



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Torre Castelluccia, Pulsano (TA) - Puglia



AGENZIA DEL DEMANIO

Indice

Premessa	pag. 4
1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 7
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 8
1.3 Nuove funzioni	pag. 9
1.4 Modalità di intervento	pag. 10
2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 12
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 13
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 16
3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 19
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 20
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 21
3.4 Documentazione fotografica	pag. 23
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 24
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 26

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 27
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 28
4.3 Percorso amministrativo	pag. 29
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 30

5. Indicazioni

5.1 Provvedimenti	pag. 31
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 32

Premessa

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati ed enti del terzo settore per attività di tipo turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.) in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ed ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **concessione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ritorno per il Territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

In funzione del territorio e della storia dell'immobile, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti, potranno essere sviluppate:

- ATTIVITÀ DI TIPO turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.)
- ATTIVITA' IN GRADO di innescare processi di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni.
- ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.)
- ATTIVITA' COERENTI con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

La Puglia

Il territorio della Puglia è pianeggiante per circa il 53%, collinare per il 45% e soltanto il restante 2% è montuoso.

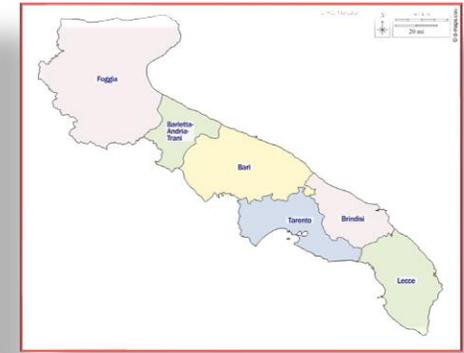
A nord troviamo il Tavoliere delle Puglie, una vasta distesa agricola che è tra le più fertili d'Italia. Più a sud, il territorio si solleva leggermente nelle Murge, un altopiano carsico dove la roccia calcarea ha creato grotte, doline e paesaggi brulli ma affascinanti. Ancora più giù, il paesaggio si distende nel Salento, una penisola piatta e assolata che si tuffa nel mare, famosa per le sue spiagge, i muretti a secco e gli uliveti secolari.

A nord-est si erge il Gargano, un promontorio montuoso e verdeggiante che si protende nel mare come uno sperone.

E' una delle regioni con maggiore sviluppo costiero avendo circa 800 Km di coste, in prevalenza basse e sabbiose, tranne che nella zona del Gargano e nel sud del Salento dove si presentano alte, scoscese e molto articolate. Il clima mediterraneo consente uno sviluppo turistico durante tutto l'anno, anche se è maggiormente concentrato durante i periodi estivi.

La bellezza paesaggistica si fonde e si esalta con la ricchezza storico artistica, sono presenti numerose aree archeologiche che testimoniano origini preistoriche e fiorenti civiltà antiche: Taranto in particolare ha origini greche, Brindisi è stata un'importante città romana, Bari con la sua città vecchia conserva pregevoli caratteristiche medievali, Lecce offre straordinari esempi del periodo Barocco.

Taranto viene definita la "Città dei due mari" per la sua posizione geografica a cavallo tra Mar Grande e Mar Piccolo, ed anche la "Terra dei delfini" per lo storico insediamento di un gruppo di cetacei. Di fronte alla città di Taranto si possono ammirare le Isole Cheradi, San Pietro e San Paolo. Taranto ha un ricchissimo patrimonio storico-culturale, è l'unica colonia spartana al di fuori del territorio della Grecia, i numerosi resti archeologici di età greco-romana sono visibili in uno dei più importanti musei archeologici nazionale, il MARTA.



2.2.1 Sistema infrastrutturale e logistico

La Puglia è collegata con il resto dell'Italia attraverso un capillare sistema infrastrutturale e logistico:

Collegamenti autostradali:

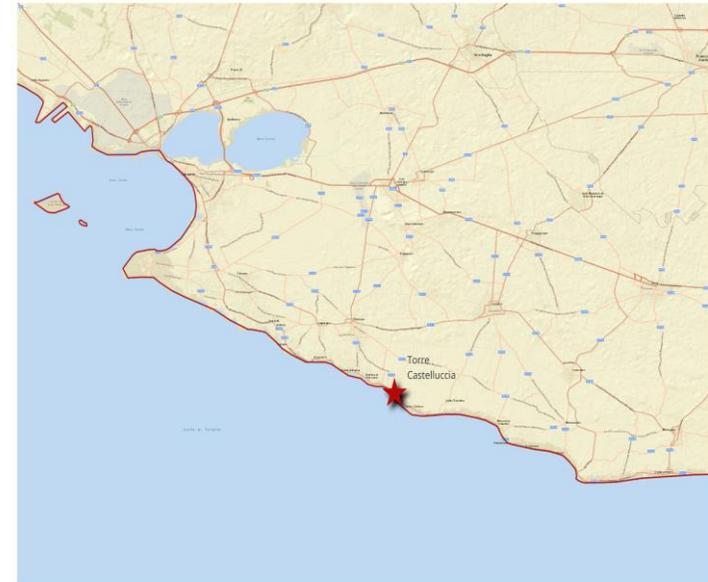
- A14 (Autostrada Adriatica): è l'autostrada che attraversa tutta la Puglia. Entra in regione da nord (proveniente da Bologna) e attraversa le province di Foggia e Bari, terminando a Taranto. È fondamentale per i collegamenti con il centro-nord Italia.
- A16 (Napoli-Canosa): collega la Campania alla Puglia, terminando a Canosa di Puglia, dove si innesta con l'A14.

strade statali e superstrade principali

- SS16 "Adriatica": corre lungo la costa adriatica da Foggia a Lecce, passando per Bari e Brindisi. È una delle arterie più trafficate.
- SS100: collega Bari a Taranto, molto usata per traffico commerciale e pendolare.
- SS101 "Salentina di Gallipoli": collega Lecce a Gallipoli, molto frequentata in estate.
- SS613: collega Brindisi a Lecce, a doppia carreggiata e ad alta velocità.
- SS106 "Jonica": parte da Taranto e prosegue verso la Calabria lungo la costa ionica.
- SS379: collega Fasano a Brindisi, lungo la costa adriatica.
- SS688 di Mattinata: panoramica e tortuosa, attraversa il Gargano.

Collegamenti aerei

L'aeroporto internazionale di Bari (Aeroporto Bari - Palese) dedicato a Karol Wojtyła, è il principale aeroporto pugliese, situato a 8 km di distanza dal centro di Bari; L'aeroporto di Brindisi denominato Papola Casale, garantisce i collegamenti con una parte del territorio pugliese a forte vocazione turistica; L'aeroporto di Foggia "Gino Lisa" è un aeroporto civile situato a circa 3 km dal centro della città di Foggia, raggiungibile con il servizio bus e con navetta; L'aeroporto di Taranto-Grottaglie "Marcello Arlotta" è un aeroporto pugliese di rilevanza nazionale destinato a svolgere funzioni di piattaforma logistica integrata a supporto dello sviluppo industriale, situato nel territorio di Grottaglie (TA), da cui dista 4 km.



2.2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

la Puglia è ben collegata con il resto d'Italia grazie a treni Frecciarossa, Intercity e Intercity Notte:

Frecciarossa:

Collegamenti diretti tra Milano e Lecce, con fermate a Foggia, Barletta, Bari, Brindisi e altre città costiere¹.

Alcuni treni notturni Frecciarossa sono attivi nei periodi di alta mobilità (es. festività natalizie).

Intercity:

Treni giornalieri tra Milano, Bologna, Roma, Napoli e le principali città pugliesi (Bari, Lecce, Taranto). Collegamenti anche sulla linea tirrenica e jonica, con treni da Reggio Calabria a Lecce e Bari ¹.

Servizi regionali

Il trasporto regionale è in forte espansione, con investimenti in nuovi treni elettrici e potenziamento delle linee. Trenitalia Regionale ha introdotto nuovi treni elettrici a doppio piano, più capienti, sostenibili e accessibili. Entro fine 2025 saranno 50 i treni di nuova generazione in circolazione.

Le principali direttrici regionali collegano:

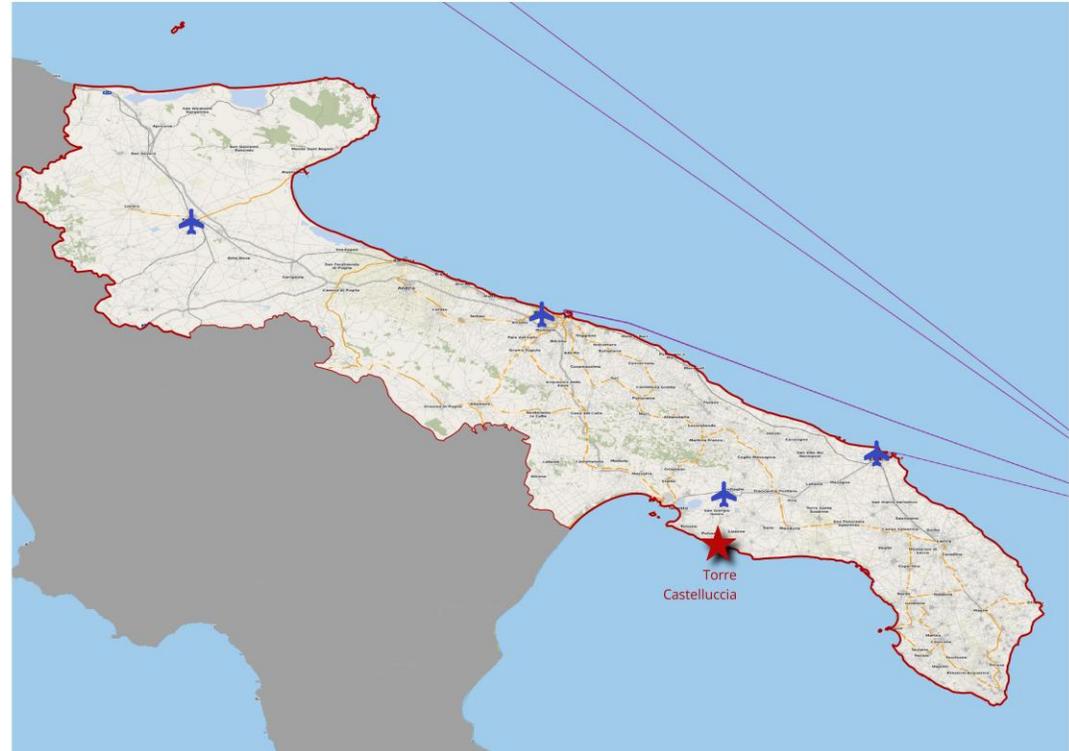
Bari – Lecce

Bari – Foggia

Bari – Taranto

Lecce – Gallipoli / Otranto

Taranto – Brindisi – Lecce



Ferrovie del Sud Est (FSE)

Gestiscono molte linee secondarie nel Salento e nel barese. Offrono collegamenti capillari tra piccoli centri e città maggiori.

In estate 2025 sono attivi oltre 150 collegamenti giornalieri tra treni e bus, integrati negli hub di Bari, Lecce e Taranto

2.2.3 Sistema infrastrutturale e logistico

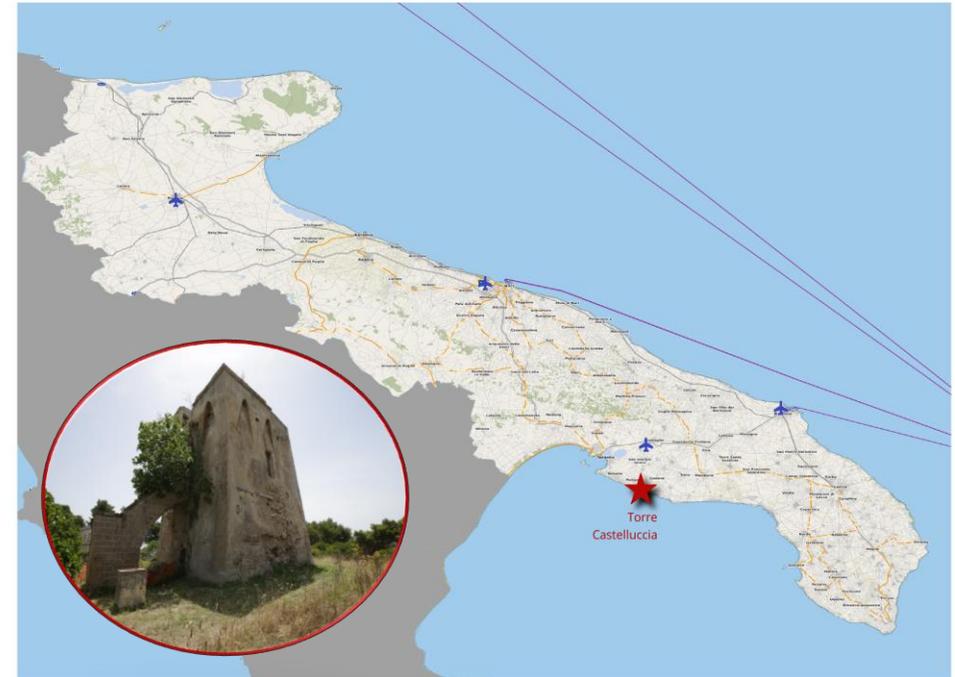
Sistema portuale

Elenco e localizzazione dei porti

Porto di Taranto: il porto di Taranto è lo snodo ideale per il traffico commerciale tra l'Europa ed il resto del Mondo e per il traffico a corto raggio nazionale ed Euromediterraneo. Situato sulla costa settentrionale dell'omonimo Golfo, il Porto di Taranto, è costituito da un'ampia rada denominata Mar Grande e da un'insenatura interna, il Mar Piccolo. Il porto di Taranto attualmente è anche un importante scalo per le navi da crociera.

Porto di Bari: è diventato uno degli scali passeggeri e crocieristici più importanti del Mediterraneo ed offre collegamenti diretti con i paesi Balcani ed il Medio Oriente. Da qui partono i traghetti per Albania, Montenegro e Grecia; è situato a nordovest della città vecchia ed i suoi confini sono compresi ad ovest dal molo San Cataldo ed a est dal nuovo molo Foraneo. Collocato a Sud-Est dell'Italia è uno scalo polivalente in grado di rispondere a tutte le esigenze operative.

Porto di Brindisi: situato a nordest della città, è un porto turistico, commerciale e industriale tra i più importanti del mar Adriatico. Il traffico turistico riguarda i collegamenti con la penisola Balcanica e la Turchia, mentre il traffico mercantile concerne carbone, olio combustibile, gas naturale, prodotti chimici.



Mobilità dolce

Nel 2021 il Comune di Pulsano ed il limitrofo comune di Leporano hanno affidato a TRT Trasporti e Territorio il servizio di redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), in data 29/04/2024 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 41 ha approvato definitivamente il suddetto PUMS. Tra le strategie del PUMS miranti ad incentivare lo sviluppo della mobilità dolce troviamo la creazione di una rete pedonale continua e accessibile a tutti, incentivare l'uso quotidiano della bicicletta e dei dispositivi di micro mobilità elettrica, anche attraverso il servizio di sharing, migliorare il servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

2.3.1 Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Pulsano è un borgo affacciato sul Mar Ionio di circa 11.115 abitanti che riesce ad incantare con la sua semplicità autentica e la ricchezza del suo territorio.

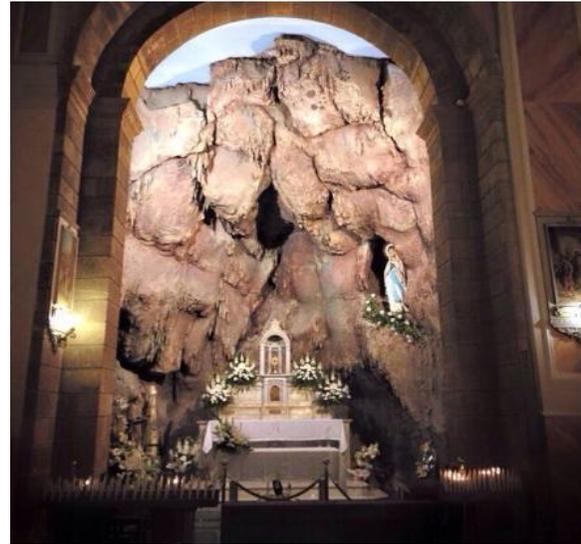
Nel centro di Pulsano si può ammirare lo storico «**Castello De Falconibus**», completato nei primi del XV secolo. In origine un posto di ritrovo per la caccia ai volatili di cui erano piene le paludi circostanti, successivamente fu utilizzato come luogo di stazionamento dei soldati. E' stato acquistato dal Comune nel 1912, attualmente è sede del consiglio comunale, sala espositiva e di rappresentanza e punto di informazioni per turisti.

La Chiesa di Santa Maria La Nova: Chiesa madre ed unica chiesa parrocchiale cittadina fu proclamata "santuario mariano" l'11 febbraio 1948, anniversario delle "apparizioni marine a Lourdes"; all'interno, infatti, si trova una riproduzione della grotta di Lourdes, realizzata nel 1933 come voto del dottor Delli Ponti, miracolato dalla Madonna di Lourdes. Nella chiesa vi sono anche un cappellone in onore di San Trifone (protettore del paese) e numero statue, sistemate in nicchie sopra-elevate

Il Convento dei Padri Minori o Riformati: risalente al settecento, contiene dipinti, statue ed una raccolta di pupi siciliani, in passato questi venivano anche utilizzati per realizzare il presepe che veniva esposto all'interno del convento stesso;

La Chiesa di Santa Maria dei Martiri: costruita nel 1518, è dedicata al Martirio dei pulsanesi ad Otranto avvenuto nel 1480. La Chiesa è annessa al Convento dei Padri Minori.

A Pulsano si festeggia la Madonna dei Martiri che, assieme a San Trifone, è la protettrice del Paese, proprio dai tempi di quell'infausto evento.



Chiesa di Santa Maria La Nova



Castello De Falconibus



Convento dei Padri Minori

2.3.2 Elementi di attrattività del territorio

Pulsano sorge a 40 mt sul livello del mare e vanta origini molto antiche risalenti al XIV-XV a.c. , come testimoniano i reperti archeologici rinvenuti presso il promontorio di Torre Castelluccia. Sin dall'antichità, Pulsano è stata meta di villeggiatura: i Romani, con le loro ville sulla costa, godevano dello splendido mare e dei pregiatissimi vini prodotti nella zona. Il litorale di Pulsano si estende per 7 Km ed è caratterizzato dal regolare alternarsi di baie e scogliere. Muovendosi da Taranto verso Pulsano, una delle prime baie in cui ci si imbatte è quella di **Luogovivo**, meglio conosciuta anche come **Baia del Pescatore** perché, in tempi passati, era un punto di riferimento per i pescatori locali che la utilizzavano come punto di sbarco e approdo per le proprie attività marinare

La Baia delle **Canne** è separata dalla spiaggia **La Fontana** soltanto da una piccola scogliera che fa da confine a una lunga distesa di sabbia finissima. Il nome "Baia delle Canne" potrebbe derivare dalla presenza in passato di canneti o canne di palude lungo la costa, anche se non esiste una spiegazione ufficiale. Entrambe le spiagge sono caratterizzate da bassi fondali che digradano verso il largo, rendendole adatte ai bagnanti di tutte le età. La spiaggia La Fontana deve il suo nome alla al fatto che dal bagnasciuga affiora una sorgente sotterranea di acqua dolce.

La Baia di **Montedarena** probabilmente deve il suo nome alla combinazione di due parole: "Monte" che significa "collina" o "altura" e "Aren" che si riferisce senza dubbio alla sabbia; quindi, potrebbe essere interpretato come "collina di sabbia" o "altura sabbiosa". Nelle vicinanze di questa spiaggia situata a Pulsano vi è una piccola chiesetta dai colori tipici del mar Mediterraneo, il bianco e l'azzurro, chiamata "Stella Maris" la chiesa si affaccia proprio sulla spiaggia, creando una sorta di connessione speciale tra il mare, i bagnanti e la spiritualità.

La Baia di **Capparrone** o "Villa Verde" è una piccola insenatura con scogliere ai lati che nasconde una piccola caletta. Il nome di questa baia potrebbe essere ricollegato a una pianta tipica della zona, il "cappero".

Baia Serrone offre una spiaggia libera attrezzata con servizi a noleggio come ombrelloni e lettini, docce, servizio bar e ristorante. La spiaggia è particolarmente adatta a bambini per l'acqua bassa e l'atmosfera tranquilla. **Baia Pezza Rossa**, caratterizzata da sabbia finissima.

La spiaggia più importante del litorale di Pulsano per dimensioni è sicuramente quella di **Lido Silvana** che si presenta come una lunga distesa di sabbia fine dal colore chiaro. Qui è possibile praticare windsurf, kitesurf e sup.



Baia Le Canne



Spiaggia di Lido Silvana



2.3.3 Elementi di attrattività del territorio

La provincia di Taranto, nel cuore della Puglia, è un territorio sorprendente che unisce mare, storia, cultura e natura in un mix irresistibile per ogni tipo di viaggiatore. La costa ionica tarantina è punteggiata da spiagge sabbiose e acque cristalline, spesso premiate con la Bandiera Blu. Località come Campomarino di Maruggio, San Pietro in Bevagna, Pulsano e Leporano offrono scenari ideali per chi cerca relax, sport acquatici o semplicemente un tuffo in un mare da cartolina.

Il centro storico di Taranto è un vero scrigno di tesori: Il Castello Aragonese, affacciato sul mare, è una fortezza imponente e affascinante, visitabile anche con guide della Marina Militare. Il Museo Archeologico Nazionale (MarTA) custodisce una delle collezioni più importanti di arte e reperti della Magna Grecia, tra cui i famosi ori di Taranto. Il celebre Ponte Girevole, simbolo della città, collega la città vecchia a quella nuova ed è un'opera ingegneristica unica in Italia.

L'entroterra è costellato di borghi affascinanti. Martina Franca, con il suo barocco elegante, ospita ogni estate il prestigioso Festival della Valle d'Itria. Grottaglie è famosa per la ceramica artistica: le botteghe del Quartiere delle Ceramiche sono un viaggio tra arte e artigianato. Manduria, invece, è la patria del vino Primitivo, e offre un mix di cultura messapica e sapori intensi.



Il M.A.R.T.A.



Martina Franca



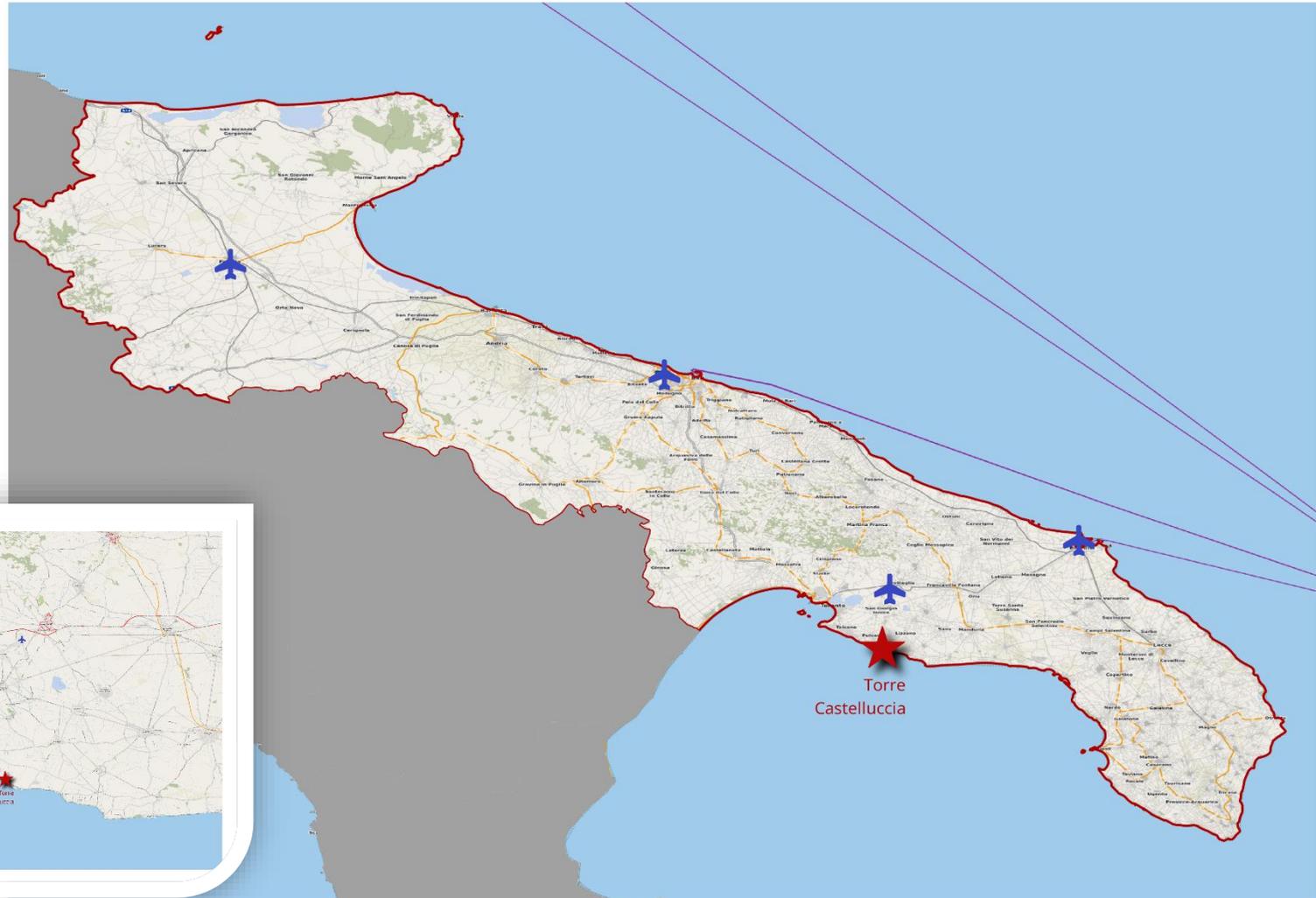
Grottaglie



Ponte girevole e Castello Aragonese

3. Immobiliare

3.1 Localizzazione



3. Immobile

3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi



BENE DELLO STATO

Torre Castelluccia è costituita da una torre a base quadrata (circa una decina di metri per lato) troncopiramidale con tre caditoie in controscarpa per lato. Le caditoie, dette anche piombatoi, dovevano servire come postazioni dalle quali scagliare pietre, olio o pece bollente o altri materiali, addosso agli eventuali assalitori. Un grosso elemento toroidale è all'apice di queste ultime, cui segue una merlatura per l'appostamento delle artiglierie. Sui lati est e ovest si aprono due feritoie che, nel corso degli ultimi anni hanno mutato funzione diventando a tutti gli effetti delle finestre.

Una bella scala impostata su un arco rampante resiste ancora, caso più unico che raro, sul lato nord. Sul lato sud non è presente alcuna apertura. Il materiale utilizzato è quello tipico per queste strutture, conci regolari agli spigoli e pietrame informe per le parti centrali.

Oggi la Torre Castelluccia assurge a tipico esempio di come un monumento storico di eccezionale importanza, ancora intatto alla fine degli anni 80' del secolo scorso, si sia irrimediabilmente degradato proprio negli ultimi trent'anni, dopo quasi cinquecento anni di onorato servizio militare nel regio esercito del regno di Napoli.



DATI CATASTALI

Comune di PULSANO

NCT
Foglio 20 p.lla 3, seminativo, 7.414 mq
Foglio 20 p.lla 4, ente urbano, 1.180 mq

NCEU
Foglio 20 p.lla 4, cat. E/6

 Perimetro proprietà



COMUNE: Pulsano (TA)

LOCALITA': "Italia – Monti D'Arena - Bosco Caggione"

INDIRIZZO: Via Magnolie

COORDINATE GEORIFERITE:
40°20'38.70"N 17°22'58.90"E

DEMANIO MARITTIMO > NO

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: PESSIMO

 Sup. territoriale 8.594 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

Dati generali

Consistenze*

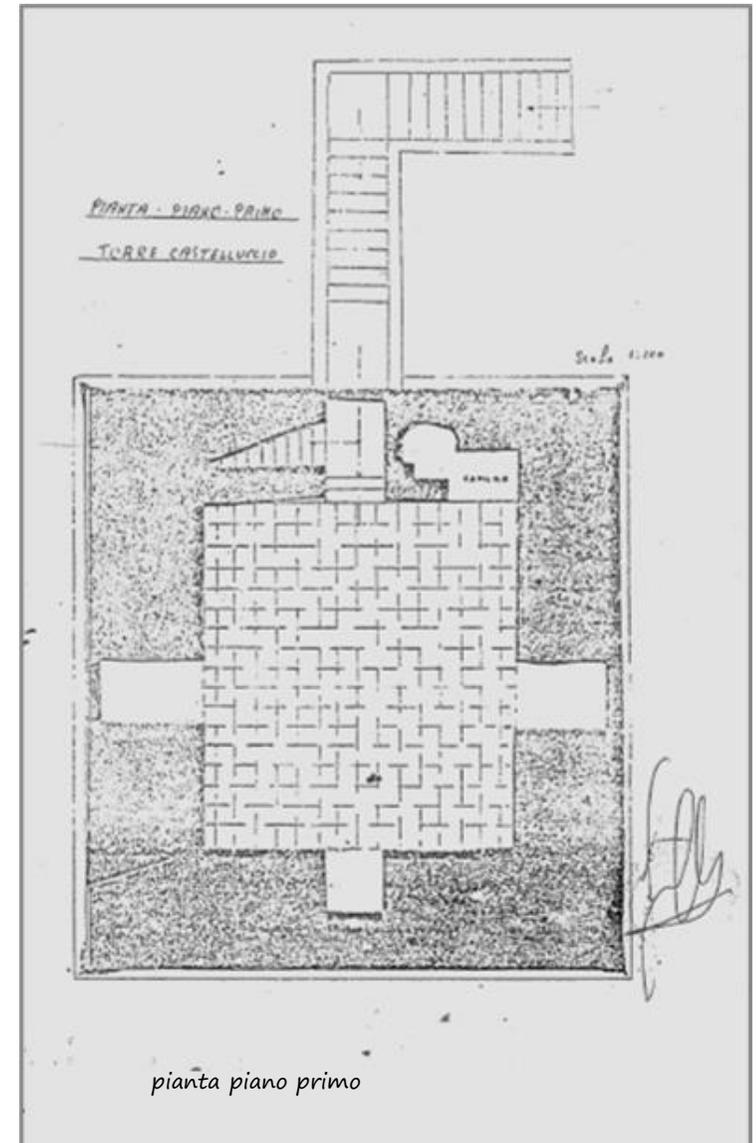
Superficie territoriale:	mq 8594
Superficie sedime:	mq 125
Superficie utile lorda:	mq 323
Superficie coperta netta:	mq 66,40
Volume fuori terra:	mc 1025

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 70% della s.u.l.

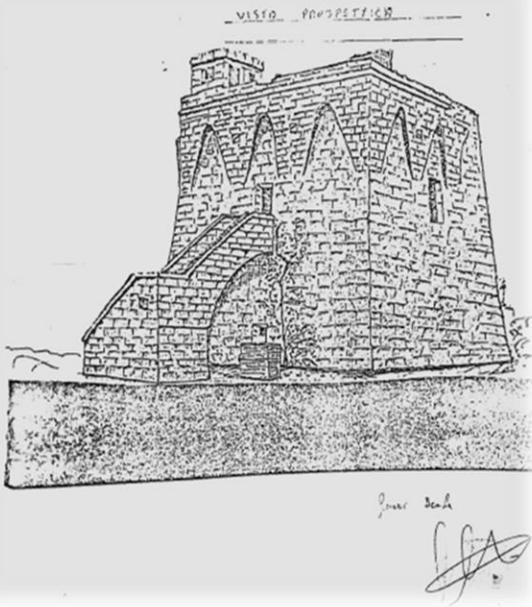


TORRE
CASTELLUCCIA



pianta piano primo

Caratteristiche fisiche

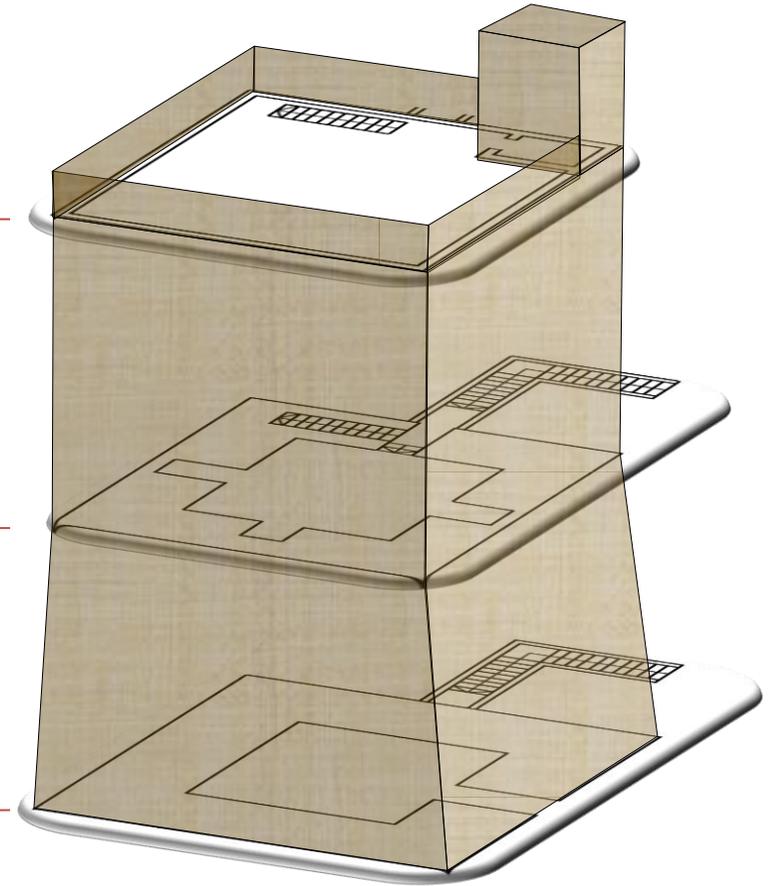


5,59 mq (lorda) e 3,10 mq (netta)

78,87 mq (scoperta)

94,41 mq (lorda) e 31,65 mq (netta)

113,14 mq (lorda) e 31,65 mq (netta)



3.4 Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Base: mappa catastale (stralcio) con indicazione dei coni ottici



Foto immobile cono ottico n°1



Foto immobile cono ottico n°2



Foto immobile cono ottico n°3



Foto immobile cono ottico n°4

3.5 Rilevanza storico-artistica

3.5.1. *Provvedimenti di tutela*

L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di importante **interesse storico-artistico** ai sensi dell'art. 10 c.1 del D.Lgs. n.42/2004 con D.P.C.M. del 26/05/2016

IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

- *Palude la vela*
- *Parco nazionale del Gargano*
- *Parco nazionale dell'Alta Murgia*

▪ **SIC e ZPS** della Regione Puglia

- *IT9130003 Duna di Campomarino*
- *IT9130001 Torre Colimena*
- *IT9130002 Masseria torre bianca*
- *IT9130004 Mar Piccolo*

▪ **Area marina protetta:**

- *EUAP0950 Porto Cesareo*

3.5 Rilevanza storico-artistica

3.5.2. Autorizzazione alla concessione

L'IMMOBILE

Ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 22 Gennaio del 2004, n. 42, recante il «codice dei beni culturali e del paesaggio», come modificato dal D.Lgs. 26/03/2008, n. 62.

Con D.C.P.C. n. 123 del 26/05/2016 è stata rilasciata l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto. Con nota 12/06/2025 assunta al protocollo della DR Puglia e Basilicata al n. 11859/2025 è stata confermata l'efficacia del provvedimento n. 123.

Condizioni e prescrizioni:

Sull'area esistono già due provvedimenti di tutela ai sensi della precedente legislazione: il D.M. 1 Luglio 1967 per la torre e il D.M. 3 Luglio 1967, di tutela indiretta sul fondo contraddistinto dal mappale 5 dello stesso foglio.

La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

P.U.G. approvato con delibera di C.C. . n. 68 DEL 19/09/2024.

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

P.P.T.R. Regione Puglia approvato con DGR n. 176 del 16 febbraio 2015. La Giunta regionale, con la deliberazione n. 240 del 08.03.2016, pubblicata sul BURP n. 32 del 22.03.2016, ha approvato alcuni aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ai sensi dell' art. 104 e dell'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione

RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

LEGGE REGIONALE 12 febbraio 2014, n. 3 *“Esercizio delle funzioni amministrative in materia di Autorizzazione integrata ambientale (AIA) - Rischio di incidenti rilevanti (RIR) - Elenco tecnici competenti in acustica ambientale”*.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 19 settembre 2006, n. 1388 *“Decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59. Attuazione integrale della direttiva 96/61/CE relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento. Individuazione della “Autorità competente”. Attivazione delle procedure tecnico-amministrative connesse”*.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE del 19 maggio 2011, n. 1113 *“Modalità di quantificazione delle tariffe da versare per le istanze assoggettate a procedura di AIA regionale e provinciale ai sensi del D.Lgs. 18 febbraio 2005, n. 59 e del D.Lgs. 152/06 e smi”*.

Ambito regionale Puglia

Nell'ambito del suddetto P.P.T.R., le particelle 3 e 4 ricadono:

- Nei territori costieri (art. 142, comma 1, lett. a del Codice), definiti dall'art. 41, punto 1), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all. 3);
- Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (art.143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art.42, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all.3); Nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art.136 del Codice), definite dall'art. 75, punto 1), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4); la p.lla 3 ricade, nelle Aree di Rispetto delle Componenti Culturali ed Insediative: zone interesse archeologico (art. 143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art.76, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v.all.4); la p.lla 4 ricade, nelle Zone interesse archeologico (art.142, comma 1, lett. m del Codice), definite dall'art. 75, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4).

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 8594
Superficie sedime:	mq 125
Superficie utile lorda:	mq 323
Superficie coperta netta:	mq 66,40
Volume fuori terra:	mc 1025

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 70% della s.u.l.



Nuovi usi

In virtù di quanto indicato nelle condizioni/prescrizioni fissate dal Mi.B.A.C.T. nell'autorizzazione alla concessione si ritengono ipotizzabili le seguenti destinazioni:

- Compatibili con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato
- Attività sociali e culturali
- Attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica

Tipologie di intervento

- Strumenti di attuazione diretta.
- Da verificare Autorizzazione Paesaggistica



STANDARD E ONERI URBANISTICI

! Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”

Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”

Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Investimento 2.3 “Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici”

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

5. Indicazioni

5.1 Provvedimenti

Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo con DPCM n. 127 del 26/05/2016 ai sensi del D.Lgs. 42/2004, trasmesso con nota prot.n. 6541 del 26/05/2016 ed assunto al protocollo della DR Puglia e Basilicata al n. 12330 del 24/06/2016.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal PCPC 123/2016 emanato dalla Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, confermato dal Segretariato Regionale per la Puglia con nota assunta al prot. della DR al n. 11859 del 16/06/2025.
- **La concessione dell'immobile denominato Torre Castelluccia è autorizzata a condizione che:**
 - L'immobile potrà essere oggetto di sole opere improntate alla conservazione dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurare la conservazione futura;
 - Le aree libere dovranno consentire la visione delle architetture esistenti e qualunque intervento che dovesse prevedere opere di scavo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza;
 - La destinazione d'uso sia compatibile con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica;
 - Tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art.21 comma 4 e 5 del Dlgs 42/04 e s.m.i.

5. Indicazioni

5.2 Focus indicazioni progettuali

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

In virtù di quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e delle condizioni/prescrizioni fissate dal Mi.B.A.C.T. nell'autorizzazione alla concessione si ritengono ipotizzabili le seguenti destinazioni:

- *Compatibili con il decoro dell'edificio e con l'utilizzo originario del fabbricato*
- *Attività sociali e culturali*
- *Attività connesse all'informazione turistica e alla valorizzazione dell'area boscata e archeologica*

ALLEGATI TECNICI ALL'INFO MEMO

- Decreto di vincolo,
- Autorizzazione alla concessione,
- CDU vigente.



Bari.....26.5.2016.....

Ministero per i Beni e le
Attività Culturali e del Turismo
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA PUGLIA
La Commissione Regionale per il patrimonio culturale della puglia

All'Agenzia del Demanio
Filiale di Puglia e Basilicata
Via Amendola 164/D
BARI

Risposta al Foglio del

Servizio.....N.....

Prot. N. 6541 Allegati.....
@ 36.07.01/39.1

OGGETTO: PULSANO (TA) – Immobile denominato “Torre Castelluccia e Bosco Caggioni”
(Fg 20 p.lle 3 e 35 (C.T.) p.lla 4 (C.F.).
Trasmissione D.C.P.C. . Art. 12 del 26.5.2016 . Notifica ai sensi dell'art. 15 del D.lgs 42/04.-

All'Agenzia del Demanio
Direzione generale
Via del Quirinale, 30 - 00187 ROMA

Al Sindaco del Comune di Pulsano (TA)

Alla Soprintendenza belle arti e per il paesaggio
per province di Lecce, Brindisi e Taranto –
LECCE

Alla Soprintendenza Archeologia per la Puglia -
TARANTO

Alla Regione Puglia
Servizio Assetto del Territorio
Via Delle Magnolie Z.I. –MODUGNO (BA)

Si notifica copia conforme del D.P.C.M. del 26.5.2016, con il quale l'immobile in oggetto, a seguito della verifica ex art. 12 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, è stato sottoposto alle disposizioni di tutela di cui al predetto Decreto Legislativo.

La Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Lecce Brindisi e Taranto - Lecce - comunicherà alla scrivente l'avvenuta trascrizione del presente decreto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Altra copia dell'atto di cui trattasi viene inviata, altresì, agli Uffici in indirizzo per conoscenza e alla Regione Puglia al fine di consentire l'aggiornamento della Carta dei Beni Culturali.

NM

Il Segretario regionale
Dirigente
(Dott.ssa Eugenia VANTAGGIATO)





D.P.C.M n. 177

Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo

Segretariato regionale per la Puglia

La Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368;
VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165;
VISTO l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;
VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. recante il "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", (come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e dal D.Lgs 26/3/2008, n.62, di seguito denominato Codice);
VISTO il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal D.M. 28 febbraio 2005;
VISTO l'accordo del 27 aprile 2007 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio;
VISTO il D.P.R. del 26.11.2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";
VISTO il D.D.G. del 9.3.2015 del Segretariato Generale del Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, con cui è stato conferito alla dott.ssa Eugenia VANTAGGIARO l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e le attività culturali e del turismo per la Puglia;
VISTA la richiesta con la quale l'Agenzia del Demanio Filiale di Puglia e Basilicata di Bari, ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per l'immobile appresso descritto di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico ROMA;
VISTO il parere sulla verifica reso della Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Lecce Brindisi e Taranto espresso con nota prot. 6192 del 26.04.2015;
VISTO il parere positivo reso dalla Commissione Regionale per il patrimonio culturale riunitasi il 18.05.2016, ai sensi dell'art. 39 del D.P.C.M. n. 171 del 29.8.2014;

RITENUTO che l'immobile

Denominato TORRE CASTELLUCCIA E BOSCO CAGGIONI
Provincia di TARANTO
Comune di PULSANO
sito in località MONTI D'ARENA – BOSCO CAGGIONE ALLA VIA MAGNOLIE
numero civico snc

distinto in catasto al foglio 20 p.lle 3, 35 (C.T.) p.la 4 (C.F.) presenta, interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

Visto il parere positivo reso dalla Commissione Regionale riunitasi il 18.5.2016, ai sensi dell'art. 39 del D.P.C.M. n. 171 del 29.8.2015;

Il Segretario regionale





Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo

Segretariato regionale per la Puglia

La Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia

DECRETA

l'immobile denominato "TORRE CASTELLUCCIA E BOSCO CAGGIONE" sito in Pulsano (TA) Loc.tà Monti d'Arena – Bosco Caggione alla via Magnolie snc, distinto in catasto al foglio 20 p.lle 3, 35 (C.T.) p.lla 4 (C.F.), di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato – Ramo Storico Artistico ROMA - meglio individuato nelle

premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato, ai sensi dell'art. 15 del succitato Decreto Legislativo, ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo e al Comune di Pulsano (TA) dal Segretariato Regionale per la Puglia – Bari.

A cura della competente Soprintendenza Belle arti e per il paesaggio per le province di Lecce Brindisi e Taranto – il provvedimento verrà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso ricorso al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, Direzione Generale Belle Arti e Paesaggio– ovvero ricorso giurisdizionale avanti al T.A.R. Puglia, competente per il territorio, secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, rispettivamente entro 30 e 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. Sono fatte salve le disposizioni del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Bari, li 26 Maggio 2016

NM



Il Segretario regionale
Dirigente
(Dott.ssa Eugenia VANTAGGIATO)





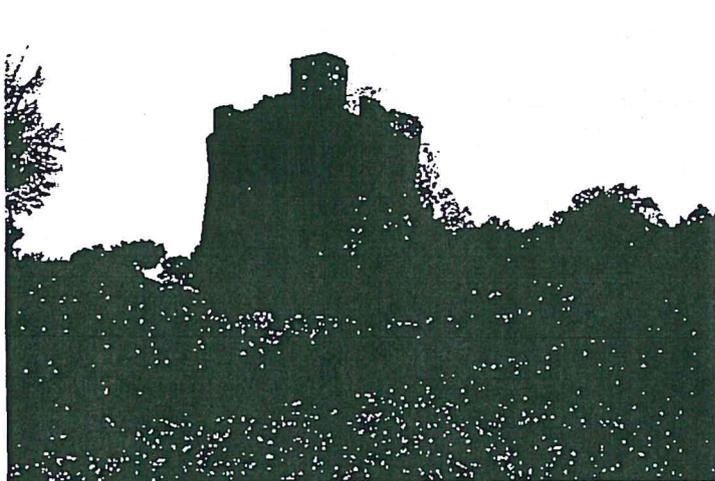
Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI LECCE BRINDISI E TARANTO

RELAZIONE STORICO ARTISTICA

(D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42)

Denominazione: TORRE CASTELLUCCIA E BOSCO CAGGIONI
Ubicazione: Pulsano (TA) - Monti d'Arena - Monti Caggione - Via Magnolie
Dati catastali: Foglio 20, p.lle 3 e 35 (Catasto terreni), p.lla 4 (Catasto fabbricati)
Proprietà: Agenzia del Demanio



La Torre Castelluccia nasce come torre di avvistamento del circuito difensivo costiero sviluppato in epoca vicereale. Secondo le notizie desunte negli anni dagli studiosi attraverso la consultazione delle antiche cartografie del Regno di Napoli, la menzione della *Torre de Castelluccio* trova riscontro nell'indicazione negli antichi Manoscritti di Napoli (1613) e di Bari (1620). In seguito, viene indicata col toponimo di *Torre di Casteluzo* nella carta di *Jannsonius* (1648) e con la denominazione di *Tor di Castelluccia* nella Carta Pacelli (1800): solo a partire dalla cartografia recente (TCI 200.000 e IGM 25.000) la torre assume la denominazione corrente.

La torre sorge in una zona ricca di testimonianze archeologiche, che contempla i resti di un villaggio preistorico terramaricolo di epoca micenea (3000-1800 a.C.) e, probabilmente, su quello che fu già un avamposto di epoca romana; dai medesimi documenti innanzi citati si desume che fosse in buone condizioni ancora all'inizio del XIX secolo.

Costruita con la tipologia tipica del Regno fu edificata probabilmente nella seconda metà del XVI secolo, ha una struttura piccola in muratura di conci regolari a faccia vista, più volte rimaneggiata, con due feritoie rettangolari inserite nei barbacani del piombatoio centrale, analoghe alla Torre Borraco; sul lato mare erano presenti altre caditoie, oggi crollate o demolite, e conserva ancora tracce della coloritura dell'intonaco bianco e nero di bersaglio.

Verso il lato monte, è presente una scala in pietra, su arco rampante, caratteristica molto rara per una torre del regno e probabilmente realizzata in epoche recenti.

Una notazione del 1777, in un manoscritto della Sezione Amministrativa custodito presso l'Archivio di Stato di Napoli, registra invece la custodia della torre e del relativo presidio costiero agli *Invalidi*. Agli stessi documenti amministrativi, risulta nel 1842 in uso alle Guardie Doganali.

Dal 1975 la torre è in stato di abbandono.

Altra presenza della vallata è il Bosco Caggioni, anticamente era detto anche "il fiume" e successivamente "la vacia" del fiume (*li vatiji* o *li vazzi*).

L'origine del nome di *Caggioni* risale a quando la maggior parte della superficie boscata era completamente recintata e protetta da un muro a secco, alto mt. 1,50 (sette palmi), e serviva come riserva di caccia dei Principi di Pulsano e Leporano.

Una piccola sorgente del bosco si trova a circa 300 metri dal mare in una zona che una volta era considerata come il *Beneficio della Madonna dei Martiri*.

In questa zona oltre al villaggio paleolitico, sono presenti le tracce di altre di altre civiltà: più a Nord-Est, precisamente nelle vicinanze della sorgente, sono visibili le antica vestigia dell' antica PULIZANO.

In questo piccolo villaggio, ora scomparso, ci sono tracce di una piccola chiesetta Bizantina che conservava un' immagine scolpita e dipinta a mano dedicata alla Madonna di Costantinopoli, diventata poi la Madonna dei Martiri, oggi custodita nella Chiesa del Convento dei Frati Riformati di Pulsano.

Per tutto quanto su esposto, la Torre Castelluccia e il Bosco Caggioni rappresentano un' importante sistema culturale costiero e la torre è una testimonianza della tipologia dei presidi costieri che caratterizzano il sistema difensivo sorto in epoca vicereale sulle coste joniche e per questo merita di essere sottoposta alle disposizioni del Decreto Legislativo 42/2004 e s.m.i..

Sull'area esistono già due provvedimenti di tutela ai sensi della precedente legislazione: il DM 1 luglio 1967 per la torre e il DM 3 luglio 1967, di tutela indiretta sul fondo contraddistinto dal mappale 5 dello stesso foglio. Entrambi i provvedimenti necessitano di aggiornamento in virtù della mutata consistenza dei luoghi.

Riferimenti bibliografici:

AA.VV., *Censimento delle Torri costiere nella Provincia di Terra d'Otranto*, Roma 1978.

DE MARCO A., *Intorno alla Terra di Pulsano*, Galatina, 1986.

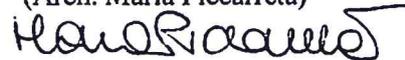
D. Campanile, C. Esposito (a cura di), *Itinerari turistici tra le Torri costiere di Puglia*, Bari 2015.

Il funzionario responsabile del territorio
arch. Augusto Ressa

Il responsabile del procedimento
arch. Antonio Zumbo
/al



IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Maria Piccarreta)



IL SEGRETARIO REGIONALE
DIRIGENTE
dott.ssa Eugenia VANTAGGIATO



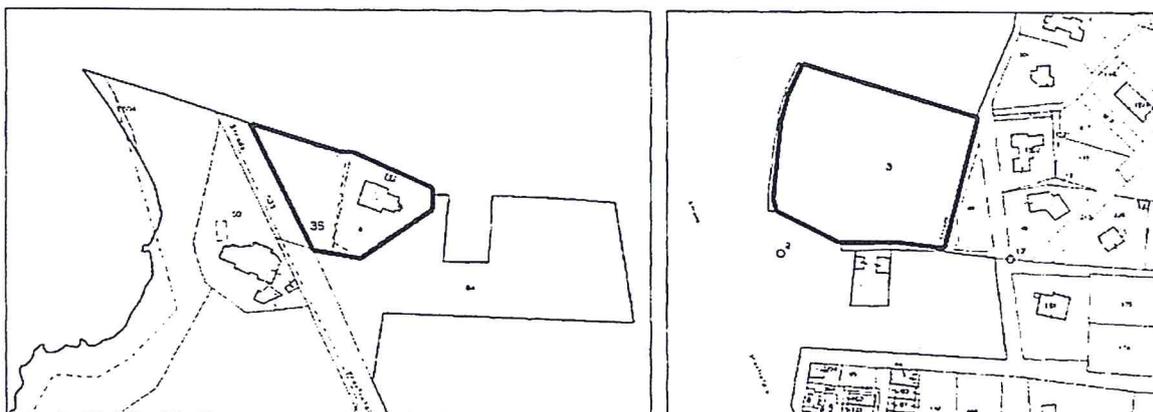


Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI LECCE BRINDISI E TARANTO

STRALCIO PLANIMETRICO
(Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42)

Denominazione: TORRE CASTELLUCCIA E BOSCO CAGGIONI
Ubicazione: Pulsano (TA) - Monti d'Arena - Monti Caggione - Via Magnolie
Dati catastali: Foglio 20, p.lle 3 e 35 (Catasto terreni), p.lla 4 (Catasto fabbricati)
Proprietà: Agenzia del Demanio



 Perimetro del vincolo

Il funzionario responsabile del territorio
arch. Augusto Ressa

Il responsabile del procedimento
arch. Antonio Zullo
/al

IL SOPRINTENDENTE
(Arch. Maria Piccarreta)



IL SEGRETARIO REGIONALE
DIRIGENTE
dott.ssa Eugenia VANTAGGIATO



DEMANIO.AGDPUB01.REGISTRO
UFFICIALE.0011859.16-06-2025.I

It

Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA PUGLIA
BARI

Alla Agenzia del Demanio

Direzione Regionale Puglia e Basilicata
dre.pugliabasilicata@pce.agenziademanio.it

E, p.c.

**Alla Soprintendenza Nazionale per il Patrimonio
Culturale Subacqueo in Taranto**

sn-sub@pec.cultura.gov.it

Cl. 34.55.07/54.1

Oggetto: PULSANO (TA) “Torre Castelluccia e Bosco Caggioni” TAD0003 – Richiesta di autorizzazione preventiva alla valorizzazione mediante concessione in uso ex art. 57-bis del D.Lgs 42/2004 dell’immobile catastalmente individuato al Fg. 20 p.lle 3 e 4 (C.T.) e in catasto fabbricati al Fg. 20 p.la 4 (C.F.). Sottoposto a tutela con D.C.P.C. n. 127 del 26/05/2016. Proprietà: Demanio Pubblico dello Stato.
Delucidazioni.

Con riferimento alla nota AGDPUB01 prot. 10407 del 25/07/2025, relativa all’oggetto, si rappresenta che con D.C.P.C. 123 del 26/05/2016 lo Scrivente ha già autorizzato preventivamente la valorizzazione mediante concessione dell’immobile ex art. 57-bis del D.Lgs 42/2004, considerato il parere espresso dalla Soprintendenza territorialmente competente sulla base dell’istanza di codesta Direzione Regionale del 02/05/2016 prot. 2016/8453.

Tutto ciò supposto, a meno di un sostanziale mutamento del programma delle misure necessarie ad assicurare la conservazione del bene, degli obiettivi di valorizzazione o delle modalità di fruizione pubblica indicate nella menzionata nota, che si compie alla presente congiuntamente al decreto, non si ravvede la necessità di rinnovare l’autorizzazione 123/2016 che resta pienamente efficace.

IL SEGRETARIO REGIONALE

Arch. Maria PICCARRETA

Il funzionario responsabile
D.ssa Antonella Pascazio

Istruttoria per l’Ufficio Tutela
Ass. Amm. Gest. Domenico Magnisi



MINISTERO
DELLA
CULTURA

Segretariato Regionale per la Puglia

Strada Dottula – isolato 49 70122 – BARI Tel. +39 080 5281111
PEO: sr-pug@cultura.gov.it PEC: sr-pug@pec.cultura.gov.it



Bari, 26-05-2016.....

Ministero dei Beni e delle
Attività Culturali e del Turismo

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA PUGLIA

All'Agenzia del Demanio
Direzione Regionale Puglia e Basilicata
Via Amendola 164/D
BARI

Risposta al Foglio del

Prot. N. 6525 Allegati.....
el. 3h.05.00/26.1

Servizio.....N.....

OGGETTO: PULSANO (TA): Autorizzazione alla concessione dell'immobile denominato "Torre Castelluccia e Bosco Caggioni" (fg. 20 p.lle 3,4, e 35). D.M. del 1/7/1967, ai sensi della Legge 1089/39.
Ente Concedente: Agenzia del Demanio.

Alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per
le province di Lecce, Brindisi e Taranto
LECCE

Con riferimento all'oggetto, si invia il provvedimento in data 26 MAG 2016 con il quale ai sensi dell'art. 57 bis. del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato dal D.Lgs 26/3/2008, n. 62 è stata rilasciata l'autorizzazione alla concessione in uso dell'immobile in oggetto, di proprietà dello Stato.

Il Segretariato Regionale
Dirigente
(dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO)

Il funzionario responsabile
Dr.ssa Antonella Pascazio





n. D.C.P.C. 123

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998 n. 368;
VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;
VISTO il Decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;
VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, recante “*Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo 22/1/2004, n. 42 in relazione ai beni culturali*”;
VISTO il Decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62 recante “*Ulteriori disposizioni integrative e correttive del D. Lgs. n. 42, in relazione ai beni culturali*”;
VISTO il D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014 recante il “Regolamento di riorganizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo”;
VISTO il D.D.G. del 9/3/2015 del Segretariato Generale del Ministero dei Beni Culturali e del Turismo, con cui è stato conferito alla dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO l’incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Puglia;
VISTA la richiesta di autorizzazione, presentata dall’Agenzia del Demanio, a dare in concessione l’immobile denominato “Torre Castelluccia e Bosco Caggioni” sito in Pulsano (TA) – Monti D’Arena Monti Caggione – Via Magnolie, distinto in catasto al fg. 20 p.lle 3,4, e 35 dichiarato di interesse storico artistico con D.M. del 1/7/1967;
VISTO che la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, con nota prot. n. 173 del 26/4/2016 ha espresso parere favorevole alla concessione in uso del bene immobile in questione;
CONSIDERATO che il conferimento in concessione di cui alla citata istanza risulta non pregiudizievole alla conservazione, all’integrità ed alla fruizione pubblica del bene risultando parimenti garantita la sua destinazione d’uso con il carattere storico ed artistico;
VISTO il parere positivo reso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Puglia riunitasi il 18/5/2016, ai sensi dell’art. 39 del D.P.C.M. n. 171 del 29/8/2014;
TUTTO CIO’ PREMESSO E RICHIAMATO il Segretario regionale

A U T O R I Z Z A

Ai sensi dell’art. 57 bis del citato D.lgs. 42/04, come modificato dal citato Decreto legislativo 26 marzo 2008, n. 62, la concessione in premessa dell’immobile, con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- 1. L’immobile potrà essere oggetto di sole opere improntate alla conservazione dei caratteri stilistici, formali e decorativi, tali da non compromettere la lettura delle originarie caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive al fine di assicurarne la conservazione futura;
- 2. Le aree libere dovranno consentire la visione delle architetture esistenti e qualunque intervento che dovesse prevedere opere di scavo dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- 3. La destinazione d’uso sia compatibile con il decoro dell’edificio e con l’utilizzo originario del fabbricato, ovvero ad attività sociali e culturali, attività connesse all’informazione turistica e alla valorizzazione dell’area boscata e archeologica;
- 4. Tutte le opere da eseguire siano autorizzate preventivamente dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell’art. 21 comma 4 e 5 del D.lgs. 42/04 e s.m.i.

Ai sensi dell’art. 57 bis del D.lgs. 42/04 come modificato dal più volte citato D.lgs. 62/08, le prescrizioni e le condizioni contenute nel presente provvedimento sono da riportare nell’atto di concessione.

Il Soprintendente Belle Arti e Paesaggio per le province di Lecce, Brindisi e Taranto, in caso di inadempimento, da parte del concessionario, delle prescrizioni e condizioni medesime, fermo restando l’esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all’Ente proprietario ai fini della revoca della concessione.





Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

La Commissione Regionale per il Patrimonio della Puglia

La presente autorizzazione sarà notificata, in via amministrativa, dal Segretariato Regionale per la Puglia.
A cura della competente Soprintendenza il provvedimento verrà, quindi, trascritto presso l'Agencia del Territorio
– Servizio Pubblicità Immobiliare – Filiale Puglia e Basilicata, proprietaria dell'immobile sopra descritto.

Bari, li **26 MAG. 2016**

**IL SEGRETARIO REGIONALE
DIRIGENTE**

dr.ssa Eugenia VANTAGGIATO





Il Responsabile del Settore Urbanistica

Vista la richiesta, acclarata al protocollo generale dell'Ente al n.1929 del 15.02.2016, con la quale l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale di Puglia e Basilicata, chiede il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo ad un immobile di proprietà dello Stato, riportato in catasto sul foglio di mappa 20, p.lle 3 e 4 di questo Comune; Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che le particelle di cui si tratta nel **P.U.G. approvato con delibera di C.C. n. 23 del 7.05.2005, pubblicato sul B.U.R.P. n. 78 del 26.05.2005 e perciò in vigore dal 27.05.2005**, ricadono:

- in Zona Omogenea **A2/ 1-9 Torre Castelluccia - Terrarossa** di cui all'art. 41 bis - "Ambiti distinti A2" e all'art. 35 - "Stratificazione storica dell'organizzazione insediativa" delle NdA (v. all. 1 e 2);

che le particelle ricadono inoltre:

- in area soggetta al vincolo idrogeologico ex R.D. 30.12.23, n. 3267;
- nella zona di territorio – ex D.M. 1.8.1985 – in cui gli interventi edilizi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica, salvo quelli esentati, come disciplinati dal PUTT.

Si rileva, inoltre, che, nel **P.P.T.R.**, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, *le p.lle 3 e 4 ricadono*,

- nei territori costieri (art. 142, comma 1, lett. a del Codice), definiti dall'art. 41, punto 1), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all. 3);
- nelle aree soggette a vincolo idrogeologico (art. 143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art. 42, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2. allegata al PPTR (v. all. 3);
- nelle Aree dichiarate di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice), definite dall'art.75, punto 1), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4);
 - la p.lla 3 ricade, nelle Aree di Rispetto delle Componenti Culturali ed Insediative: zone interesse archeologico (art. 143, comma 1, lett. e del Codice), definite dall'art.76, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4);
 - la p.lla 4 ricade, nelle Zone interesse archeologico (art. 142, comma 1, lett. m del Codice), definite dall'art.75, punto 3), delle NdA del PPTR, come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR (v. all. 4).

Il presente certificato viene redatto sulla base degli stralci catastali allegati alla domanda e non tiene conto, pertanto, di variazioni eventualmente introdotte presso l'Agenzia delle Entrate, così come non tiene conto di eventuali interventi costruttivi, autorizzati o no, nelle aree stesse e non rappresentati nella domanda qui pervenuta.

Il presente certificato, rilasciato su istanza dell'interessato, è atto derivato del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale 7 maggio 2005, n. 23 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 78 del 26 maggio 2005, divenuto pertanto efficace dalla data del 27 maggio 2005.

Avverso il Piano, con notifica del 07/02/2009 pervenuta a questo Ente il 20/02/09, nota prot. 3028, pende ricorso in Appello presso il Consiglio di Stato in Roma per annullamento e/o riforma della Sentenza del TAR per la Puglia, sede di Bari, III Sez. n. 51/2008, depositata il 18/01/2008 con la quale fu annullato il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia n. 168 del 21/2/2006 recante "annullamento ex art. 22/co. 2 della L.R. 20/01 della deliberazione del C.C. di Pulsano n. 23 del 17/05/2005, di approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale (PUG) adottato con deliberazione di C.C. n. 11 del 31/01/2003". Si evidenzia altresì che il Presidente della Regione Puglia, con domanda di fissazione di udienza, ha richiesto al C.d.S., in data 01/07/14, che sia fissata la data per la trattazione del predetto ricorso.

Pulsano li 15.02.2016

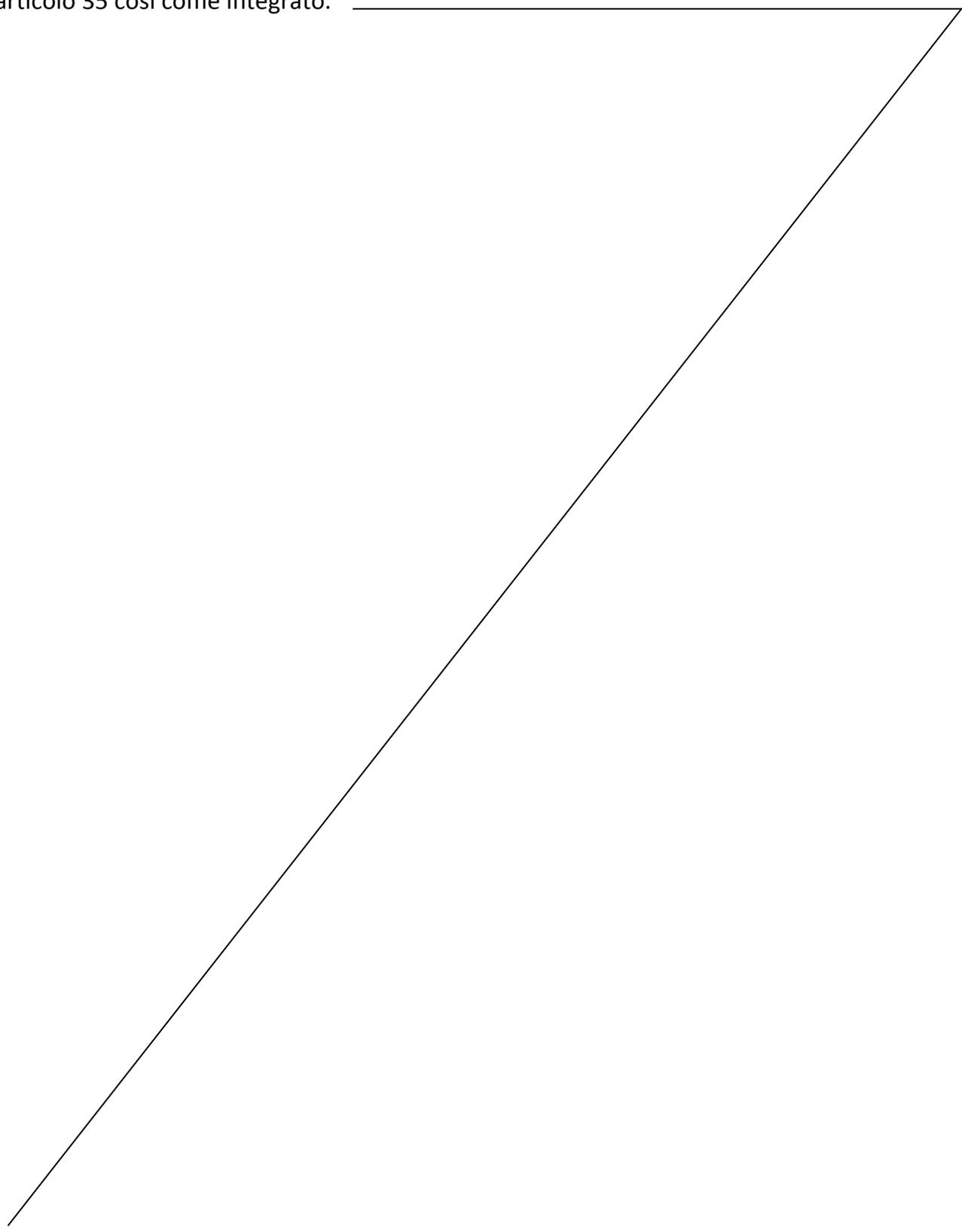
Istruttore Tecnico
geom. Alessandra Presicci



Il Responsabile del Settore Urbanistica
geom. Pasquale D'AMATO

Art. 41 bis - Ambiti Distinti A2

Di tali Ambiti fanno parte le aree e gli edifici di interesse specifico elencati nel precedente articolo 35 così come integrato. _____



Art. 35 - Stratificazione Storica dell'Organizzazione Insediativa

Gli immobili di proprietà delle Regioni, delle Provincie, dei Comuni e degli Enti Pubblici e delle persone giuridiche private senza fini di lucro, sono sottoposti alle disposizioni di Vincolo Ope Legis.

Il P.U.G., in coerenza con il P.U.T.T. della Regione Puglia, individua i seguenti ambiti sottoposti a "tutela specifica", denominati zone A2, così come riportati negli elaborati grafici:

AREE ARCHEOLOGICHE:

Lido Silvana: Torre Castelluccia;
Lido Silvana: Sperone Campeggio;
Lido Vazzi;
La Barca;
Luogo Vivo;

PARCO TERRITORIALE

Alveo Sorgente "Le Cannedde" ed area limitrofa;

TORRE

Torre Castelluccia;
Torrione in via Luigi Amati;

CHIESE RURALI

Chiesa del Crocifisso;
Cappella Monticelli;

EDICOLE

Via Crocifisso;
Via Costantinopoli (Madonna di Costantinopoli);
Via Vittorio Veneto;

MASSERIE

Masseriola;
La Filaccia;
Pietrapendola;
Lupara;
Villanova;
Rocaro;
Scorcora (colonne ingresso via V.E. III)
Cornola (Portale d'Ingresso)
Li Vazzi;

CASINO

Palata;
De Nicola;
Lo Iucco;
Lo Mastro;
Crescente;
Cutrone;

ANTICO ACQUEDOTTO;

presso Masseria Lupara;

INGEGNA

Via Farese;
Via Bosco Caggioni;

TRAPPETO

Via Leporano.

TORRI

Torre Grande

DIRETTIVE DI TUTELA:

In tutti questi Ambiti si applicano le direttive di tutela di cui al Capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T.-P..

MASSERIE E VILLE

E' previsto di tutelare le Masserie esistenti considerando "area di pertinenza" del bene quella costituita ed impegnata dai fabbricati con le relative recinzioni ed "area annessa" una fascia perimetrale all'area di pertinenza della larghezza costante di mt 100.

Si potranno attuare interventi destinati: alla residenza, alla agricoltura, alla creazione di strutture per: il tempo libero, l'agriturismo, lo sport e la ricreazione, anziani, sanitarie e culturali.

Sono pertanto autorizzabili piani e/o progetti ed interventi, che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dall'assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, comportino le seguenti trasformazioni nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche:

1. restauro dei manufatti edilizi esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso.
2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 10% per risanamento igienico sanitario;
3. la superficie ricadente nell'area annessa può comunque essere utilizzata ed accorpata ai fini del computo della cubatura edificabile e dell'area minima di pertinenza.
4. Sono altresì autorizzabili piani e/o progetti ed interventi che sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto storico paesaggistico ambientale dei luoghi, prevedano la formazione di:
 - 4.1 Area a verde attrezzato anche con:
 - percorsi e spazi di sosta con esclusione di opere comportanti impermeabilizzazione dei suoli;
 - chioschi e costruzioni, mobili e/o precario, nonché depositi di materiali ed attrezzi per le manutenzioni aventi altezza interna non superiore a metri 2,40;
 - movimenti di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
 - 4.2 infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazioni dell'assetto orografico del sito, anche con:
 - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per gas e impianti di sollevamento, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi e simili aventi altezza interna non superiore a metri 2,40;
 - la costruzione di impianti di depurazione di immissione di reflui e di captazione e di accumulo di acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi.
5. sono inoltre autorizzabili piani e/o progetti e interventi connessi con attività produttive primarie per:
 - l'originaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento non intensiva, nonché la realizzazione di strade poderali permeabili, di annessi rustici e di altre strutture strettamente funzionali alla conduzione del fondo;
 - i rimboschimenti a scopo produttivo, effettuati con modalità rispondenti ai caratteri paesaggistici dei luoghi.

CHIESE RURALI

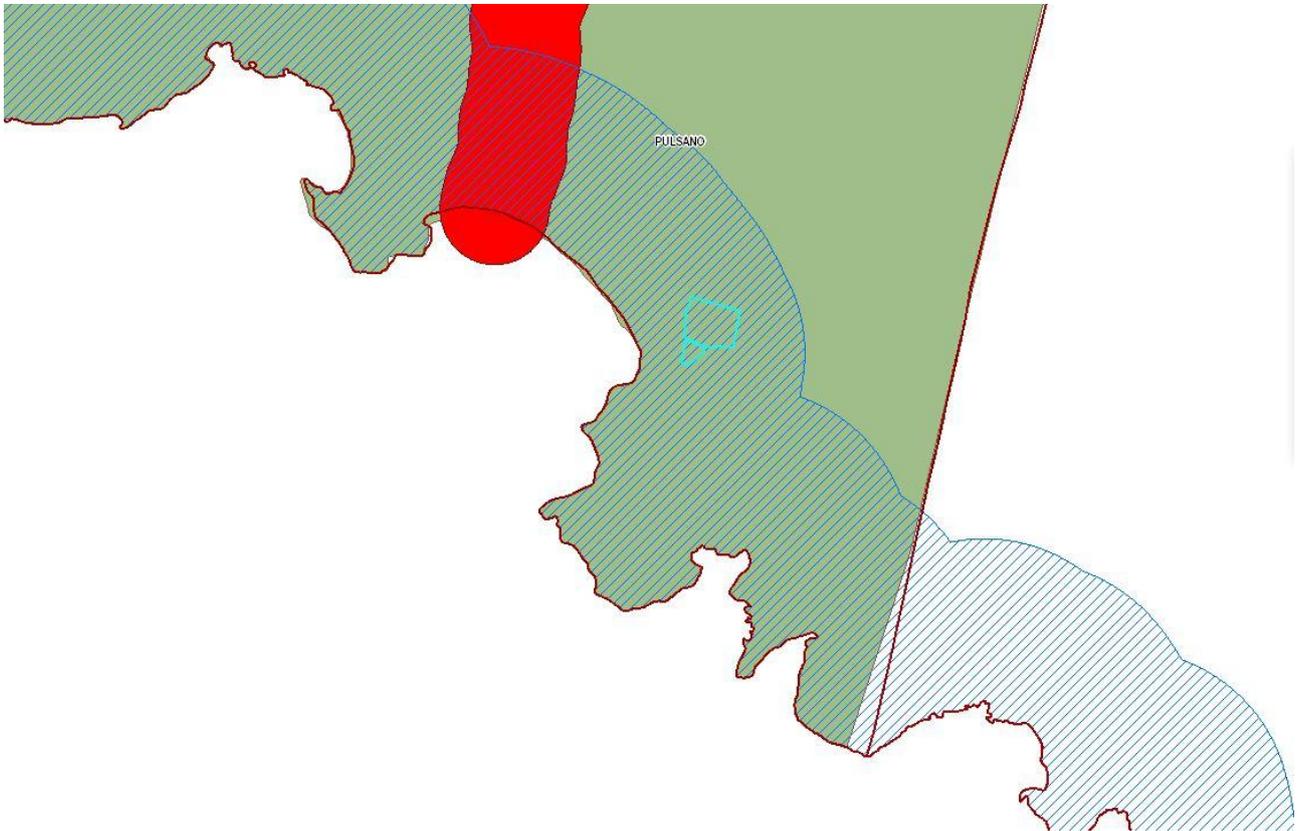
Per questi beni extraurbani denominati nella cartografia del P.R.G. chiese rurali della Misericordia e della Madonna delle Grazie si applicano le prescrizioni indicate per le masserie sia come area di pertinenza, sia come area annessa.

EDICOLE, CAPPELLE VOTIVE MURI A SECCO

Per questi beni e per quanto applicabili valgono le norme dei complessi archeologici.

STRALCI PPTR

TAVOLA 6.1.2 - Componenti Idrologiche



STRALCI PPTR

TAVOLA 6.3.1 - Componenti culturali e insediative

