

COMUNE DI PATU'.

(Lecce)

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

PROGETTISTA: Arch. Alberto GATTO - Maglie

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

*aut. allegato*



VISTO: Parere favorevole condizionato  
all'osservanza quanto riporta-  
to nella relazione n° 887  
in data 8 LUG 1975  
del settore urbanistico regionale  
ufficio urbanistico operativo

DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE  
(Prof. Ing. V. Minchilli)

IL SINDACO  
(Rag. Angelo Galante)



*Minchilli*



IL PRESIDENTE  
(Avv. Nicola Rotolo)

*Rotolo*

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

## PREMESSE

Alcuni Comuni, allo scopo di coordinare lo studio del proprio Programma di Fabbricazione con quelli dei Comuni contermini, e per risolvere alcuni problemi che per dimensione e importanza eccedono l'ambito del territorio comunale, hanno raggiunto un'intesa per la formazione di Programmi di Fabbricazione concordati, cioè Programmi di Fabbricazione a livello intercomunale, aventi criteri, direttive e tipologia unitari.

Una metodologia di questo tipo è stata suggerita, raccomandata e favorita, nell'ambito dei comprensori turistici definiti dal Piano di coordinamento per gli interventi pubblici nel Mezzogiorno, dalla Cassa per il Mezzogiorno e dall'Istituto per la assistenza allo sviluppo del Mezzogiorno, nel quadro dell'assistenza tecnica alle Amministrazioni locali, prevista dal Piano suddetto.

Per questo i Comuni limitrofi di Salve, Morciano di Leuca, Patù, Castrignano del Capo e Gagliano del Capo, avendo caratteristiche territoriali e prospettive di sviluppo turistico abbastanza omogenee, prima di procedere alla formazione del proprio Programma di Fabbricazione hanno raggiunto un accordo e si sono consorziati affidando al mio Studio professionale l'incarico per la redazione dei cinque programmi di fabbricazione coordinati a livello intercomunale.

Il territorio formante il Comprensorio occupa pertanto la estremità meridionale della penisola salentina; sviluppa una superficie complessiva di 9113 ettari, ed ha una popolazione residente al 31.12.1970 di circa 24.200 abitanti.

Le coste hanno uno sviluppo di quasi 21 Km.; per buona parte sono basse e sabbiose; sul versante est però, da S. Maria di Leuca a Novaglie, il litorale presenta forti scoscendimenti rocciosi.

Seguendo i suggerimenti contenuti nella nota n. 616 del 20 gennaio 1968 - Div. 23<sup>a</sup> bis del Ministero dei Lavori Pubblici e l'ipotesi di sviluppo turistico contenute nel Piano di Sviluppo

dal Prof. Fausto Pitigliani per conto della Cassa per il Mezzogiorno, ho eseguito dapprima uno studio generale e coordinato dei problemi relativi all'intero territorio del comprensorio, con particolare riferimento alle comunicazioni ed agli insediamenti turistici lungo la fascia costiera.

Successivamente è stato affrontato lo studio dei problemi relativi ad ogni singolo Comune, redigendo separati Regolamenti Edilizi con annessi Programmi di Fabbricazione.

## LO STATO DI FATTO

### 1) L'AMBIENTE

Generalità - Il territorio del Comune di Patù è ubicato nella estremità meridionale della Penisola Salentina, a 8 Km. da S. Maria di Leuca, 66 Km. da Lecce e 45 Km. da Gallipoli.

Confina a nord con il territorio dei Comuni di Morciano di Leuca e Castrignano del Capo, ad est e sud con il territorio del Comune di Castrignano del Capo, ad ovest con il Mare Ionio, sul quale si affaccia con un litorale lungo circa 3,2 Km..

Il territorio inoltre sviluppa una superficie di 854 ha di cui 63 improduttivi) ed una popolazione residente, al 31.12.1970, di 1740 abitanti.

I centri abitati sono: il Capoluogo Patù e la località marina "S. Gregorio".

L'ambiente fisico - Le favorevoli condizioni climatiche della Penisola Salentina e, in particolar modo, della sua estremità meridionale sono dovute alla felice posizione geografica rispetto al mare ed alla scarsa altitudine; fattori questi che assicurano stagioni generalmente miti.

Per quanto riguarda i venti la zona risulta poco piovosa per effetto delle correnti di Sud, Sud-Ovest e pertanto si ha un clima gradevole fino al culmine della stagione estiva e sensibilmente miti anche nel periodo inverno-primavera.

Le precipitazioni annue oscillano intorno ai 500-600 mm.

L'idrografia superficiale è limitatissima in quanto il territorio è privo di corsi d'acqua superficiale. Si pone quindi il problema dell'utilizzazione delle acque sottomarine peraltro di non facile attuazione a causa della elevata salinità e della difficoltà di sollevamento per la mancanza di elettrodotti.

Lo stato storico - Circa le origini storiche di Patù nulla si sa di preciso. Diversi autori, in mancanza di notizie sicure, tentarono in passato alcune ipotesi però è certo che la storia di questo territorio, come quella dei territori circostanti, è strettamente legata alla storia di tutta la penisola salentina

e dell'Italia meridionale in generale.

Il Salento, proteso verso l'Oriente e lambito dal mare, è sempre stato importante luogo di transito e di approdo di attive e civili popolazioni mediterranee impegnato negli scambi commerciali.

Si ricordano popolazioni antiche quali i messapi, gli Iapigi e i Greco-Pelagi. Più tardi vennero i Greci e poi i Romani; di età greco-romana infatti sono le città di Gallipoli, Lecce, Otranto, Castro, Leuca, Ugento e Nardò.

Ai Romani subentrarono i Bizantini ed a questi i Normanni e gli Svevi che riunirono in una sola unità statale tutte le regioni meridionali.

Dopo complesse vicende di successioni dinastiche il Salento nel XV secolo entra a far parte del dominio aragonese unitamente al Regno di Napoli. In questo periodo a Lecce si danno convegno mercanti veneziani, fiorentini, genovesi, greci e albanesi che, incrementando le attività commerciali e artigianali, conferiscono alla regione una spiccata fisionomia orientale.

Nel secolo XVIII la Spagna è costretta di cedere all'Austria e alla Francia tutti i suoi domini italiani. Nell'Italia meridionale si stabiliscono così i Borboni, perpetuando il predominio della feudalità baronale.

Le sorti di Patù seguirono più o meno quelle dei territori vicini. Le sue origini, secondo l'opinione più accreditata, si fanno risalire al Medio Evo.

Ma si pensa anche che i primi nuclei familiari della odierna borgata siano ancora più remoti, forse provenienti da Vereto (antichissima città, ora scomparsa, sulla collina di Patù) dopo la dispersione della popolazione in seguito alla simultanea distruzione di Vereto e Leuca avvenuta nel X secolo da parte dei Saraceni.

La borgata fu infeudata ai Sambiasi nel 1318, quindi ai Capece, ai De Electis, ai Vescovi di Alessano, ai Braida nel 1605, ai Guarini nel 1610, ai Granafei nel 1641.

Di un certo interesse sono: i resti del Castello dei signori Romano del secolo XVI, la Chiesa di S. Giovanni Battista (sec.

X), la Centopietre (sec. X) e, nell'area archeologica circostante, tombe, iscrizioni, scavi ed altri resti, testimonianze sicure dell'antica Vereto.

Lo sviluppo urbanistico - Anche lo sviluppo urbanistico di questi territori, come la storia, è strettamente legato a quello di tutta la penisola salentina.

Il Salento, e specialmente la sua parte meridionale, è costituito da una miriade di paesi, paesetti e villaggi situati a un tiro di schioppo l'uno dall'altro e talvolta vicinissimi tra loro ~~rimanenti~~ tanto da saldarsi (es. Patù e Castrignano del Capo). Il fatto è certamente singolare.

In mancanza di documentazioni e di spiegazioni valide sono state avanzate diverse ipotesi circa le cause che hanno determinato questo stato di fatto.

Le origini comunque si possono far risalire al tardo Medio Evo in pieno predominio feudale, come stanno a testimoniare i castelli e le dimore baronali edificate in quell'epoca. Infatti, tranne qualche caso più antico, non c'è paesetto o villaggio che non abbia o abbia avuto al centro del nucleo antico un castello, un palazzotto o una dimora signorile risalenti a quell'epoca.

Nello stesso tempo le coste salentine avveniva un fatto storico che tanto ha influito sulle vicissitudini della penisola: le feroci e sanguinose scorribande delle orde turche, foriere di morte e di distruzione ovunque si posassero.

Queste due circostanze possono in parte spiegare il fatto delle brevi distanze esistenti fra villaggio e villaggio, certamente suggerite da alcune necessità di difesa comune, come per esempio l'avvistamento e la trasmissione ad occhio nudo di segnali convenzionali di pericolo. A conferma di ciò non bisogna poi dimenticare il fatto che tutti questi centri abitati si trovano in posizione sopraelevata rispetto alla campagna, quasi fossero torri di osservazione e di avvistamento e in un certo senso lontani dalla costa indifesa, insicura e in qualche tratto malsana.

Infine bisogna tener presente la secolare vocazione delle popolazioni salentine per l'agricoltura e il commercio più che

per la pesca.

L'interesse (turistico) per la fascia costiera è un fatto recente verificatosi in seguito ad alcuni lavori di bonifica e alla costruzione da parte della Cassa per il Mezzogiorno della strada litoranea salentina, aperta al traffico nel 1950.

L'ambiente urbano - Le borgate salentine, dal punto di vista formale ed economico, si assomigliano un po' tutte. La loro struttura, specialmente nella parte più antica, è tipicamente medioevale, con la Chiesa e la residenza padronale in funzione di protagoniste e intorno una modesta edilizia minore, spesso raggruppata intorno a dei cortili chiusi, con gli usci delle case a contatto di gomito, comunemente denominate "corti", vere isole di vita in comune di origine tipicamente medioevale.

L'agricoltore salentino e il bracciante non amano vivere in campagna, ma in paese; date le brevi distanze il podere può essere raggiunto in qualsiasi momento anche a piedi.

La casa dell'agricoltore, generalmente, è ridotta al minimo necessario; spesso all'abitazione vera e propria è annesso un rustico per il deposito del mezzo di trasporto e degli attrezzi e, talvolta, la stalla.

In aperta campagna esistono caratteristiche costruzioni unicellulari dette "Pagliare" ed altre costruzioni più complesse dette "Masserie" cuore della proprietà latifondista.

In tempi più recenti, per effetto dell'immancabile progresso sociale, delle migliorate condizioni di vita e del capitale derivante dall'emigrazione all'estero, a riôso e al centro dei vecchi nuclei abitati si sono determinate nuove situazioni urbanistiche e architettoniche, quasi sempre senza direttive precise e spesso in pieno contrasto con l'ambiente urbano preesistente, per di più a danno della già precaria dotazione di attrezzature e di servizi di uso pubblico.

La situazione igienico-sanitaria - È noto che la Puglia, e in particolare il Salento, è una regione secca ed arida per la scarsa precipitazione piovosa e per la mancanza di acque superficiali. L'approvvigionamento idrico quindi continua ad essere un



problema aperto anche dopo l'intervento dell'Acquedotto pugliese giacchè il canale principale che alimenta la regione e gli acquedotti di servizio, a causa del forte fabbisogno, non risultano sufficienti.

La rete idrica interna poi è limitata per estensione e capacità, sicchè i centri abitati, oltre a non essere serviti per intero, spesso subiscono gravi limitazioni giornaliere specialmente nei mesi più caldi.

La presenza e la utilizzazione di copiose sorgenti a limitato tenore ~~minerale~~ salino potrebbe garantire un sicuro e abbondante rifornimento idrico per tutto il territorio.

Lo stesso discorso si può fare a proposito dello smaltimento dei rifiuti.

Per i rifiuti solidi, essendo le Amministrazioni comunali sprovviste di mezzi ~~ex~~ idonei, spesso si notano, a ridosso dei centri urbani, depositi maleodoranti, non protetti e pericolosi per la salute pubblica. Per risolvere il problema basterebbe fissare per detti depositi una ubicazione più idonea, lontana dagli agglomerati urbani e una vigilanza più assidua da parte dell'Autorità comunale.

Più grave è invece il problema dello smaltimento dei rifiuti liquidi a causa della mancanza totale della rete di fognatura e a causa delle condizioni geografiche e idrografiche che non consentono lo smaltimento dei rifiuti in corsi d'acqua perenni. Attualmente lo smaltimento avviene mediante pozzi neri assorbenti.

Circa l'illuminazione elettrica il Comune è servito di elettrodotti, ma la rete di distribuzione dell'energia elettrica non allaccia la totalità delle abitazioni e delle strade. Inoltre gli impianti, ora in via di potenziamento, sono in non buone condizioni tanto che nella stagione invernale sono frequenti le interruzioni di corrente.

## 2) LA DEMOGRAFIA

Generalità - Nella tabella I<sup>^</sup> della pagina seguente è stato riportato il movimento demografico relativo al periodo 1951-1970, direttamente rilevato presso l'Ufficio anagrafico del Comune.

TABELLA I^

Movimento demografico

Anno	nati	morti	Immigr.	Emigr.	Resid.
1951	36	15	5	23	1.503
1952	38	19	32	53	1.491
1953	34	19	44	29	1.521
1954	36	11	20	48	1.518
1955	33	23	20	24	1.524
1956	32	22	27	28	1.533
1957	37	16	8	17	1.543
1958	31	14	15	23	1.552
1959	33	15	16	25	1.561
1960	22	13	26	31	1.565
1961	29	17	15	27	1.565
1962	26	14	15	29	1.563
1963	33	17	33	19	1.593
1964	33	11	24	26	1.613
1965	41	12	23	20	1.645
1966	40	18	32	14	1.685
1967	36	18	41	38	1.706
1968	43	18	20	33	1.718
1969	28	12	14	23	1.725
1970	36	17	17	21	1.740

Non esiste alcun movimento demografico relativo alla località marina "S. Gregorio", la cui utilizzazione é esclusivamente stagionale (estiva).

Le previsioni di sviluppo - Esaminando i dati raccolti nella tabella I<sup>a</sup> si può rilevare che l'andamento demografico in generale non ha subito, nell'arco del ventennio 1951-1970, forti variazioni in quanto sia la componente naturale (nati-morti) che quella migratoria (immigrati-emigrati) hanno avuto, in media, una certa regolarità.

Da premettere che l'incremento sociale di cui innanzi è positivo, e che le previsioni di sviluppo sono state contenute in un periodo di 10 anni (1970-1980).

Infine nel determinare l'incremento sociale medio per il prossimo decennio, in assenza di altre particolari considerazioni di natura economica, è stato fatto riferimento all'incremento sociale medio dei decenni 1951-1960 e 1961-1970, assumendo come incremento medio quello dell'ultimo decennio, prudenzialmente aumentato di una certa aliquota rapportata allo "incremento-differenza".

Nella Tabella II<sup>a</sup> seguente sono stati riportati gli incrementi suddetti.

#### TABELLA II<sup>a</sup>

##### Incrementi sociali medi

- Incremento sociale medio del periodo 1951-60:	+ 0,45 %
- Incremento sociale medio del periodo 1961-70:	+ 1,25 %
- Incremento differenza:	+ 0,80 %
- Incremento sociale medio presunto 1970-1980:	1,40 %

Le previsioni di sviluppo relative alla località "S. Gregorio" sono legate non ad un movimento demografico, ma ad esigenze di carattere prevalentemente turistiche; di esse sarà trattato nel seguito della presente relazione.

### 3) L'ECONOMIA

Popolazione attiva e rami di attività - Al fine di ottenere indicazioni più precise circa la popolazione attiva e la sua ripartizione per rami di attività, sono stati riportati nelle tabelle seguenti i risultati relativi ai censimenti 1951-61 ed al

TABELLA III<sup>^</sup> - Censimento 1951

Popolazione attiva: 812 abit. pari al 54 %, così ripartita:

- Agricoltura e pesca	501 abit.	61,7 %
- Ind. estratt. manif. e costruzioni	261 "	32,1 %
- Commercio, trasporti e servizi	21 "	2,6 %
- Pubblica Amm./ne ed altri	16 "	2,0 %
- In cerca di occupazione	13 "	1,6 %
<hr/>		
Totale	812 abit.	100 %

TABELLA IV<sup>^</sup> - Censimento 1961

Popolazione attiva: 712 abit. pari al 45,5 %, così ripartita

- Agricoltura e pesca	472 abit.	66,3 %
- Ind. estratt. manif. e costruz.	180 "	25,2 %
- Commercio, trasporti e servizi	40 "	5,6 %
- Pubblica Amm./ne ed altri	13 "	1,9 %
- In cerca di occupazione	7 "	1,0 %
<hr/>		
Totale	712 abit.	100 %

TABELLA V<sup>^</sup> - Rilevamento 1970

Popolazione attiva = 853 abit. pari al 49 %, così ripartita:

- Agricoltura e pesca	505 abit.	59,2 %
- Ind. estratt. manif. e costruz.	192 "	22,4 %
- Commercio, trasporti e servizi	73 "	8,6 %
- Pubblica Amm./ne ed altri	57 "	6,7 %
- In cerca di occupazione	26 "	3,1 %
<hr/>		
Totale	853 abit.	100 %

Dall'esame delle predette tabelle si rileva che la popolazione attiva, nel periodo 1951-70, ha subito delle leggere variazioni, prima negative e poi positive, sia come valore assoluto che come percentuale rispetto al totale della popolazione. In altre parole il livello medio di occupazione non è cresciuto parallelamente all'incremento sociale della popolazione, anzi è diminuito; e ciò a causa della crisi economica in atto, della crescente disoccupazione e della conseguente emigrazione la quale, ovviamente, interessa le forze giovani.

Infine si deduce che i rami di attività più importanti sono: l'agricoltura, l'industria manifatturiera, e le attività terziarie. Un certo sviluppo sta subendo in questi ultimi anni la pesca, e ciò anche in concomitanza con lo sviluppo delle attrezzature ricettive ed alberghiere sia in località San Gregorio dello stesso Comune di Patù, sia in località vicina fra cui S. Maria di Leuca.

Le aziende agricole, tranne qualche caso, non sono molto grandi; anzi sono spesso piccole e frazionate. In questo caso ~~quasi~~ quasi sempre ne sono proprietari gli stessi contadini. Le produzioni agricole più importanti sono quelle legate alla coltivazione del frumento, della vite, dell'olio, dei cereali, degli ortaggi (si coltivano ortaggi anche nei piccoli orti annessi alle abitazioni) e del tabacco.

Il tabacco in particolare costituisce una delle principali risorse, a livello agricolo ed industriale, sia perchè consente guadagni più cospicui, sia perchè agisce di più sull'occupazione della manodopera nei periodi della piantagione e della raccolta, della manipolazione e della conciatura.

L'industria locale dipende esclusivamente dalla produzione agricola; infatti è strettamente legata alla lavorazione dell'uva, delle olive e dei tabacchi. Si tratta comunque di lavorazioni stagionali che impiegano manodopera per un periodo variabile da 60 a 90 giorni.

L'artigianato è costituito da laboratori per la lavorazione del legno e del ferro, da officine meccaniche, sartorie, ecc; attività comunque le quali, oltre a non essere numerose, sono

di modeste dimensioni, a conduzione personale o con pochi addetti, per cui complessivamente assorbono poca manodopera.

L'attività commerciale è limitata agli esercizi di vendita al dettaglio in prevalenza del tipo fisso.

L'attività edilizia è caratterizzata da un tipo di edificazione unifamiliare con edifici a non più di due piani di tipo medio - economico e popolare. Sono assolutamente disusate le costruzioni in condominio. Anche tale attività risente molto ed in maniera diretta del fenomeno emigratorio, però con effetti positivi; infatti la maggior parte delle rimesse degli emigranti vengono investite nella costruzione di una casa.

Consistenza edilizia - Dalle indagini eseguite alla fine dell'anno 1970 circa la consistenza edilizia, in rapporto anche alla destinazione ed allo stato di conservazione dei vani, sono emersi i risultati riportati nella seguente tab. VI<sup>^</sup>.

TABELLA VI<sup>^</sup>

Consistenza edilizia

Patù	<u>uso abitaz.</u>	<u>usi diversi</u>	<u>totali</u>
vani in buono stato	628	295	923
vani in discreto stato	325	172	497
vani in cattivo stato	277	65	342
<b>Totali</b>	<b>1.230</b>	<b>532</b>	<b>1.762</b>

  

Località "San Gregorio	<u>uso abitaz.</u>	<u>usi diversi</u>	<u>totali</u>
vani in buono stato	125	10	135
vani in discreto stato	15	-	15
vani in cattivo stato	-	-	-
<b>Totali</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>150</b>

Da una indagine più approfondita relativa alle condizioni statiche ed igieniche, alla dotazione dei servizi ed in genere dei requisiti necessari per l'agibilità dei vani d'abitazione, sono emersi i risultati

TABELLA VII<sup>a</sup>

Utilizzazione dei vani

Patù:	vani non abitabili	= n.	237
	vani abitabili	= n.	993
			<hr/>
	Totale		n. 1.230

Località "San Gregorio": tutti vani abitabili.

Da rilevare che la maggior parte dei vani non abitabili sono ubicati nel vecchio nucleo urbano, dove esistono ancora numerose abitazioni affacciantesi nelle "corti" con i servizi igienici comuni ed insufficienti.

Il turismo - Per quanto riguarda il settore turistico occorre rilevare che il sole, il mare, la lunga stagione estiva, i tratti di costa non ancora compromessi dalle disordinate installazioni e dalla speculazione, nonché la possibilità di reperire facilmente sul posto la mano d'opera (come risulta da una indagine effettuata (in loco dall'IRS) ed i principali prodotti alimentari (vino, olio, ortaggi, frutta, pesce, ecc.), sono vantaggi che possono contribuire a sollevare le fortune turistiche ed economiche del territorio.

A tal proposito bisogna considerare l'esistenza in San Gregorio di un piccolo scalo d'alaggio e di un porto in fase di potenziamento qual'è quello di Gallipoli, situato verso nord a circa 27 Km.

4) L'ORGANIZZAZIONE URBANA

Le attrezzature scolastiche - Il rilevamento comprende le attrezzature scolastiche pubbliche e private al 31 dicembre 1970, la loro consistenza, il loro stato di conservazione ed il relativo numero di alunni.

Si ha:

Nel Capoluogo Patù:

- Scuola materna statale

Edificio nuovo a tre sezioni; alunni iscritti n. 73

- Scuola Elementare statale

Edificio nuovo a due piani con 8 aule; alunni iscritti n° 155.

In località "San Gregorio"

- Nessuna attrezzatura.

Le attrezzature religiose - Le attrezzature religiose religiose esistenti sono quelle destinate al culto vero e proprio, ossia la Chiesa parrocchiale, l'antica Chiesa di S. Giovanni ed altra Chiesa in corso di costruzione. E' da notare che dette Chiese sono sprovviste di opere parrocchiali destinate alla gioventù.

Le attrezzature sportive - Non esistono nel territorio comunale attrezzature sportive di alcun genere.

Il verde pubblico - Di solito le aree esistenti attrezzate a verde pubblico, a causa delle forti spese per l'impianto e la manutenzione, nonché per le scarse risorse finanziarie dei Comuni, specialmente se piccoli, non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno della popolazione. Tale carenza si verifica anche nel Comune di Patù. Infatti i rilevamenti effettuati hanno evidenziato che nel capoluogo esistono aree diverse attrezzate a verde per un totale di 1.700 mq., mentre nella località marina "S. Gregorio" non ne esiste affatto.

Le altre attrezzature pubbliche - Non esistono nel Comune vere attrezzature commerciali, ricreative o per trasporti, essendo tali attività assolutamente mancanti oppure svolte in forma artigianale e familiare (commercio al dettaglio, bar, ecc).

Anche le aree destinate a parcheggio sono insufficienti in quanto esistono solo in Patù tratti diversi per un totale di circa 300 mq.

A parte quindi le attrezzature scolastiche e religiose di



cui sopra, le attrezzature esistenti sono quasi esclusivamente amministrative, ossia:

a Patù

- Sede Municipale attualmente in edificio vecchio ed angusto; in attesa della costruzione del nuovo edificio già progettato.;
- Ufficio FF.TT. in ambienti adattati all'uso;
- Cinematografo di recente costruzione.

a "San Gregorio"

- Non esiste alcuna attrezzatura.

## 5) LE COMUNICAZIONI

La rete stradale - Il problema della viabilità stradale va visto e risolto nel quadro generale del comprensorio.

La rete stradale attualmente esistente risulta costituita dalle strade statali (274 e 275), da strade provinciali che collegano tra di loro i diversi centri e questi con le località marine, dalla strada litoranea, e da strade comunali urbane extraurbane e vicinali di uso pubblico.

Lo stato di conservazione in generale è buono.

La SS. 275, di recente ampliata nella sede stradale e migliorata con alcune varianti, riesce ancora ad assolvere più o meno bene il compito di strada ampia, veloce e comoda, assicurando rapidi collegamenti col capoluogo e gli altri centri della provincia situati sul versante est.

La SS. 274 invece è pressochè assorbita dalle costruzioni che hanno caratterizzato lo sviluppo edilizio dei vari centri (Salve, Morciano, Patù e Castrignano), quasi senza soluzione di continuità; sicchè risulta lenta ed angusta.

La strada litoranea è una realizzazione recente, ma ha il torto di possedere una carreggiata stretta, a tratti tortuosa, senza piazzale di sosta per cui, anche se assolve il compito turistico, nei momenti di maggior traffico durante la stagione estiva diventa insufficiente e pericolosa.

## IL PROGETTO

### 6) LA DEFINIZIONE DELLA PROBLEMÁTICA

I problemi intercomunali - Come già detto innanzi, la risoluzione dei problemi intercomunali va inquadrata nello studio di tutto il comprensorio costituito dai cinque Comuni di Salve, Morciano, Patù, Castrignano del Capo e Gagliano del Capo. Alcuni problemi anzi, interessanti gli insediamenti turistici e la viabilità primaria, sono stati definiti in un quadro ben più ampio in armonia con il piano turistico redatto dalla Cassa per il Mezzogiorno interessante l'intera penisola salentina.

Problemi particolari sorgono nei rapporti tra Patù ed il vicino abitato di Castrignano del Capo, proprio per la vicinanza o meglio per la saldatura avvenuta ormai di fatto tra i due abitati. Sono problemi che interessano la viabilità ma anche la ricerca e la ubicazione di attrezzature pubbliche comuni ai due centri le quali, pertanto, potranno essere meglio dotate e rispondere alle esigenze presenti e future di una più vasta popolazione.

I problemi comunali - A parte l'impostazione dello sviluppo residenziale e turistico della località marina "San Gregorio", di cui sarà detto ampiamente in seguito, i problemi comunali di un certo ~~biratta~~ rilievo interessano soprattutto la viabilità e le attrezzature pubbliche.

Circa la viabilità, si è detto già dell'intasamento della SS. 274, la quale ha cessato di svolgere la sua funzione di strada a traffico veloce, essendo diventata di fatto una strada interna all'abitato, con traffico interno e pericoloso (specialmente nella stagione estiva).

Problema invece più impegnativo è quello relativo alla determinazione delle direttrici di sviluppo ed alla scelta delle aree di espansione, nonché quelli per la dotazione delle attrezzature pubbliche (scolastiche, amministrative, ecc.) e delle attrezzature urbane ad integrazione di quelli esistenti, assolutamente insufficienti, nel rispetto anche di quanto disposto da-

gli artt. 3 e 4 del D.M. 2 aprile 1968.

## 7) I CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO

L'impostazione del piano è stata fatta sulla base di una serie di osservazioni e considerazioni scaturite dallo stato di fatto e dalle previsioni di sviluppo, in uno con le disposizioni di legge vigenti in materia di urbanistica: Legge 17 agosto 1942 n. 1150, Legge 6.8.1967 n. 765, D.M. 1° e 2 aprile 1968, circolari ministeriali ed altre leggi varie.

Inquadrati con le previsioni di sviluppo sono stati ovviamente i problemi relativi alle comunicazioni in generale ed alla viabilità in particolare, le direttrici di sviluppo, la scelta ed il dimensionamento delle zone residenziali, lo studio ed il proporzionamento delle attrezzature pubbliche necessarie (scolastiche, amministrative, di verde pubblico, ecc.).

Diversi sono stati invece i criteri posti a base dello studio per lo sviluppo della località marina "San Gregorio" e per gli insediamenti di carattere turistico, di cui sarà opportunamente trattato in seguito.

### a) Previsioni di sviluppo demografico

Per quanto messo in evidenza dalle indagini sulla demografia relative al ventennio 1951-70, di cui ampiamente detto nel paragrafo 2, si rilevano nel movimento demografico della popolazione di Patù delle variazioni piuttosto incostanti, a volte negative ed a volte positive, legate ovviamente al fenomeno della emigrazione.

Se poi consideriamo i periodi 1951-60 e 1961-70, gli incrementi sociali medi risultano positivi ed in aumento; è pertanto prevedibile che possano continuare ad aumentare ancora, anche se in misura minore, nel prossimo decennio.

In base ai dati riportati a pag. 10 della presente relazione, si è assunto un incremento sociale medio nel prossimo decennio pari all'1,40 %.

E quindi, prendendo a base la popolazione residente rilevata al 31.12.1970, la popolazione residente prevista al 31 di

cembre 1980 (ossia fra  $n = 10$  anni) sarà:

$$P_n = 1.740 (1 + 1,40/100)^{10} = 1.985 \text{ abit.}$$

Circa l'attività della popolazione nel prossimo decennio, si presume che essa sarà ancora prevalentemente agricola, anche se in diminuzione, mancando i presupposti per un eventuale sviluppo industriale, tale da apportare sostanziali modifiche. Si prevede tuttavia un incremento degli addetti occupati nel settore turistico, commerciale e nei servizi, parallelamente allo svilupparsi del turismo medesimo.

#### b) Le comunicazioni

Si è detto già della necessità di apportare migliorie alla rete stradale esistente o di trovare addirittura nuove soluzioni.

Se poi diamo uno sguardo al futuro ed al piano di sviluppo turistico della fascia costiera proposto dalla Cassa per il Mezzogiorno, il discorso sulla viabilità va rifatto ed allargato in un quadro molto più ampio di interessi, iniziative e possibilità varie.

A tal proposito il piano turistico, allo scopo di avvicinare di più e meglio la regione al resto del territorio, suggerisce la costruzione di una grande arteria a scorrimento veloce (circuito veloce interno), collegato alla rete stradale nazionale di grandi strade, e di una serie di strade minori di penetrazione, disposte a pettine, allo scopo di facilitare lo accesso alle zone turistiche costiere.

Nello stesso tempo la strada litoranea, accortamente migliorata e destinata a contenere solamente il traffico lento, potrà diventare veramente la "passeggiata a mare".

Come si può rilevare dalle planimetrie, l'arteria veloce dovrebbe essere costruita ex novo con nodi a scambi attrezzati negli incroci a maggior traffico; le strade di penetrazione sfrutterebbero invece in parte il tracciato di strade già esistenti.

A completamento poi della rete stradale esterna sono stati previsti tronchi stradali aventi funzione di collegamento

tra le strade extraurbane ed i centri, sia di Fata che di San Gregorio, per una penetrazione del traffico più rapida e meno congestionata.

Circa poi la viabilità urbana, infine, nel quadro di un suo potenziamento e miglioramento, sono stati proposti alcuni tratti stradali a completamento di quelli esistenti per una più idonea delimitazione degli isolati e degli spazi pubblici.

Esane previsioni infine si possono fare per la instaurazione di un traffico marittimo da diporto, causa la presenza non molto lontana del porto di Gallipoli. A tal proposito è stato previsto infatti il potenziamento dell'attuale scalo d'alaggio esistente a in S. Gregorio e la sua trasformazione in porticciolo turistico di adeguata ricettività e con attrezzature idonee.

c) La zonizzazione

A norma degli artt. 1 e 2 del D.M. 2 aprile 1968 numero 1404 e della circolare n. 344 in data 4 maggio 1972 della Regione Puglia, il territorio comunale di Fata è stato suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

ZONE A (di interesse storico-ambientale).

Sono quelle, quasi totalmente edificate, le quali in sostanza delimitano il vecchio nucleo urbano.

Esse, pur senza avere un carattere prettamente storico ed altamente artistico, meritano tuttavia che negli interventi edilizi sia curato il rispetto dell'ambiente preesistente.

ZONE B (residenziali di completamente edilizio).

Comprendono le parti del territorio con una diffusa edificazione preesistente, non avente alcun carattere storico né particolare pregio artistico o ambientale.

Esse sono state suddivise nelle sottozone B<sub>1</sub> - B<sub>2</sub> - B<sub>3</sub> a seconda che l'edificazione preesistente abbia o meno portato alla completa definizione del tessuto viario ed urbano nelle diverse maglie (o isolati) del P.S. Ossia:

- Zona B<sub>1</sub>: quelle nel Capoluogo Fata con maglie e isolati già definiti;

- Zona B<sub>2</sub> è quella nel Capoluogo Fata con edifici ancora non completamente definiti;
- Zona B<sub>3</sub> è quella, quasi del tutto definita, ubicata nella località marina di S. Gregorio.

### ZONA C (di sviluppo residenziale e turistico)

Comprende le parti del territorio, per lo più insediate, destinate a contenere i nuovi insediamenti residenziali e turistici, in rapporto alle previsioni di sviluppo demografico e alle previsioni di sviluppo turistico lungo la fascia costiera nel prossimo decennio.

Realizzazione della zona C è stata determinata in parte dalla necessità di dover risolvere urbanisticamente certe situazioni non ben definite, stabilite da lotizzazioni (vicine e remote) disordinate e non organizzate secondo un piano urbanistico.

Lungo la fascia costiera si è dovuto tener presente anche lo sviluppo planimetrico ed altimetrico del terreno che ha obbligato, in un certo senso, ad individuare le direttive di sviluppo.

Sono state suddivise nelle seguenti sottazoni:

- Zona C<sub>1</sub> - destinata a contenere gli insediamenti di sviluppo residenziale nel Capoluogo Fata;
- Zona C<sub>2</sub> - destinata a contenere gli insediamenti di sviluppo turistico-residenziale nella località marina San Gregorio;
- Zona C<sub>3</sub> - destinata a contenere gli insediamenti di sviluppo turistico-alberghieri nella località marina San Gregorio.

### ZONA D (di sviluppo industriale)

Sono le parti del territorio comunale destinate a contenere insediamenti artigianali, industriali e quelli ad essi correlati (laboratori, officine meccaniche, attività nervo e umore, ecc.).

L'ubicazione del centro abitato di Patù a ridosso dei confini territoriali e degli abitati di Giuliano e Castrigiano del Capo ha portato già ubicare la Zona D sul versante ovest dove, peraltro, l'andamento planimetrico ed altimetrico del terreno non ha offerto molta possibilità di scelta.

Tuttavia, l'area scelta è bene ubicata rispetto ai venti predominanti nella zona (da nord a sud e viceversa), agevolmente accessibile dalle strade esistenti e collegabile con la SS. 174 e quindi con la strada a scorrimento veloce progettata dalla Cassa per il Mezzogiorno; può essere dotata in maniera facile anche dei necessari servizi ed impianti tecnologici.

### ZONE E (uso agricolo)

Comprendono le parti del territorio destinate ad usi ed insediamenti prevalentemente agricoli.

Sono suddivise in tre sottozone:

- Zone E<sub>1</sub> - Sono quelle, ubicate nel raggio di influenza dei centri abitati, fra le quali l'Amministrazione potrà man mano reperire le aree da destinare ad impianti ed attrezzature pubbliche e collettive, ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444. Sono consentiti, nel frattempo, insediamenti agricoli con indici molto bassi ed impianti per lo sport e lo svago destinati al pubblico.
- Zone E<sub>2</sub> - Sono le parti del territorio, fuori delle zone edificate o di espansione, destinate ad usi agricoli e ad impianti produttivi legati con l'economia agricola (lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli) e l'utilizzazione del suolo (cave estrattive).
- Zone E<sub>3</sub> - Sono le parti del territorio situate lungo la fascia costiera, al di fuori dei centri edificati e delle zone di espansione, corrispondenti in linea di massima alla zona panoramica, destinata a contenere insediamenti agricoli (ma non impianti produttivi) con indici molto bassi, impianti ed attrezzature connesse con il turismo balneare (stabilimenti balneari, ristoranti, impianti sportivi, ecc.).

ZONE F (di interesse generale)

Sono le aree comprendenti ~~il porto turistico~~ nella località S. Gregorio e quelle ad essa adiacenti, destinate a contenere impianti ed attrezzature connesse con il turismo nautico e da diporto.

d) Gli standards urbanistici ed edilizi

Per ciascuna delle zone territoriali omogenee indicate al precedente paragrafo c) sono stati fissati standards urbanistici (ossia relativi alla ripartizione e destinazione della zona) e standards edilizi (ossia alla utilizzazione del lotto). Per la loro determinazione si è tenuto conto dei sistemi costruttivi e delle consuetudini locali, nonché dei tipi edilizi esistenti.

Così è stato ritenuto sufficiente l'indice di fabbricabilità fondiario non superiore a 3 mc./mq., l'altezza degli edifici non superiore a quella corrispondente a due piani, distacchi minimi fra gli edifici proporzionati alle altezze massime degli stessi.

Per continuare a conservare la fisionomia urbanistico architettonica esistente, trattandosi in massima parte di abitazioni unifamiliari, sono stati previsti raggruppamenti di più tipi edilizi aventi caratteristiche non discordanti fra di loro.

Per maggior chiarezza e facilità di lettura, tutti gli standards e relative prescrizioni particolari sono stati raccolti in unica ~~tabella~~ fascicolo, detto appunto "NORME DI ATTUAZIONE DEL P.F.", suddiviso in vari articoli in relazione alle singole zone territoriali omogenee.

Negli stessi articoli sono stati indicati anche gli insediamenti ammessi con la facoltà di deroga, a norma dell'art. 16 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.



e) L'indice di affollamento

In previsione del miglioramento di standard abitativo ipotizzabile in termini di esigenza di spazio ed in considerazione delle particolari usanze locali (casa unifamiliare con ambienti di rappresentanza sempre presenti anche se di tipo economico-popolare), è stato fissato un indice di affollamento pari ad un abitante per vano utile.

f) L'assegnazione di mc. per ogni abitante

Per la determinazione della quantità di mc. di costruzione da assegnare ad ogni abitante insediato o da insediare occorre fare esplicito riferimento ai sistemi costruttivi locali. Questi infatti ricorrono ancora all'uso di conci di tufo sia per i muri perimetrali (di solito dello spessore di cm. 45-50) sia per i muri interni dello spessore di cm. 20 o 30; poco usata è invece la caratteristica volta centinata in tufo, per cui l'altezza media delle odierne costruzioni può ritenersi di m. 3,75 v.p.p.. Di conseguenza una costruzione popolare composta di quattro vani, accessori e vano scala per l'accesso al terrazzo o al primo piano (e quindi con una famiglia di quattro persone) ha in effetti una superficie utile non inferiore a 105 mq., una superficie coperta lorda di 135 mq. ed una cubatura v.p.p. di  $135 \times 3,75 = 506$  mc.. Ad ogni componente il nucleo familiare dovranno assegnarsi pertanto, per sola cubatura abitativa,  $506 : 4 = 126$  mc.

A tale assegnazione occorrerà aggiungere una certa aliquota, e precisamente 20 mc., per attività strettamente legate con le residenze a norma dell'art. 3 del D.M. 2.4.1968, ed una ulteriore aliquota riservata a parcheggio a norma dello art. 18 della legge 6.8.1967, n. 765.

Quest'ultima aliquota potrà essere contenuta in mc. 18 in quanto si presume che l'area di parcheggio coperta a piano terra, e quasi mai in vani interrati o seminterrati, potrà essere integrata da una parte di area scoperta.

In definitiva ad ogni abitante insediato o da insediare dovranno assegnarsi complessivamente 164 mc. di costruzione vuoto per pieno.

Il discorso fatto sopra vale più o meno anche per gli insediamenti lungo la fascia costiera, ove si presume possa no assegnarsi complessivamente mc. 155 v.p.p. di costruzione per ogni abitante.

g) Quantità minima di spazi pubblici per le zone di sviluppo.

Le quantità minime di spazi pubblici o riservate ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi, ecc. per le nuove zone di espansione, di cui all'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, è fissato in mq. 15 per abitante insediato o da insediare, così ripartiti:

- mq. 4,00 per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);
- mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, amministrative, ecc.);
- mq. 7,00 per spazi pubblici attrezzati a parco e verde pubblico, ecc.;
- mq. 2,00 per parcheggio pubblico (in aggiunta a quello privato previsto dall'art. 18 della Legge 6.8.1967, n. 765).

Per gli insediamenti lungo la fascia costiera invece la quantità minima di spazio di cui sopra sarà di mq. 24 per abitante così ripartita:

- mq. 4,5 per l'istruzione;
- mq. 2 per attrezzature di interesse comune;
- mq. 15 per spazi attrezzati a verde, parco, ecc.;
- mq. 2,5 per parcheggi pubblici.

h) Aree e spazi pubblici per le Zone A e B.

Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968, al fine di soddisfare il fabbisogno di aree e spazi pubblici (verde attrezzato, parcheggi, istruzione, ecc.) per gli abitanti insediati e da insediare nelle Zone A e B, il Comune è obbligato a reperire aree in quantità tale che, con l'aggiunta di quelle esistenti, si possa raggiungere la dotazione minima di 18 mq. per abitante stabilita dall'art. 3 del citato decreto.

E pertanto sono stati rilevati gli spazi ed aree pubbli

che attualmente esistenti; sono stati determinati gli abitanti insediati e da insediare nelle Zone A e B, considerando l'utilizzazione dei lotti inadificati ed il recupero di parte dei vani inabitabili, come precedentemente detto; è stato determinato poi il fabbisogno di area; infine è stata calcolata l'area mancante, e quindi da reperire, tenendo presente il disposto dell'art. 4 del D.M. 2 aprile 1968 che considera valutabili al doppio le aree esistenti e da reperire situate nell'ambito delle Zone A e B.

Si sono avute le seguenti risultanze:

Capoluogo Patù

Abitanti insediati e da insediare = n. 1.570

1) Aree per istruzione

- Esistenti: scuola materna = 2.000 mq.  
scuola elementare = 2.900 "  

---

Totale = 4.900 mq.

- Fabbisogno: 1570 abit. x 4,5 mq./abit. = 7.065 mq.

- Da reperire: mq. 7.065 - (4900 x 2) = negativo

2) Aree per attrezzature di interesse comune:

- Esistenti: pubblici servizi, amm.ne, ecc. = 2.200 mq.  
religiose = 700 "  

---

Totale = 2.900 mq.

- Fabbisogno: 1570 abit. x 2 mq./abit. = 3.140 mq.

- Da reperire: mq. 3140 - (2900 x 2) = negativo

3) Aree per verde attrezzato, ecc.

- Esistenti: aree sparse per un totale di 1.700 mq.

- Fabbisogno: 1570 abit. x 9 mq./abit. = 14.130 mq.

- Da reperire: mq. 14.130 - (1700 x 2) = 10.730 mq.

4) Aree per parcheggio pubblico

- Esistenti: aree sparse per un totale di 300 mq.

- Fabbisogno: 1570 abit. x 2,5 mq./abit. = 3.925 mq.

- Da reperire: mq. 3925 - (300 x 2) = 3.325 mq.

Complessivamente in Patù l'Amministrazione comunale dovrà reperire circa 14.055 mq., essendo soddisfatti i fabbisogni di aree per istruzione ed attrezzature di interesse comune.

Località marina "S. Gregorio"

- Abitanti insediati e da insediare: n° 230
- Fabbisogno area: 230 abit. x 24 mq./abit. = 5.520 mq.

Non essendoci nella località suddetta nemmeno un metro quadrato di area o spazio pubblico di cui innanzi, occorrerà reperire un'area corrispondente all'intero fabbisogno, ossia 5.520. In pratica ne sono stati indicati 5.840.

Le aree anzidette, sia per Patù che per "S. Gregorio", sono state individuate e specificatamente indicate nelle planimetrie (allegati E e D) del Programma di Fabbricazione. La loro ubicazione è stata determinata anche su suggerimento della Amministrazione comunale, tenendo presenti particolari situazioni locali, la possibilità di una migliore utilizzazione ed i raggi di influenza.

Nelle zone di espansione invece le aree da destinare ad usi pubblici saranno reperite a carico dei proprietari delle zone da lottizzare, mediante appunto il piano di lottizzazione, nella misura di 15 mq. per ogni abitante da insediare, come peraltro indicato nella tabella degli standards.

8) IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE DI SVILUPPO RESIDENZIALE  
NEL CAPOLUOGO PATU'.

Il dimensionamento delle zone di sviluppo residenziale nel capoluogo Patù scaturisce dall'esame contemporaneo dei seguenti fattori: indice di affollamento, numero di abitanti da insediare e numeri di vani da costruire, assegnazione di mc. di costruzione per ogni abitante, spazi pubblici o riservate ad attività collettive, standards urbanistici ed edilizi.

a) Abitanti da insediare

Avendo fissato l'indice di affollamento  $\alpha$  in un abit. per vano utile, il numero di abitanti da insediare nelle zone di espansione nel prossimo decennio è pertanto pari al numero di vani da costruire. Esso è determinato dalla differenza tra la popolazione prevista al 1980 ed i vani utilizzabili esistenti rilevati al 1970, detratta una certa aliquota

che potrà essere insediata nei lotti inedificati compresi nelle Zone A e B. Occorrerà inoltre considerare la possibilità di recupero di una certa parte dei vani attualmente inabitabili previa opportune opere di risanamento e trasformazione.

In particolare si presume che di questi vani possa essere recuperato non più del 65 %, di cui meno di un terzo nel prossimo decennio. E ciò è comprensibile per la naturale aspirazione di tutti di costruirsi una casa nuova e funzionale piuttosto che adattare con spesa non indifferente una casa angusta, vecchia e priva di area libera circostante.

Circa poi i lotti inedificati esistenti nelle Zone A e B una percentuale variabile dal 12 al 15 % sarà assolutamente inutilizzabile, soprattutto per la presenza sul lotto adiacente di pareti finestrate di edifici staccati dal confine secondo le distanze stabilite dal C.C. e non più conformi a quanto stabilito nel Regolamento annesso al presente Programma di Fabbricazione. Dei rimanenti lotti, molti dei quali giardini a servizio dell'abitazione, si presume che non più del 58-63% possano essere utilizzati nel prossimo decennio, e gli altri in epoca successiva.

Si ha pertanto:

- Popolazione prevista al 31.12.1980 = n. 1.985 abit.  
- Vani utilizzabili esistenti al 31.12.70 = 993

---

Vani mancanti n. 992

- Vani recuperabili da quelli attualmente inabitabili mediante opere di risanamento e trasformazioni = n. 65

---

Vani da costruire = n. 927

di cui: in lotti inedificati delle Zo-

ne A e B = n. 300

- Nelle nuove zone di sviluppo = n. 627

#### b) Dimensionamento

Avendo tenuto in debito conto le caratteristiche dei tipi edilizi esistenti, sono stati fissati per le costruzioni da insediare nelle zone di espansione standards edilizi

non molto dissimili, ed in particolare un indice di fabbricabilità fondiario di 3,00 mc./mq. ~~1,80 a 1,58 mc./mq.~~

E pertanto, considerata l'incidenza delle aree da riservare a spazi pubblici ed a sedi viarie (riportate per ciascuna zona nell'apposita tabella), risulta un indice di fabbricabilità territoriale variabile da 1,80 a 1,58 mc./mq., corrispondente ad una densità di popolazione di 110+96 abit/ha. Ovviamente in tale insediamento potrà aversi solo con il totale sfruttamento, entro i prossimi dieci anni, della cubatura consentita.

Tuttavia, a causa soprattutto del tipo di costruzione unifamiliare, si pensa che una parte delle costruzioni saranno eseguite ad un solo piano. Per cui si ritiene che nel prossimo decennio possa aversi nelle zone di espansione una densità media di 90 abit./ha.

Le aree quindi da destinare a zone di sviluppo residenziale saranno così determinate:

Capoluogo Patù

- Abitanti da insediare (pari al numero di vani da costruire) = 627
- Superficie corrispondente:

$$S = 627 \times 10000/90 = 69.700 \text{ mq.}$$

## 9) LO SVILUPPO RESIDENZIALE E TURISTICO LUNGO LA FASCIA COSTIERA.

Generalità sul piano turistico comprensoriale - Come già detto precedentemente, lo sviluppo e la organizzazione dei servizi in "S. Gregorio" sono stati definiti nel quadro più ampio dalle previsioni turistiche del comprensorio, ed anche oltre, in armonia col piano di sviluppo turistico redatto dalla Cassa per il Mezzogiorno.

In detto piano innanzi tutto si auspica la valorizzazione dei centri urbani dell'entroterra, da utilizzare quali "centri di servizio" per i nuovi insediamenti turistici della fascia litoranea. In altre parole, i centri urbani do

vranno mettere le loro infrastrutture, opportunamente migliorate e potenziata, a disposizione del turismo costiero, con conseguente reciproco vantaggio economico.

Fatto rilevante è che, ad eccezione di S. Maria di Leuca, i centri costieri esistenti lungo il litorale ionico interessante il comprensorio sono episodi recentissimi, da far risalire a non più di cinque-sei anni fa.

Il loro rapido sviluppo edilizio, la sempre maggiore richiesta di aree a scopo edificatorio, il crescente interesse per questi luoghi anche da parte di turisti ed operatori stranieri preannunziano un futuro carico di promesse e di conseguenza la necessità di una adeguata sistemazione urbanistica della fascia costiera in modo da incrementare il turismo e l'economia locale senza danneggiare, almeno per la parte ancora non compromessa, i pregi ambientali e paesistici esistenti.

Nel determinare le zone di intervento lungo la fascia costiera è stato evitato volutamente l'insediamento ex novo di agglomerati urbani. Sono stati invece presi in considerazione i centri preesistenti, con una certa preferenza per gli agglomerati urbani di S. Maria di Leuca, S. Gregorio, Torre Vado e Torre Pali in quanto geograficamente più idonei ad una migliore utilizzazione turistica.

Nel determinare l'entità dei nuovi insediamenti è stato fatto esplicito riferimento alla ricettività attuale, costituita in minima parte da attrezzature alberghiere (in S. Maria di Leuca e Torre Vado), e nella massima parte da residenze private o tenute in uso dai proprietari stessi o date in affitto.

Il piano inoltre mette in evidenza il fatto che il Salento, sia per la posizione geografica rispetto ai mari che lo circondano, sia per la disponibilità di porti ed approdi naturali, offre interessanti possibilità ricettive per il turismo nautico, e che il potenziale delle spiagge sabbiose e di quelle con rocce basse è suscettibile di cospicui interventi per recepire un notevole flusso turistico di massa di tipo balneare.

Lo sviluppo di S. Gregorio

Le considerazioni di cui al paragrafo precedente sono valide, ovviamente, anche per la località "S. Gregorio", considerato uno dei poli di sviluppo del comprensorio turistico.

Qui infatti si appunta molto l'interesse da parte di turisti ed operatori sia per la amenità del luogo e la pescosità del mare, sia per la bassa scogliera che rende facilmente accessibile il mare stesso, nonché per le prospettive della costruzione di un adeguato approdo turistico.

Si fa notare che lo sviluppo di "S. Gregorio" interessa anche una parte della vicina località "Felloniche", appartenente al Comune di Castrignano del Capo, per la quale esistono numerose richieste.

Per soddisfare la domanda turistica al 1980 è stata prevista una capacità ricettiva complessiva di n. 1750 posti letto, così ripartiti:

- in case d'affitto e padronali = 800
- in attrezzature turistico-alberghiere = 950

Totale n 1.750

a) Gli insediamenti turistico-residenziali

Gli insediamenti turistico-residenziali, costituiti da case tenute in uso dai proprietari o da dare in affitto, saranno contenuti parte nelle zone di completamento edilizio (zone B<sub>2</sub>) e parte nelle zone di sviluppo (zone C<sub>2</sub>).

Nelle zone di completamento, tenuto conto della attuale consistenza edilizia e della utilizzazione dei lotti liberi ancora non edificati, nonché della densità fondiaria ammessa, si prevede possano essere insediati complessivamente fino a 270 abitanti (o vani), compresi quelli esistenti. I rimanenti 530 vani dovranno essere insediati nelle zone di espansione.

Queste ultime sono state dimensionate in base agli standards urbanistici ed edilizi fissati (indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,98 mc./mq. - indice di fabbricabilità fondiario pari a 1,5 mc./mq.), alla densità di popolazione, prevista intorno 75-80 abit./ha. (avendo assegnato ad ogni abitante 130 mc. complessivi di costruzione v.p.p.); ed alla



percentuale di area da destinare a spazi pubblici o per attrezzature collettive.

Pertanto, le aree destinate a contenere gli insediamenti turistico-residenziali (Zone C<sub>2</sub>) dovranno avere una estensione intorno a 75000 mq.

b) Gli insediamenti turistico-alberghieri

Gli insediamenti turistico-alberghieri in S. Gregorio (previsti anche nel piano di sviluppo turistico redatto dalla Cassa per il Mezzogiorno), prevedono impianti ed attrezzature alberghiere vere e proprie (alberghi, pensioni) e villaggi turistici.

Per entrambi è stato fissato un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 0,5 mc./mq.

Nelle norme di attuazione, annesse al Regolamento Edilizio, sono state fissate le caratteristiche costruttive degli edifici (in armonia con il paesaggio circostante), le percentuali di area da destinare ad attrezzature di zona, a sedi viarie, a superficie fondiaria, a servizi, ecc., ed altre prescrizioni particolari circa la sistemazione delle aree e dei servizi stessi.

In base agli indici urbanistici ed edilizi fissati ed alla densità media prevista intorno a 90 posti letto, è stata individuata e delimitata una superficie complessiva di circa 8 ettari destinata a contenere gli insediamenti turistico-alberghieri (Zone C<sub>3</sub>).

c) Le attrezzature complementari - A completamento ed in appoggio al turismo balneare, è stata prevista la realizzazione di attrezzature ed impianti scoperti per lo sport e lo svago, in aggiunta alle attrezzature sportive previste in Patù, ossia: campi da tennis e da pallacanestro, piscine scoperte, clubs, sale da spettacolo, ecc.

10) LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI PUBBLICI

a) Le aree e gli spazi pubblici - Il fabbisogno di aree e spazi pubblici, nella misura stabilita dal D.M. 2.4.1968, sarà raggiunto con il reperimento diretto da parte del Comune.

mediante esproprio, delle aree mancanti in rapporto agli abitanti insediati e da insediare nelle zone A e B, e successivamente attraversare le lottizzazioni convenzionate delle nuove zone di sviluppo.

b) Le attrezzature scolastiche - Le attrezzature scolastiche esistenti sono già ora insufficienti per le attuali necessità; lo saranno ancora meno se rapportate alle necessità della popolazione nel 1980.

Per tale data, infatti, si prevede la seguente situazione scolastica:

- Per Scuola Materna n. 95 alunni (3 aule)
- Per Scuola Elementare n. 200 alunni (8 aule)
- Per Scuola Media n. 145 alunni (6 aule)

Dal confronto con la situazione scolastica attuale, di cui a pag. 26, risultano essere sufficienti solo gli edifici per Scuola Materna ed Elementare.

Dovendo pertanto provvedere alla dotazione di attrezzature per la Scuola Media, se ne suggerisce l'ubicazione o sul versante nord in prossimità del vicino piccolo abitato di Giuliano, onde poter soddisfare anche le esigenze di questo paese (nel qual caso sarà sufficiente un edificio a 8 aule); oppure sul versante sud-est con un edificio di maggiori dimensioni tale da soddisfare le esigenze di Patù, Giuliano e Castriignano del Capo.

Nella località marina "S. Gregorio" si suggerisce la costruzione di almeno una Scuola Materna a tre sezioni.

c) Le altre attrezzature pubbliche - Le altre attrezzature pubbliche (Amm./ve, sanitarie, ecc.) esistenti in Patù, salvo qualche miglioramento, si ritengono in linea di massima sufficienti al fabbisogno della popolazione attuale e del prossimo decennio.

Invece dovranno essere realizzate in S. Gregorio, che ne è totalmente sprovvisto, in rapporto alla entità degli insediamenti previsti, anche se ad utilizzazione prevalentemente stagionale. Si ritengono necessarie almeno attrezzature religiose, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (p...

e telefoni), e turistiche.

Nessun intervento risulta necessario per quanto riguarda le attrezzature cimiteriali, ritenute anch'esse sufficienti.

d) Le attrezzature sportive - Poichè il Comune ne è totalmente sprovvisto, si suggerisce all'Amm.ne Comunale di orientarsi, anche con l'aiuto finanziario del CONI, verso la realizzazione di un complesso che comprenda: terreno per il gioco del calcio, piste laterali per l'atletica, spogliatoi e servizi, e la possibilità di aggiungere eventualmente in seguito campi da tennis e da pallacanestro.

L'ubicazione di tali attrezzature è stata indicata nel versante nord nello spazio tra gli abitati di Patù e Giuliano, i quali pertanto, potranno essere entrambi agevolmente serviti.

e) I servizi tecnologici - Parallelamente all'assestamento del territorio comunale, ed in particolare del centro urbano e delle zone di sviluppo, il Comune dovrà preoccuparsi di adeguare i servizi tecnologici oggi non ancora completi (rete idrica ed elettrica) o addirittura mancanti (rete fognante).

Detti interventi si ritengono indispensabili ed indifferenti nella località marina S. Gregorio, in quanto premessa essenziale per lo sviluppo ed il decollo turistico.

## 11) GLI IMPIANTI PRODUTTIVI

Come già detto precedentemente (nel paragrafo relativo alla zonizzazione) sono state previste zone D destinate ad insediamenti solo artigianali, e non una zona industriale vera e propria, in quanto ne mancano i presupposti.

E pertanto la possibilità di dar corso ad eventuali iniziative singole di carattere industriale, e a complessi per la trasformazione dei prodotti agricoli, è stata prevista inserendo nel Regolamento opportune disposizioni per derogare dalle norme e dalle prescrizioni del Programma di Fabbricazione, ai sensi dell'articolo 16 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

## 12) LE ZONE SPECIALI

Zone speciali potranno considerarsi quelle di rispetto, nelle quali l'edificazione è vietata in senso assoluto.

Tali zone sono:

- Le fasce a protezione della viabilità fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Programma di Edificazione, a norma del D.M. 1° 4. 1968 (G.U. n. 96 del 13.4.1968);
  - Le aree situate intorno al cimitero, comprese in un raggio di m. 200, delimitate peraltro sulle planimetrie, e misurate sul perimetro esterno dell'area cimiteriale.
-

## L'ATTUAZIONE DEL P. F.

Allo scopo di attuare l'ordinato assetto urbanistico ed edilizio del territorio comunale, sono previsti interventi urbanizzativi di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi di iniziativa pubblica saranno quelli relativi alla viabilità extraurbana, alle attrezzature pubbliche, alla redazione e successiva attuazione dei piani particolareggiati nelle Zone A ed alla risoluzione di tutti quei problemi di interesse pubblico in cui occorra attuare procedure di esproprio.

Gli interventi di iniziativa privata saranno quelli relativi alle lottizzazioni convenzionate delle zone di sviluppo ed alla loro successiva attuazione.

L'Amministrazione comunale stabilirà con apposita delibera consiliare la priorità degli interventi urbanistici nel territorio, a seconda della necessità, tenendo conto anche delle direttrici di traffico urbano ed extraurbano.

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione dovranno essere estesi ad un intero comparto, corrispondente sulle planimetrie stralcio ad una singola zona territoriale omogenea.

Il Comune inoltre, per i piani di lottizzazione di iniziativa privata, potrà avvalersi della facoltà prevista dal penultimo comma ed ultimo dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765, secondo la procedura indicata negli artt. 18 e 19 del Regolamento edilizio.

Nella elaborazione dei piani particolareggiati e dei piani di lottizzazione dovrà essere rispettata la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni, ed assicurata la quantità minima di spazi riservati alle attività collettive ed il rispetto di tutti gli standards urbanistici ed edilizi, nonché le prescrizioni di zona dettagliatamente riportate nel Regolamento edilizio e nella annessa ~~tabella~~ "NORME DI ATTUAZIONE".

## IL REGOLAMENTO EDILIZIO

### e) NATURA e funzione

Il Regolamento edilizio si può considerare come uno strumento di pianificazione urbanistica, il quale assolve le sue funzioni principalmente con il Programma di Fabbricazione ma anche con la diversificazione della normativa per il nucleo edilizio esistente, per le zone di ampliamento e per il rimanente territorio comunale.

Il R.E. inoltre si propone il fine di un più ordinato sviluppo edilizio dell'abitato, sia riguardo alla funzionalità che alla estetica ed all'igiene. Per tale ragione infatti le norme sull'attività edilizia devono essere conformi al T. U. delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1265.

### b) Contenuto

Il R.E. contiene una serie di norme che concernono tutto quanto attiene all'integrale regolamentazione di ogni settore direttamente connesso, attraverso il Programma di Fabbricazione, con l'attività fabbricativa e con l'ordinato sviluppo urbanistico nell'ambito del Comune.

Il R.E. è suddiviso in <sup>due</sup> ~~tre~~ parti.

La prima parte contiene norme procedurali ed amministrative riguardanti: la composizione ed il funzionamento della Commissione edilizia, il rilascio di licenze e di autorizzazioni, il controllo e l'esecuzione delle opere, disposizioni penali e transitorie.

La seconda parte contiene norme tecniche, igieniche e funzionali riguardanti in particolare: le prescrizioni relative gli interni degli edifici residenziali, l'aspetto, le altezze ed i distacchi degli edifici, la sistemazione degli spazi esterni agli edifici, gli impianti, l'igiene, la stabilità e la sicurezza degli edifici, ed infine quelle relative agli edifici adibiti ad usi diversi (locali di lavoro, rurali, ecc.).

a) Allegati

Annunci al R.M. sono il fascicolo contenente lo "Studio di attuazione del P.R." ed il Piano urbanistico (Programma di Urbanizzazione) costituito dai seguenti allegati:

- a) Allegato A Planimetria generale in scala 1:2000 con lo "Strutturato" (viario e territoriale) relativo al comprensorio.
  - b) Allegato B Planimetria in scala 1:1000 con lo studio urbanistico del territorio comunale di Fath.
  - c) Allegati C-D-E Planimetrie stralci in scala 1:2000 con lo "Studio di attuazione" relativo ai centri urbani (capoluogo Fath, località San Gregorio e della Zona Industriale).
  - f) Allegati F-G-H Planimetrie stralci in scala 1:2000 con lo "Studio di attuazione" relativo ai centri urbani (capoluogo Fath, località San Gregorio ed alla zona industriale).
-

# INDICE

## PREMESSE

pag. 2

### LO STATO DI FATTO

1) <u>L'AMBIENTE</u>	
Generalità	" 4
L'ambiente fisico	" 4
Lo stato storico	" 4
Lo sviluppo urbanistico	" 6
L'ambiente urbano	" 7
La situazione igienico sanitaria	" 7
2) <u>LA DEMOGRAFIA</u>	
Generalità	" 8
Le previsioni di sviluppo	" 10
3) <u>L'ECONOMIA</u>	
Popolazione attiva e rami di attività	" 10
Consistenza edilizia	" 13
Il turismo	" 14
4) <u>L'ORGANIZZAZIONE URBANA</u>	
Le attrezzature scolastiche	" 14
Le attrezzature religiose	" 15
Le attrezzature sportive	" 15
Il verde pubblico	" 15
Le altre attrezzature pubbliche	" 15
5) <u>LE COMUNICAZIONI</u>	
La rete stradale	" 16
La rete ferroviaria	" 17

### IL PROGETTO

6) <u>LA DEFINIZIONE DELLA PROBLEMATICIA</u>	
I problemi intercomunali	" 18
I problemi comunali	" 18



7) <u>I CRITERI DI IMPOSTAZIONE DEL PIANO</u>	
Previsioni di sviluppo demografico	pag. 19
Le comunicazioni	" 20
La zonizzazione	" 21
Gli standards urbanistici ed edilizi	" 23
L'indice di affollamento	" 24
L'assegnazione di mc. per ogni abitante	" 24
Quantità minima di spazi pubblici per le zone di sviluppo	" 25
Aree e spazi pubblici per le Zone A e B	" 25
8) <u>IL DIMENSIONAMENTO DELLE ZONE DI SVILUPPO RESIDENZIALE NEI CENTRI INTERNI</u>	
Abitanti da insediare	" 27
Dimensionamento	" 28
9) <u>LO SVILUPPO RESIDENZIALE E TURISTICO LUNGO LA FASCIA COSTIERA</u>	
Generalità sul piano turistico e comprensoriale	" 29
Lo sviluppo di S. Gregorio	" 30
10) <u>LE ATTREZZATURE ED I SERVIZI PUBBLICI</u>	
Le aree e gli spazi pubblici	" 31
Le attrezzature scolastiche	" 32
Le altre attrezzature pubbliche	" 32
Le attrezzature sportive	" 33
I servizi tecnologici	" 33
11) <u>GLI IMPIANTI PRODUTTIVI</u>	" 33
12) <u>LE ZONE SPECIALI</u>	" 34
L'ATTUAZIONE DEL P.F.	" 35
IL REGOLAMENTO EDILIZIO	
Natura e funzioni	" 36
Contenuto	" 36