3	76,4

TABELLA N.15  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 1	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	11	0	0	3	14
Metricubi	6428,8	0	0	1750,28	8179,08
Vani Utili	51	0	0	13	64
Vani di Servizio	40	0	0	10	50
Abitazioni	18	0	0	3	21

TABELLA N.16  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 2	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	14	0	5	1	20
Metricubi	8293,8	0	2172,7	225,88	10692,38
Vani Utili	84	0	22	10	116
Vani di Servizio	58	0	14	13	85
Abitazioni	19	0	5	2	26

TABELLA N.17  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 3	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	9	1	1	1	12
Metricubi	5567,78	72	184,7	172	5996,48
Vani Utili	63	0	2	5	70
Vani di Servizio	56	2	3	4	65
Abitazioni	14	1	1	1	17

TABELLA N.18  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 4	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	10	0	3	1	14
Metricubi	7009,78	0	1620,54	100,1	8730,42
Vani Utili	79	0	6	2	87
Vani di Servizio	82	0	9	3	94
Abitazioni	18	0	3	1	22

TABELLA N.19  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 5	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	12	1	2	6	21
Metricubi	10677,4	12	502,7	2624,5	13816,6
Vani Utili	69	1	10	37	117
Vani di Servizio	55	0	3	33	91
Abitazioni	18	1	3	8	30

TABELLA N.20  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 6	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	12	2	7	3	24
Metricubi	9259,7	40,8	2021,5	1082,08	12404,08
Vani Utili	103	2	21	7	133
Vani di Servizio	108	2	15	12	137
Abitazioni	24	2	7	4	37

TABELLA N.21  
CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
- TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
(Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 7	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	14	2	6	3	25
Metricubi	11931	208	2842	1141	16122
Vani Utili	99	1	22	8	130
Vani di Servizio	79	3	19	8	109
Abitazioni	19	2	8	3	32

TABELLA N.22  
CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
- TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
(Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 8	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	11	1	3	3	18
Metricubi	8425	121	918	1719	11183
Vani Utili	67	1	9	14	91
Vani di Servizio	50	1	7	13	71
Abitazioni	15	1	3	4	23

TABELLA N.23  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 1 9 9 9	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	14	1	7	4	26
Metricubi	15382	270	2861	1763	20276
Vani Utili	132	2	24	16	174
Vani di Servizio	106	2	20	16	144
Abitazioni	32	2	9	4	47

TABELLA N.24  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

A N N O 2 0 0 0	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	12	0	4	3	19
Metricubi	8481	0	9	398	8888
Vani Utili	64	0	14	10	88
Vani di Servizio	56	0	10	6	72
Abitazioni	15	0	4	3	22

TABELLA N.25  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - TIPOLOGIE DI INTERVENTO -  
 (Dati COMUNALI)

ANNO 2001	Nuove Costruzioni	Ampliamenti	Sopraelevaz.	Demolizioni e Ricostruz.	TOTALE
N. Concessioni	22	0	10	3	35
Metricubi	25923	0	3723	1483	31129
Vani Utili	206	0	29	10	245
Vani di Servizio	197	0	28	9	234
Abitazioni	52	0	10	3	65

TABELLA N.26  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - DIVISE PER ANNO -  
 (Dati COMUNALI)  
 NUOVE COSTRUZIONI

Anno di Rilascio Concessione	Numero di Concessione	Metricubi Realizzati	Numero Vani Utili	Numero Vani di Servizio	Numero Abitazioni
1991	11	6.429	51	40	18
1992	14	8.294	84	58	19
1993	9	5.568	63	56	14
1994	10	7.010	79	82	18
1995	12	10.677	69	55	18
1996	12	9.260	103	108	24
1997	14	11.931	99	79	19
1998	11	8.425	67	50	15
1999	14	15.382	132	106	32
2000	12	8.481	64	56	15
2001	22	25.923	206	197	52
TOTALE	141	117.379	1017	887	244

TABELLA N. 27  
CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
- DIVISE PER ANNO -  
(Dati COMUNALI)  
AMPLIAMENTI

Anno di Rilascio Concessione	Numero di Concessione	Metricubi Realizzati	Numero Vani Utili	Numero Vani di Servizio	Numero Abitazioni
1991	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0
1993	1	72	0	2	1
1994	0	0	0	0	0
1995	1	12	1	0	1
1996	2	40,8	2	2	2
1997	2	208	1	3	2
1998	1	121	1	1	1
1999	1	270	2	2	2
2000	0	0	0	0	0
2001	0	0	0	0	0
TOTALE	8	723,8	7	10	9

TABELLA N.28  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - DIVISE PER ANNO -  
 (Dati COMUNALI)

SOPRAELEVAZIONI

Anno di Rilascio Concessione	Numero di Concessione	Metricubi Realizzati	Numero Vani Utili	Numero Vani di Servizio	Numero Abitazioni
1991	0	-	0	0	0
1992	5	2.173	22	14	5
1993	1	185	2	3	1
1994	3	1.621	6	9	3
1995	2	503	10	3	3
1996	7	2.022	21	15	7
1997	6	2.842	22	19	8
1998	3	918	9	7	3
1999	7	2.861	24	20	9
2000	4	987	14	10	4
2001	10	3.723	29	28	10
TOTALE	48	17833,14	159	128	53

TABELLA N. 29  
CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
- DIVISE PER ANNO -  
(Dati COMUNALI)

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

Anno di Rilascio Concessione	Numero di Concessione	Metricubi Realizzati	Numero Vani Utili	Numero Vani di Servizio	Numero Abitazioni
1991	3	1.750	13	10	3
1992	1	226	10	13	2
1993	1	172	5	4	1
1994	1	100	2	3	1
1995	6	2.625	37	33	8
1996	3	1.082	7	12	4
1997	3	1.141	8	8	3
1998	3	1.719	14	13	4
1999	4	1.763	16	16	4
2000	3	398	10	6	3
2001	3	1.483	10	9	3
TOTALE	8	3.230	35	39	10

TABELLA N. 30  
 CONCESSIONI EDILIZIE PER CIVILI ABITAZIONI  
 - DIVISE PER ANNO -  
 (Dati COMUNALI)

TOTALE GENERALE

Anno di Rilascio Concessione	Numero di Concessione	Metricubi Realizzati	Numero Vani Utili	Numero Vani di Servizio	Numero Abitazioni
1991	14	8.179	64	50	21
1992	20	10.692	116	85	26
1993	12	5.996	70	65	17
1994	14	8.730	87	94	22
1995	21	13.817	117	91	30
1996	24	12.404	133	137	37
1997	25	16.122	130	109	32
1998	18	11.183	91	71	23
1999	26	20.270	174	144	47
2000	18	9.138	82	66	21
2001	35	31.129	245	234	65
<b>TOTALE</b>	<b>227</b>	<b>147.661</b>	<b>1309</b>	<b>1146</b>	<b>341</b>

TABELLA N. 31  
 TOTALE ABITAZIONI E STANZE AL 2001

	ISTAT '91	1991 - 2001	Totale
<b>Abitazioni</b>	7280	321	7601
<b>Stanze</b>	30461	1096	31557

## TABELLA N. 32

## CALCOLO DEL FABB. DI EDILIZIA RESIDENZIALE 1° PROCEDIMENTO

1. Popolazione residente nell'anno 2016	= n. 10.827
2. indice di affollamento medio Comunale	= Occ./St 0,75
3. Dotazione necessaria al 2016 di stanze (10.827:0,75)	= St. 14.436
<hr/>	
<b>4. DOTAZIONE ESISTENTE AL 2001:</b>	
5. Totale stanze censite al 1991 (Centro Abitato)	= n. 14.296
6. Totale stanze costruite dal 1991 al 2001	= n. 508
	= n. 14.804
7. Stanze inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche) valutate in funzione dell'età delle costruzioni, da detrarre:	
- il 20% di quelle costruite prima del 1919 0,20 x 1,25 x 1.019	= n. 254
- il 20% di quelle costruite tra il 1919 e il 1946 0,20 x 1,25 x 1.086	= n. 408
- il 15% di quelle costruite tra il 1947 e il 1960 0,15 x 1,25 x 1.772	= n. 332
8. Stanze "Fisiologicamente" non occupate rispetto al totale: 0,2 x 14.804	= n. 2.961
	= <u>N. 3.955</u>
9. Stanze idonee al dicembre 2001	= N. 10.849
<hr/>	
10. Fabbisogno di edilizia residenziale al 2016	= St. 3.587
11. Fabbisogno di stanze per terziarizzare e secondarizzare dell'edilizia residenziale (20%)	= St. 717
12. Fabbisogno Comples. di Stanze al 2016	= St. 4.304
<hr/>	

TABELLA N. 33  
CALCOLO DEL FABB. DI EDILIZIA RESIDENZIALE 2° PROCEDIMENTO

---

1. Famiglie residenti nell'anno 2016	= n. 3.609
--------------------------------------	------------

---

2. <u>DOTAZIONE ABITAZIONI AL 2001</u>	
3. Totale abitaz. censite al 1991 (Centro Abitato)	= n. 3.177
4. Totale abitaz. costruite dal 1991 al 2001	= <u>n. 149</u> = n. 3.326
5. Abitazioni idonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche) valutate in funzione del numero delle stanze (tab.10) al cens. 1991	
- il 20% di quelle costituite da 1 stanza 0,2 x 1,25 x 246	= n. 62
- il 20% di quelle costituite da 2 stanze 0,2 x 1,25 x 257	= n. 64
- il 10% di quelle costituite da 3 stanze 0,1 x 1,25 x 412	= n. 52
6. Abitazioni "Fisiologicamente" non occupate rispetto al totale: 0,2 x 3.326	= n. 665
	<u>n. 843</u>
7. Abitazioni idonee e disponibili al dicembre 2001	= n. 2.483

---

8. Fabbisogno di edilizia residenziale al 2016	= n. 1.126
9. Fabbisogno di abitazione per terziarizzare e secondarizzazione dell'edilizia residenziale (20%)	= n. 225
10. Fabbisogno Comple. di Abitazioni al 2016	= n. 1.351
11. Numero medio stanze per abitazione al 2016	= St./Ab. 4,0
12. Fabbisogno Compl. di Stanze al 2016	= St. 5.404

---

TABELLA N. 34  
POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA  
(Dati ISTAT)

	1961		1971		1981		1991	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
Condizione Professionale:								
OCCUPATI		0	2702	95,78	2710	90,42	2423	82,53
DISOCCUPATI		0	119	4,22	287	9,58	513	17,47
TOTALE	2946	54,70	2821	53,44	2997	32,69	2936	28,74
In cerca di prima occupazione:	60	1,11	119	2,25	526	5,74	891	8,72
Totale popolazione non attiva:	2380	44,19	2339	44,31	5644	61,57	6389	62,54
TOTALE	5386	100	5279	100	9167	100	10216	100

TABELLA N. 35  
 POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITA' ECONOMICA  
 (Dati ISTAT)

	1961		1971		1981		1991	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
AGRICOLTURA	1926	65,38	1331	49,26	1012	34,68	471	16,04
1.A Combustibili	7	2,17	15	3,14	5	0,83	12	2,08
1.B Energia		0,00		0,00	13	2,16		0,00
2. Estrattivi		0,00		0,00		0,00		0,00
3. Lavor. metalmec.	315	97,83	463	96,86	585	97,01	564	97,92
<u>TOTALE 1/3</u>	<u>322</u>	<u>10,93</u>	<u>478</u>	<u>17,69</u>	<u>603</u>	<u>20,66</u>	<u>576</u>	<u>19,62</u>
4. Al Tess. Leg.		0		0		0		0
5. Costruzioni	229	41,5608	323	40,3246	303	33,4437	350	37,797
INDUSTRIA TOT. 1/5	551	18,7033	801	29,6447	906	31,0487	926	31,5395
COMMERCIO								
6.A Pub. Esercizi	244	100	319	100	324	100	537	100
6.B Riparaz.		0		0		0		0
TOTALE 6	244	8,28	319	11,8061	324	11,1035	537	18,2902
TRASP./ Com/7	34	1,15	23	0,9	63	2,2	50	1,7
CREDITO, ASS.								
8.A Credito	10	100	13	100	16	25,4	161	100
8.B Servizi		0		0	47	74,6		0
Totale/8	10	0,34	13	0,48	63	2,2	161	5,5
PUBBLIC. AMMINISTR.								
9.A Pubbl. Amm.	100	55,2	52	24,2	227	41,3	498	63,0
9.B Servizi	81	44,8	163	75,8	323	58,7	293	37,0
Totale/9	181	6,1	215	8,0	550	18,8	791	26,9
TOTALE	2946	100	2702	100,0	2918	100,0	2936	100,0

**TABELLA N. 36**  
**POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO E POSIZIONE PROFESSIONALE**  
 (Dati ISTAT)

	1961		1971		1981		1991	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%
<b>AGRICOLTURA</b>	1926	65,38	1331	49,3	1012	33,77	469	16,11
Impr. /Lib. Prof.	0	0,00	0	0,0	1	0,10	20	4,26
Lav. in proprio	226	11,73	149	11,2	100	9,88	106	22,60
Coadiutore	270	14,02	25	1,9	5	0,49	3	0,64
Dirigenti e Impiegati	1	0,05	2	0,2	6	0,59	10	2,13
Lavoratori Dipendenti	1429	74,20	1155	86,8	900	88,93	330	70,36
<b>INDUSTRIA</b>	551	18,70	801	29,6	906	30,23	920	31,60
Impr. /Lib. Prof.	1	0,18	8	1,0	5	0,55	44	4,78
Lav. in proprio	111	20,15	130	16,2	90	9,93	163	17,72
Coadiutore	31	5,63	17	2,1	12	1,32	9	0,98
Dirigenti e Impiegati	6	1,09	35	4,4	61	6,73	100	10,87
Lavoratori Dipendenti	402	72,96	611	76,3	738	81,46	604	65,65
<b>ALTRA ATTIVITA'</b>	469	15,92	570	21,1	1079	36,00	1522	52,28
Impr. /Lib. Prof.	11	2,35	27	4,7	52	4,82	145	9,53
Lav. in proprio	184	39,23	222	38,9	227	21,04	335	22,01
Coadiutore	32	6,82	44	7,7	39	3,61	33	2,17
Dirigenti e Impiegati	96	20,47	130	22,8	359	33,27	395	25,95
Lavoratori Dipendenti	146	31,13	147	25,8	402	37,26	614	40,34
<b>TOTALE</b>	2946	100,00	2702	100,0	2997	100,00	2911	100,00
Impr. /Lib. Prof.	12	0,41	35	1,3	58	1,94	209	7,18
Lav. in proprio	521	17,68	501	18,5	417	13,91	604	20,75
Coadiutore	333	11,30	86	3,2	56	1,87	45	1,55
Dirigenti e Impiegati	103	3,50	167	6,2	426	14,21	505	17,35
Lavoratori Dipendenti	1977	67,11	1913	70,8	2040	68,07	1548	53,18

TABELLA N.37  
 CALCOLO DEI NUOVI POSTI DI LAVORO PER RAMO DI ATTIVITA'  
 (Dati ISTAT)

	1971		1981		1991		DIFFERENZE	
	N.ro	%	N.ro	%	N.ro	%	1971/81	1981/91
Popolazione Totale	5398	-	9693	-	10216	-	4295	523
Popolazione Attiva	2940	91,9	3523	82,83	3827	76,72	583	304
Addetti Agricoltura	1331	45,3	1012	28,73	471	12,31	-319	-541
Addetti Industria	801	27,2	906	25,72	926	24,20	105	20
- di cui Addetti Costruzioni	323	11,0	303	8,60	350	9,15	-20	47
Addetti Commercio	319	10,9	324	9,20	537	14,03	5	213
Addetti Trasporti	23	0,8	63	1,79	50	1,31	40	-13
Addetti Cred. , Assic.	13	0,4	63	1,79	161	4,21	50	98
Addetti Pubblica Amministraz.	215	7,3	550	15,61	791	20,67	335	241

	2016		Nuovi posti al 2016
	N.ro	%	
Popolazione Totale	10827	-	611
Popolazione Attiva	8306	76,72	4479
Addetti Agricoltura	1023	12,31	552
Addetti Industria	2010	24,2	1084
- di cui Addetti Costruzioni	184	9,15	-166
Addetti Commercio	1165	14,03	628
Addetti Trasporti	109	1,31	59
Addetti Cred. , Assic.	350	4,21	189
Addetti Pubblica Amministraz.	1661	20,67	870

**TABELLA N.38**  
**UNITA' LOCALI PER RAMO E CLASSE DI ATTIVITA' ECONOMICA**  
**(Dati ISTAT)**

RAMO E CLASSE DI ATTIVITA'	1 9 8 1		1 9 9 1	
	N.ro	%	N.ro	%
Attività connesse Agricoltura	8	0,71		0,00
Prod. Distrib. Energia Elettrica	4	0,36		0,00
Estr. Minerali non metalli		0,00		0,00
Lav. Minerali non Metalli	15	1,33		0,00
Costruz. Prod. Metal.	22	1,96		0,00
Costruz. Appa. Precisione		0,00		0,00
Ind. Alimentare di Base	9	0,80		0,00
Ind. Calzat. Abbigl. Bianch.	11	0,98		0,00
Ind. del Legno	39	3,47		0,00
Ind. Manifat. Divers.	6	0,53		0,00
Edil. e Genio Civile	48	4,27		0,00
Comm. Ingrosso	23	2,05		0,00
Comm. Min. Al. Abb. Arr.	229	20,37		0,00
Comm. Min. Veic. Mat. Car.	54	4,80		0,00
Pub. Eserc. e esser. Alb.	151	13,43		0,00
Rip. beni cons. e veic.	28	2,49		0,00
<b>Totale Imprese</b>	<b>647</b>	<b>57,56</b>	<b>980</b>	<b>92,11</b>
Ferrovia		0,00		0,00
Altri Trasporti		0,00		0,00
Comunicazioni	18	1,60		0,00
Istituti di Credito	12	1,07		0,00
Assicurazioni	1	0,09		0,00
Finanz. Ass. Serv. Imp.	46	4,09		0,00
Pubb. Amm. Sic. Soc.	85	7,56	84	7,89
Serv. Igiene pub. Cimit.	15	1,33		0,00
Istruzione	154	13,70		0,00
Sanità e Serv. Veterinario	23	2,05		0,00
Altri Serv. Sociali	50	4,45		0,00
Serv. ricreativi e altri Serv.	53	4,72		0,00
Servizi Personali	20	1,78		0,00
<b>TOTALE</b>	<b>1124</b>	<b>100</b>	<b>1064</b>	<b>100</b>

TABELLA N.39  
ADDETTI PER RAMO E CLASSE DI ATTIVITA' ECONOMICA  
(Dati ISTAT)

RAMO E CLASSE DI ATTIVITA'	1 9 8 1		1 9 9 1	
	N.ro	%	N.ro	%
Attività connesse Agricoltura	10	0,82		0
Prod. Distrib. Energia Elettrica	4	0,33		0
Estr. Minerali non metalli	15	1,23		0
Lav. Minerali non Metalli	0	0,00		0
Costruz. Prod. Metal.	22	1,81		0
Costruz. Appa. Precisione	1	0,08		0
Ind. Alimentare di Base	10	0,82		0
Ind. Calzat. Abbigl. Bianch.	1	0,08		0
Ind. del Legno	39	3,20		0
Ind. Manifat. Divers.	25	2,05		0
Edil. e Genio Civile	77	6,33		0
Comm. Ingrosso	26	2,14		0
Comm. Min. Al. Abb. Arr.	231	18,98		0
Comm. Min. Veic. Mat. Car.	55	4,52		0
Pub. Eserc. e esser. Alb.	151	12,41		0
Rip. beni cons. e veic.	30	2,47		0
<b>Totale Imprese</b>	<b>697</b>	<b>57,27</b>	<b>1048</b>	<b>80,37</b>
Trasp. Attiv. Connesse	6	0,49		0
Agenzie Viag. Interm. Magaz.	4	0,33		0
Comunicazioni	18	1,48		0
Istituti di Credito	12	0,99		0
Assicurazioni	0	0,00		0
Finanz. Ass. Serv. Imp.	46	3,78		0
Pubb. Amm. Sic. Soc.	85	6,98	256	19,63
Serv. Igiene pub. Cimit.	16	1,31		0
Istruzione	154	12,65		0
Sanità e Serv. Veterinario	83	6,82		0
Serv. ricreativi e altri Serv.	53	4,35		0
Altri Servizi Sociali	23	1,89		0
Servizi Personali	20	1,64		0
<b>TOTALE</b>	<b>1217</b>	<b>100,00</b>	<b>1304</b>	<b>100,00</b>

TABELLA N.40  
 AZIENDE E RELATIVE S.A.U. PER FORME DI CONDUZIONE  
 (Dati ISTAT)

A N N O	CONDUZIONE DIRETTA			COND. CON SALAR. E/O COMPARTECIPANTI			COND. A COLONIA E/O ALTRA FORMA			TOT. AZIEN.	TOT. SUP.
	N. AZIEND	AZIEND. in %	SUPERF. Ha	N. AZIEND	AZIEND. in %	SUPERF. Ha	N. AZIEND	AZIEND. in %	SUPERF. Ha		
1 9 8 2	388	68,309859	521,93	161	28,34507	668,64	19	3,3450704	34,59	568	1225,16
1 9 9 1	456	100	1188,97	0	0		0	0	0	456	1188,97
2 0 0 1										497	889,64

Alla presentazione del P.U.G. i dati Ufficiali del Censimento ISTAT 2001 non sono ancora disponibili.

TABELLA N.41  
AZIENDE E RELATIVE S.A.U. PER CLASSI DI S.A.U  
(Dati ISTAT)

ANNO	Meno di 1 ettaro				Tra 1 e 2 ettari				Tra 2 e 5 ettari			
	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %
1982	301	53,37	148,14	12,09	135	23,94	176,91	14,44	85	15,07	250,56	20,45
1991	219	48,13	112,44	10,45	116	25,49	153,28	14,25	82	18,02	255,37	23,73
DIFFER.	-82	-	-35,7	-	-19	-	-23,63	-	-3	-	4,81	-
ANNO	Tra 5 e 10 ettari				Tra 10 e 20 ettari				Tra 20 e 50 ettari			
	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %
1982	30	5,32	215,85	17,62	7	1,24	90,67	7,40	4	0,71	135,03	11,02
1991	24	5,27	172,29	16,01	6	1,32	69,69	6,48	5	1,10	136,97	12,73
DIFFER.	-6	-	-43,56	-	-1	-	-20,98	-	1	-	1,94	-
ANNO	Tra 50 e 100 ettari				Oltre i 100 ettari				TOTALI			
	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %	N. AZIEN.	AZIEN. in %	SUPERF Ha	SUPERF in %	TOTALE AZIENDE	AZIEN. in %	TOTALE SUPERF.	SUPERF in %
1982	2	0,35	208,0	16,98	0	0	0	0	564	100	1225,16	100
1991	3	0,66	175,93	16,35	0	0	0	0	455	100	1075,97	100
DIFFER.	1	-	-32,07	-	0	-	0	-	-109	100	-149,19	100

**TABELLA N.42**  
**SUPERFICIE AZIENDALE SECONDO L'UTILIZZO**  
 (Dati ISTAT)

ANNO	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA							SUPERFICIE		ALTRA		TOTALE GENERALE
	SEMINAT. Ha	% su S.A.U.	COLTIV. PERMA.	% su S.A.U.	PRAT. PERM. PASCOLI	% su S.A.U.	TOTALE S.A.U.	a BOSCO	% su TOTALE	SUPERF.	% su TOTALE	
1982	191,14	16,9092	887,32	78,4968	51,93	4,59399	1130,39	64,6	5,27	30,17	2,46	1225,16
1991	238,64	20,4852	884,95	75,9653	41,35	3,54954	1164,94	8,29	0,70	15,74	1,32	1188,97
DIFFER.	47,5	-	-2,37	-	-10,58	-	34,55	-56,31	-	-14,43	-	-36,19

**TABELLA N.43**  
**AZIENDE CON SEMINATIVI PER PRINCIPALI COLTIVAZIONI PRATICATE**  
 (Dati ISTAT)

ANNO	CEREALI				FRUMENTO				ORTIVE			
	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.
1982	1	11,45	1,29	0,93	80	122,47	13,80	10,00	19	15,4	1,74	1,26
1991	16	52,89	5,98	4,45	16	52,89	5,98	4,45	18	8,75	0,99	0,74
DIFFER.	15	41,44	-	-	-64	-69,58	-	-	-1	-6,65	-	-
<b>FORAGGIERE AVVICEND,</b>												
ANNO	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.	TOTALE AZIENDE	TOTALE SUPERF.	TOT. COLTIV. PERMAN.	TOTALE S.A.U.				
1982	0	0	0	0	100	149,32	887,32	1225,16				
1991	0	0	0	0	50	114,53	884,95	1188,97				
DIFFER.	0	0	-	-	-50	-34,79	-2,37	-36,19				

**TABELLA N.44**  
**AZIENDE CON COLTURE LEGNOSE PER PRINCIPALI**  
**COLTIVAZIONI PRATICATE**  
**(Dati ISTAT)**

ANNO	VITE				OLIVO				AGRUMI			
	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.
1982	446	715,67	80,66	58,41	164	156,33	17,62	12,76	5	4,52	0,51	0,3689314
1991	341	753,03	85,09	63,33	124	123,1	13,91	10,35	5	7,2	0,81	0,61
DIFFER.	-105	37,36	-	-	-40	-33,23	-	-	0	2,68	-	-
<b>FRUTTIFERI</b>												
ANNO	N. AZIEN.	SUPERF Ha	% su C. PERM.	% su S.A.U.	TOTALE AZIENDE	TOTALE SUPERF.	TOT. COLTIV. PERMAN.	TOTALE S.A.U.				
1982	6	5,37	0,61	0,44	621	881,89	887,32	1225,16				
1991	5	1,27	0,14	0,11	475	884,6	884,95	1188,97				
DIFFER.	-1	-4,1	-	-	-146	2,71	-2,37	-36,19				

**TABELLA N.45**  
**AZIENDE CHE PRATICANO L'IRRIGAZIONE E RELATIVA SUPERFICIE**  
**IRRIGABILE ED IRRIGATA PER FORMA DI APPROVIGGIONAMENTO**  
**E SISTEMA DI IRRIGAZIONE**  
(Dati ISTAT - 1991)

**Totale Aziende ..... n° 302**

**Superficie: ..... Ha 638,86**

**Forma di Approvvigionamento:**

- indipendente: ..... Ha 223

- dipendente: ..... Ha 81

**Sistema di Irrigazione:**

- aspersione: ..... Ha 8

- sommersione: ..... Ha 2

- scorrimento: ..... Ha 207

- altro: ..... Ha 121

**TABELLA N.46**  
**CONSISTENZA NUMERICA DEL PATRIMONIO BOVINO E SUINO**  
 (Dati ISTAT)

A N N O	TOTALE AZIENDE CON ALLEV.	BOVINI			SUINI	
		AZIENDE	TOTALE CAPI	VACCHE	AZIENDE	CAPI
1982	11	0	0	0	0	0
1991	0	0	0	0	0	0
DIFFER.	-11	0	0	0	0	0

**TABELLA N.47**  
**CONSISTENZA NUMERICA PATRIMONIO OVINO**  
**CAPRINO EQUINO ED AVICOLO**  
 (Dati ISTAT)

A N N O	O V I N I		C A P R I N I		E Q U I N I		A V I C O L I	
	AZIENDE	CAPI	AZIENDE	CAPI	AZIENDE	CAPI	AZIENDE	CAPI
1982	4	510	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
1991	6	785	6	665	0	0	2	35
DIFFER.	2	275	6	665	0	0	2	35

(\*) N.B.: Il dato non è disponibile per l'anno.