

SINE PUTIMU

AVVISO PUBBLICO DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA DEL PUG

***Sine Putimu. Città Rurale* ALLEGATI**

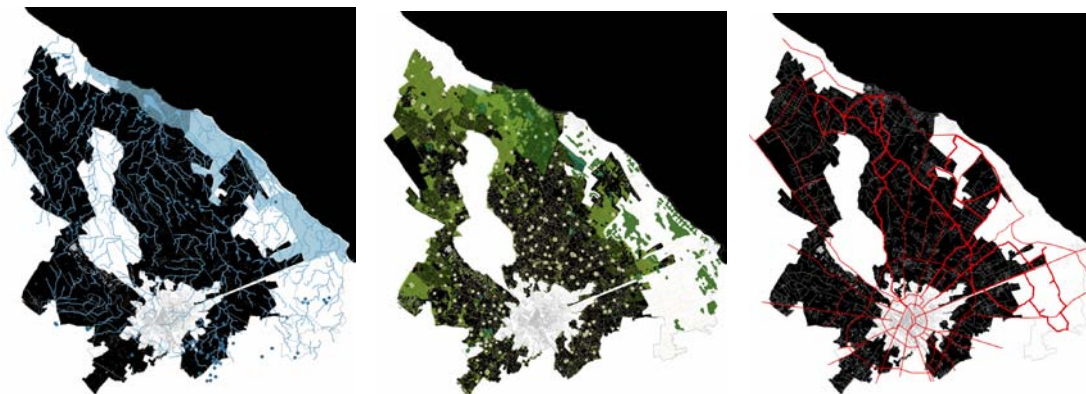
In occasione del quinto laboratorio tematico *Sine Putimu. Università e Città*, si invitano tutti i cittadini a partecipare alla costruzione del PUG (Piano Urbanistico Generale) della città di Lecce. Il piano va costruito in questo tempo e in queste condizioni, abbandonando il regime dei suoli e abbracciando il regime dei sensi. Va costruito insieme ai cittadini. Per questo motivo *Sine Putimu* invita tutti i cittadini a partecipare attivamente attraverso idee, visioni e proposte sul tema della *Città Rurale*, e gli spazi e gli edifici che esso mette in relazione, in grado di inserirsi nel piano strutturale in fase di elaborazione. I progetti ritenuti sostenibili saranno recepiti dall'amministrazione e inseriti nel PUG.

Struttura della Città Rurale.

Una ricca letteratura otto-novecentesca fissa l'immagine del territorio agrario leccese su una campagna sassosa priva di corsi d'acqua superficiali, arricchita da un fitto corredo di ripari in pietra (pagghiare, furnieddhi, chipuri e calivaci) e masserie fortificate, in cui gli oliveti e i frutteti si mischiano ai giardini monumentali in prossimità della città. Un paesaggio rurale fortemente relazionato alla presenza dell'insediamento e alla sua strutturazione, come testimonia la composizione dei mosaici agricoli, che si identificano intorno a Lecce e ai centri limitrofi. Oggi quell'immagine è in parte cambiata. Il rapporto di separazione che da sempre è esistito è venuto meno. Il progressivo spargersi della città nella campagna ha innescato una serie di plusvalori legati all'edificazione e ai modi della produzione provocando la crisi del settore agricolo e il conseguente abbandono dei terreni meno produttivi. Inoltre, una normativa troppo restrittiva e fuori dal tempo ha accelerato il processo di dismissione delle attività e dei terreni agricoli. Infatti da una parte la città ha ormai conquistato il territorio agricolo erodendo la sua antica vocazione assoggettandolo alle sue leggi di mercato e rendendolo di fatto urbanizzato, dall'altra parte, a causa delle norme sui suoli agricoli fatte quando la condizione insediativa era totalmente diversa, è praticamente impossibile restare o tornare a vivere in campagna. Nella maggior parte dei casi conviene dismettere le attività, aspettare che il terreno diventi suolo urbanizzabile e nel frattempo noleggiarlo per le fattorie energetiche (pannelli solari, pale eoliche, ...) o altre attività non agricole, con gravissime conseguenze sia a livello ecologico che paesaggistico. Il nuovo Piano può fare molto per invertire questa tendenza lavorando, per esempio, sulla dimensione del lotto minimo, sostituendo alla figura del conduttore agricolo quella del cittadino comune, istituendo un sistema di compensazioni *in situ* che renda possibile un altro modo di abitare la campagna a condizione del mantenimento dei caratteri paesaggistici e naturalistici dell'area. Un modo che sappia coniugare, secondo l'accezione più stretta del termine ecologia, i modi della produzione, le fonti energetiche alternative a basso impatto, l'agricoltura, il turismo sostenibile e le oasi di salvaguardia e tutela ambientale. Tutto questo non è nuovo a Lecce. Alla fine del Novecento il regolamento per la concessione del suolo comunale per la costruzione di villini proponeva esattamente un sistema di compensazione sul luogo offrendo i permessi di costruzione in cambio di un'azione di messa a dimora e di manutenzione di giardini mediterranei ed esotici che ancora oggi fissano la qualità urbana lungo la cinta di sud ovest del centro antico.

I temi della *città rurale* sono quindi quelli dell'acqua, dell'energia, dell'agricoltura, della mobilità carrabile e della mobilità lenta, del mantenimento dei valori architettonici e del paesaggio. In questo senso la struttura della città rurale si sviluppa su tre principali livelli. Il

primo è quello ambientale - che comprende gli elementi e le risorse naturali, in primo luogo l'acqua. Il secondo livello è quello paesaggistico - che indica tutti gli elementi naturali e architettonici che valorizzano il paesaggio culturale leccese (i campi coltivati, i giardini, i muretti a secco, le masserie, le pagghiare, ...) e le nuove connessioni ipotizzate con il centro (gli assi verdi). Infine, il livello della mobilità, che a diverse velocità e scale, permette di vivere la città rurale. L'obiettivo del piano per la città rurale è far sì che questi tre livelli interagiscano in modo ecologico e sostenibile, migliorando le prestazioni ambientali ed economiche di quest'area strategica per la città e aumentandone la qualità dell'abitare.



I livelli della struttura della città rurale: ambientale, paesaggistico e della mobilità.

Obiettivi di qualità e sostenibilità.

La *città rurale* è caratterizzata da un paesaggio agrario in cui si vive, e che per questo deve essere adattato alle nuove necessità dell'abitare. L'idea è quella di costruire una città che fa della produttività agricola, della sostenibilità ambientale e del paesaggio culturale, uno strumento di sviluppo.



Le proposte devono mirare alla rigenerazione ecologica, sociale e/o urbana, riqualificando e riutilizzando edifici o aree dismesse di pregio storico-culturale, devono perseguire l'equilibrio tra l'abitare e l'ambiente, porre il paesaggio come infrastruttura del progetto e valorizzare gli aspetti culturali del patrimonio locale.

++



riduzione occupazione suolo
riciclo delle risorse naturali
riuso degli edifici e spazi abbandonati

Le proposte devono porsi l'obiettivo di ridurre l'uso delle risorse ambientali e paesaggistiche, intendendo il riciclo come uno strumento per dare nuovi significati e prestazioni all'esistente. Riciclo, riuso e risparmio sono intesi in senso ampio, dal riutilizzo di materiali presenti in situ alla riorganizzazione dei siti stessi.

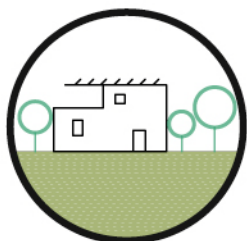
++



ripensamento della mobilità in
favore dell'interscambio e
della sostenibilità

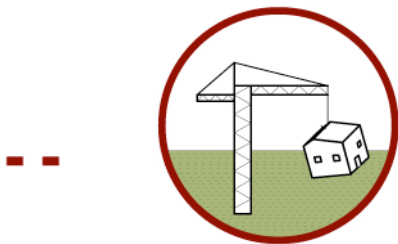
Obiettivo del Piano è quello di ridurre le emissioni di CO2 e al tempo stesso di stabilire una migliore accessibilità del territorio leccese, ai suoi cittadini così come ai turisti. Specialmente nel caso della fascia costiera e delle marine leccesi, le proposte devono mirare a migliorare e razionalizzare l'uso delle reti infrastrutturali di collegamento, aumentare l'offerta di soluzioni integrate alternative all'auto privata e incentivare la connettività diportistica di tipo turistico a basso impatto ambientale.

++



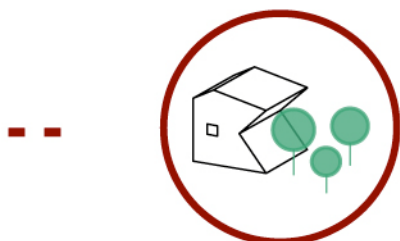
maggiore qualità dell'abitare
e integrazione con il contesto
naturale

La pressione insediativa da una parte, specialmente in prossimità del centro urbano e delle coste, e l'abbandono delle coltivazioni dall'altra, ha portato al degrado delle campagne leccesi, con un evidente danno ambientale ma anche sociale ed economico, si pensi soltanto al turismo. Le proposte possono suggerire interventi volti a migliorare le condizioni delle abitazioni, sia dal punto di vista degli impianti e delle infrastrutture che degli edifici stessi. Si incoraggiano anche proposte volte a favorire una migliore integrazione tra i caseggiati, specialmente per quanto riguarda le infrastrutture dei rifiuti, dell'acqua e dell'energia.



riduzione dell'occupazione di
suoli ad alto valore agricolo
e/o naturalistico

Come evidenziato prima, le proposte devono essere volte al recupero dell'esistente, e alla riduzione del rischio ambientale. In particolare, si vuole ridurre il consumo di nuovo territorio nelle aree di alto valore agricolo e/o paesaggistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione al fine di migliorarne la qualità e la sostenibilità ambientale.



riduzione della pressione degli
insediamenti sui sistemi
naturalistico-ambientali

Il piano si pone l'obiettivo di ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali di valore. Si incoraggiano proposte che suggeriscano interventi di mitigazione degli impatti che potranno essere incentivati da strategie di compensazione.

Dispositivi di carattere urbanistico-ambientale.

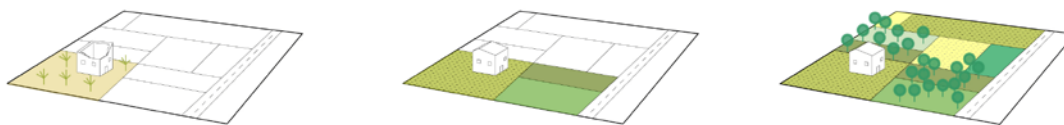
Per la *città rurale* le tattiche di attuazione si distinguono fondamentalmente in due categorie: le strategie di compensazione, secondo le quali alle trasformazioni dell'edificato e delle proprietà deve seguire una compensazione di carattere ambientale o economico, e i dispositivi perequativi secondo i quali sarà possibile trasferire cubatura e proprietà, al fine di preservare le aree a rischio ambientale e paesaggistico e rispettare i minimi indici di edificabilità.

1) Strategie di compensazione

Il Piano di Lecce ha come obiettivo la sostenibilità economica e sociale, l'ecologia delle trasformazioni così come la sensibilità verso le emergenze paesaggistiche. Questi obiettivi si realizzano a partire da un migliore riutilizzo, valorizzazione e riqualificazione dell'esistente, interventi che saranno incentivati dalle strategie di compensazione del Piano. In altre parole è possibile beneficiare di un premio di cubatura, il volume "ecologico" a seguito di migliorie sulla propria abitazione in relazione all'ambiente e al paesaggio. Per esempio si può ottenere un volume premiale in seguito all'installazione delle reti, raccolta delle acque piovane e grigie, o fossa imhoff; alla realizzazione di interventi di rinaturalizzazione e rimboschimento; al recupero di beni architettonici di

valore storico e culturale così come al ripristino di colture tradizionali. Gli incentivi di premialità possono aumentare nel caso in cui più edifici si organizzino per creare dispositivi ecologici e di produzione energetica comuni.

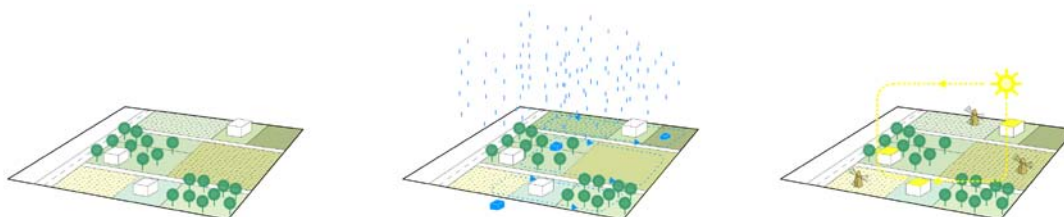
Compensazione in situ I – architettonico/ paesaggistica



COMPENSAZIONE IN SITU I architettonico paesaggistica

Con compensazioni in situ di carattere architettonico e paesaggistico si intendono quegli interventi volti alla riqualificazione di manufatti di valore architettonico e culturale in stato di degrado (masserie, pagghiare, etc...) così come il ripristino delle colture agricole tradizionali.

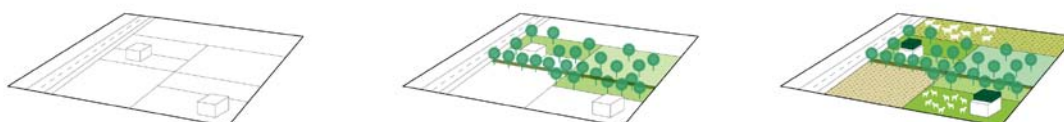
Compensazione in situ II - ecologica



COMPENSAZIONE IN SITU II ecologica

Le compensazioni in situ di carattere ecologico, comprendono tutti quegli interventi volti a un miglior uso delle risorse della città rurale, migliorandone allo stesso tempo sia le prestazioni ambientali che infrastrutturali ed economiche. Tra questo tipo di compensazione si annoverano la costruzione di sistemi di raccolta, riciclo e depurazione dell'acqua, di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, di infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti e degli scarichi.

Compensazione in situ III – ambientale



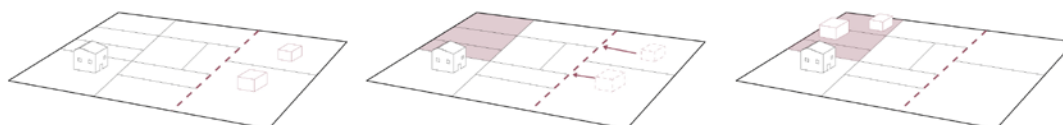
COMPENSAZIONE IN SITU III ambientale

Le compensazioni in situ di carattere ambientale indicano quegli interventi volti a ridurre l'impatto ambientale dell'edificato, specialmente in termini di inquinamento, al fine di migliorare la qualità dell'aria e del suolo non solo della città rurale ma dell'intero territorio leccese, per il quale la città rurale costituisce una risorsa. Si intendono quindi compensazioni

di carattere ambientale le operazioni di rimboschimento e rinaturalizzazione, la trasformazione delle produzioni agricole in coltivazioni biologiche così come gli allevamenti biologici.

2) Dispositivi perequativi

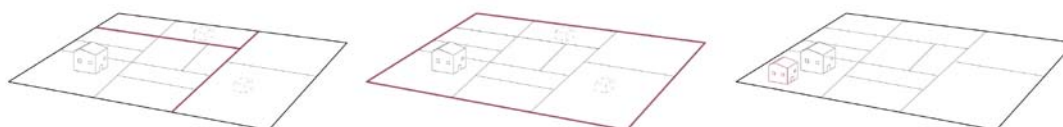
Trasferimenti di cubatura



TRASFERIMENTO DI CUBATURA

Nelle aree Sic o a rischio idrogeologico si attuano i principi di perequazione, ossia gli eventuali volumi premiali dovranno essere ricollocati nelle aree di proprietà comunali individuate nella tavola 1.15 “Catasto dei terreni del comune di Lecce” (link: <http://www.comune.lecce.it/settori/pianificazione-e-sviluppo-del-territorio/progetti/piano-urbanistico-generale>).

Accorpamenti di lotti



ACCORPAMENTO

Nel caso in cui non fosse raggiunto l'indice di edificabilità minimo, sarà possibile accorpare più lotti con conseguente trasferimento di cubatura.

Studio di prefattibilità

Tutte le proposte devono essere autosufficienti economicamente e gestionalmente, non devono prevedere costi per l'amministrazione pubblica. Le proposte di localizzazione di nuovi interventi devono essere corredate da uno studio di prefattibilità che dimostri la loro capacità di auto sostegno senza ricorso a finanziamenti pubblici straordinari.

Per ulteriori informazioni:

pug@comunedilecce.it

www.comune.lecce.it