

COMUNE DI  
U G E N T O  
provincia di Lecce



# PIANO URBANISTICO GENERALE

Sindaco  
Avv. Massimo Lecci

RUP Dirigente Urbanistica, Ambiente e SUAP  
Ing. Luca Casciaro

Progettista  
Arch. Gianluca Andreassi

Gruppo di lavoro  
Arch. Pian. Andrea Tassinari  
Dott. Alessandro Bonifazi  
Geol. Silvia Ciurlia  
Arch. Umberto Gaetano Bloise

## Allegato alle NTA Il dimensionamento del Piano

*Responsabile del procedimento*

Luca Casciaro

*Progettista*

Gianluca Andreassi

*Gruppo di lavoro*

Umberto Gaetano Bloise

Andrea Tassinari

Alessandro Bonifazi (VAS)

Silvia Ciurlia (geologia)

Settembre 2021 / agg. settembre 2024

<b>Premessa .....</b>	<b>4</b>
<b>Il fabbisogno residenziale teorico .....</b>	<b>5</b>
<b>Le attuali dinamiche demografiche.....</b>	<b>6</b>
<b>La popolazione al 2034.....</b>	<b>15</b>
<b>La composizione familiare al 2034.....</b>	<b>17</b>
<b>Il disagio abitativo.....</b>	<b>21</b>
Il disagio abitativo – l'indice di affollamento .....	21
Il disagio abitativo – la domanda sociale tradizionale.....	22
Il disagio abitativo – la residenza fissa nelle piattaforme turistiche .....	22
Il disagio abitativo – la “fascia grigia” .....	24
Il disagio abitativo – la popolazione straniera .....	24
<b>Il patrimonio edilizio .....</b>	<b>29</b>
Il patrimonio edilizio non disponibile – l'uso turistico.....	29
Il patrimonio edilizio non disponibile – la residenza temporanea.....	31
Il patrimonio edilizio non disponibile – la riconversione ad altri usi.....	31
Il patrimonio edilizio non disponibile – fatiscenza e non idoneità .....	32
Il patrimonio edilizio non disponibile – l'inoccupato fisiologico .....	34
<b>I nuovi standard abitativi .....</b>	<b>35</b>
<b>Sintesi del fabbisogno residenziale teorico al 2034 .....</b>	<b>36</b>
<b>Il fabbisogno residuo del PRG vigente.....</b>	<b>38</b>
<b>Il dimensionamento residenziale di Piano .....</b>	<b>46</b>
<b>Gli obiettivi strategici del dimensionamento del Piano.....</b>	<b>46</b>
<b>La composizione del dimensionamento residenziale .....</b>	<b>46</b>
I contesti della trasformazione .....	48
I contesti della rigenerazione.....	54
Il patrimonio edilizio non disponibile – l'inoccupato potenzialmente disponibile.....	55
<b>Il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale .....</b>	<b>56</b>
<b>Il dimensionamento dell'attrezzature di interesse generale .....</b>	<b>59</b>
<b>Il dimensionamento della ricettività e delle attrezzature turistiche .....</b>	<b>61</b>

## Premessa

Gli *Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione, il dimensionamento e il contenuto dei piani urbanistici generali (PUG)* del **DRAG** della Regione Puglia illustrano con chiarezza come affrontare il tema del dimensionamento, forniscono la **definizione della capacità insediativa** e i **criteri per il dimensionamento** del Piano.

Il DRAG della Regione Puglia puntualizza “*che il calcolo del fabbisogno e il conseguente dimensionamento del piano, così come descendente dalle norme nazionali (DM 1444/68) e regionali (L.R. 56/80), non dovrebbe costituire più di fatto le operazioni tecniche fondative del piano, in quanto sono mutati sostanzialmente gli obiettivi assunti dai piani, orientati non più unicamente alla espansione urbana, ma alla riqualificazione dell'esistente, al risparmio di suolo, alla tutela e valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio, dei beni culturali, allo sviluppo sostenibile*”.

Lo stesso DRAG evidenzia come “*il dimensionamento del piano dovrebbe essere il frutto di valutazione attenta e integrata da un lato dei diversi bisogni espressi dalla comunità locale, dall'altro della capacità di carico dell'ecosistema, ossia la capacità del sistema territoriale locale di sostenere dal punto di vista ecologico insediamenti e funzioni*”.

Il PRG vigente di Ugento si fonda, come tanti altri piani urbanistici approvati negli scorsi decenni, su **previsioni di popolazione sovrastimate** (16.093 abitanti al 1995) e modelli insediativi caratterizzati da elevato consumo di suolo (aree di espansione estremamente estese e densità urbane molto basse), che hanno determinato evidenti e significativi problemi di sostenibilità ambientale (spreco di suolo), sociale (inaccessibilità alla casa per ampie fasce della popolazione a seguito della lievitazione dei prezzi degli immobili quale conseguenza dell'elevata incidenza del costo dei suoli) ed economica (elevatissimi costi di urbanizzazione a carico dei proponenti e ancora più elevati costi di manutenzione e gestione delle infrastrutture e dei servizi a carico della collettività).

In coerenza con quanto evidenziato nel DRAG, nei successivi paragrafi sono illustrati:

- il calcolo del **fabbisogno residenziale teorico**;
- il **fabbisogno residuo del PRG vigente**;
- il **dimensionamento residenziale** del Piano e la sua composizione, in riferimento agli ambiti della trasformazione, agli ambiti della rigenerazione e agli interventi per il recupero dell'inoccupato disponibile individuati dal Piano;
- il **dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale**, quale parte del dimensionamento residenziale complessivo;
- il **dimensionamento delle attrezzature di interesse generale**, a supporto del dimensionamento delle aree a standard condotto nell'ambito del Piano dei Servizi;
- il **dimensionamento della nuova ricettività e delle attrezzature nel settore turistico**.

# Il fabbisogno residenziale teorico

Il calcolo del *fabbisogno residenziale teorico* tiene conto di elementi diversificati, relativi sia ai fabbisogni pregressi che a quelli insorgenti nel periodo di riferimento del nuovo Piano, ed in particolare:

- dell'incremento di popolazione previsto nell'arco temporale di 15 anni;
- della diversa composizione familiare e in particolare, in funzione della rilevata tendenziale riduzione della composizione media del nucleo familiare, della crescita del numero delle famiglie a parità di popolazione;
- del miglioramento delle condizioni abitative, in particolare attraverso una riduzione delle coabitazioni e un incremento della superficie disponibile pro-capite;
- dell'erosione del patrimonio residenziale esistente disponibile determinata dalla sua riconversione ad altri usi non residenziali;
- erosione del patrimonio esistente disponibile connesso alla fatiscenza e/o alla non idoneità delle abitazioni esistenti;
- dello stato di fatiscenza e non idoneità di una quota del patrimonio residenziale esistente.

La valutazione del numero di abitazioni necessarie al quindicennio (2034) è stata pertanto determinata a seguito della definizione dei seguenti parametri:

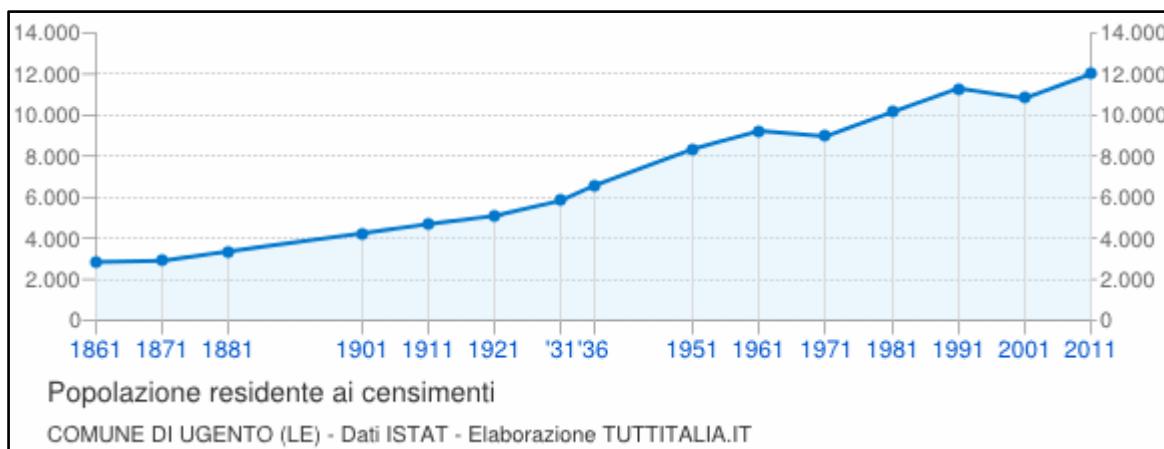
1. calcolo dell'incremento teorico della popolazione;
2. definizione della composizione familiare media;
3. valutazione delle condizioni di disagio abitativo, attraverso la stima:
  - dell'indice di affollamento
  - della domanda sociale tradizionale
  - della domanda di residenza fissa nelle piattaforme turistiche
  - della domanda da parte della "fascia grigia" della popolazione
  - della domanda da parte della popolazione straniera
4. valutazione del patrimonio residenziale esistente non disponibile, attraverso la stima:
  - del patrimonio esistente non disponibile in funzione dell'uso turistico
  - del patrimonio esistente non disponibile in funzione dell'uso temporaneo
  - del patrimonio esistente non disponibile per riconversione ad altri usi non residenziali
  - del patrimonio esistente non disponibile per fatiscenza e/o inidoneità;
  - del patrimonio esistente non disponibile quale quota fisiologica di inoccupato
5. definizione di uno standard abitativo pro-capite aggiornato rispetto alle dinamiche rilevate.

## Le attuali dinamiche demografiche

L'andamento della popolazione a Ugento è esplicitato nella tabella allegata, relativa alla popolazione residente nel Comune per censimenti, fino al 2011.

Dai dati emerge come il valore della popolazione residente sia stato, fino al 2011, costantemente in aumento con percentuali a due cifre, ad eccezioni di due modeste battute d'arresto nel 1971 (-2,9%) e nel 2001 (-4,2%); nell'ultimo periodo intercensuario (2001 – 2011) si registra un ulteriore incremento del 10,9%, pari a quasi 1.200 nuovi residenti.

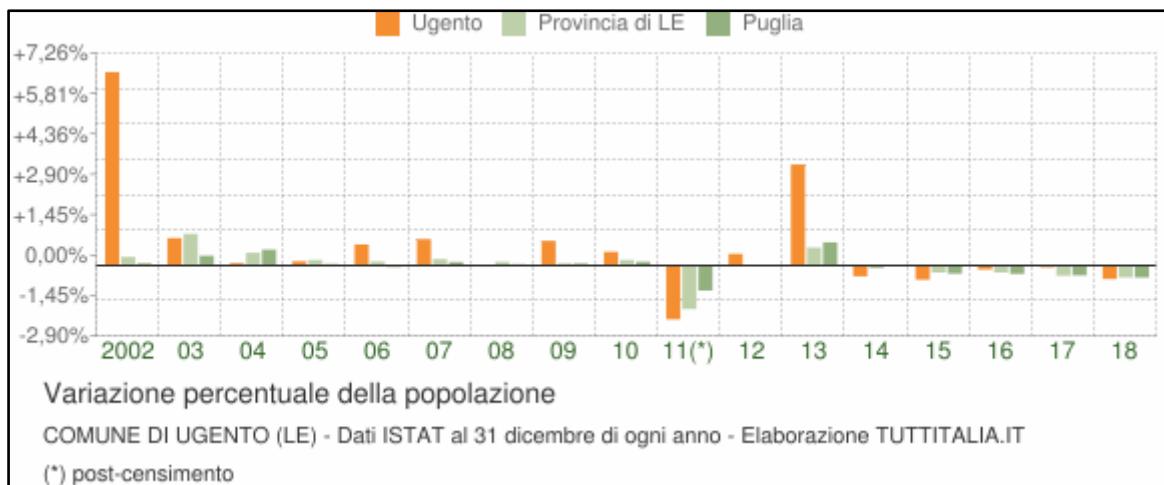
Censimento			Popolazione residente	Var (v.a.)	Var %
num.	anno	data rilevamento			
1°	<b>1861</b>	31-dic	2.843		-
2°	<b>1871</b>	31-dic	2.906	63	<b>2,2%</b>
3°	<b>1881</b>	31-dic	3.362	456	<b>15,7%</b>
4°	<b>1901</b>	10-feb	4.235	873	<b>26,0%</b>
5°	<b>1911</b>	10-giu	4.688	453	<b>10,7%</b>
6°	<b>1921</b>	01-dic	5.088	400	<b>8,5%</b>
7°	<b>1931</b>	21-apr	5.824	736	<b>14,5%</b>
8°	<b>1936</b>	21-apr	6.551	727	<b>12,5%</b>
9°	<b>1951</b>	04-nov	8.350	1.799	<b>27,5%</b>
10°	<b>1961</b>	15-ott	9.235	885	<b>10,6%</b>
11°	<b>1971</b>	24-ott	8.967	- 268	<b>- 2,9%</b>
12°	<b>1981</b>	25-ott	10.144	1.177	<b>13,1%</b>
13°	<b>1991</b>	20-ott	11.301	1.157	<b>11,4%</b>
14°	<b>2001</b>	21-ott	10.824	- 477	<b>- 4,2%</b>
15°	<b>2011</b>	09-ott	12.001	1.177	<b>10,9%</b>



Il significativo incremento della popolazione residente etra il 2001 e il 2011 pone Ugento **tra i comuni con il maggior incremento percentuale in Provincia di Lecce**, superato solo da Porto Cesareo, Surbo, Arnesano, Lizzanello, San Cesario di Lecce e Cavallino.

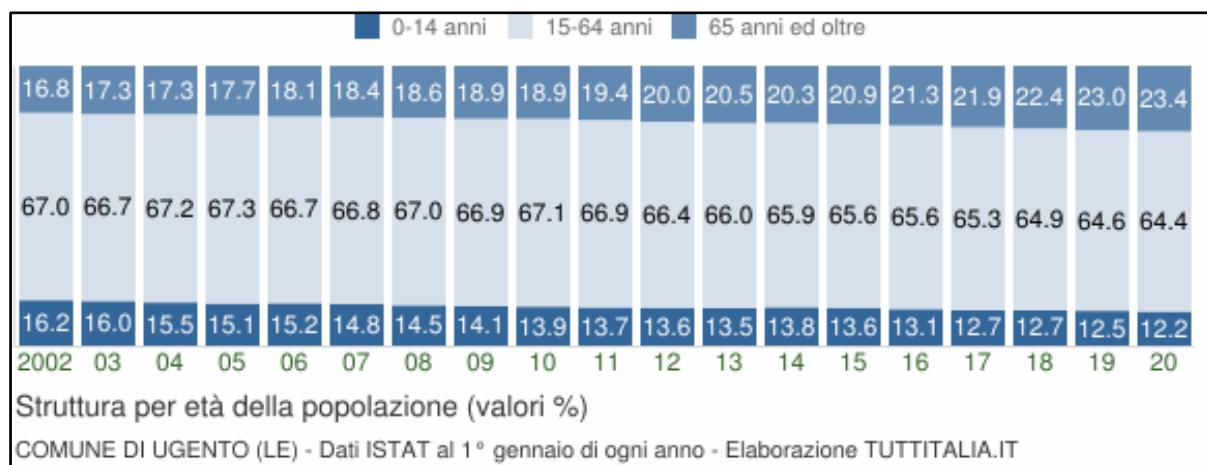
La successiva tabella evidenzia altresì nel dettaglio le dinamiche relative alla popolazione residente negli ultimi diciannove anni; i dati relativi agli anni successivi all'ultimo censimento condotto dall'Istat evidenziano una ulteriore crescita fino al 2013 (quando si raggiunge il massimo di popolazione residente, pari a 12.560 residenti), per poi assistere ad una leggerissima ma costante decrescita nei cinque anni successivi, dal 2014 al 2018 (passando da 12.560 abitanti nel 2013 ai 12.346 abitanti nel 2018, per un calo complessivo quindi di 214 residenti); i dati dell'ultimo anno disponibile (2019) evidenziano, infine, una inversione di tendenza e una leggerissima crescita rispetto all'anno precedente.

<i>Anno</i>	<i>Data rilevamento</i>	<i>Popolazione residente</i>	<i>Var (v.a.)</i>	<i>Var (%)</i>
<b>2001</b>	31-dic	<b>10.804</b>	-----	-----
<b>2002</b>	31-dic	<b>11.665</b>	+861	<b>+ 7.97</b>
<b>2003</b>	31-dic	<b>11.799</b>	+134	<b>+ 1.15</b>
<b>2004</b>	31-dic	<b>11.813</b>	+14	<b>+ 0.12</b>
<b>2005</b>	31-dic	<b>11.836</b>	+ 23	<b>+ 0.19</b>
<b>2006</b>	31-dic	<b>11.941</b>	+ 105	<b>+ 0.89</b>
<b>2007</b>	31-dic	<b>12.073</b>	+ 132	<b>+ 1.11</b>
<b>2008</b>	31-dic	<b>12.070</b>	- 3	<b>- 0,02</b>
<b>2009</b>	31-dic	<b>12.195</b>	+ 125	<b>+ 1.04</b>
<b>2010</b>	31-dic	<b>12.266</b>	+ 71	<b>+ 0.58</b>
<b>2011</b>	31-dic	<b>11.997</b>	- 269	<b>- 2.19</b>
<b>2012</b>	31-dic	<b>12.057</b>	+ 60	<b>+ 0.50</b>
<b>2013</b>	31-dic	<b>12.560</b>	+ 503	<b>+ 4.17</b>
<b>2014</b>	31-dic	<b>12.507</b>	- 53	<b>- 0.42</b>
<b>2015</b>	31-dic	<b>12.437</b>	- 70	<b>- 0.56</b>
<b>2016</b>	31-dic	<b>12.419</b>	- 18	<b>- 0.14</b>
<b>2017</b>	31-dic	<b>12.412</b>	- 7	<b>- 0.06</b>
<b>2018</b>	31-dic	<b>12.346</b>	- 66	<b>- 0.53</b>
<b>2019</b>	31-dic	<b>12.360</b>	+ 14	<b>+ 0.11</b>



Oltre al dato relativo alla popolazione residente appare utile evidenziare alcuni indicatori ed in particolare:

- **indice di vecchiaia** (rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione ed è pari al rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni e il numero dei giovani fino a 14 anni): a Ugento nel 2020 (1° gennaio) è pari a 191,5, quasi raddoppiato rispetto al 2002 (103,5) a dimostrazione di un **elevato e rapido invecchiamento della popolazione**, con il numero degli anziani ben superiore al numero dei giovani (191 anziani over 65 anni contro 100 giovani under 14); l'indice di vecchiaia registrato a Ugento è significativamente più alto della media regionale (pari a 175,4) e leggermente più basso della media provinciale (pari a 202,6 nel 2020).



- **indice di dipendenza strutturale** (rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva, di età inferiore a 14 anni o superiore a 65, rispetto a quella attiva, in età compresa tra 14 e 65 anni): nel 2020 (1° gennaio) risultano 55,3 individui a carico per ogni 100 attivi, in crescita rispetto ai dati di quindici anni prima (49,2 nel 2002); l'indice è più basso della media provinciale (57,6) e molto simile alla media regionale (54,8);
- **indice di ricambio della popolazione attiva** (indica il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione, con età di 60-64 anni, e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro, di età compresa tra 15 e 19 anni): coerentemente con gli altri dati, anche questo indicatore, pari a 139,8 nel 2020

(contro il valore di 88,4 registrato nel 2002), evidenzia un invecchiamento della popolazione attiva; l'indice è più alto della media provinciale (131,0) e sensibilmente più alto il valore dell'indice a livello regionale (124,6);

- **indice di struttura della popolazione attiva** (rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa ed è espresso quale rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana, 40-64 anni, e quella più giovane, 15-39 anni): nel caso di Ugento tale indicatore ha raggiunto il valore di 129,6 nel 2020 (88,2 nel 2002), sintomatico della prevalenza, tra gli attivi, della componente più anziana; l'indice è leggermente più basso della media provinciale (136,0) e assimilabile al valore dell'indice a livello regionale (130,6);
- **indice di natalità** (pari al numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti) e **indice di mortalità** (numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti): pari rispettivamente, nel 2019, a 6,0 e a 9,8 per 1000 abitanti; va registrato che a partire dal 2011 il tasso di natalità risulta sempre più basso dell'indice di mortalità, sintomatico di un saldo naturale ovviamente negativo, e con una forbice tra i due sempre più ampia; l'indice di natalità e quello di mortalità sono entrambi più bassi della media provinciale (rispettivamente 6,4 e 10,4); la media regionale dei due valori è pari rispettivamente a 6,9 e 9,7;
- **età media** (media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente): pari a 45,2 al 1° gennaio 2020 (era 39,4 nel 2002), poco più bassa rispetto all'attuale media provinciale (45,8), ma con una crescita più veloce negli ultimi quindici anni (la media provinciale risultava pari a 40,0 nel 2002) e poco più alta della media regionale (44,6).

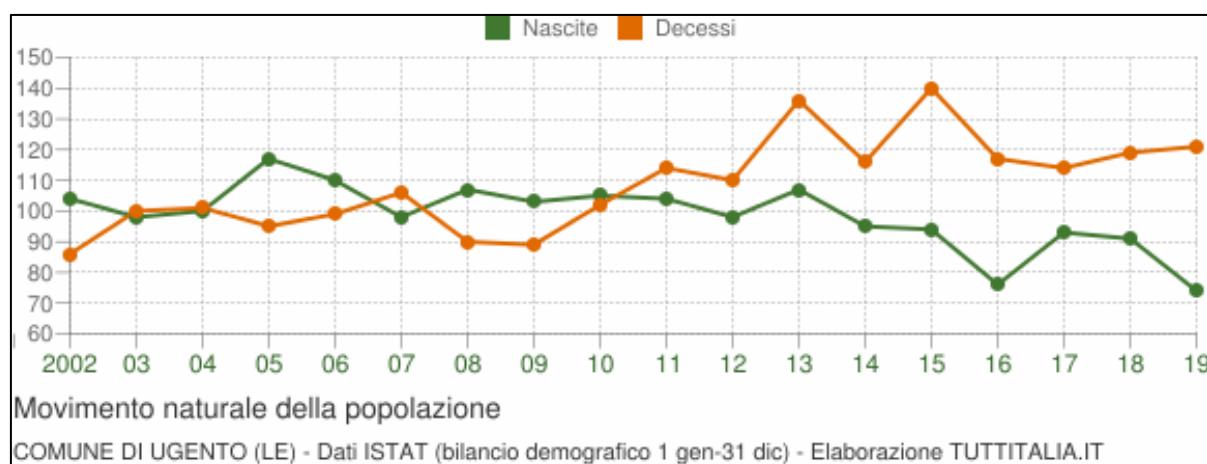
Di estremo interesse per il corretto dimensionamento del Piano appare inoltre l'analisi dei saldi naturale e migratorio, utili a verificare le attuali dinamiche demografiche e a rafforzare gli scenari per i 15 anni di riferimento del nuovo strumento urbanistico.

La tabella di seguito allegata, relativa al **saldo naturale** registrato a Ugento tra il 2002 e il 2019, esplica in maniera chiara la dinamica demografica locale: fino al 2010 si registra infatti un saldo naturale prevalentemente positivo; dal 2011 il dato è invece costantemente negativo, per il calo delle nascite (-19% tra il 2002 e il 2019) e soprattutto per l'incremento dei decessi (+41% circa nello stesso periodo).

<i>Anno (1 gen-31 dic)</i>	<i>Nascite</i>	<i>Decessi</i>	<i>Saldo naturale</i>
<b>2002</b>	104	86	<b>+18</b>
<b>2003</b>	98	100	<b>-2</b>
<b>2004</b>	100	101	<b>-1</b>
<b>2005</b>	117	95	<b>+22</b>
<b>2006</b>	110	99	<b>+11</b>
<b>2007</b>	98	106	<b>-8</b>
<b>2008</b>	107	90	<b>+17</b>
<b>2009</b>	103	89	<b>+14</b>

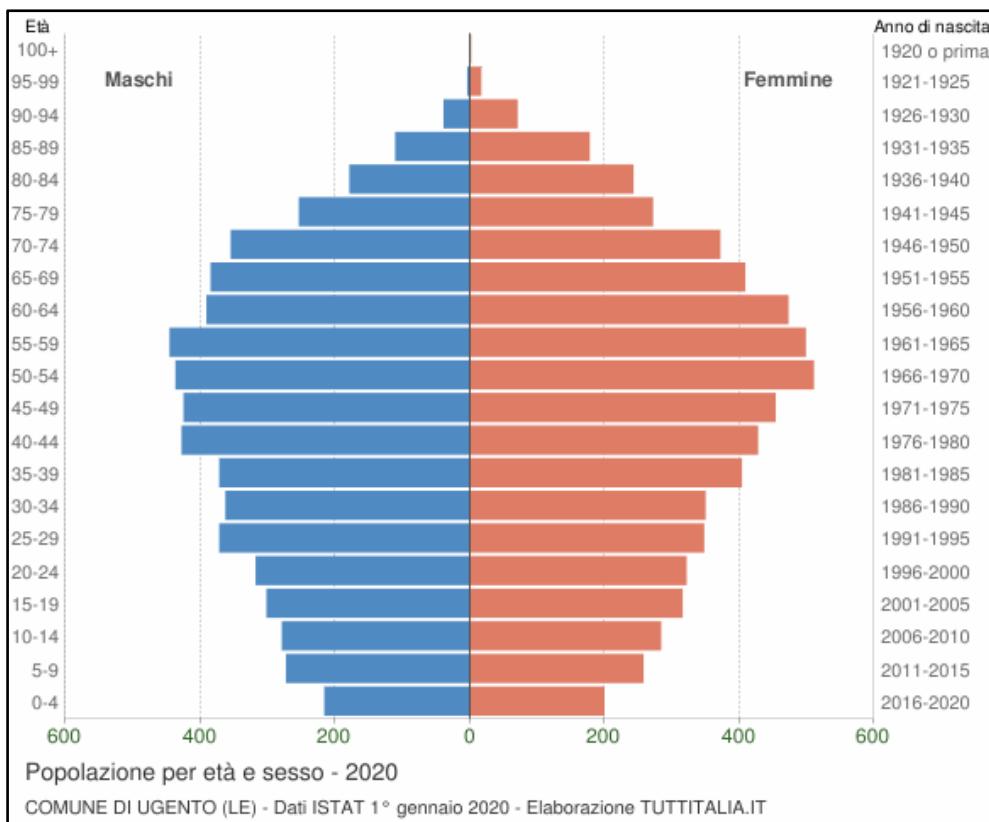
<b>2010</b>	105	102	<b>+3</b>
<b>2011</b>	104	114	<b>-10</b>
<b>2012</b>	98	110	<b>-12</b>
<b>2013</b>	107	136	<b>-29</b>
<b>2014</b>	95	116	<b>-21</b>
<b>2015</b>	94	140	<b>-46</b>
<b>2016</b>	76	117	<b>-41</b>
<b>2017</b>	93	114	<b>-21</b>
<b>2018</b>	91	119	<b>-28</b>
<b>2019</b>	74	121	<b>-47</b>
<b>Δ 2002 - 2019 (v.a.)</b>	- 30	+ 35	
<b>Δ 2002 - 2019 (%)</b>	- 19,2	+ 40,7	

Il grafico allegato evidenzia in maniera estremamente chiara come il numero dei decessi, dal 2011, sia ormai stabilmente superiore al numero delle nascite.



I dati relativi all'invecchiamento della popolazione, la riduzione della popolazione giovane e la riduzione della natalità, fanno ipotizzare che tale saldo naturale non possa che rimanere negativo negli anni a venire, incrementando anzi il suo ordine di grandezza, a meno di cambiamenti significativi nella composizione demografica connessi a movimenti migratori interni e/o esterni.

<i>Fasce di età</i>	2003		2019		<i>Δ 2019-2003</i>	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
0-4	<b>535</b>	4,60%	<b>416</b>	3,40%	<b>-119</b>	-22,24%
5-9	<b>605</b>	5,20%	<b>531</b>	4,30%	<b>-74</b>	-12,23%
10-14	<b>726</b>	6,20%	<b>563</b>	4,60%	<b>-163</b>	-22,45%
15-19	<b>753</b>	6,50%	<b>618</b>	5,00%	<b>-135</b>	-17,93%
20-24	<b>851</b>	7,30%	<b>640</b>	5,20%	<b>-211</b>	-24,79%
25-29	<b>889</b>	7,60%	<b>720</b>	5,80%	<b>-169</b>	-19,01%
30-34	<b>808</b>	6,90%	<b>713</b>	5,80%	<b>-95</b>	-11,76%
35-39	<b>835</b>	7,20%	<b>776</b>	6,30%	<b>-59</b>	-7,07%
40-44	<b>775</b>	6,60%	<b>856</b>	6,90%	<b>81</b>	10,45%
45-49	<b>752</b>	6,40%	<b>879</b>	7,10%	<b>127</b>	16,89%
50-54	<b>731</b>	6,30%	<b>948</b>	7,70%	<b>217</b>	29,69%
55-59	<b>695</b>	6,00%	<b>945</b>	7,60%	<b>250</b>	35,97%
60-64	<b>696</b>	6,00%	<b>864</b>	7,00%	<b>168</b>	24,14%
65-69	<b>620</b>	5,30%	<b>794</b>	6,40%	<b>174</b>	28,06%
70-74	<b>624</b>	5,30%	<b>727</b>	5,90%	<b>103</b>	16,51%
75-79	<b>376</b>	3,20%	<b>526</b>	4,30%	<b>150</b>	39,89%
80-84	<b>241</b>	2,10%	<b>422</b>	3,40%	<b>181</b>	75,10%
85-89	<b>102</b>	0,90%	<b>289</b>	2,30%	<b>187</b>	183,33%
90-94	<b>44</b>	0,40%	<b>110</b>	0,90%	<b>66</b>	150,00%
95-99	<b>5</b>	0,00%	<b>21</b>	0,20%	<b>16</b>	320,00%
100+	<b>2</b>	0,00%	<b>2</b>	0,00%	<b>0</b>	00,00%
<b>Totale</b>	<b>11.665</b>	100,00%	<b>12.360</b>	100,00%	<b>695</b>	<b>5,96%</b>



Dall'approfondimento condotto relativamente alla distribuzione della popolazione per fasce di età, riportato in tabella, emerge la significativa differenza tra il 2003 e il 2019: la base si è notevolmente ridotta rispetto al 2003, con una riduzione in termini assoluti e percentuali di tutte le classi fino a 39 anni, mentre crescono le classi di età matura e ancora di più gli anziani (a titolo esemplificativo la popolazione giovanile e in età scolastica, tra 0 e 19 anni, si è ridotta da 2.619 a 2.128 unità nel periodo considerato; la classe tra gli 80 e gli 89 anni è più che raddoppiata, passando da 343 a 711 unità nello stesso periodo); tali dinamiche comportano inevitabilmente una differente richiesta di servizi (ad esempio, in estrema sintesi, meno scuole e più strutture di assistenza).

La tabella relativa al **saldo migratorio**, articolata tra saldo migratorio con gli altri comuni e saldo migratorio con l'estero, evidenzia una situazione ancora fluida e con alcuni aspetti positivi che potranno essere valorizzati anche attraverso le politiche di Piano: il dato complessivo evidenzia infatti, negli ultimi anni, un saldo migratorio totale altalenante (fino al 2013 è stato tendenzialmente sempre positivo), a dimostrazione di una residua (o rinnovata in considerazione del dato dell'ultimo anno) attrattività del Comune di Ugento rispetto ai comuni limitrofi (la media provinciale del saldo migratorio totale è negativa negli ultimi anni, come nella maggior parte dei comuni limitrofi).

Appare utile approfondire l'analisi del dato in quanto, se è certo che i flussi in partenza da Ugento riguardano prevalentemente le fasce più giovani della popolazione, sarebbe utile qualificare per classe di età i nuovi iscritti: il territorio di Ugento come occasione per attività lavorative e per l'insediamento di giovani o luogo di buon ritiro per persone di una certa età.

Il saldo migratorio non compensa comunque, negli ultimi anni, il dato negativo del saldo naturale; solo nell'ultimo anno si assiste ad un'inversione di tendenza, con saldo migratorio positivo e tale da compensare, seppur di poco, il saldo naturale negativo, ormai da anni ineluttabilmente negativo.

Anno (1 gen-31 dic)	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio altri comuni	Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi			
2002	184	65	871	207	70	0	-23	-5	843
2003	169	60	146	188	51	0	-19	9	136
2004	170	88	0	209	34	0	-39	54	15
2005	186	59	0	191	53	0	-5	6	1
2006	189	66	1	135	27	0	54	39	94
2007	215	128	3	156	48	2	59	80	140
2008	160	85	0	211	54	0	-51	31	-20
2009	166	105	0	135	25	0	31	80	111
2010	203	79	1	182	32	1	21	47	68
2011	196	88	2	175	22	10	21	66	79
2012	222	61	130	225	110	6	-3	-49	72
2013	577	61	241	185	70	92	392	-9	532
2014	184	66	3	207	78	0	-23	-12	-32
2015	174	57	4	196	63	0	-22	-6	-24
2016	222	61	3	197	65	1	25	-4	23
2017	218	66	7	177	93	7	41	-27	14
2018	175	59	6	203	71	4	-28	-12	-38
2019	240	77	6	201	58	6	39	19	58

Anno (1 gen-31 dic)	Saldo naturale	Saldo Migratorio	Saldo totale
2002	18	843	861
2003	-2	136	134
2004	-1	15	14
2005	22	1	23
2006	11	94	105
2007	-8	140	132
2008	17	-20	-3
2009	14	111	125
2010	3	68	71
2011	-10	79	69

<b>2012</b>	<b>-12</b>	<b>72</b>	<b>60</b>
<b>2013</b>	<b>-29</b>	<b>532</b>	<b>503</b>
<b>2014</b>	<b>-21</b>	<b>-32</b>	<b>-53</b>
<b>2015</b>	<b>-46</b>	<b>-24</b>	<b>-70</b>
<b>2016</b>	<b>-41</b>	<b>23</b>	<b>-18</b>
<b>2017</b>	<b>-21</b>	<b>14</b>	<b>-7</b>
<b>2018</b>	<b>-28</b>	<b>-38</b>	<b>-66</b>
<b>2019</b>	<b>-47</b>	<b>58</b>	<b>11</b>

La logica delle dinamiche migratorie è legata spesso ad aspetti di difficile prevedibilità, quali l'evoluzione del quadro normativo relativo alle regolarizzazioni degli immigrati, la forza economica del territorio, la sua capacità di attirare lavoratori.

Dai dati e dagli indicatori riportati è possibile tracciare il **profilo della struttura demografica** di Ugento, caratterizzato, tra l'altro, da una popolazione anziana in tendenziale e rapido aumento, da un numero medio dei componenti per famiglia in rapido calo e da un processo migratorio che almeno in parte compensa i saldi naturali negativi.

*Le politiche del nuovo Piano, la riqualificazione degli spazi urbani e della qualità urbana in generale, l'incremento della dotazione di servizi e attrezzature, l'offerta di edilizia residenziale accessibile a fasce più ampie di popolazione, il miglioramento della vivibilità dei contesti urbani, la valorizzazione del patrimonio ambientale e storico culturale, la creazione di opportunità per l'insediamento di nuove attività economiche, perseguono obiettivi di riduzione dei fenomeni di trasferimento della popolazione più giovane e di attrazione per soggetti giovani e dinamici in grado di modificare, tra l'altro, auspicabilmente, anche gli attuali trend demografici.*

## La popolazione al 2034

La definizione del trend di crescita della popolazione residente rappresenta operazione contraddistinta sempre da significativi margini di aleatorietà, tuttavia, al fine di definire una delle componenti del dimensionamento del nuovo Piano, si è fatto riferimento alla metodologia della DGR 6320/89 per la determinazione dell'incremento demografico massimo, metodo che quantifica la previsione della popolazione tenendo conto la media dei trend dell'ultimo quindicennio. Utilizzando tale criterio, assumendo come dato di riferimento la popolazione al dicembre 2019, la stima della popolazione al 2034 è stata ricavata applicando la seguente formula:

$$Y_{n+h} = Y_n \times (1 + Z)^{15}$$

$Y_{n+h}$  popolazione al 2034

$Y_n$  popolazione al 2019

$Z$  variazione media annua della popolazione  
(ottenuta dalla media aritmetica del valore medio delle variazioni annue per i periodi 2005-2014, 2005-2019 e 2015-2019)

15 periodo temporale sul quale si effettua la stima

**Tenendo conto del valore della media delle medie e applicando la formula di calcolo del tasso composto, la proiezione demografica all'anno 2019+15 (anno 2034) è stimata pari a 12.773 abitanti, ovvero con un incremento di 413 abitanti rispetto al dato anagrafico al 31 dicembre 2019 (12.360 abitanti), equivalente ad un incremento medio annuo di 27,5 nuovi abitanti.**

La proiezione demografica, anche in virtù dei possibili margini di errore sottesi all'utilizzo di tali formule, è stata poi articolata, come evidenziato nella tabella allegata, per **anni target** (1 ogni 5 anni del periodo di riferimento del Piano), affinché in ciascuno di tali archi temporali si possano monitorare e valutare, eventualmente adattandole, le previsioni del Piano secondo una logica resiliente all'evoluzione socio-economica reale del contesto locale.

Anno	Proiezione popolazione residente	Target quinquennale	$\Delta$ 2019 – anno target
2019	<b>12.360</b>		
2020	12.388		
2021	12.415		
2022	12.443		
2023	12.470		
<b>2024</b>	12.498	12.498	<b>+ 138</b>
2025	12.525		
2026	12.553		
2027	12.580		
2028	12.608		

<b>2029</b>	12.635	12.635	<b>+ 275</b>
2030	12.663		
2031	12.690		
2032	12.718		
2033	12.745		
<b>2034</b>	<b>12.773</b>	<b>12.773</b>	<b>+ 413</b>

*L'attualità della presente proiezione demografica, anche in considerazione dei numeri non elevati della dinamica, dovrà, pertanto, essere verificata ed eventuale modificata e adeguata, a cadenze almeno quinquennali e, comunque, in occasione, della redazione dei PUG/P successivi al primo.*

*Nel dimensionamento del presente primo PUG/Programmatico si assume, pertanto, una crescita demografica pari a 413 nuovi abitanti residenti nel quindicennio. Tale incremento contribuisce alla crescita del numero delle famiglie residenti, numero che costituisce il riferimento principale per il dimensionamento del Piano, analizzato in dettaglio al successivo paragrafo.*

## La composizione familiare al 2034

Ai fini del dimensionamento del nuovo Piano assumono estremo interesse i dati relativi all'evoluzione del numero delle famiglie e alla composizione media del nucleo familiare.

Il processo di semplificazione delle strutture familiari che ha interessato l'Italia negli ultimi decenni continua a far registrare una crescita del numero di famiglie, alla quale corrisponde una progressiva riduzione della loro dimensione, con un forte incremento delle famiglie minime e la quasi estinzione delle famiglie numerose.

La tabella allegata (*fonte Istat – Censimenti della popolazione*) evidenzia le dinamiche registrate a Ugento tra il 1991 e il 2011 relative al numero di componenti per famiglia: in vent'anni le famiglie composte da un solo componente sono più che triplicate (1.571 nel 2011 contro le 489 del 1991), sono cresciute in maniera significativa le famiglie composte da 2 o 3 componenti (rispettivamente + 67% e + 40% circa tra 1991 e 2011), sono sostanzialmente stabili le famiglie di 4 persone e si sono notevolmente ridotte, complessivamente dimezzate, le famiglie composte da 5, 6 o più componenti (- 68,5% e - 42% circa rispettivamente).

Censimento	Famiglie per numero di componenti						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
1991	489	749	680	877	506	184	3485
2001	576	986	740	867	395	87	3651
Δ 1991 - 2001 (%)	17,8%	31,6%	8,8%	-1,1%	-21,9%	-52,7%	4,8%
2011	1571	1251	940	844	272	58	4936
2011 %	31,8%	25,3%	19,0%	17,1%	5,5%	1,2%	100,00%
Δ 2001 - 2011 (%)	172,7%	26,9%	27,0%	-2,7%	-31,1%	-33,3%	35,2%
Δ 1991 - 2011 (%)	221,3%	67,0%	38,2%	-3,8%	-46,2%	-68,5%	41,6%

Alla nascita dello stato italiano (1861) il numero medio di componenti per famiglia era di 4,7; nel volgere degli ultimi vent'anni il numero medio di componenti in famiglia (*fonte Istat - Annuario Statistico Italiano / 2019*) è sceso da 2,7 (media 1997-1998) a 2,3 (media 2017-2018). In particolare, sono progressivamente aumentate le famiglie monocomponenti: dal 21,5 per cento nel 1997-98 al 33,0 per cento nel 2017-2018; mentre, le famiglie numerose – ovvero quelle con cinque o più componenti – hanno registrato un costante calo (dal 7,7 per cento nel 1997-98 al 5,3 per cento nel 2017-2018).

Il dato pugliese (*fonte IPRES, 2015*) è più simile alla media nazionale che a quella delle regioni meridionali: al 1° gennaio 2015 il numero medio dei componenti per famiglia è infatti pari a 2,57 membri per nucleo, con valori leggermente più elevati per la provincia di Foggia (2,6) e per la BAT, comunque in sensibile calo rispetto al dato 2010.

I dati ufficiali (*fonte ISTAT - Censimenti della popolazione*) relativi al Comune di Ugento sono evidenziati nella tabella di seguito allegata e mostrano un costante e significativo incremento del numero delle famiglie e una conseguente costante diminuzione del numero medio di componenti.

Censimento	Popolazione residente	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
<b>1991</b>	11.301	3.485	<b>3,24</b>
<b>2001</b>	10.824	3.651	<b>2,96</b>
<b>2011</b>	12.001	4.936	<b>2,43</b>

Dati più recenti, articolati per singole annualità e aggiornati fino al 31 dicembre 2019, riportati nella tabella di seguito allegata, confermano il trend evidenziato dai dati censuari, con un ulteriore rapido incremento del numero di famiglie associato ad una altrettanto rapida diminuzione del numero medio di componenti. Negli ultimi 17 anni (periodo 2003 – 2019), a fronte di una leggera **diminuzione della popolazione residente** (decremento di 561 abitanti), si regista un **incremento pari a poco più di 2.000 famiglie** e una significativa riduzione del **numero medio di componenti**, che passano **da 3,41 a 2,25**.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
<b>2003</b>	31-dic	<b>11.799</b>	3.446	<b>3,41</b>
<b>2004</b>	31-dic	<b>11.813</b>	4.470	<b>2,64</b>
<b>2005</b>	31-dic	<b>11.836</b>	4.489	<b>2,63</b>
<b>2006</b>	31-dic	<b>11.941</b>	4.695	<b>2,54</b>
<b>2007</b>	31-dic	<b>12.073</b>	4.818	<b>2,50</b>
<b>2008</b>	31-dic	<b>12.070</b>	4.810	<b>2,51</b>
<b>2009</b>	31-dic	<b>12.195</b>	4.912	<b>2,48</b>
<b>2010</b>	31-dic	<b>12.266</b>	4.961	<b>2,47</b>
<b>2011</b>	31-dic	<b>11.997</b>	5.072	<b>2,36</b>
<b>2012</b>	31-dic	<b>12.057</b>	5.053	<b>2,38</b>
<b>2013</b>	31-dic	<b>12.560</b>	5.154	<b>2,43</b>
<b>2014</b>	31-dic	<b>12.507</b>	5.305	<b>2,36</b>
<b>2015</b>	31-dic	<b>12.437</b>	5.325	<b>2,33</b>
<b>2016</b>	31-dic	<b>12.419</b>	5.360	<b>2,32</b>
<b>2017</b>	31-dic	<b>12.412</b>	5.400	<b>2,30</b>
<b>2018</b>	31-dic	<b>12.346</b>	5.432	<b>2,27</b>
<b>2019</b>	31-dic	<b>12.360</b>	5.492	<b>2,25</b>

Tali dati evidenziano che nel prossimo futuro, ed in particolare nei 15 anni di riferimento del PUG, pur con popolazione stabilizzata o in lieve crescita, e qualora si confermasse il trend di crescita del numero di famiglie registrato negli ultimi 15 anni, aumenterà significativamente il numero delle famiglie residenti, e con esse la domanda di abitazioni.

In funzione dell'importanza di tale componente per il dimensionamento del Piano è stato elaborato uno ***scenario di previsione della popolazione al 2034 per numero famiglie***, desunto dalla prevista composizione dei nuclei familiari.

La previsione è stata elaborata ipotizzando:

- per il primo quinquennio, fino al 2024 e in corrispondenza del presunto periodo di validità della prima componente programmatica, un decremento del valore medio del numero di componenti dei nuclei familiari, in linea con i decrementi medi registrati nell'ultimo quindicennio;
- per il secondo quinquennio, fino al 2029 e in corrispondenza del presunto periodo di validità della successiva componente programmatica, un decremento del valore medio del numero di componenti dei nuclei familiari, meno consistente rispetto al valore medio determinato dal trend storico, in linea con le prospettate politiche di piano che auspicano un'inversione di tendenza della continua riduzione delle dimensioni delle famiglie;
- per il terzo quinquennio e pertanto rispetto all'intero arco di validità presunta del Piano, un ulteriore diminuzione dei decrementi delle dimensioni dei nuclei familiari, verso una sostanziale inversione di tendenza del fenomeno, da verificarsi in relazione al conseguimento delle politiche di Piano

Anno	Popolazione residente	Numero famiglie	Media componenti per famiglia	Riduzione media dei componenti familiari per quinquennio	Presunto incremento delle famiglie per quinquenni
2005	11.836	4.489	2,64	0,031	226
2006	11.941	4.695	2,54		
2007	12.073	4.818	2,51		
2008	12.070	4.810	2,51		
2009	12.195	4.912	2,48		
2010	12.266	4.961	2,47		
2011	11.997	5.072	2,37		
2012	12.057	5.053	2,39		
2013	12.560	5.154	2,44		
2014	12.507	5.305	2,36		
2015	12.437	5.325	2,34	0,017	411
2016	12.419	5.360	2,32		
2017	12.412	5.400	2,30		
2018	12.346	5.432	2,27		
2019	12.360	5.492	2,25		
2020	12.388	5.536	2,24	0,013	531
2021	12.415	5.581	2,22		
2022	12.443	5.626	2,21		
2023	12.470	5.672	2,20		
2024	12.498	5.718	2,19		
2025	12.525	5.755	2,18	0,009	
2026	12.553	5.791	2,17		
2027	12.580	5.828	2,16		
2028	12.608	5.865	2,15		
2029	12.635	5.903	2,14		
2030	12.663	5.927	2,14	0,004	
2031	12.690	5.951	2,13		
2032	12.718	5.975	2,13		
2033	12.745	5.999	2,12		
2034	12.773	6.023	2,12		

*Alla luce di quanto evidenziato, ai fini del dimensionamento del Piano si ipotizza una crescita pari a 531 famiglie al 2034, di cui 226 famiglie entro i primi cinque anni (2024) e 411 famiglie complessive entro i primi dieci (2029).*

La proiezione al quindicennio risulta comunque di complessa formulazione per via della consistente variabilità delle componenti che possono avere effetti di variabile sulla fenomenica (economiche/occupazionali, sociali, di composizione demografica, migratorie, di qualità dei servizi e della vita in generale). *L'attualità della presente proiezione demografica dovrà pertanto essere verificata, ed eventualmente modificata ed adeguata, a cadenze quinquennali e, comunque, in occasione, della redazione dei PUG/P successivi al primo.*

## Il disagio abitativo

Il “**disagio abitativo**” è oggi un fenomeno che non fa più riferimento unicamente alle condizioni di deficit qualitativo degli alloggi (quali la superficie pro-capite e la dotazione di servizi e impianti di vario tipo, che hanno tradizionalmente descritto e circoscritto il concetto di “idoneità abitativa dell’alloggio”), ma deve comprendere tutte quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l’accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare e la condizione economica e lavorativa (giovani coppie, giovani soli, lavoratori precari e migranti, famiglie numerose, anziani, famiglie monoparentali, genitori separati con figli a carico, ecc. per i quali i costi dell’abitare, legati all’acquisto della casa o ai canoni di affitto, hanno un’incidenza sul reddito non sopportabile).

Il modello abitativo proposto nei passati decenni dall’edilizia residenziale pubblica appare in parte superato dagli stili di vita della popolazione in evoluzione anche radicale, verso modelli e tipologie abitative assolutamente nuovi, a fronte di una capacità di spesa dell’italiano medio che diminuisce sempre più e alla quale il mercato edilizio non è in grado di fornire una valida risposta.

Le soluzioni tradizionali e le relative politiche di intervento lasciano scoperta una parte importante del “disagio abitativo”; una componente della domanda di alloggi rappresentata da coloro i quali non hanno accesso al libero mercato e/o al mercato del credito, ma che, nello stesso tempo, superano quelle condizioni di reddito, di situazione sociale o lavorativa che permetterebbe loro l’accesso all’edilizia pubblica tradizionale.

Nell’ambito delle politiche abitative si assiste quindi al passaggio dall’edilizia residenziale pubblica all’edilizia sociale (*social housing*), caratterizzata da almeno tre aspetti innovativi:

- **target dei beneficiari**: l’edilizia sociale è finalizzata all’inclusione di quell’area grigia di outsiders, provenienti per lo più dal cosiddetto «ceto medio impoverito», che non hanno redditi così bassi da accedere all’edilizia popolare ma neanche così alti per ricorrere al mercato;
- **tipologia di bisogno**, ovvero fornire la risposta a quei bisogni «scoperti» che rispecchiano forme di vulnerabilità sempre più “liquida”; la dimensione economica non è più l’unico fattore che determina situazioni di esclusione abitativa, ma accanto a essa si contano numerose nuove variabili (temporaneità del bisogno, disabilità);
- **innovazione delle policy**, con l’introduzione di nuovi modelli di governance sia nel finanziamento che nella gestione dei progetti; l’offerta di alloggi non è quindi esclusiva dello Stato, ma intervengono sempre più spesso soggetti eterogenei provenienti dal settore privato, dal Terzo settore e dal mondo delle fondazioni, con un crescente decentramento delle competenze dal governo centrale a quello locale.

## Il disagio abitativo – l’indice di affollamento

L’indice di affollamento rappresenta un indicatore che tradizionalmente, come evidenziato in precedenza, esauriva in sé, unitamente alle eventuali caratteristiche di inadeguatezza delle abitazioni, il concetto di disagio abitativo.

A Ugento, come evidente nella tabella di seguito allegata, il **fenomeno delle coabitazioni**, determinato come differenza tra il numero delle famiglie residenti e il numero delle abitazioni occupate, spesso espressione di un disagio sociale e/o della impossibilità di

accedere ad una abitazione, è quantificato nel 2011 in 218 casi (pari allo 4,6% del totale); tale valore appare in crescita significativa rispetto ai valori bassi e sostanzialmente stabili calcolati per gli anni 1991 e 2001 (32 e 41 casi rispettivamente), e pertanto non può essere sottovalutato quale espressione di un disagio cui provare a trovare soluzione attraverso le scelte di Piano.

Il censimento 2011 registra inoltre la presenza a Ugento di solo 2 famiglie in “*altro tipo di alloggio*”.

	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2011</b>
<b>Famiglie residenti</b>	3485	3651	4936
<b>Abitazioni occupate</b>	3453	3610	4718
<b>Coabitazioni (v.a.)</b>	32	41	218
<b>Coabitazioni (%)</b>	0,9%	1,14%	4,62%

*Alla luce dei dati attualmente disponibili e ai fini del dimensionamento del Piano, si assume pertanto una domanda pregressa pari alla somma delle coabitazioni e delle famiglie che al 2011 occupano altri tipi di alloggi, pari a 220 abitazioni.*

## Il disagio abitativo – la domanda sociale tradizionale

Nel Comune di Ugento le famiglie iscritte nel 2018 (*fonte Comune di Ugento*) nelle **graduatorie dell'edilizia residenziale pubblica** risultano essere **48**, pari allo 0,88% delle famiglie residenti (5.432 nel 2018). La stessa fonte dei dati evidenzia come nel 2018 le famiglie che usufruiscono del **sussidio all'affitto** nel territorio comunale sono pari a **13**, ossia il 0,24% delle 5.432 famiglie residenti.

*Il dato evidenziato per quanto non incida sul dimensionamento complessivo del Piano, dovrà trovare specifiche risposte nelle previsioni e nella normativa del nuovo strumento urbanistico al fine di articolare l'attuale offerta residenziale.*

## Il disagio abitativo – la residenza fissa nelle piattaforme turistiche

Una dinamica relativamente recente, sintomatica anch'essa dei nuovi disagi abitativi, di una carenza di offerte abitative a costi accessibili nel centro urbano e comunque della mancata corrispondenza tra domanda e offerta di residenza, è quella della trasformazione delle abitazioni residenziali turistiche, in particolare quelle comprese negli Sciali, in residenze ordinarie.

Come emerge dai dati riportati in tabella (*fonte Istat – Censimento della popolazione 2001 e 2011*), la popolazione residente risulta in leggera crescita nel centro urbano di Ugento e nell'insediamento di Gemini (in percentuale comunque inferiore alla crescita complessiva registrata nel decennio), in notevole crescita negli insediamenti costieri, seppure con pesi diversi come si vedrà, e in significativa riduzione nell'ambito rurale; poco significativi i dati relativi all'insediamento turistico di Fontanelle (solo 4 residenti nel 2011).

Più nel dettaglio va sottolineato come la popolazione residente a Torre San Giovanni quasi triplica in un decennio, passando da 430 nel 2001 a 1.259 abitanti residenti nel 2011 (era

poco più di un decimo dell'attuale nel 1991); dinamica simile, seppure con numeri molto più contenuti, si registra anche a Torre Mozza (residenti quadruplicano, da 17 a 71) e a Lido Marini (da 23 a 54 residenti).

Il dato 2011 relativo all'**ambito rurale** non è assunto nella valutazione in quanto non appare coerente con la realtà osservabile (in tale ambito sono registrate solo 11 abitazioni facendo verosimilmente confluire in altre sezioni di censimento i dati riferibili a tale ambito).

Approfondendo il dato anche rispetto allo **stato di occupazione delle abitazioni**, emerge la presenza significativa di residenza stabile a Torre San Giovanni, quantificabile nel 15% delle abitazioni totali, ma anche a Torre Mozza (10% delle abitazioni occupate); meno significativa a Lido Marini (meno del 5% delle abitazioni occupate).

Il rapporto tra abitanti ed abitazioni negli insediamenti costieri si rivela più basso della media del centro urbano, inferiore a 2 nel caso di Torre San Giovanni, escludendo quindi una presenza significativa in tali contesti di famiglie con figli. Approfondendo l'analisi del dato relativo ai residenti a Torre San Giovanni, emerge la presenza elevatissima di famiglie monocomponente (pari al 55% del totale), una bassa età media (solo l'8% della popolazione residente ha più di 65 anni), una significativa presenza di popolazione straniera (pari a quasi il 20% della popolazione straniera complessiva).

	<i>Popolazione residente 1991</i>	<i>Popolazione residente 2001</i>	<i>Popolazione residente 2011</i>	<i>Δ 2011 – 1991 (v.a.)</i>	<i>Δ 2011 – 1991 (%)</i>	<i>Δ 2011 – 2001 (v.a.)</i>	<i>Δ 2011 – 2001 (%)</i>
Ugento centro	9.251	8.657	8.872	-379	-4,10%	215	2,5%
Gemini	1.739	1.623	1.708	-31	-1,78%	85	5,2%
Torre San Giovanni	191	430	1.259	1.068	559,16%	829	192,8%
Fontanelle	<b>0</b>	14	4	4		-10	-71,4%
Torre Mozza	9	17	71	62	688,89%	54	317,6%
Lido Marini	1	23	54	53	5300,00%	31	134,8%
Ambito rurale	110	60	33	-77	-70,00%	-27	-45,0%
<b>Totali</b>	<b>11.301</b>	<b>10.824</b>	<b>12.001</b>	<b>700</b>	<b>6,19%</b>	<b>1.177</b>	<b>10,9%</b>

	<i>Abitazioni totale 2011</i>	<i>Abitazioni non occupate 2011</i>	<i>Abitazioni occupate 2011</i>	<i>Abitazioni non occupate sul totale</i>	<i>Abitanti / abitazioni occupate 2011</i>
Ugento	4.656	1.340	3.316	28,8%	2,68
Gemini	903	247	656	27,4%	2,60
Torre San Giovanni	4.407	3.753	654	85,2%	1,93
Fontanelle	<b>199</b>	<b>197</b>	2	99,0%	2,00
Torre Mozza	447	404	43	90,4%	1,65
Lido Marini	1.191	1.154	37	96,9%	1,46
Ambito rurale	11	0	11	0,0%	3,00
<b>Totali</b>	<b>11.814</b>	<b>7.095</b>	<b>4.719</b>	<b>60,1%</b>	<b>2,54</b>

L'insediamento stabile nei contesti turistici costieri non è supportato da adeguate dotazioni di servizi e attrezzature, né potrà esserlo in futuro per i costi insostenibili che tali dotazioni comporterebbero. Gli obiettivi del Piano sono pertanto indirizzati alla valorizzazione di tali contesti in funzione turistico ricettiva, valorizzando la specificità di ciascuno di essi e la qualità dell'offerta turistica. La presenza di popolazione residente stabile a Torre San Giovanni può comunque favorire e facilitare **dinamiche di destagionalizzazione dell'offerta turistica**.

*In coerenza con le finalità del Piano e ai fini del suo dimensionamento, si assume pertanto l'obiettivo di determinare le condizioni, in particolare attraverso un incremento dell'offerta di residenza a costi accessibili e il miglioramento della qualità urbana e dei servizi offerti, affinché una quota della popolazione attualmente residente negli insediamenti turistici, ed in particolare a Torre San Giovanni, pari a circa il 30% del totale, sia incentivata a reinsediarsi nel centro urbano o a Gemini. A tal fine sarà compresa nel dimensionamento del Piano una quota di 400 abitanti, per i quali sarà opportuno fornire specifiche risposte che non potranno limitarsi all'offerta di residenza sul libero mercato.*

### **Il disagio abitativo – la “fascia grigia”**

Negli ultimi anni, sempre più spesso, si parla di “**fascia grigia**”, cioè di quella componente sociale composta da famiglie che non possiedono i requisiti per ottenere la casa pubblica a canone sociale, ma che al tempo stesso non riescono a soddisfare sul libero mercato le proprie esigenze abitative. Questi soggetti non appartengono storicamente alle frange povere della popolazione, né culturalmente né economicamente, di conseguenza l'apparato pubblico fatica a considerarli in una situazione di povertà, sebbene abbiano visto diminuire negli anni il proprio potere d'acquisto.

All'interno della fascia grigia sono identificabili una serie di categorie rappresentative della condizione di disagio abitativo, quali le famiglie mono-genitoriali con bambini (ragazze madri e i genitori separati e divorziati), le famiglie mono-reddito con bambini, le giovani coppie, gli anziani, i residenti temporanei (lavoratori fuorisede), gli immigrati regolari.

Il Piano e le strategie urbanistiche che l'ambito comunale è in grado di gestire ed attuare possono pertanto ritagliarsi un ruolo specifico in quella quota del social housing finalizzato alla realizzazione di alloggi, con relativi servizi, con una specifica connotazione sociale, rivolti a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato e per i quali risulta problematico l'accesso all'edilizia sociale.

*La problematica evidenziata per quanto non incida sul dimensionamento complessivo del Piano, dovrà trovare specifiche risposte nelle previsioni e nella normativa del nuovo strumento urbanistico al fine di articolare l'attuale offerta residenziale.*

### **Il disagio abitativo – la popolazione straniera**

Una delle principali categorie a rischio di disagio abitativo è la popolazione straniera regolare residente, in quanto in genere gli immigrati sono la fascia sociale più esposta ai problemi di sovraffollamento e di scarsa qualità delle abitazioni. Politiche abitative adeguate ed efficaci appaiono cruciali per l'integrazione nel contesto locale, in particolare per le nuove generazioni.

Al 31 dicembre 2019 gli stranieri ufficialmente iscritti presso l'anagrafe comunale costituivano il **3,02%** della popolazione residente (**373 unità** ufficialmente residenti), in costante incremento negli anni, sostanzialmente stabili negli ultimi cinque anni e triplicati rispetto a quindici anni prima (2003). Nonostante l'incremento registrato negli anni, la percentuale di stranieri residenti a Ugento sul totale della popolazione residente (3,02%), risulta leggermente inferiore a quella registrata alla stessa data nell'intera provincia di Lecce (26.918 stranieri residenti pari al 3,4% della popolazione residente) e a quelle rilevata in Puglia (140.564 stranieri residenti pari analogamente al 3,5% della popolazione residente).

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Popolazione Residente straniera	Variazione Popolazione Residente straniera (v.a.)	Variazione Popolazione Residente straniera (%)	Pop. residente straniera / Pop. residente (%)
<b>2003</b>	31-dic	<b>11.799</b>	<b>126</b>			1,07
<b>2004</b>	31-dic	<b>11.813</b>	<b>132</b>	<b>6</b>	<b>4,76</b>	1,12
<b>2005</b>	31-dic	<b>11.836</b>	<b>143</b>	<b>11</b>	<b>8,33</b>	1,21
<b>2006</b>	31-dic	<b>11.941</b>	<b>152</b>	<b>9</b>	<b>6,29</b>	1,27
<b>2007</b>	31-dic	<b>12.073</b>	<b>203</b>	<b>51</b>	<b>33,55</b>	1,68
<b>2008</b>	31-dic	<b>12.070</b>	<b>223</b>	<b>20</b>	<b>9,85</b>	1,85
<b>2009</b>	31-dic	<b>12.195</b>	<b>297</b>	<b>74</b>	<b>33,18</b>	2,44
<b>2010</b>	31-dic	<b>12.266</b>	<b>310</b>	<b>13</b>	<b>4,38</b>	2,53
<b>2011</b>	31-dic	<b>11.997</b>	<b>186</b>	<b>-124</b>	<b>-40,00</b>	1,55
<b>2012</b>	31-dic	<b>12.057</b>	<b>174</b>	<b>-12</b>	<b>-6,45</b>	1,44
<b>2013</b>	31-dic	<b>12.560</b>	<b>272</b>	<b>98</b>	<b>56,32</b>	2,17
<b>2014</b>	31-dic	<b>12.507</b>	<b>293</b>	<b>21</b>	<b>7,72</b>	2,34
<b>2015</b>	31-dic	<b>12.437</b>	<b>330</b>	<b>37</b>	<b>12,63</b>	2,65
<b>2016</b>	31-dic	<b>12.419</b>	<b>348</b>	<b>18</b>	<b>5,45</b>	2,80
<b>2017</b>	31-dic	<b>12.412</b>	<b>357</b>	<b>9</b>	<b>2,59</b>	2,88
<b>2018</b>	31-dic	<b>12.346</b>	<b>359</b>	<b>2</b>	<b>0,56</b>	2,91
<b>2019</b>	31-dic	<b>12.360</b>	<b>373</b>	<b>14</b>	<b>3,75</b>	3,02
<b>Δ 2003-2019</b>				<b>257</b>	<b>203,97</b>	



Le principali **comunità** presenti a Ugento (al 1° gennaio 2019) sono quella rumena (72 residenti, di cui 50 di sesso femminile, pari al 19,30% della popolazione straniera) e quella bulgara (71 residenti, di cui 54 femmine, pari al 19,03% della popolazione straniera), seguite

dalla comunità albanese (39 residenti, pari al 10,46% della popolazione straniera) e da quella tedesca (39 residenti, 10,46% del totale); molto più a distanza seguono le comunità della Repubblica Popolare Cinese (16 residenti), quelle svizzera e marocchina (12 residenti) e a seguire molte altre (di cui numerose di paesi europei). La componente femminile prevale su quella maschile (214 residenti contro 159).

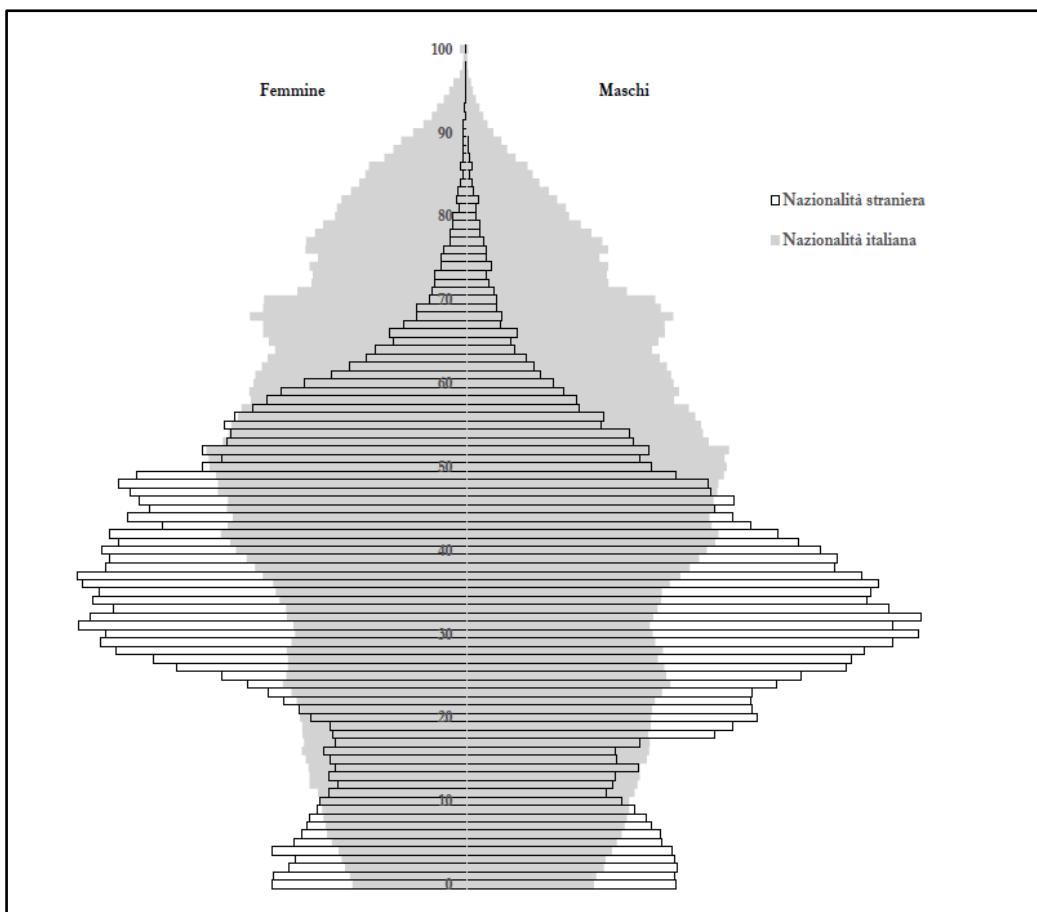
Approfondendo il dato, al fine di comprendere il ruolo e il peso che tale componente della popolazione residente può assumere nell'ipotesi di dimensionamento residenziale del Piano, appare utile analizzare la ***composizione della popolazione straniera per fasce di età***, confrontando i dati emersi con il dato riferito al totale della popolazione residente (tabelle di seguito allegate).

Età	Stranieri (ISTAT 1° gennaio 2019)				
	Maschi	Femmine	Totale	%	%
<b>0-4</b>	4	1	5	1,3%	12,30%
<b>5-9</b>	6	7	13	3,5%	
<b>10-14</b>	9	6	15	4,0%	
<b>15-19</b>	11	2	13	3,5%	
<b>20-24</b>	14	8	22	5,9%	76,60%
<b>25-29</b>	9	15	24	6,4%	
<b>30-34</b>	14	25	39	10,5%	
<b>35-39</b>	17	23	40	10,7%	
<b>40-44</b>	17	18	35	9,4%	
<b>45-49</b>	13	17	30	8,0%	
<b>50-54</b>	8	25	33	8,8%	
<b>55-59</b>	9	32	41	11,0%	
<b>60-64</b>	5	17	22	5,9%	
<b>65-69</b>	7	8	15	4,0%	11,0%
<b>70-74</b>	4	4	8	2,1%	
<b>75-79</b>	6	3	9	2,4%	
<b>80-84</b>	3	1	4	1,1%	
<b>85-89</b>	2	2	4	1,1%	
<b>90-94</b>	1	0	1	0,3%	
<b>95-99</b>	0	0	0	0,0%	
<b>100+</b>	0	0	0	0,0%	
<b>Totale</b>	<b>159</b>	<b>214</b>	<b>373</b>	100%	

Età	Stranieri (ISTAT 31 dicembre 2016)				
	Residenti totali	%	Residenti stranieri	%	Δ %
0-4	416	3,4%	5	1,34%	-2,06%
5-9	531	4,3%	13	3,49%	-0,81%
10-14	563	4,6%	15	4,02%	-0,58%
15-19	618	5,0%	13	3,49%	-1,51%
20-24	640	5,2%	22	5,90%	0,70%
25-29	720	5,8%	24	6,43%	0,63%
30-34	713	5,8%	39	10,46%	4,66%
35-39	776	6,3%	40	10,72%	4,42%
40-44	856	6,9%	35	9,38%	2,48%
45-49	879	7,1%	30	8,04%	0,94%
50-54	948	7,7%	33	8,85%	1,15%
55-59	945	7,6%	41	10,99%	3,39%
60-64	864	7,0%	22	5,90%	-1,10%
65-69	794	6,4%	15	4,02%	-2,38%
70-74	727	5,9%	8	2,14%	-3,76%
75-79	526	4,3%	9	2,41%	-1,89%
80-84	422	3,4%	4	1,07%	-2,33%
85-89	289	2,3%	4	1,07%	-1,23%
90-94	110	0,9%	1	0,27%	-0,63%
95-99	21	0,2%	0	0,00%	-0,20%
100+	2	0,0%	0	0,00%	0,00%
<b>Totale</b>	<b>12.360</b>	100,00%	<b>373</b>	100,00%	<b>0,00%</b>

Dai dati in tabella emerge chiaramente come la **comunità straniera di Ugento** nel suo complesso stia consolidando la sua presenza nel contesto locale: i dati rivelano come si tratti di una comunità straniera di recente insediamento (sono poche le persone anziane presenti e poche le famiglie con figli piccoli), con una prevalenza di soggetti in età lavorativa, con una leggera prevalenza di persone di sesso femminile, per lo più giovani (generalmente sotto i 50 anni).

Appare di estremo interesse, a supporto di quanto evidenziato per Ugento, l'immagine di seguito allegata, finalizzata ad evidenziare immediatamente le differenze esistenti nelle **piramidi demografiche** della popolazione pugliese di nazionalità italiana e della popolazione pugliese di nazionalità straniera.



*Sovrapposizione delle piramidi demografiche della popolazione pugliese di nazionalità italiana e della popolazione pugliese di nazionalità straniera (Fonte IPRES 2017)*

***Il dato evidenziato per quanto non incida sul dimensionamento complessivo del Piano, dovrà trovare specifiche risposte nelle previsioni e nella normativa del nuovo strumento urbanistico al fine di articolare l'attuale offerta residenziale.***

## Il patrimonio edilizio

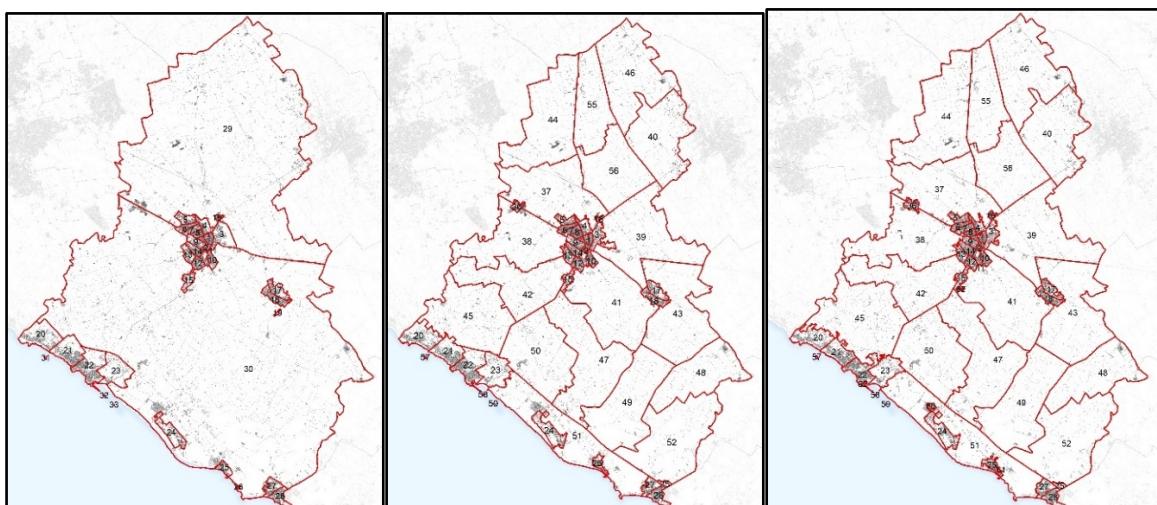
Il Censimento della popolazione 2011 registra a Ugento **11.814 abitazioni** complessive, 2.100 in più rispetto al Censimento 2001 (9714 abitazioni), a conferma di un trend di crescita del patrimonio edilizio che non si è mai fermato; dal 1951 al 2011 lo stock di abitazioni si è più che quadruplicato rispetto a una popolazione che è cresciuta del 50% (da 8.000 a 12.000 abitanti circa) nello stesso periodo.

Le abitazioni occupate al 2011 risultano 4.719 (7.095 quelle non occupate): nel 2011 la percentuale di abitazioni occupate sul totale è del 60,1%, a dimostrazione della notevole importanza assunta dall'edilizia turistica sul totale delle abitazioni occupate.

Alle abitazioni e alle stanze censite dal Censimento della popolazione 2011 vanno sommate quelle realizzate dal 2012 a oggi.

## Il patrimonio edilizio non disponibile – l'uso turistico

Il fenomeno della residenza temporanea per la vacanza e il tempo libero è storicamente presente nel territorio di Ugento, in particolare con gli insediamenti turistici di Torre San Giovanni, Torre Mozza e Lido Marini e con le piattaforme turistiche residenziali di Fontanelle; ulteriori residenze per vacanze sono rinvenibili in ambito rurale.



Territorio comunale e sezioni di censimento

La tabella di seguito allegata esplicita al 2011 (*fonte Istat – Censimento della popolazione*) le abitazioni presenti, distinguendo tra abitazioni occupate e non occupate.

	Abitazioni 2011	Abitazioni non occupate 2011	Abitazioni occupate 2011	Abitazioni non occupate sul totale (%)
<b>Ugento – centro urbano</b>	4.656	1.340	3.316	28,8%
<b>Gemini</b>	903	247	656	27,4%
<b>Torre San Giovanni</b>	4.407	3.753	654	85,2%

<b>Fontanelle</b>	199	197	2	99,0%
<b>Torre Mozza</b>	447	404	43	90,4%
<b>Lido Marini</b>	1.191	1.154	37	96,9%
<b>Contesti rurali</b>	11	0	11	0,0%
<b>Totale</b>	11.814	7.095	4.719	60,1%

**Alla luce dei dati su riportati è possibile stimare il patrimonio non disponibile, utilizzato per vacanza e tempo libero, pari alla somma delle abitazioni non occupate presenti negli insediamenti costieri, per complessive 5.508 abitazioni, arrotondato a 5.500 abitazioni.**

Un approfondimento, utile ai fini della lettura delle dinamiche che interessano il patrimonio edilizio, a giustificare la presenza di tale vasto patrimonio edilizio non utilizzato e alla definizione di un più corretto dimensionamento del nuovo Piano, riguarda la componente che la Regione Puglia (*fonte Regione Puglia “Destinazione Puglia. Oltre il turismo che non appare”, 2018*) definisce come **“il turismo che non appare”**, ossia quella componente del movimento turistico che sfugge alle rilevazioni ufficiali dell’Istat ma che restituisce la dimensione reale del fenomeno turistico.

A livello regionale il **moltiplicatore turistico** tra presenze rilevate dall’Istat e presenze stimate è pari a 5,26 nel 2015 e a 5,16 nel successivo 2016 (a livello nazionale tale moltiplicatore è pari a 2,9): ovvero per passare dalle presenze censite dall’Istat a quelle stimate considerando anche il movimento dei parenti e amici e delle abitazioni in proprietà e in affitto, nonché il sommerso turistico, si stima che le prime, nell’anno 2016, debbano essere moltiplicate per 5,16; in altre parole per ogni presenza registrata dall’Istat ve ne sono altre 4,6 che non sono rilevate e non appaiono.

I dati relativi al Comune di Ugento, tratti dalla citata pubblicazione, sono riportati nella tabella di seguito allegata: il moltiplicatore turistico è pari a 4,61 nel 2015 e a 4,74 nel 2016, il che vuol dire che a fronte di circa 830.000 presenze turistiche ufficiali, le presenze reali sfiorano i 4.000.000 nel 2016, con le ovvie ricadute che tale movimento determina, non spiegabili dal solo dato ufficiale.

	<b>Presenze turistiche (Istat)</b>	<b>Abitanti (2016)</b>	<b>Moltiplicatore</b>	<b>Presenze turistiche (stimate)</b>
Ugento 2015	800.580	12.419	4,61	3.688.294
Ugento 2016	830.869		4,74	3.940.395
Provincia di Lecce 2015	4.292.074	821.028	5,91	25.349.890
Provincia di Lecce 2016	4.720.015		5,71	26.943.894
Puglia 2015	13.513.772	4.063.888	5,26	71.106.951
Puglia 2016	14.410.120		5,16	74.284.340

**In considerazione dell’attuale disponibilità di abitazioni per la residenza turistica, e degli obiettivi del Piano tesi ad un innalzamento della qualità dell’offerta turistica, il**

*dimensionamento di tale componente, a meno di completamenti puntuali funzionali alla riqualificazione dei tessuti esistenti e di interventi compensativi finalizzati al recupero dei contesti rurali di elevato valore paesaggistico, è assunto pari a zero, privilegiando, oltre alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi turistici in grado di alzare il livello dell'offerta turistica, la valorizzazione degli alloggi esistenti già destinati a residenza per il tempo libero e vacanze e il recupero degli edifici dismessi e/o sottoutilizzati diffusi in ambito rurale ma anche nei contesti urbani.*

## **Il patrimonio edilizio non disponibile – la residenza temporanea**

Il patrimonio edilizio non disponibile in quanto destinato a residenza temporanea è generalmente caratteristico delle grandi città. Nel caso specifico di Ugento si intende altresì come residenza temporanea quella connessa al ritorno in città, per periodi più o meno lunghi e generalmente in corrispondenza dei periodi di festa e di vacanza, di famiglie originarie di Ugento ma residenti stabilmente in altre città (negli ultimi anni si sono trasferiti in altri comuni una media di 200 abitanti all'anno) o in altre nazioni (una settantina all'anno di media negli ultimi anni; sono 3.400 gli originari di Ugento iscritti nell'AIRE – Anagrafe Italiani Residenti all'Ester, con un'incidenza del 27,5% sul totale della popolazione residente e occupando il 25° posto in Puglia per iscritti; fonte <http://www.lecceprima.it/attualita/lecce-rapporto-fondazione-migrantes-27-ottobre-2019.html>), che in molti casi mantengono in città la disponibilità di un'abitazione da utilizzare in occasione di tali rientri temporanei.

A ciò si può inoltre aggiungere un'ulteriore quota di inoccupato utilizzata in maniera estemporanea per usi turistici informali, ossia nelle disponibilità di amici e parenti dei proprietari, senza entrare nel mercato turistico ufficiale, nemmeno quello dei B&B.

*Pur non disponendo di dati certi, si stima una quota di abitazioni non disponibili in quanto utilizzate come abitazione temporanea pari ad almeno 300 abitazioni (pari a meno del 20% delle abitazioni non occupate rilevate nel 2011 nel centro urbano e nel centro di Gemini), concentrate per lo più nel centro storico e nel centro urbano consolidato. Non sono considerate le abitazioni nelle Marine in quanto già ascritte all'uso turistico.*

## **Il patrimonio edilizio non disponibile – la riconversione ad altri usi**

L'erosione del patrimonio abitativo rappresenta il processo di trasferimento di alloggi da usi residenziali primari a usi terziari (uffici, studi professionali, servizi alla persona) o usi secondari (case per vacanze).

Per quanto riguarda la **trasformazione d'uso da residenziale a terziario** (uffici, studi professionali, servizi alla persona) il fenomeno è molto limitato come dimensione e abbastanza concentrato nelle aree centrali.

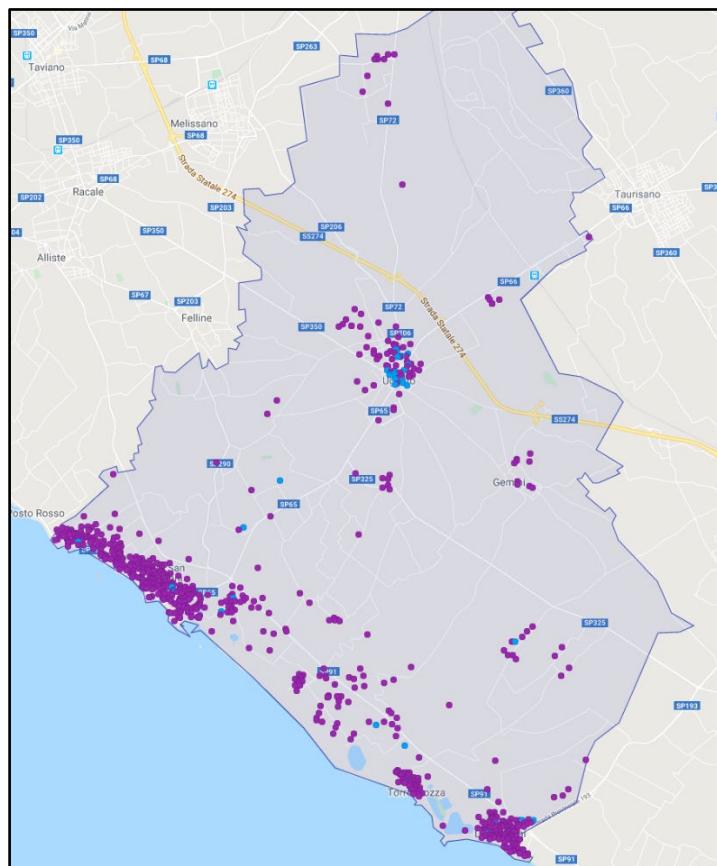
*Dai dati disponibili è possibile affermare che il fenomeno dell'erosione del patrimonio abitativo a favore di usi terziari non assume un rilievo tale da richiedere la definizione di una quantificazione esatta e la conseguente modifica del calcolo del fabbisogno complessivo di abitazioni.*

Relativamente alla trasformazione della residenza ordinaria in residenza per le vacanze, un fenomeno molto recente che merita altresì un più specifico approfondimento è quello

relativo alla ***trasformazione delle abitazioni in bed & breakfast***: come emerge dall'immagine allegata (fonte <https://www.airdna.co/market-data/app/it/puglia/ugento/overview>), a Ugento, in particolare negli insediamenti costieri e nelle aree rurali più prossime alle piattaforme turistiche, negli ultimi anni i B&B si sono diffusi sempre più.

Se nell'ambito degli insediamenti costieri articolano in maniera differente le modalità d'uso delle residenze per vacanze, nel centro urbano di Ugento e di Gemini tendono a erodere l'originario patrimonio residenziale (diversamente dagli ambiti turistici e rurali laddove interessano, come detto, per lo più abitazioni già destinate a vacanze e tempo libero).

Dall'immagine allegata è possibile quantificare in circa 90 le abitazioni nel centro urbano di Ugento destinate ad usi residenziali turistici e in 10 circa nel centro urbano di Gemini.



**Alla luce di tali dati è possibile evidenziare un'erosione ad oggi del patrimonio residenziale coincidente con il numero delle strutture ricettive localizzate nel centro urbano di Ugento e di Gemini, pari a circa 100 abitazioni.**

## **Il patrimonio edilizio non disponibile – fatiscenza e non idoneità**

Nonostante un centro storico di notevoli dimensioni, il 77% del patrimonio edilizio di Ugento, come evidente dai dati in tabella, è stato costruito dopo il 1960; in particolare il 66% circa del patrimonio edilizio è stato realizzato tra il 1961 e il 1990, ossia nel periodo in cui si erano abbandonate le modalità costruttive tradizionali senza introdurre nelle nuove costruzioni le necessarie attenzioni alla qualità edilizia ed in particolare alla riduzione dei consumi energetici.

Il patrimonio edilizio è composto, pertanto, per lo più da edifici di bassa qualità costruttiva, caratterizzati da elevati consumi energetici e suscettibili di significativi interventi di riqualificazione. Tale specifica caratteristica per quanto non incida direttamente sul dimensionamento del Piano, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della normativa per il recupero dei contesti consolidati.

	Alloggi per epoca di costruzione al 2011									
	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	totale
n. abitazioni	338	397	911	1379	2089	1282	566	229	96	7287
% / totale	5%	5%	13%	19%	29%	18%	8%	3%	1%	100%

Unitamente a tali caratteristiche generali, dai dati dell'ultimo censimento (*Istat, 2011*) è possibile inoltre quantificare, relativamente alle sole abitazioni occupate, le situazioni di maggiore criticità connesse alla mancata presenza degli impianti necessari a garantire l'abitabilità degli alloggi. In particolare i dati del censimento 2011 evidenziano la presenza di:

CRITICITÀ - IMPIANTI	N.	% su abitazioni occupate
alloggi senza acqua corrente	49	0,67%
alloggi senza riscaldamento	1176	16,14%
alloggi senza acqua calda	55	0,75%
alloggi senza doccia o vasca da bagno	34	0,47%
alloggi senza gabinetto	15	0,21%

Alla luce dei dati disponibili è impossibile valutare con esattezza la quota del **patrimonio edilizio non disponibile per fatiscenza e/o non idoneità**, ma al contempo appare utile stimare tale quota come sommatoria di un insieme di componenti ed in particolare:

- quota parte del **patrimonio edilizio attualmente occupato con gravi carenze impiantistiche**, evidenziato sulla scorta dei dati Istat e concentrato in particolare nei tessuti storici; si stima l'inidoneità per circa **150 abitazioni**, comprendendo in tale quota anche le abitazioni di ridotte dimensioni, in particolare quelle composte da un unico vano, che, per quanto attualmente abitate (circa una trentina nel Censimento 2001), non rispondono agli attuali standard abitativi;
- quota parte delle **abitazioni attualmente non occupate** presenti nel centro urbano (pari a 1.340 abitazioni nel Censimento 2011) e nell'abitato di Gemini (pari a 247 abitazioni nel Censimento 2011); si stima l'inidoneità per circa **150 abitazioni**, pari cioè al 10% circa del totale complessivo;
- **abitazioni storiche non utilizzate da tempo e/o di difficile recupero**; si evita una stima specifica in quanto già ricomprese con ogni probabilità tra quelle di cui ai punti precedenti;

**Appare pertanto plausibile, considerando le fattispecie descritte, relative sia al patrimonio edilizio attualmente occupato che a quello oggi non occupato, considerare patrimonio**

*edilizio non disponibile per fatiscenza e/o non idoneità una quota complessiva pari a **300 abitazioni**. Di tale quota 150 unità fanno riferimento ad abitazioni attualmente occupate.*

### Il patrimonio edilizio non disponibile – l'inoccupato fisiologico

Alla luce di quanto evidenziato nei precedenti paragrafi relativamente al patrimonio edilizio non disponibile, all'utilizzo turistico delle abitazioni, agli usi temporanei, all'erosione del patrimonio residenziale e alla sua inadeguatezza, si è provato a stimare la quantità di abitazioni effettivamente non utilizzate e a definire quale parte di tale residuo rappresentasse la componente fisiologica del patrimonio inoccupato.

La tabella di seguito allegata riassume i dati emersi e la scomposizione del patrimonio esistente attualmente non occupato.

Abitazioni totali	Abitazioni non occupate totali	Abitazioni non occupate					
		Uso turistico	Uso temporaneo	Inidoneità	Altri usi (B&B)	Inoccupato fisiologico	Abitazioni non occupate potenzialmente disponibili
ISTAT 2011	ISTAT 2011	STIMA	STIMA	STIMA	STIMA	STIMA	STIMA
<b>11.814</b>	<b>7.095</b>	5.500	400	150	100	400	<b>545</b>
		77,52%	5,64%	2,11%	1,41%	5,64%	7,68%

L'*inoccupato fisiologico*, adattando alla realtà locale dati di letteratura, è stato stimato pari a **400 abitazioni**, equivalenti a poco più del 5% delle abitazioni non occupate totali. Tale quantificazione sconta tra l'altro le dinamiche proprie degli investimenti immobiliari e i normali ritmi dello sfitto o della commercializzazione.

## I nuovi standard abitativi

Nel corso degli anni, come evidente dai dati riportati in tabella, si è assistito ad un incremento della superficie media degli appartamenti e ad una contestuale riduzione del numero medio di abitanti per abitazione (da 3,27 abitanti nel 1991 a 2,97 nel 2001 a 2,54 abitanti per abitazione nel 2011).

Combinando tali dati è evidente pertanto l'innalzamento della qualità abitativa intesa come superficie media disponibile per abitante, passata da 40 metri quadri circa nel 2001 a quasi 46 metri quadri nel 2011.

Censimento	Numero abitazioni occupate	Superficie totale abitazioni occupate	Superficie media abitazione	Numero medio abitanti per abitazione	Superficie media per abitante
2001	3.650	436.900	120	2,97	40,4
2011	4.719	548.550	116	2,54	45,7

*Alla luce dei dati evidenziati in tabella e ad un prevedibile continuità del trend registrato nel periodo compreso tra i due censimenti, si ritiene opportuno considerare, ai fini del dimensionamento delle nuove previsioni insediative, un parametro di 50 metri quadri per abitante, parametro che tiene conto sia della destinazione residenziale, sia degli usi correlati (annessi alla residenza, servizi di interesse generale e terziario diffuso) che il Piano intende incentivare.*

*Il nuovo Piano assume, inoltre, quale valore ottimale di riferimento per l'indice di affollamento, l'equivalenza tra famiglia e abitazione, ossia ad una famiglia corrisponde un'abitazione.*

## Sintesi del fabbisogno residenziale teorico al 2034

Si sintetizzano di seguito i dati di base:

- Totale residenti al 2019 = **12.360 abitanti**
- Totale residenti al 2034 = **12.725 abitanti** (+ 379)
- Totale famiglie al 2019 = **5.492 famiglie**
- Totale famiglie al 2034 = **6.023 famiglie** (+ 531)

**Totale abitazioni non occupate e potenzialmente disponibili per il soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti = 545 abitazioni**

**Totale fabbisogno residenziale teorico futuro al 2034 =  $1.101 - 270 = 831$  nuove abitazioni**

Di cui:

- Domanda di abitazioni per nuove famiglie residenti = + 531 abitazioni
- Domanda di abitazioni per il disagio abitativo (indice di affollamento) = + 220 abitazioni
- Domanda di abitazioni per il disagio abitativo (residenza fissa nelle piattaforme turistiche) = + 200 abitazioni
- Domanda di abitazioni per sostituzione del non idoneo = + 150 abitazioni
- Recupero abitazioni non occupate e potenzialmente disponibili = - 270 abitazioni (si stima il 50% del totale potenzialmente disponibile)

**Totale abitazioni non occupate non disponibili per il soddisfacimento dei fabbisogni futuri = 6.550 abitazioni**

Di cui

- Uso turistico (comprese di quelle recuperate all'uso turistico) = 5.500 abitazioni
- Uso temporaneo = 400 abitazioni
- Inidoneità (occupate e non occupate) = 150 abitazioni
- Altri usi = 100 abitazioni
- Inoccupato fisiologico = 400 abitazioni

Ai fini della semplicità di calcolo per la trasformazione della Slp in nuove abitazioni, sono stati assunti, per quanto approssimati rispetto al valore del numero medio di componenti famiglia, i seguenti dati:

- Rapporto famiglie / abitazione = 1
- Numero medio componenti famiglia = 2,25
- Superficie media per abitante = 50 metri quadri
- Superficie media abitazione (superficie media a famiglia) =  $50 \text{ mq} \times 2,25 \text{ comp.} = 112,5 \text{ metri quadri}$

A titolo puramente esplicativo e per un confronto immediato con i dati disponibili relativi al residuo di PRG, si traduce il fabbisogno residenziale anche in termini di nuova Slp e cioè:

***Superficie totale fabbisogno teorico residenziale al 2034 = 831 abitazioni x 2,25 abitanti/abitazione x 50 mq/abitante = 93.487,5 metri quadri***

## Il fabbisogno residuo del PRG vigente

Le volumetrie residue derivanti dal PRG vigente, relative sia ai settori a destinazione residenziale localizzati ai margini dei centri urbani di Ugento e di Gemini che ai settori a destinazione turistica e residenziale turistica delle Marine, localizzati in particolare ai margini del centro costiero di Torre San Giovanni, risultano particolarmente significative.

Molto significative sono le superfici delle aree interessate da tali previsioni e di conseguenza estremamente elevato appare il ***potenziale ulteriore consumo di suolo agricolo*** sotteso alla eventuale realizzazione di tali previsioni insediative, come evidente dai dati riportati nella tabella di seguito allegata.

Per ciascuno settore residenziale del PRG, comprendendo anche quelli residenziali turistici, non ancor attuato sono riportati in tabella la zona di PRG di riferimento, la superficie territoriale derivante dal perimetro di PRG e, in alcuni casi, alcune note riferite all'eventuale edificazione diffusa del settore e all'eventuale riferimento alle previsioni del nuovo PUG qualora l'area del settore sia compresa tra gli ambiti di trasformazione, anche non a destinazione residenziale, del nuovo Piano.

La ***superficie complessiva del fabbisogno residuo di Piano***, limitatamente ai settori a destinazione residenziale, è pari a 2.757.795 mq, ovvero **275 ettari**, equivalenti, a titolo esemplificativo, a più del doppio della superficie del contesto consolidato di Ugento come individuata nel PUG o a 10 volte la superficie del contesto consolidato di PUG di Gemini.

Comparto	Localizzazione	Zona di PRG	St (mq)	Note
<b>CENTRO URBANO DI UGENTO</b>				
Settore 1	Ugento nord ovest	C1	14.220	
Settore 2	Ugento nord ovest	C3	63.594	
Settore 2A	Ugento nord ovest	C3	51.881	
Settore 2B	Ugento nord ovest	C1	19.984	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 2C	Ugento nord ovest	C3	20.762	
Settore 6	Ugento ovest	C1	41.868	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 7	Ugento ovest	C1	15.685	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 9	Ugento ovest	C1	38.262	PUG attuazione differita
Settore 10	Ugento ovest	C1	6.143	

Settore 11	Ugento ovest	C1	6.638	
Settore 14	Ugento ovest	C2	14.721	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 15	Ugento sud	C1	15.698	PUG Ambito della trasformazione
Settore 17	Ugento sud	C1	22.027	PUG attuazione differita
Settore 18	Ugento sud	C1	8.300	PUG attrezzature
Settore 23	Ugento sud	C2	54.643	
Settore 23A	Ugento sud	C1	17.802	
Settore 25A	Ugento sud est	C2	19.179	PUG attrezzature
Settore 25B	Ugento sud est	C2	27.090	
Settore 26	Ugento sud est	C2	52.936	
Settore 26A	Ugento sud est	C1	34.084	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 29	Ugento nord est	C2	29.812	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 30	Ugento nord est	C2	72.868	PUG Attuazione PRG vigente
Zona C4	Ugento nord	C4	9.911	
Zona C4	Ugento nord	C4	11.664	
Zona C4	Ugento sud	C4	3.812	PUG Ambito della trasformazione
Zona C4	Ugento ovest	C4	8.835	
Zona C4	Ugento ovest	C4	4.048	
Zona C4	Ugento ovest	C4	7.534	PUG attrezzature
<b>Totale Ugento</b>			<b>694.001</b>	
<b>GEMINI</b>				
Settore 31	Gemini ovest	C1	18.705	
Settore 33	Gemini ovest	C1	27.408	PUG Attuazione differita
Settore 34	Gemini nord	C1	16.848	
Settore 36	Gemini nord	C1	34.594	PUG Ambito della trasformazione
Settore 37	Gemini est	B3	46.929	Edificato in parte
Settore 38	Gemini sud	C1	14.635	

Settore 39	Gemini sud	C1	37.955	
Settore 40	Gemini est	C2	80.900	
Zona C1	Gemini sud	C1	4.472	
<b>Total Gemini</b>			<b>282.446</b>	
<b>MARINE</b>				
Settore 42	Torre San Giovanni	C6	36.168	Edificato in piccola parte
Settore 43	Torre San Giovanni	C6	29.538	Parzialmente edificato; PUG attrezzature turistiche
Settore 45B	Torre San Giovanni	C6	20.158	Parzialmente edificato
Settore 46	Torre San Giovanni	C6	23.801	PUG Attuazione differita attrezzature turistiche
Settore 47	Torre San Giovanni	C6	15.276	Edificato in piccola parte
Settore 48	Torre San Giovanni	C6	35.001	Edificato in piccola parte
Settore 49	Torre San Giovanni	C6	21.799	Parzialmente edificato; PUG attrezzature turistiche
Settore 50	Torre San Giovanni	C6	8.211	Parzialmente edificato; PUG attrezzature turistiche
Settore 51	Torre San Giovanni	C7	239.477	PUG Attuazione differita attrezzature turistiche
Settore 52	Torre San Giovanni	C7	168.205	PUG Attuazione differita attrezzature turistiche
Settore 53	Torre San Giovanni	C6	22.381	PUG Ambito della trasformazione
Settore 57	Torre San Giovanni	C6	37.829	PUG Ambito della trasformazione
Settore 60A	Torre San Giovanni	C6	6.931	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 62A	Torre San Giovanni	C6	10.288	Edificato in piccola parte
Settore 65	Fontanelle	C6	59.590	Edificato in piccola

				parte
Settore 68	Fontanelle	C6	89.050	
Settore 69	Fontanelle - serre	C9	195.573	
Settore 71	Fontanelle	F10	94.813	
Settore 73	Torre Mozza - serre	F10	150.091	
Settore 73A	Torre Mozza - serre	F10	161.502	
Settore 73B	Torre Mozza	C6	51.049	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 78	Lido Marini	C6	23.537	PUG Attuazione PRG vigente
Settore 79	Lido Marini	C6	7.603	Parzialmente edificato; PUG attrezzature
Settore 81	Lido Marini	C6	24.086	Edificato in piccola parte
Settore 82	Torre Mozza - serre	F10	56.356	
Settore 84	Torre Mozza	E6	193.035	
<b>Totale Marine</b>			<b>1.781.348</b>	
<b>Totale</b>			<b>2.757.795</b>	

Al fine di evidenziare e quantificare la componente del residuo del Piano vigente che non viene assunta, per molteplici e differenti ragioni, nelle nuove previsioni di PUG si riporta la precedente tabella depurata di tutti i settori interessati da previsioni del nuovo PUG che, nel PUG/P, fanno ricoprire tali aree in contesti differenti da quelli rurali.

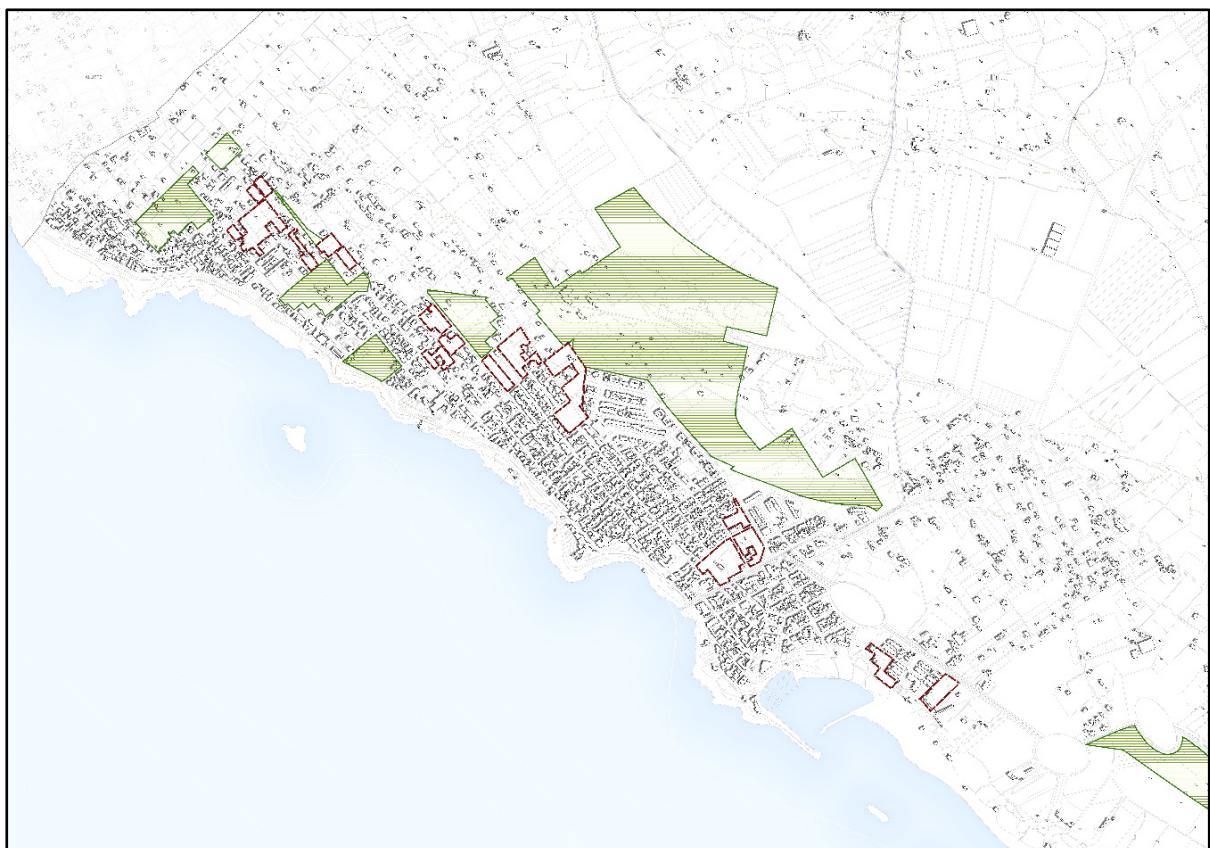
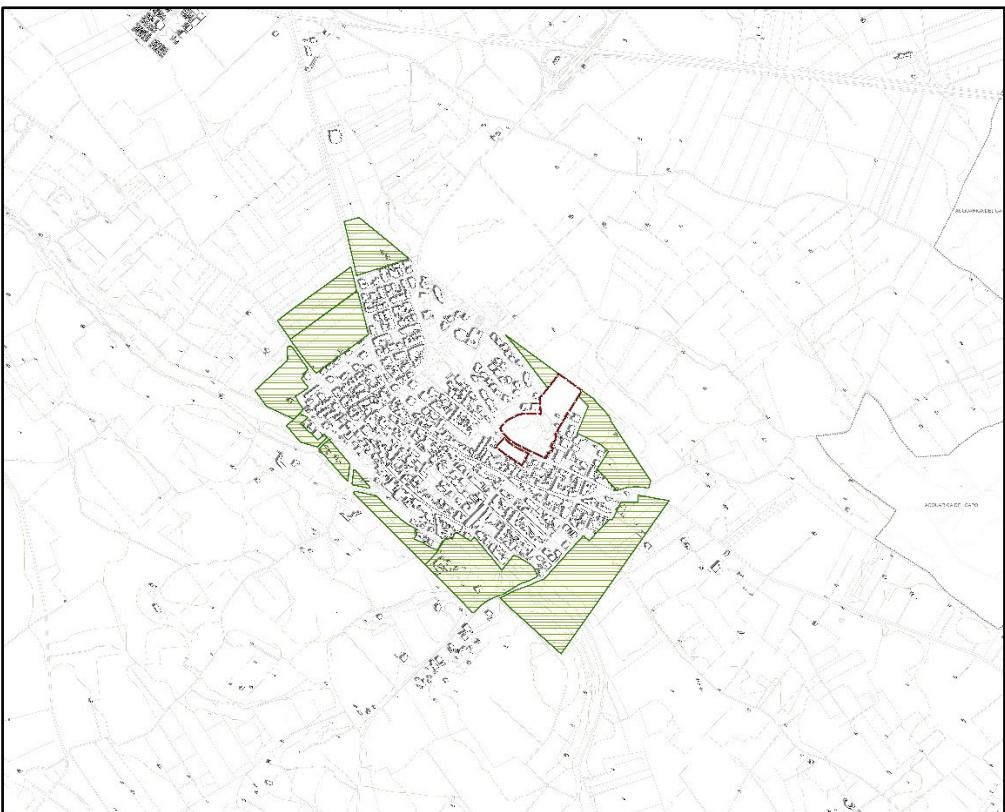
Comparto	Localizzazione	Zona di PRG	St (mq)	Note
<b>CENTRO URBANO DI UGENTO</b>				
Settore 1	Ugento nord ovest	C1	14.220	
Settore 2	Ugento nord ovest	C3	63.594	
Settore 2A	Ugento nord ovest	C3	51.881	
Settore 2C	Ugento nord ovest	C3	20.762	
Settore 10	Ugento ovest	C1	6.143	
Settore 11	Ugento ovest	C1	6.638	
Settore 23	Ugento sud	C2	54.643	
Settore 23A	Ugento sud	C1	17.802	

Settore 25B	Ugento sud est	C2	27.090	
Settore 26	Ugento sud est	C2	52.936	
Zona C4	Ugento nord	C4	9.911	
Zona C4	Ugento nord	C4	11.664	
Zona C4	Ugento ovest	C4	8.835	
Zona C4	Ugento ovest	C4	4.048	
<b>Totale Ugento</b>			<b>350.167</b>	
<b>GEMINI</b>				
Settore 31	Gemini ovest	C1	18.705	
Settore 34	Gemini nord	C1	16.848	
Settore 37	Gemini est	B3	46.929	Edificato in parte
Settore 38	Gemini sud	C1	14.635	
Settore 39	Gemini sud	C1	37.955	
Settore 40	Gemini est	C2	80.900	
<b>Totale Gemini</b>			<b>215.972</b>	
<b>MARINE</b>				
Settore 42	Torre San Giovanni	C6	36.168	Edificato in piccola parte
Settore 45B	Torre San Giovanni	C6	20.158	Parzialmente edificato
Settore 46	Torre San Giovanni	C6	23.801	
Settore 47	Torre San Giovanni	C6	15.276	Edificato in piccola parte
Settore 48	Torre San Giovanni	C6	35.001	Edificato in piccola parte
Settore 51	Torre San Giovanni	C7	239.477	
Settore 62A	Torre San Giovanni	C6	10.288	
Settore 65	Fontanelle	C6	59.590	Edificato in piccola parte
Settore 68	Fontanelle	C6	89.050	
Settore 69	Fontanelle - serre	C9	195.573	
Settore 71	Fontanelle	F10	94.813	
Settore 73	Torre Mozza - serre	F10	150.091	

Settore 73A	Torre Mozza - serre	F10	161.502	
Settore 81	Lido Marini	C6	24.086	Edificato in piccola parte
Settore 82	Torre Mozza - serre	F10	56.356	
Settore 84	Torre Mozza	E6	193.035	
<b>Totale Marine</b>			<b>1.404.265</b>	
<b>Totale</b>			<b>1.970.404</b>	



*Il residuo del PRG vigente (righettato verde) e gli ambiti della trasformazione (contorno marrone) del nuovo PUG - Ugento*



*Il residuo del PRG vigente (righettato verde) e gli ambiti della trasformazione (contorno marrone) del nuovo PUG – Gemini e Torre San Giovanni*

	<i>Residuo di Piano</i>	<i>Residuo di Piano non assunto nel PUG</i>	<i>Residuo di Piano assunto nel PUG</i>	<i>% residuo di Piano non assunto nel PUG</i>
<b><i>Ugento</i></b>	694.001	350.167	343.834	50,46
<b><i>Gemini</i></b>	282.446	215.972	66.474	76,46
<b><i>Marine</i></b>	1.781.348	1.404.265	377.083	78,83
<b><i>Totale</i></b>	<b>2.757.795</b>	<b>1.970.404</b>	<b>787.391</b>	<b>71,45</b>

Il dato totale evidenzia come quasi **2.000.000 di mq** del fabbisogno residuo del PRG (pari a circa il 70% del totale), ovvero quasi 200 ettari, ***non possono essere compresi nel fabbisogno del nuovo PUG*** e pertanto tali aree saranno ricomprese nel PUG/P in contesti diversi da quelli della trasformazione, per lo più riferibili ai contesti rurali marginali delle relazioni città campagna.

# Il dimensionamento residenziale di Piano

## Gli obiettivi strategici del dimensionamento del Piano

Il Piano assume come elementi fondamentali per la definizione del proprio dimensionamento residenziale, in coerenza con gli indirizzi del DRAG, i seguenti obiettivi strategici prioritari:

- *risposta delle esigenze di prima abitazione, riduzione dei fenomeni di disagio abitativo e miglioramento delle condizioni abitative;*
- *contenimento del consumo di territorio, privilegiando il completamento delle aree più prossime al centro consolidato, maggiormente utili alla riqualificazione della struttura urbana e incrementando, laddove coerente con la forma urbana, la densità edilizia negli ambiti di trasformazione;*
- *incentivazione degli interventi di recupero, di rigenerazione e di completamento dei contesti edificati e di riuso dell'edilizia attualmente non utilizzata;*
- *garantire l'integrazione tra edilizia libera e edilizia sociale e valorizzando forme innovative di housing sociale.*

## La composizione del dimensionamento residenziale

Il fabbisogno residenziale teorico illustrato nei precedenti paragrafi troverà risposta nel dimensionamento del nuovo Piano, articolato, come evidente nella tabella di seguito allegata, in differenti componenti ed in particolare:

- *dimensionamento degli ambiti della trasformazione*
- *dimensionamento degli ambiti della rigenerazione*
- *dimensionamento del recupero dell'edificato inoccupato esistente*

Il dimensionamento degli ambiti della trasformazione sarà articolato nelle differenti fattispecie individuate dal Piano, ed in particolare in:

- *ambiti della trasformazione in attuazione del PRG vigente*
- *ambiti della trasformazione*
- *ambiti della trasformazione ad attuazione differita*

La componente relativa al recupero dell'edificato inoccupato esistente stima la quota di inoccupato, eccedente l'inoccupato fisiologico, che, plausibilmente, sarà possibile ed auspicabile reimettere sul mercato immobiliare.

COMPOSIZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO			
TIPOLOGIA INTERVENTO	SUL AGGIUNTIVA	ABITAZIONI	
		TOTALE	QUOTA NEL DIMENSIONAMENTO
	mq	Abitazioni	Abitazioni
<i>ambiti della trasformazione in attuazione del PRG vigente</i>	266.625	760	240
<i>ambiti della trasformazione</i>	68.218	303	303
<i>ambiti della trasformazione ad attuazione differita</i>	56.779	252	252
<i>ambiti di completamento</i>	55.536	296	296
<b>1 - TOTALE AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE</b>	<b>447.188</b>	<b>1.611</b>	<b>1.101</b>
<b>2 - RIGENERAZIONE TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI</b>	<b>13.792</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
<b>3 - RECUPERO DELL'INOCUPATO ESISTENTE</b>	-----	<b>545</b>	<b>270</b>
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PUG AL 2034		<b>2.217</b>	<b>1.432</b>
FABBISOGNO RESIDENZIALE TEORICO AL 2034			<b>1.101</b>
SURPLUS DIMENSIONAMENTO AL 2034			<b>+ 331</b>

***Il dimensionamento residenziale del PUG al 2034 sarà leggermente superiore al fabbisogno residenziale teorico stimato sempre al 2034.***

Si ritiene che tale modesto valore in eccedenza sia ampiamente giustificabile: da un lato per la presenza di cospicue previsioni del vigente PRG oggi “immodificabili” in quanto in corso di attuazione, la cui effettiva e piena attuazione, in considerazione del tempo trascorso dall’avvio degli interventi e delle difficoltà incontrate, appare almeno improbabile; dall’altro in funzione dell’innovatività e della complessità degli interventi proposti dal Piano che in particolare nel primo periodo potrebbero essere rallentati nella loro attuazione e, comunque, in virtù della loro strategicità per la riqualificazione della città esistente e per il miglioramento della qualità urbana che, anche nel caso di completa attuazione delle previsioni ipotizzate, legittimerebbero tale leggero sovradimensionamento proprio in funzione delle ricadute sulla qualità urbana complessiva della città di Ugento.

Di seguito sono brevemente descritte e quantificate le singole componenti del dimensionamento di Piano.

## I contesti della trasformazione

### ***Interventi negli ambiti di trasformazione in attuazione del PRG vigente***

Ad oggi risultano approvati e convenzionati (con convenzioni ancora in vigenza), ma ancora non completati, alcuni dei Settori previsti dal PRG attualmente vigente.

Nello specifico nella tabella di seguito allegata sono riportate le quantità edilizie, previste dal PRG e in corso di realizzazione, che contribuiscono alla definizione del dimensionamento residenziale del Piano (in tabella non sono compresi i due Settori con piano approvato, in un caso anche convenzionato, localizzati nelle Marine, uno al margine sud di Torre San Giovanni e uno nei pressi di Torre Mozza).

***Il completamento delle previsioni di PRG in corso di realizzazione comporterebbe quindi, teoricamente, la realizzazione di 760 nuove abitazioni, che coprirebbero una quota importante dell'intero dimensionamento quindicennale del nuovo Piano.***

UGENTO - SETTORI PRG (APPROVATI IN VIGENZA)							
Denominazione	St (mq)	PRG Ift (mc/mq)	PRG Volume realizzato (mc)	PRG Volume ancora da realizzare (mc)	PRG Slp (mq)	PRG Nuove famiglie (abitazioni) teoriche 112,5 mq/abit.	Note
<b>Ugento ovest SETTORE 2B zona C1</b>	19.984	0,80	0	15.987	5.329	47	Non convenzionato
<b>Ugento ovest SETTORE 6 zona C1</b>	41.868	0,80	0	33.494	11.165	99	
<b>Ugento ovest SETTORE 7 zona C1</b>	15.685	0,80	0	12.548	4.182	37	
<b>Ugento sud SETTORE 14 zona C2</b>	14.721	1,20	0	17.665	5.888	52	
<b>Ugento sud SETTORE 25 zona C2</b>	40.328	1,20	24.000	24.394	8.131	72	Realizzato al 50% circa
<b>Ugento est SETTORE 26A zona C1</b>	31.171	0,80	0	24.936	8.312	74	Non convenzionato
<b>Ugento nordest - SETTORE 29 zona C2</b>	30.000	1,20	0	36.000	12.000	120	In corso di approvazione
<b>Ugento nordest SETTORE 30 zona C2</b>	72.868	1,20	0	87.442	29.147	259	
<b>Totale</b>	<b>266.625</b>					<b>760</b>	

### ***Interventi negli ambiti di trasformazione***

Il Piano individua, partendo dalle attuali previsioni di PRG e ottimizzandole in funzione del reale stato di fatto delle aree, della loro suscettività alla trasformazione, delle attuali dinamiche socio demografiche ed economiche e degli obiettivi di riconfigurazione della forma urbana e di riduzione del consumo di suolo assunti dal Piano stesso, tre differenti tipologie di ambiti di trasformazione:

- ***ambiti di trasformazione***: comprendono alcune aree ai margini del centro urbano e a cerniera tra aree urbane oggi prive di connessione formale e funzionale, la cui attuazione è, pertanto, funzionale al completamento e alla riqualificazione della forma urbana;
- ***ambiti di trasformazione ad attuazione differita***: comprendono alcune aree ai margini del centro urbano, libere da edificazione ma individuate come compatti di intervento nel PRG vigente; il Piano individua tali ambiti quali aree per la possibile futura costituzione dei contesti della trasformazione, volti a corrispondere i fabbisogni insediativi di lungo termine. Gli inserimenti di tali aree nei PUG/P, per la costituzione dei contesti della trasformazione, sono funzionali all'eventuale futura domanda di nuovi fabbisogni insediativi, stimati dal PUG/S ma ad oggi non necessari (l'inserimento di tali aree nel PUG/P resta pertanto escluso dalla prima componente programmatica e il loro inserimento nei futuri PUG/P sarà condizionato alla reale verifica dei fabbisogni insediativi).
- ***Ambiti di completamento***: aree generalmente di piccole dimensioni e già dotate delle principali urbanizzazioni, per lo più integrate nel contesto consolidato o in via di consolidamento, il cui completamento è funzionale alla riqualificazione del tessuto edilizio in cui si inseriscono e a perseguirne la compiutezza formale e funzionale. In tali interventi la residenza dovrà essere integrata con la presenza di esercizi pubblici di vicinato e di piccoli e diffusi spazi aperti di relazione.

***L'attuazione degli ambiti di trasformazione interessa una superficie territoriale pari a complessivi 68.000 metri quadri, di cui circa 25.000 a Gemini, e la realizzazione di circa 300 nuove abitazioni.***

***L'eventuale successiva attuazione degli ambiti di trasformazione ad attuazione differita determina, altresì, l'occupazione di una superficie territoriale pari a ulteriori 56.000 mq circa, di cui circa la metà alla periferia di Gemini, e la realizzazione di ulteriori 250 nuove abitazioni circa.***

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (prevolentemente residenziali)			
Denominazione	Localizzazione	PRG	St (mq)
Ambito AT_1	Ugento sud Via Genova	C1 / F4	12.431
Ambito AT_2	Ugento sud Via San Domenico / SP 65	C1 / F4	7.118
Ambito AT_3	Ugento sud	C4 / E1	23.219

	Via Palermo / SP 65		
Ambito AT_4	Gemini Via Cellini	C1	25.450
<b>Totale</b>			<b>68.218</b>

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (prevalentemente residenziali)						
Denominazione	St (mq)	Indice proprio	Slp Indice proprio	Indice max utilizzazione	Slp Indice max utilizzazione	Nuove abitazioni
<b>Ambito AT_1</b>	12.431	0,20	2.486	0,5	6.216	55
<b>Ambito AT_2</b>	7.118	0,20	1.424	0,5	3.559	32
<b>Ambito AT_3</b>	23.219	0,20	4.644	0,5	11.610	103
<b>Ambito AT_4</b>	25.450	0,20	5.090	0,5	12.725	113
<b>Totale</b>	<b>68.218</b>		<b>13.644</b>		<b>34.109</b>	<b>303</b>

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (prevalentemente residenziali) AD ATTUAZIONE DIFFERITA			
Denominazione	Localizzazione	PRG	St (mq)
<b>Ambito AT_D_1</b>	Ugento ovest Via Sant'Antonio	C1 / F4	8.401
<b>Ambito AT_D_2</b>	Ugento sud Via San Giovanni Bosco	C1 / F2	20.623
<b>Ambito AT_D_3</b>	Gemini ovest SP 205	C1	27.755
<b>Totale</b>			<b>56.779</b>

AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE (prevalentemente residenziali) AD ATTUAZIONE DIFFERITA						
Denominazione	St (mq)	Indice proprio	Slp Indice proprio	Indice max utilizzazione	Slp Indice max utilizzazione	Nuove abitazioni
<b>Ambito AT_D_1</b>	8.401	0,20	1.680	0,5	4.201	37
<b>Ambito AT_D_2</b>	20.623	0,20	4.125	0,5	10.312	92
<b>Ambito AT_D_3</b>	27.755	0,20	5.551	0,5	13.878	123
<b>Totale</b>	<b>56.779</b>		<b>11.356</b>		<b>28.390</b>	<b>252</b>

<b>AMBITI DI COMPLETAMENTO</b>			
<b>Denominazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>PRG</b>	<b>St (mq)</b>
Ambito AC_1	Ugento nordovest Via Tasso prol.	B2	2.731
Ambito AC_2	Ugento nordovest Via Tasso / Via Indipendenza	B2	2.648
Ambito AC_3	Ugento ovest Via Bolzano / Via Isernia	C1	3.570
Ambito AC_4	Ugento ovest Via Bolzano / Via Isernia	C1	3.146
Ambito AC_5	Ugento ovest Via Corfù / via Modena	B2	3.776
Ambito AC_6	Ugento est Via Piemonte	B2	3.263
Ambito AC_7	Ugento est Via Piemonte	B2	4.044
Ambito AC_8	Ugento est Via Piemonte / SP 291	B2	3.661
Ambito AC_9	Ugento ovest Via Po / Via San Vincenzo	C1	3.836
Ambito AC_10	Ugento sud Via Brindisi / Via Siena	B2	1.960
Ambito AC_11	Ugento sud Via San Domenico / Via San Donato	C1	2.424
Ambito AC_12	Ugento sud Via Marina	C1	3.251
Ambito AC_13	Ugento sud Via Giovanni Bosco	C1	2.305
Ambito AC_14	Ugento sud Via San Gregorio / Via San Biagio	C2	2.614
Ambito AC_15	Ugento sud Via San Domenico / Via San Silvestro	C1	3.398
Ambito AC_16	Ugento sud Via San Pantaleo	C2	2.462
Ambito AC_17	Ugento sud	C1	3.204

	SP 65		
Ambito AC_18	Gemini	C1	3.243
<b>Totale</b>			<b>55.536</b>

*L'attuazione degli ambiti di completamento interessa una superficie territoriale pari a complessivi 55.500 metri quadri, di cui solo 3.200 circa a Gemini, e la realizzazione di poco meno di 300 nuove abitazioni.*

AMBITI DI COMPLETAMENTO						
Denominazione	St (mq)	Indice proprio	Slp Indice proprio	Indice max utilizzazione	Slp Indice max utilizzazione	Nuove abitazioni
<b>Ambito AC_1</b>	2.731	0,30	819	0,6	1.639	15
<b>Ambito AC_2</b>	2.648	0,30	794	0,6	1.589	14
<b>Ambito AC_3</b>	3.570	0,30	1.071	0,6	2.142	19
<b>Ambito AC_4</b>	3.146	0,30	944	0,6	1.888	17
<b>Ambito AC_5</b>	3.776	0,30	1.133	0,6	2.266	20
<b>Ambito AC_6</b>	3.263	0,30	979	0,6	1.958	17
<b>Ambito AC_7</b>	4.044	0,30	1.213	0,6	2.426	22
<b>Ambito AC_8</b>	3.661	0,30	1.098	0,6	2.197	20
<b>Ambito AC_9</b>	3.836	0,30	1.151	0,6	2.302	20
<b>Ambito AC_10</b>	1.960	0,30	588	0,6	1.176	10
<b>Ambito AC_11</b>	2.424	0,30	727	0,6	1.454	13
<b>Ambito AC_12</b>	3.251	0,30	975	0,6	1.951	17
<b>Ambito AC_13</b>	2.305	0,30	692	0,6	1.383	12
<b>Ambito AC_14</b>	2.614	0,30	784	0,6	1.568	14
<b>Ambito AC_15</b>	3.398	0,30	1.019	0,6	2.039	18
<b>Ambito AC_16</b>	2.462	0,30	739	0,6	1.477	13
<b>Ambito AC_17</b>	3.204	0,30	961	0,6	1.922	17
<b>Ambito AC_18</b>	3.243	0,30	973	0,6	1.946	17
<b>Totale</b>	<b>55.536</b>		<b>16.661</b>		<b>33.322</b>	<b>296</b>

## I contesti della rigenerazione

Il Piano individua, inoltre, due ambiti della rigenerazione, di piccole dimensioni, infrastrutturati ma edificati solo su una piccola parte; uno è localizzato a sud ai margini dell'attuale insediamento urbano e il secondo a nord est ai margini del centro storico.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE (prevalentemente residenziali)			
Denominazione	Localizzazione	PRG	St (mq)
Ambito AR_1	Ugento sud SP 65 / Via San Giuseppe	E1	<b>9.152</b>
Ambito AR_2	Ugento nord est Via Barco / SP 350	B2	<b>4.640</b>
<b>Totale</b>			<b>13.792</b>

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE (prevalentemente residenziali)						
Denominazione	St (mq)	Indice proprio	Slp Indice proprio	Indice max utilizzazione	Slp Indice max utilizzazione	Nuove abitazioni
Ambito AR_1	9.152	0,20	1.830	0,5	4.576	41
Ambito AR_2	4.640	0,20	928	0,5	2.320	21
<b>Totale</b>	<b>13.792</b>		<b>2.758</b>		<b>6.896</b>	<b>61</b>

*L'attuazione degli ambiti della rigenerazione interessa una superficie territoriale pari a complessivi 13.000 metri quadri circa, tutti nel centro urbano di Ugento, e la realizzazione di circa 60 nuove abitazioni.*

## **Il patrimonio edilizio non disponibile – l'inoccupato potenzialmente disponibile**

Alla luce di quanto evidenziato nei precedenti paragrafi relativamente al patrimonio edilizio non disponibile, all'utilizzo turistico delle abitazioni, agli usi temporanei, all'erosione del patrimonio residenziale e alla sua inadeguatezza, alla quota di inoccupato fisiologico, si è provato a definire quale quota del patrimonio inoccupato fosse eventualmente possibile assumere come componente attiva del dimensionamento di Piano, ovvero oggetto di politiche dello stesso Piano finalizzate a favorire l'immissione sul versante dell'offerta di tale quota dello stock edilizio attualmente inutilizzato.

*In funzione della stima degli usi delle abitazioni non occupate e della definizione della componente di inoccupato fisiologico, si deduce che a Ugento 545 abitazioni, pari al 7.7% circa delle abitazioni non occupate totali, possono essere potenzialmente reintrodotte sul mercato, in particolare qualora il Piano riesca a regolare ed incentivare il recupero edilizio nei contesti edificati esistenti e a migliorare la qualità urbana di tali contesti.*

*Il 50% circa di tale quota (270 abitazioni) è pertanto inserita quale componente del dimensionamento residenziale del Piano.*

# Il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale

Il Piano incentiva e supporta il passaggio dall'edilizia residenziale pubblica all'edilizia sociale (***social housing***), intendendo per social housing l'insieme degli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica e che associano agli interventi di edilizia azioni di accompagnamento sociale.

In particolare l'housing sociale si caratterizza per alcuni aspetti innovativi particolarmente rilevanti, con particolare riferimento a:

- ***target dei beneficiari***: l'edilizia sociale è finalizzata all'inclusione di quell'area grigia di soggetti, provenienti perlopiù dal cosiddetto «ceto medio impoverito», che non hanno redditi così bassi da accedere all'edilizia residenziale pubblica "classica" ma neanche così alti per ricorrere al mercato immobiliare libero;
- ***tipologia di bisogno***: l'edilizia sociale risponde a quei bisogni «scoperti» che rispecchiano forme di vulnerabilità sempre più "liquida"; la dimensione economica non è più infatti l'unico fattore che determina situazioni di esclusione abitativa, in quanto si associa sempre più spesso a numerose nuove variabili (temporaneità del bisogno, disabilità, eccetera);
- ***innovazione di policy***: si introducono nuovi modelli di governance sia nel finanziamento che nella gestione dei progetti; l'offerta di alloggi non è più quindi esclusiva dello Stato, ma intervengono sempre più spesso soggetti eterogenei provenienti, oltre che dal settore pubblico, dal settore privato, dal Terzo settore e dal mondo delle fondazioni, con un crescente decentramento delle competenze dal governo centrale a quello locale.

A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, nel caso dell'edilizia sociale si cerca di migliorare la condizione abitativa intervenendo anche sulla dimensione relazionale degli inquilini, attraverso la sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare nelle quali essi sono chiamati a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità sostenibile.

Il ***fabbisogno di edilizia residenziale sociale teorico*** è stato determinato, come evidente nella tabella di seguito allegata, attraverso la stima di un fabbisogno quale quota parte delle differenti componenti del disagio abitativo già evidenziate nei paragrafi relativi al fabbisogno residenziale complessivo del Piano. È evidente che anche tali fabbisogni, con valore puramente indicativo, dovranno essere monitorati, ed eventualmente aggiornati, nel corso dell'attuazione del Piano.

<b>COMPONENTE DEL DISAGIO ABITATIVO</b>	<b>DATO</b>	<b>QUOTA NEL FABBISOGNO DI ERS</b>
	Abitazioni / famiglie	Abitazioni / famiglie
<i>Indice di affollamento (coabitazioni)</i>	218 (2011)	40
<i>Iscritti graduatorie ERP</i>	48 (2018)	10
<i>Sussidi all'affitto</i>	13 (2018)	0
<i>Residenza piattaforme turistiche</i>	200 (stima)	50
<i>Fascia grigia</i>	100 (stima)	50
<i>Popolazione straniera</i>	35 (stima 2019)	30
<b>TOTALE 2034</b>		<b>180</b>

*Dalla lettura della tabella emerge come il fabbisogno teorico di edilizia residenziale sociale è stimato pari a 180 abitazioni.*

Al fine di rispondere a tale domanda, aggiornabile a seguito dei monitoraggi del Piano, si prevede:

- la conferma di eventuali quote di edilizia residenziale pubblica negli ambiti di trasformazioni in attuazione del vigente PRG;
- la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale in ciascuno degli ambiti di trasformazione individuati dal Piano, compresi quelli identificati come ad attuazione differita;
- la realizzazione di edilizia residenziale sociale, quale quota premiale, in alcuni degli ambiti di trasformazione individuati dal Piano;
- l'individuazione di due ambiti di trasformazione per attrezzature di interesse generale, specificatamente destinati all'attuazione di interventi innovativi di social housing, fortemente caratterizzati sotto il profilo della socialità dell'intervento.

Nella tabella allegata si riportano le aree destinate specificatamente alla realizzazione di interventi innovativi di ERS

<b>CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - AMBITI ERS</b>			
<b>Denominazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>PRG</b>	<b>St (mq)</b>
<b>Ambito A_ERS_1</b>	Ugento nordest Via Einstein	C2 Proprietà pubblica	9.729
<b>Ambito A_ERS_2</b>	Ugento est Via Arno / Via Nizza	F1	4.388
<b>Ambito A_ERS_3</b>	Ugento sud Via San Pantaleo	C2 / F1	7.124
<b>Totale</b>			<b>21.241</b>

CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE - AMBITI ERS						
Denominazione	St (mq)	Indice proprio	Slp Indice proprio	Indice max utilizzazione	Slp Indice max utilizzazione	Nuove abitazioni
Ambito A_ERS_1	9.729	0,20	1.946	0,5	4.865	43
Ambito A_ERS_2	4.388	0,20	878	0,5	2.194	20
Ambito A_ERS_3	7.124	0,20	1.425	0,5	3.562	32
<b>Totale</b>	<b>21.241</b>		<b>4.248</b>		<b>10.621</b>	<b>94</b>

*I due ambiti individuati dal Piano per l'attuazione di interventi innovativi di social housing, non partecipano al dimensionamento residenziale complessivo in quanto, per le specifiche caratteristiche (alloggi temporanei e/o a rotazione, alloggi per target problematici, cohousing), gli interventi si configurano quale attrezzatura di interesse generale.*

# Il dimensionamento dell'attrezzature di interesse generale

Il Piano individua numerose aree per attrezzature di interesse generale, comprendendo nella dizione attrezzature di interesse generale tutte quelle attrezzature che, anche qualora non destinate a scopi di stretta cura della pubblica amministrazione, sono idonee a soddisfare bisogni della collettività, ancorché vengano realizzate e gestite da soggetti privati.

Per il dimensionamento dei servizi pubblici si rimanda, altresì, al Piano dei Servizi allegato al Piano e in corso di redazione.

Il PUG/P, in funzione della specificità di ciascuna area, del contesto in cui è inserita e degli obiettivi di Piano, potrà specificare la tipologia di attrezzatura insediabile, le tipologie non compatibili o ancora lasciare totale discrezionalità rispetto alla specifica destinazione, nel rispetto delle ulteriori regole e prescrizioni (volumetriche, morfotipologiche e ambientali) fissate dal Piano.

CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE			
<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>PRG</i>	<i>St (mq)</i>
Ambito A_AG_1	Ugento nord ovest: Via Petrella	F4 / C4	10.489
Ambito A_AG_2	Ugento nord est: SP 66	E1	14.150
Ambito A_AG_3	Ugento nord est: Via D'Azeglio	F4	12.402
Ambito A_AG_4	Ugento ovest: Via Bolzano	C4	10.229
Ambito A_AG_5	Ugento sud: Via Ancona / Via Sant'Antonio	F4	14.725
Ambito A_AG_6	Ugento sud: Via Nizza	C2	3.578
Ambito A_AG_7	Ugento sud: Via Puglia	F4 / C2 / E1	9.241
Ambito A_AG_8	Ugento sud: SP 65	E1	4.374
Ambito A_AG_9	Ugento sud: Via San Giuseppe	E1	4.477
Ambito A_AG_10	Ugento sud: Via San Rocco	C1	5.485
Ambito A_AG_11	Ugento sud: Via San Rocco / Via San Silvestro	F4	3.971
<b>Total</b>			<b>93.121</b>
Ambito A_AG_12	Ambito rurale: SP 325	E1	<b>232.157</b>

CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE					
Denominazione	St (mq)	Indice proprio	Slp Indice proprio	Indice max utilizzazione	Slp Indice max utilizzazione
Ambito A_AG_1	10.489	0,10	1.049	0,10	1.049
Ambito A_AG_2	14.150	0,01	142	0,10	1.415
Ambito A_AG_3	12.402	0,10	1.240	0,10	1.240
Ambito A_AG_4	10.229	0,20	2.046	0,25	2.557
Ambito A_AG_5	14.725	0,20	2.945	0,25	3.681
Ambito A_AG_6	3.578	0,10	358	0,10	358
Ambito A_AG_7	9.241	0,10	924	0,15	1.386
Ambito A_AG_8	4.374	0,10	437	0,10	437
Ambito A_AG_9	4.477	0,10	448	0,10	448
Ambito A_AG_10	5.485	0,10	549	0,15	823
Ambito A_AG_11	3.971	0,10	397	0,10	397
<b>Totale</b>	<b>93.121</b>		<b>10.534</b>		<b>13.792</b>
Ambito A_AG_12	<b>232.157</b>	0,01	2.322	0,05	11.608

Accanto alle aree per attrezzature di interesse generale, il Piano individua quale specifica fattispecie dei contesti urbani della trasformazione per servizi e attrezzature, gli **“Ambiti di completamento”**. Tali ambiti si configurano quali aree generalmente di piccole dimensioni, interne al tessuto consolidato e in via di consolidamento, la cui trasformazione è finalizzata a completare, articolare, qualificare e distribuire la dotazione di aree a servizi, valorizzare vuoti urbani spesso fonte di degrado e di incompiutezza e ridefinire i margini e la forma urbana nel suo complesso.

***Gli ambiti di completamento per la realizzazione di servizi e attrezzature hanno complessivamente una estensione di poco meno di 100.000 metri quadri.***

Il completamento di tali ambiti, congiuntamente alla realizzazione delle aree a standard direttamente connesse alla realizzazione dei nuovi interventi, permette di colmare ampiamente il modesto deficit di aree a standard evidenziato nell'ambito del Piano dei Servizi e implementare in maniera significativa la qualità urbana dell'insediamento di Ugento e di Gemini.

# Il dimensionamento della ricettività e delle attrezzature turistiche

Il Piano, alla luce delle estesissime aree ancora disponibili e in funzione della domanda ancora esistente per la realizzazione di nuova ricettività turistica, definisce due differenti contesti della trasformazione a destinazione turistica e in particolare:

- **CU 4.4 Contesto urbano della trasformazione a prevalente destinazione residenziale turistica**

In tali aree è ammessa, insieme ad una importante dotazione di aree a servizio dell'insediamento esistente (in particolare destinate a parcheggi e verde attrezzato), la possibilità di realizzare ulteriori residenze turistiche al fine di completare il tessuto edilizio esistente, qualificare alcuni vuoti urbani privi di elementi di valore paesaggistico e facilitare la realizzazione di nuove polarità urbane funzionali al recupero di un ambito edificato più vasto.

- **CU 4.6 Contesto urbano della trasformazione per attrezzature di interesse generale e di supporto al turismo**

Le aree comprese in tale contesto, in parte urbanizzate ma più marginali rispetto a quelle comprese nel contesto CU\_4.4, potranno essere destinate esclusivamente, al fine di qualificare e diversificare l'attuale offerta turistica, alla realizzazione di nuove attrezzature di supporto al turismo o, in alternativa, di strutture ricettive alberghiere a gestione unitaria, comunque dotate di una quota significativa di attrezzatura di supporto al turismo.

Si riportano di seguito le tabelle con i dati riferiti ai due contesti sopra descritti, da cui si evidenzia, oltre al ridimensionamento rispetto alle attuali previsioni del PRG, come il secondo contesto, relativo agli ambiti della trasformazione per attrezzature di interesse generale e di supporto al turismo, interassi superfici più estese rispetto al primo, con conseguenti maggiori possibilità edificatorie, strettamente funzionali all'innalzamento della qualità dell'offerta turistica e alla sua articolazione.

<b>CU 4.4 CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE TURISTICA</b>			
<b>Denominazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>PRG</b>	<b>St (mq)</b>
Ambito A_RT_1	Torre San Giovanni Via Principe Amedeo	C4	19.687
Ambito A_RT_2	Torre San Giovanni Via Isole Tremiti / Via Caboto	C6	3.640
Ambito A_RT_3	Torre San Giovanni Via Isole Tremiti / Via Caboto	C6	6.810

<b>Ambito AR_RT_1</b>	Torre San Giovanni Via Caboto	C6	13.036
<b>Totale</b>			<b>43.173</b>

<b>CU 4.6 CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E DI SUPPORTO AL TURISMO</b>			
<i>Denominazione</i>	<i>Localizzazione</i>	<i>PRG</i>	<i>St (mq)</i>
<b>Ambito A_AT_1</b>	Torre San Giovanni Via Eroi del Mare	B6	4.141
<b>Ambito A_AT_2</b>	Torre San Giovanni Via Eroi del Mare	C5	13.998
<b>Ambito A_AT_3</b>	Torre San Giovanni Via Brinn	F1	3.318
<b>Ambito A_AT_4</b>	Torre San Giovanni Via Brinn	F1	5.973
<b>Ambito A_AT_5</b>	Torre San Giovanni Via Tazzoli	C6	5.341
<b>Ambito A_AT_6</b>	Torre San Giovanni Via Tazzoli	C6	3.438
<b>Ambito A_AT_7</b>	Torre San Giovanni Via Tazzoli	C6	3.867
<b>Ambito A_AT_8</b>	Torre San Giovanni Via Settembrini	F1 / C6	9.650
<b>Totale</b>			<b>49.726</b>

<b>CU 4.4 CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE TURISTICA</b>					
<i>Denominazione</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Indice proprio</i>	<i>Slp Indice proprio</i>	<i>Indice max utilizzazione</i>	<i>Slp Indice max utilizzazione</i>
<b>Ambito A_RT_1</b>	19.687	0,15	2.953	0,60	11.812
<b>Ambito A_RT_2</b>	3.640	0,15	546	0,60	2.184
<b>Ambito A_RT_3</b>	6.810	0,15	1.022	0,60	4.086
<b>Ambito AR_RT_1</b>	13.036	0,15	1.955	0,40	5.214
<b>Totale</b>	<b>43.173</b>		<b>6.476</b>		<b>23.297</b>

**CU 4.6 CONTESTI DELLA TRASFORMAZIONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE E  
DI SUPPORTO AL TURISMO**

<i>Denominazione</i>	<i>St (mq)</i>	<i>Indice proprio</i>	<i>Slp Indice proprio</i>	<i>Indice max utilizzazione</i>	<i>Slp Indice max utilizzazione</i>
Ambito A_AT_1	4.141	0,15	621	0,50	2.071
Ambito A_AT_2	13.998	0,15	2.100	0,50	6.999
Ambito A_AT_3	3.318	0,15	498	0,50	1.659
Ambito A_AT_4	5.973	0,15	896	0,50	2.987
Ambito A_AT_5	5.341	0,15	801	0,50	2.671
Ambito A_AT_6	3.438	0,15	516	0,50	1.719
Ambito A_AT_7	3.867	0,15	580	0,50	1.934
Ambito A_AT_8	9.650	0,15	1.448	0,50	4.825
<b>Totale</b>	<b>49.726</b>		<b>7.459</b>		<b>24.863</b>