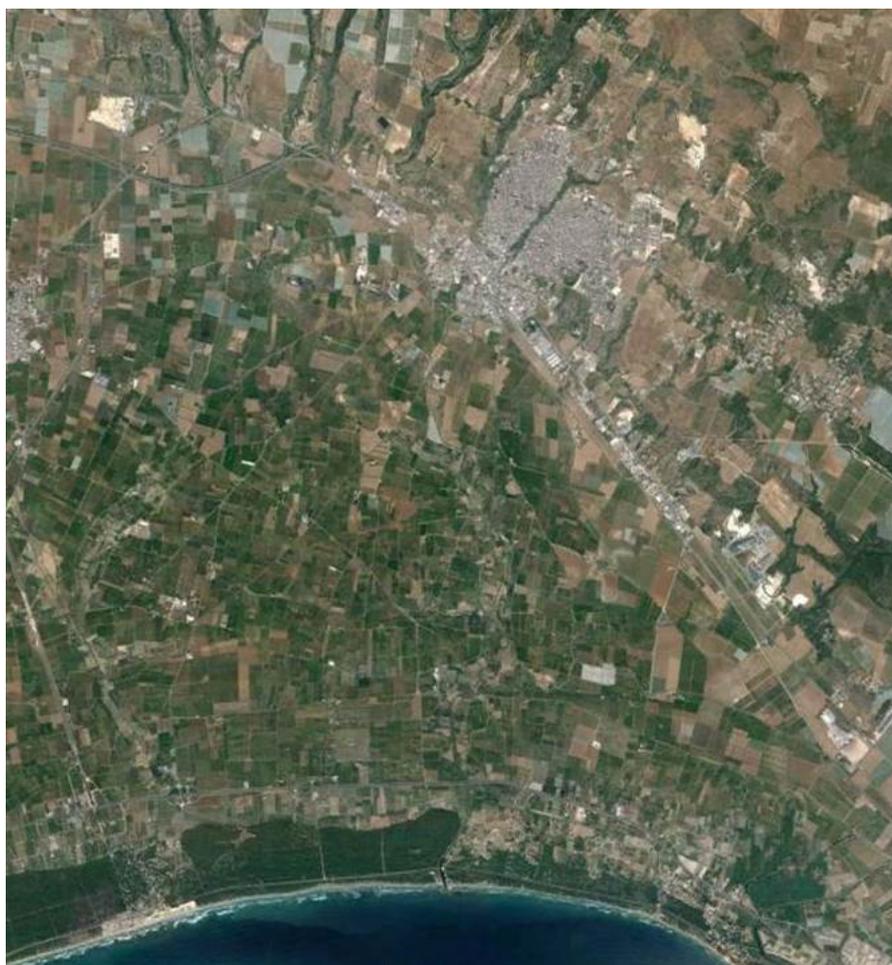




COMUNE DI MASSAFRA



DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLA CITTÀ DI MASSAFRA Legge Regionale n.21 del 29/07/2008

Dirigente Ripartizione Urbanistica ed Ecologia: Dott. Arch. Luigi TRAETTA

Tecnico Incaricato: Dott. Arch. Antonio LAGHEZZA

INDICE

1. LA RIGENERAZIONE URBANA	2
1.1. <i>I RIFERIMENTI NORMATIVI</i> – Legge Regionale n. 21 del 29 luglio 2008 “ <i>Norme per la Rigenerazione Urbana</i> ”	2
1.2. <i>I RIFERIMENTI METODOLOGICI</i> - “AUDIS – Associazione Aree Urbane Dismesse”	5
2. L’ANALISI DEL CONTESTO, L’AMBIENTE, IL QUADRO URBANISTICO	11
2.1. <i>LA CONOSCENZA</i>	11
2.2. <i>LE EMERGENZE NATURALI, LE PROBLEMATICHE, IL RAPPORTO CON IL CENTRO ABITATO</i>	33
2.3. <i>LO STATO NORMATIVO ATTUALE E IN ITINERE</i>	37
3. OBIETTIVI GENERALI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE - art. 3, c. 3, l. a)	47
3.1. <i>IDEA-GUIDA DELLA RIGENERAZIONE</i>	47
3.2. <i>OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE</i>	47
4. GLI AMBITI DA ASSOGGETTARE PRIORITARIAMENTE AI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA - art. 3, c. 3, l. b)	49
4.1. <i>INDAGINE- CONOSCENZA – SINTESI: GLI “AMBITI”</i>	49
4.1.1. <i>Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”</i>	50
4.1.2. <i>Ambito di Rigenerazione Urbana 02: “Comprensorio n. 1”</i>	87
4.1.3. <i>Ambito di Rigenerazione Urbana 03: “Comprensorio n. 2”</i>	87
4.1.4. <i>Ambito di Rigenerazione Urbana 04: “Fascia Costiera: Chiatona – Verde Mare”</i>	146
5. LE POLITICHE PUBBLICHE, CHE CONCORRONO AL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI - art. 3, c. 3, l. c)	191
5.1. <i>LE POLITICHE URBANISTICHE E DI SOCIAL HOUSING DEL COMUNE DI MASSAFRA;</i>	191
5.2. <i>LE POLITICHE SOCIO-ASSISTENZIALI E SANITARIE;</i>	193
5.3. <i>LE POLITICHE OCCUPAZIONALI E DI SVILUPPO;</i>	198
6. LA PARTECIPAZIONE CIVICA, IL COINVOLGIMENTO DEGLI ENTI, DELLE FORZE SOCIALI, ECONOMICHE E CULTURALI - art. 3, c. 3, l. d)	200
7. CRITERI PER VALUTARE LA FATTIBILITÀ DEI PROGRAMMI - art. 3, c. 3, l. e)	204
8. I SOGGETTI PUBBLICI DA COINVOLGERE, SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA - art. 3, c. 3, l. f)	206
8.1. <i>I SOGGETTI PUBBLICI</i>	206
8.2. <i>SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI</i>	207
8.3. <i>L’ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PROGRAMMA</i>	208

1. LA RIGENERAZIONE URBANA

1.1. I RIFERIMENTI NORMATIVI - Legge Regionale n. 21 del 29 luglio 2008 *“Norme per la Rigenerazione Urbana”*

La Regione Puglia, ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale, la Legge n. 21 *“Norme per la Rigenerazione Urbana”* il 29 luglio 2008, pubblicata sul Bollettino della Regione Puglia n. 124 del 01 agosto 2008; gli obiettivi di tale legge vanno ben oltre la normale etimologia del termine, l'interesse prioritario è quello di riuscire a riqualificare parti degradate di città, spesso cariche di profondi valori culturali e architettonici, periferie prive di infrastrutture e servizi, ma ancor più è prioritario offrire ambienti di vita dignitosi, cercando di evitare il continuo consumo del suolo.

L'intento è quello di favorire una vera e propria rinascita e rinnovamento culturale, che dovrà partire prioritariamente da basso, coinvolgendo il più possibile gli abitanti delle aree interessate, le associazioni che vi operano, in modo che venga favorita la partecipazione ai processi rigenerativi.

Del resto le città moderne, si sono trovate ad affrontare profonde crisi, proprio a causa delle errate visioni di sviluppo che prevedevano l'espansione verso nuove aree, a volte anche intervenendo in zone con alto valore paesaggistico, ma trascurando spesso i reali bisogni e le necessità degli abitanti, portando pertanto a svuotare intere parti di città, e trasformando gli abitanti in ospiti e non reali fruitori degli spazi urbani. Questi invece, dovrebbero essere luoghi di relazione e socializzazione, utilizzati per lo svolgimento di eventi legati alla tradizione locale, così come avveniva nei centri storici o di antica formazione un tempo. Ne deriva che gli interventi di riqualificazione dovranno servire a rendere vivibili questi quartieri per gli abitanti che li vivono e per quanto concerne i centri storici, dovranno favorire anche l'attrattività turistica.

Proprio per le su esposte motivazioni, è stata promossa tale legge che all'art. 1 così recita: *“La Regione Puglia con la presente legge promuove la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con le strategie comunali e intercomunali finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani e mediante strumenti di intervento elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati”*.

Oltre all'aspetto prettamente urbanistico piuttosto che edilizio, particolare attenzione è posta all'esclusione sociale operata nel tempo attraverso politiche abitative di edilizia residenziale pubblica, nei confronti delle famiglie meno abbienti, ai fenomeni di terziarizzazione dei centri storici che in questo modo perdono la loro connotazione di luoghi con alta valenza relazionale e socializzativa.

Gli interventi sono attuati sul territorio attraverso i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), così come definiti all'art. 2 della legge, attraverso i quali si deve favorire la riqualificazione di ambiti significativi di porzioni dell'abitato, attraverso interventi prettamente di interesse pubblico, legati come sopra in parte evidenziato, ai caratteri ambientali e storico-culturali delle aree "bersaglio", puntando a soddisfare innanzitutto i bisogni e le istanze degli abitanti, affrontando le problematiche legate al degrado fisico e al disagio socioeconomico che dette aree esprimono.

Gli interventi che prioritariamente devono essere inclusi nei programmi di rigenerazione urbana in relazione al contesto interessato sono:

- *la riqualificazione dell'ambiente costruito, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, la valorizzazione e la fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale;*
- *la riorganizzazione dell'assetto urbanistico attraverso il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni, spazi verdi e servizi e la previsione delle relative modalità di gestione;*
- *il contrasto dell'esclusione sociale degli abitanti attraverso la previsione di una molteplicità di funzioni e tipi di utenti e interventi materiali e immateriali nel campo abitativo, socio-sanitario, dell'educazione, della formazione, del lavoro e dello sviluppo;*
- *il risanamento dell'ambiente urbano mediante la previsione di infrastrutture ecologiche quali reti verdi e blu finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano, sentieri didattici e museali, percorsi per la mobilità ciclabile e aree pedonali, spazi aperti a elevato grado di permeabilità, l'uso di fonti energetiche rinnovabili e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico nella realizzazione delle opere edilizie.*

I PIRU sono predisposti dalle Amministrazioni Comunali, ma possono essere proposti anche da altri soggetti sia pubblici che privati; una volta approvati, sono equiparati agli strumenti urbanistici esecutivi, ma non possono comportare in alcun modo varianti urbanistiche volte a trasformare aree agricole in edificabili, ad esclusione delle aree contigue a quelle di intervento, necessarie alla realizzazione di aree a verde o a servizi pubblici, comunque nella misura massima del 5% della superficie complessiva oggetto di intervento.

Prima di predisporre i PIRU, le Amministrazioni Comunali sono tenute ad individuare gli ambiti territoriali identificati con aree periferiche e marginali, in cui si rendono necessari gli interventi di rigenerazione urbana. Tali ambiti vengono adeguatamente valutati anche con la partecipazione degli abitanti, tenendo conto di eventuali altre proposte che possano giungere da soggetti pubblici o privati.

Quanto sopra viene rappresentato proprio nel Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU), motivo per cui l'Amministrazione Comunale di Massafra, ha reputato di primario interesse la redazione di quest'ultimo, così come meglio evidenziato proprio nell'art. 3 della Legge.

Riveste particolare importanza il fatto che all'interno di detto documento debba essere valutata

l'opportunità di individuare aree in cui si tende a migliorare le *condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani*, attuando il tutto in coerenza con gli indirizzi dettati dal Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG).

Per questo motivo nel DPRU devono essere definiti:

- a) *gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale o intercomunale;*
- b) *gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana;*
- c) *le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera a);*
- d) *le iniziative per assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e attuazione dei programmi;*
- e) *i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;*
- f) *i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.*

Pertanto solo successivamente all'approvazione del DPRU, si potranno predisporre i programmi integrati di rigenerazione urbana che saranno redatti su un'idea-guida che deve avere la capacità di accompagnare il processo di rigenerazione urbana facendo in modo che le varie problematiche inerenti ad esempio alle *politiche abitative, urbanistiche, ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo*, possano essere adeguatamente analizzate e legate tra loro.

Come esplicitamente evidenziato nell'art. 4 della Legge, *il programma riguarda prioritariamente:*

- a) *il recupero, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica di immobili destinati o da destinare alla residenza, con particolare riguardo all'edilizia residenziale sociale, garantendo la tutela del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale e l'uso di materiali e tecniche della tradizione;*
- b) *la realizzazione, la manutenzione o l'adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;*
- c) *l'eliminazione delle barriere architettoniche e altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici da parte di tutti gli abitanti, con particolare riguardo ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani;*
- d) *il miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio-assistenziali in coerenza con la programmazione dei piani sociali di zona;*
- e) *il sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione;*
- f) *la rigenerazione ecologica degli insediamenti finalizzata al risparmio delle risorse, con particolare riferimento a suolo, acqua ed energia, alla riduzione delle diverse forme di inquinamento urbano, al miglioramento della dotazione di infrastrutture ecologiche e alla diffusione della mobilità sostenibile;*
- g) *la conservazione, restauro, recupero e valorizzazione di beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa e la fruibilità degli spazi pubblici;*
- h) *il recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività turistico-ricettive, culturali, commerciali e artigianali nei contesti urbani interessati da degrado edilizio e disagio sociale.*

I programmi integrati di rigenerazione urbana possono essere redatti in conformità o meno allo strumento urbanistico vigente, e a tal uopo seguono differenti procedimenti di approvazione meglio evidenziati negli artt. n. 5 e n. 6 della legge stessa.

Considerato che tra gli interessi prioritari della legge vi è l'incentivazione a realizzare edilizia residenziale sociale all'interno dei programmi integrati di rigenerazione urbana, facendo comunque in modo che vengano rispettati i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi, oltre che i limiti di densità edilizia fissati dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, è possibile prevedere, senza che ciò configuri variante urbanistica:

- a) *mutamenti di destinazione d'uso di immobili dismessi o da dismettere riservati all'edilizia residenziale sociale;*
- b) *incrementi fino al 10 per cento della capacità insediativa residenziale prevista dagli strumenti urbanistici generali vigenti, riservati a interventi di edilizia residenziale sociale.*

1.2 RIFERIMENTI METODOLOGICI - "AUDIS – Associazione Aree Urbane Dismesse"

Da diversi anni, in molte città italiane ci si è trovati di fronte a processi di decentramento e riconversione del sistema produttivo, la crisi che ha colpito alcuni settori industriali ha prodotto di conseguenza una serie di aree situate in prossimità del centro, e in alcune situazioni proprio nel centro urbano, totalmente dismesse o comunque dismuntabili.

In conseguenza di tali situazioni urbanistiche, si è costituita sin dal luglio 1995 "AUDIS – Associazione Aree Urbane Dismesse", cui aderiscono Enti, Istituzioni, Associazioni, Province e Comuni oltre a Società Private e miste Pubblico-Private, tutti insieme coinvolti a trovare una comune strategia, con la consapevolezza che dai loro sforzi e dalle loro attività si potrà avere un rilancio economico e sociale.

Tale Associazione e in particolare gli organismi che ne fanno parte, hanno elaborato e prodotto studi, piani e progetti, volti alla riqualificazioni di parti di città, alimentati anche dalle nuove procedure urbanistiche che si sono recentemente sviluppate.

La semplice e tradizionale politica urbanistica, non è più sufficiente a elaborare politiche di sviluppo delle città di oggi, che invece necessitano di un continuo confronto interdisciplinare in cui ognuno apporta specifiche competenze tali da raggiungere obiettivi primari. La continua e approfondita conoscenza delle dinamiche di sviluppo delle città, delle evoluzioni socio-economiche degli abitanti, dell'interfacciarsi tra gli interessi della collettività con l'esigenza dei privati, consente di sviluppare metodologie di sviluppo urbano condiviso, piuttosto che scelte errate, decise da pochi,

che molti devono “subire”.

Tra i vari documenti prodotti da questa associazione, vi è la “Carta AUDIS della Rigenerazione Urbana”, redatta nel giugno 2008.

La Carta, nella logica per cui è stata costituita l’associazione, valuta i principi su cui basarsi e gli obiettivi da perseguire, per sviluppare i programmi di riqualificazione delle aree urbane dismesse o dimettibili, che possono pertanto diventare i luoghi con maggiore potenzialità per riqualificare dette aree, e per esse anche l’intera città, economicamente, socialmente, urbanisticamente e ambientalmente.

Le indicazioni in essa contenute, sono state elaborate affinché interessino, tutti i soggetti che operano nella città, gli Enti Pubblici, il Partenariato Privato economico e collettivo, sulla base dell’esperienza maturata dai soci AUDIS nel corso dell’attività decennale.

In particolare, la carta mira a raggiungere i seguenti obiettivi:

- *esplicitare gli ambiti che, nel loro insieme, determinano la qualità di una trasformazione urbana per consentire una valutazione trasparente dei processi in corso a tutti i soggetti direttamente o indirettamente coinvolti;*
- *riequilibrare i centri urbani impoveriti dal progressivo svuotamento di funzioni (lavoro, tempo libero, residenza);*
- *bloccare lo spreco di territorio attraverso un pieno riuso degli spazi già urbanizzati;*
- *governare i mutamenti, convertendoli in occasioni di progresso urbano, anziché subirne le conseguenze;*
- *integrare discipline, interessi diversi e competenze specifiche nella chiara individuazione di ciò che costituisce l’interesse collettivo;*
- *riconoscere il ruolo insostituibile delle decisioni condivise che possono essere assunte solo all’interno del campo di competenze Pubbliche nel quadro del corretto riconoscimento del ruolo del Privato economico e del Privato collettivo;*
- *innescare azioni diffuse di rigenerazione urbana, che creino il contesto più adatto per aumentare la qualità della vita di tutti e di ciascuno in un quadro di coesione sociale e di capacità competitiva;*
- *aprire la riflessione sulle modalità di rigenerazione anche di quelle parti di città costruite prevalentemente tra gli anni '50 e '70 del secolo scorso, che hanno esaurito il proprio ciclo economico e sono in stato di grave degrado fisico e spesso sociale.*

Il documento è suddiviso in tre sezioni:

- la *Carta*, che contiene gli indirizzi da seguire attraverso *dieci elementi di qualità*, ritenuti indispensabili perché non si determini esclusivamente riqualificazione, ma si favorisca la “rigenerazione urbana” nel suo insieme;
- gli *Attori*, costituiti dal Pubblico, dal Privato economico e dal Privato collettivo;
- gli *Strumenti* che altro non sono che la politica urbana, la partnership pubblico - privata, la

valutazione, l'informazione e la partecipazione.

Di notevole interesse sono i dieci elementi di qualità.

La Qualità Urbana

Il primo dei dieci elementi di qualità è quella urbana, intesa non solo in termini di miglioramento della vita dei cittadini ma, come elemento moltiplicatore dello sviluppo urbano che comprenda residenzialità, servizi e lavoro e sia duraturo nel tempo.

Tali obiettivi possono essere perseguiti attraverso l'operato delle istituzioni, con la più ampia partecipazione dei soggetti interessati, in modo che si possa realizzare una maggiore coesione sociale ed economica, che è alla base dello sviluppo del territorio, facendo in modo che ogni singolo intervento sulle parti di territorio oggetto di intervento, possa integrarsi con il contesto urbano, affinché duri nel tempo.

La Qualità Urbanistica

I progetti di rigenerazione, perché risultino efficaci, devono essere inquadrati all'interno di una più ampia pianificazione urbanistica e programmazione strategica, ma facendo in modo che siano abbastanza flessibili, in modo che possano essere attuati anche nel medio-lungo periodo senza che ciò comprometta il "disegno" iniziale.

La elaborazione all'interno di più ampia "vision" favorisce infatti il successo dell'intero programma rispetto al singolo intervento

E' importante inoltre, valutare attentamente i suggerimenti che i cittadini vorranno fornire attraverso gli strumenti democratici della partecipazione.

Risulta inoltre di primaria importanza, che l'intero processo sia trasparente e che le procedure urbanistiche siano semplificate, in modo da evitare ritardi che possano incidere negativamente sulla riuscita del processo.

La Qualità Architettonica

Nel processo di rigenerazione urbana la qualità architettonica deve essere vista come un'occasione per migliorare la qualità delle città e deve interessare oltre che i nuovi edifici anche quelli riqualificati.

Attraverso l'integrazione di metodologie quali l'utilizzo di nuove tecnologie compatibili con l'ambiente che assicurino il risparmio delle risorse, la sfida della contemporaneità e dei nuovi stili dell'abitare, l'integrazione con l'esistente, non dimenticando la storia dei luoghi e incentivando i fattori identitari locali, si genera capacità di attrarre investitori oltre che di fruitori, invogliati a investire, abitare e trasferire le loro attività nelle aree oggetto di riqualificazione.

Un forte impulso può venire attraverso il ricorso ai concorsi pubblici, promossi anche da parte dei privati, tale che possano arricchire il progetto di idee utili a dare identità alla città nel suo complesso attraverso i singoli interventi.

La Qualità dello Spazio Pubblico

Un ruolo molto importante rivestono gli spazi pubblici, all'interno delle aree oggetto di interventi di rigenerazione urbana, in quanto favoriscono la *convivenza civile, la comunicazione, l'aggregazione sociale, la sicurezza, la conoscenza reciproca e la partecipazione*, non a caso la maggior parte dei nostri Centri storici, la vita sociale e collettiva si svolgeva tra gli edifici aperti su spazi pubblici che diventavano spazi di relazione.

La giusta valorizzazione di detti spazi nell'ambito dei processi rigenerativi, consente il riappropriarsi dei valori identitari del luogo oltre che favorire l'integrazione sociale.

Se opportunamente trattati, possono essere anche volano di valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico, diventando luoghi di attrazione, favoriti anche da interventi di mobilità dolce, che consentono anche alle categorie più svantaggiate di raggiungerli, evitando di sentirsi escluse dalla vita sociale, in quanto non possono raggiungere i poli commerciali e del tempo libero, normalmente ubicati all'esterno dei nuclei urbani.

La Qualità Sociale

La qualità sociale è uno degli obiettivi che deve essere sviluppato in un programma di rigenerazione urbana, in modo da evitare che vengano a crearsi processi di esclusione o emarginazione; bisogna pertanto favorire la coesione e l'interazione tra gli abitanti e i luoghi, oltre che offrire servizi adeguati.

Il benessere degli abitanti, sia come individui che come collettività, rappresenta la qualità sociale.

È importante inoltre creare con interventi residenziali, un'offerta diversificata, cercando di creare una composizione sociale articolata, e incentivando le attività lavorative all'interno delle aree, in modo da puntare ad una pluralità di condizioni.

Gli interventi protesi all'ampliamento degli spazi verdi, delle aree pedonali, degli spazi pubblici, della residenza sociale e non convenzionale, sono elementi fondanti un processo di rigenerazione.

La Qualità Economica

Altro aspetto di particolare importanza per la riuscita degli interventi di rigenerazione urbana, è la corretta valutazione economica degli interventi stessi. Questa deve essere elaborata sin dalla fase iniziale del programma, attraverso un attento studio di fattibilità, che deve valutare non solo i costi reali e quanto più precisi e dettagliati dell'intervento, per evitare che vi siano scostamenti in fase

realizzativa che comportino di conseguenza allungamenti dei tempi di attuazione e la effettiva riuscita, ma anche i benefici economici che gli investitori Pubblici, Privati (Privato economico) e semplici cittadini (Privato collettivo), potranno ottenere.

È importante che l'investimento pubblico, sia indirizzato su aree o interventi "bersaglio", facendo in modo che possa favorire come conseguenza l'attrattività di investitori privati interessati dal ritorno in termini economico-finanziari. È importante, come già evidenziato in precedenza, che i progetti rientrino in una "vision" complessiva, perché possano avere una buona percentuale di riuscita.

Si riporta di seguito quanto scritto nella carta AUDIS:

La qualità economica di un intervento a scala territoriale risiede essenzialmente in due fattori:

- *la capacità di produrre occasioni di sviluppo auto propulsivo duraturo nel tempo e crescita economica dell'area urbana in cui si inserisce;*
- *il bilanciamento tra qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e costo globale per evitare diseconomie nelle fasi di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché nella sua gestione e manutenzione.*

La Qualità Ambientale

Relativamente all'aspetto ambientale, vi sono differenti ricadute positive come conseguenza degli interventi di rigenerazione urbana, tra queste uno delle principali è quella del minor consumo del suolo.

È ovvio che la sostituzione o il recupero dei fabbricati esistenti, significa anche sostituire edifici altamente "energivori", con edifici ad elevata efficienza energetica, pertanto un minor inquinamento dell'aria come conseguenza della minore produzione di CO₂, inoltre si interviene anche sulle strutture e infrastrutture esistenti che vengono migliorate.

Tutto ciò porta ad una crescita sostenibile della città.

In casi particolari, la rigenerazione su aree dismesse, può significare anche la bonifica delle stesse, qualora contaminate, preservando pertanto la salute degli abitanti.

La Qualità Energetica

Come sopra evidenziato, l'aspetto ambientale e quello energetico, sono strettamente correlati.

Gli interventi di rigenerazione urbana, consentono pertanto di qualificare energeticamente i fabbricati, utilizzando le attuali tecniche e tecnologie, per esempio attraverso l'ausilio della domotica, dei sistemi passivi e attivi, incentivando il più possibile la produzione di energia da fonti rinnovabili, riducendo pertanto l'uso di combustibile fossile.

Potranno essere studiati sistemi comuni di raccolta differenziata dei rifiuti e il riutilizzo degli stessi, si potrà intervenire sugli spazi pubblici, attraverso un'adeguata progettazione delle aree verdi, anche con la realizzazione di superfici d'acqua che possano favorire un riequilibrio bioclimatico.

Quanto sopra potrà avere certamente maggiore impulso se l'amministrazione sarà in grado di promuovere degli incentivi che favoriscano l'utilizzo di tali soluzioni; non bisogna dimenticare infatti, che eventuali bassi costi iniziali si possono tradurre in elevati costi di gestione oltre che sociali.

Gli interventi pubblici, pertanto dovranno essere pensati e realizzati non prima di avere avuto contributi partecipativa dagli imprenditori, dai tecnici e non ultimo da coloro che operano nel sociale.

La Qualità Culturale

Per qualità culturale, si intende programmare interventi rigenerativi, che mantengano vivi i legami con le evoluzioni storiche e culturali del luogo, che incentivino il senso di appartenenza o, in casi particolari, qualora si reputi indispensabile, si pongano come elemento di rottura.

Elemento fondamentale per poter mantenere viva la memoria storica e culturale di un luogo oggetto di rigenerazione, è l'indagine e l'ascolto degli abitanti, che deve essere perseguito con figure professionali specifiche, che devono affiancare l'intero processo in tutte le sue fasi

È ovvio che la conoscenza è valutata differentemente che si trovi di fronte ad un intervento edilizio, piuttosto che urbanistico.

Nel primo caso "conoscere" un edificio significa attuare la più corretta modalità di intervento che a seconda dei casi può essere il restauro, la ristrutturazione o persino la demolizione, qualora necessario e consentito.

La Qualità Paesaggistica

L'ultima delle qualità rappresentate nella Carta AUDIS, è quella "paesaggistica".

Per come rappresentata, deriva dall'insieme di tutte le altre qualità, non è certo ottenuta come una semplice sommatoria, ma è conseguita dalla sintesi delle attività che sviluppate nelle singole qualità precedenti, porta alla creazione del "bene paesaggio", con un rinnovato senso del luogo.

Tutti gli attori coinvolti nel programma di rigenerazione delle aree, sia che si tratti di aree dismesse piuttosto che degradate, attraverso le loro azioni, devono sviluppare negli abitanti quel senso di appartenenza perduto, che consente un riappropriarsi dei luoghi, a volte vissuti con estremo distacco.

2. L'ANALISI DEL CONTESTO, L'AMBIENTE, IL QUADRO URBANISTICO

2.1. LA CONOSCENZA

La città di Massafra, ricade nella Provincia di Taranto cui confina con parte del suo territorio; ha una superficie di 125,52 kmq, e si estende dalla fascia costiera sino alle colline dell'Arco Jonico, per un'altitudine massima di 480 mslm, tra i comuni della provincia è quello che vanta una maggiore escursione altimetrica che parte proprio da 0 mslm in quanto si affaccia sulla costa jonica sino a raggiungere la fascia collinare murgica. Confina a sud-ovest con il Comune di Palagiano, a nord-ovest con il Comune di Mottola, a nord-est con i Comuni di Martina Franca e Crispiano, a est con il comune capoluogo, mentre a sud, degrada verso il mare.

Dall'arco collinare verso sud si sviluppano profondi solchi alluvionali denominati "Gravine", a queste si aggiungono altre fratture, in questo caso di entità ridotta, presenti principalmente in prossimità della parte pianeggiante del territorio, denominate "Lame", entrambe concorrono a far defluire le piogge all'interno delle varie fratture presenti nella roccia che presenta un alto grado di permeabilità.

La particolare morfologia del territorio ha favorito lo sviluppo di un habitat rupestre, avvantaggiato anche da un sistema viario sempre più perfezionatosi nel tempo (Appia Antica, Consolare, tratturi, tratturelli); proprio il sistema viario ha contribuito alla presenza di insediamenti sin dal Neolitico.

Come già evidenziato, la conformazione geomorfologica del territorio di Massafra individuata a sud con una pianura costiera, nella zona centrale con basse colline e vallate e a nord con un'area boschiva, risale al periodo compreso tra il V e il VI secolo d.C., ed è dovuta ad un innalzamento della temperatura terrestre, che ha causato conseguentemente un innalzamento del livello marino, alterando di fatto il deflusso dei fiumi e un innalzamento dell'idrografia sotterranea dando vita alla formazione di paludi.

Il sistema insediativo dall'alto medioevo ad oggi: la città – l'agro

Dalla lettura della documentazione storica si è accertato che il significato dell'appellativo "fara" sarebbe quello di "piccolo nucleo demografico e fondiario"; a tale appellativo spesso se ne affiancavano altri tipo corte, le corti, massa, massanova, massanamente.

Il primo nucleo urbano è databile in epoca medioevale, tra l'VIII e il IX secolo, successivamente alla conquista di Taranto da parte del duca longobardo Benevento Romualdo; non è chiaro se tale nucleo sia stato costituito proprio dall'occupazione dei longobardi o per iniziativa della chiesa, dopo una lunga crisi provocata proprio dall'occupazione longobarda, considerato che i primi insediamenti

sparsi sul territorio, erano probabilmente costituiti da nuclei familiari insediati in prossimità di chiese.

Tra i secoli IX-XI, assunse particolare rilevanza questa continua riorganizzazione del territorio, al punto che gli storici francesi diedero a questo processo il nome di “incastellamento”. Si sviluppò pertanto una fitta rete di insediamenti accentrati, spesso posti in posizione elevata e strategica.

A causa delle continue devastazione di Taranto e dell'entroterra per mano dei saraceni, probabilmente la popolazione massafrese, pensò di trovare protezione in un “castrum”.

Inizialmente i castelli (castra), erano utilizzati esclusivamente come rifugio in momenti di necessità, solo successivamente e in particolare nella seconda metà del IX secolo, si pensò di costruire altri centri fortificati oltre che per motivi di difesa anche per motivi di sviluppo economico, dando origine a una forma di abitato concentrato.

Nel 1060 successivamente alla conquista del territorio da parte dei Normanni, la popolazione che abitava l'agro, si riversò verso sud nella zona incastellata; è probabile che a causa del controllo che i normanni volevano esercitare sul territorio oltre che sulla stessa popolazione, venne costruito un edificio fortificato laddove oggi sorge il castello, difeso ad ovest dalla gravina Madonna della Scala, ad est dalla gravina di San Marco e a nord e sud da gruppi di abitazioni.

Tra il XI e XII secolo, il territorio di Massafra compreso tra la gravina Madonna della Scala e quella di San Marco era costituito da grotte e case grotta. L'espansione demografica che viveva Massafra, portò gli abitanti a sviluppare l'edificato sub-divo, cioè fu sviluppata la possibilità di sfruttare il suolo edificatorio in verticale, proprio grazie all'evoluzione delle tecniche costruttive, infatti intorno al XVI secolo, le abitazioni a Massafra erano costituite da diverse tipologie.

Con il passaggio della città al feudo della Famiglia Pappacoda avvenuto nel corso del XVI secolo, a Massafra sorsero diversi edifici di notevole importanza e la stessa città visse un periodo di sviluppo che si attenuò agli inizi del XVII.

In questo periodo la tipologia edilizia andava dalle case di modesta entità con stalle, alle case lamia per le famiglie meno abbienti, costituite da un unico vano di pochi metri quadrati con volte a botte e cucina e, quando vi era spazio a sufficienza, veniva creata un'alcova con stanzino sovrastante. Lungo le vie principali furono costruiti i palazzi per le famiglie benestanti, costituiti da piano terra e primo piano.

Nel 1633 i Pappacoda, a causa delle profonda crisi finanziaria che li colpì, vendettero il feudo di Massafra alla famiglia Carmignano, questi dominarono per un trentennio, durante i quali la città pur considerando le difficili condizioni economiche del periodo, continuò comunque ad espandersi.

Successivamente il governo della città passò in mano ai Principi Imperiali che, in breve provvidero a dar corso ad una serie di costruzioni e lavori nelle città a loro sottoposte, compreso a Massafra, dove furono restaurate le mura e la torre ottagonale del castello.

In questo periodo l'abitato si estese fino a raggiungere l'attuale Largo Ferente che oggi costituisce il limite del centro storico.

Quest'ultimo è pieno di cave di tufo sia a cielo aperto che sotterranee; quelle a cielo aperto sono ancora visibili, poiché utilizzate fino al XVIII secolo come abitazioni chiamate "vicinanza".

La struttura urbana di Massafra si trasformò dopo l'Unità d'Italia, per mano dell'architetto Sante Simone il quale nel 1862 predispose un piano urbanistico, prevedendo inoltre la realizzazione del ponte "San Marco" sull'omonima gravina, di collegamento verso una nuova area di espansione della città, "Borgo Santa Caterina"; questa zona si sviluppò solo nel XX secolo.

Il ponte e l'asse viario della zona di espansione, segnarono lo sviluppo della città a nord, grazie anche all'edificazione di nuovi edifici pubblici, ecclesiastici e laici, sminuendo le aree a sud lungo la strada consolare, prevalentemente abitate sino ad allora da contadini e artigiani.

Il piano di ampliamento della città, estremamente semplice, si sviluppava su una maglia geometrica a forma di scacchiera costituita da cento isolati, sul modello del Borgo Murattiano di Bari.

Nel 1868 venne inoltre adottato un regolamento edilizio con evidenti carenze, al punto che nel 1923 ne venne redatto un altro, ma quest'ultimo piuttosto che dettare norme inerenti le costruzioni edilizie, era incentrato più su norme riguardanti l'estetica dello spazio pubblico.

Fino al 1974 lo schema urbano della città di Massafra, risulta compatto e ortogonale, solo dopo tale data, con l'approvazione del Programma di Fabbricazione e successivamente del Piano di Zona, si interrompe questo tipo di schema, ma gli interventi susseguiti, non hanno preso nella giusta considerazione, lo stato e la morfologia dei luoghi.

Per quanto riguarda l'agro, come già in parte desumibile da quanto evidenziato in precedenza, si può affermare che è sempre stato interessato da insediamenti di tipo sparso, costituiti principalmente da masserie, casini, chiese e tufare, l'attività agricola era prevalentemente incentrata sulla coltivazione dell'ulivo.

Questa situazione è infatti rilevabile anche nelle carte IGM sin dal 1893, e rimane pressoché invariata sino alla metà del XX secolo, a meno di una intensificazione dello sfruttamento dei terreni.

Le masserie, maggiori esempi di edilizia rurale, si dividono nel territorio in tre tipi: le masserie della marina, del serro, del bosco e della Murgia.

La fascia compresa tra il cordone dunale e la prima scarpata murgiana era costituita da una fertile piana in cui convivevano la media e piccola proprietà contadina con i grandi proprietari terrieri, in questo ambito non si è sviluppato molto il sistema delle masserie.

Il serro occupa un'ampia fascia di territorio compreso tra le due più importanti scarpate della Murgia sud-orientale.

A differenza delle precedenti aree, il bosco rappresenta il territorio geograficamente più interno caratterizzato da un clima differente e da un terreno calcareo; attraverso tale area si penetra nel cuore della Murgia, raggiungendo altitudini di quasi 500 mt s.l.m..

Il territorio di Massafra presenta attualmente, tre differenti insediamenti distanti dal centro abitato alcuni chilometri, il nucleo abitato più popolato è Parco di Guerra, che confina con il Comune capoluogo oltre che con Statte e Crispiano, è costituito da abitazioni realizzate senza alcun titolo abilitativo preventivo, inserite in un contesto paesaggistico rilevante. Gli altri nuclei abitati sono ubicati in prossimità della fascia litoranea e sono Chiatona, il cui abitato è suddiviso con il Comune di Palagiano, e Marina di Ferrara. Entrambe queste aree, caratterizzate da un'area pianeggiante inserita all'interno del sistema delle pinete dell'Arco Ionico, si popolano prettamente nel periodo estivo, in quanto gli edifici rappresentano principalmente le case di vacanza dei Massafresi

La popolazione - analisi demografica

La quasi totalità della popolazione residente pari a 32.413 abitanti (dati ISTAT 2011), è insediata all'interno del centro urbano, quest'ultimo occupa una superficie di ca. 2,65 kmq., mentre il 5% ca. della popolazione residente è distribuita in nuclei distanti anche diversi chilometri dal centro, in particolare a "Parco di Guerra", decisamente meno a "Chiatona" e in abitazioni sparse nel territorio comunale.

Tale condizione è rilevabile dalla tabella allegata, da cui si evince che la popolazione differenziata sia in base al numero dei residenti che delle famiglie, risiede principalmente nel centro abitato e nei comprensori dei piani di zona, rispetto ai quartieri periferici e all'agro.

SEZIONE CENSUARIA		Residenti	Famiglie
01	CENTRO ABITATO	724	301
02	“	1223	390
03	“	615	248
04	“	668	266
05	“	445	192
06	“	512	208
07	“	433	167
08	“	790	314
09	“	725	269
10	“	724	277
11	“	1218	435
12	“	869	335
13	“	256	102
14	“	926	357
15	“	517	199
16	“	691	254
17	“	1012	367
18	“	840	302
19	“	960	327
20	“	1744	559
21	“	607	215
22	“	1161	361
23	“	1043	391
24	“	795	290
25	“	722	264
26	“	745	272
27	“	788	278
28	“	584	217
29	“	661	233
30	“	1113	385
31	“	1114	388
32	“	832	286
33	“	988	331
34	Case sparse	91	30
35	Case sparse	154	59
36	Case sparse	51	24
37	Case sparse + Cenera	334	115
38	Parco di guerra	530	167
39	Chiatona	124	58
83	CENTRO ABITATO	370	122
84	“SANT'ORONZO”	936	300
85	“167” COMP. 1	1946	653
86	“167” COMP. 2	578	183
87	“CAMPAGNA”	254	76
	Totale	32413	11567

Elaborazione dei dati - Comune di Massafra Ufficio del Piano - Fonte dei dati, ISTAT censimento 2011 agg. al 6/11/2012

A differenza di molti altri Comuni sia della Provincia di Taranto che dell'intera Regione Puglia, dall'analisi dei dati ISTAT, riferiti all'anno 2011, si rileva che esiste un saldo positivo di abitanti, anche se si evince che diminuiscono i residenti in età scolare e prescolare, e aumenta la popolazione anziana, infatti aumenta la popolazione di età superiore ai 65 anni, rispetto a quella fino a 14 anni, mentre il rapporto tra la popolazione non attiva rispetto a quella in età attiva è inferiore rispetto all'intera Provincia di Taranto, ciò sta ad indicare che aumenta sempre più la popolazione in età pensionabile rispetto ai ragazzi e ancor più rispetto alla popolazione attiva, ne deriva che aumenta il rapporto di dipendenza nei confronti della popolazione in età lavorativa; unico elemento di controtendenza è l'aumento di popolazione straniera in età lavorativa che consente di attenuare il divario di cui sopra.

Popolazione residente per classi di età (intervalli censuari)

Indicatore

Residenti per grandi classi di età registrati ai censimenti

Classi di età	0-14	15-24	25-44	45-64	65-74	75 e oltre	
1971	7646	4032	6128	3877	1119	611	23416
1981	8138	4876	7562	4904	1453	776	27709
1991	6902	5608	9050	6005	1889	1169	30623
2001	5447	4604	9546	7227	2372	1727	30923
2011	4966	4479	9317	8489	2769	2428	32448*

Elaborazione dei dati - Comune di Massafra Ufficio del Piano - Fonte dei dati, ISTAT * dato agg. al 6/11/2012

Altro indicatore di interesse è quello relativo alla differente composizione dei nuclei familiari, quest'ultimi sono cambiati nel tempo, come visibile dal grafico allegato; dalla lettura di quest'ultimo si ricava che sono diminuiti i nuclei familiari con oltre 5 componenti mentre sono aumentati principalmente quelli compresi tra uno e quattro componenti.

Famiglie per numero di componenti

Indicatore

Famiglie residenti classificate secondo il numero di componenti registrati ai censimenti

	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
1971	435	1001	1085	1298	933	1109	5861
1981	1025	1408	1561	2041	1220	728	7983
1991	1217	1853	1858	2646	1348	434	9356
2001	1472	2221	2172	2791	1117	276	10049
2011	--	--	--	--	--	--	11543

Elaborazione dei dati - Comune di Massafra Ufficio del Piano - Fonte dei dati, ISTAT

Tali analisi di per sé già offrono delle indicazioni utili a individuare parte delle strategie da sviluppare per perseguire gli obiettivi propri della Rigenerazione Urbana.

La condizione abitativa e il patrimonio residenziale

Dalla lettura dei dati rinvenuti dai vari censimenti, e ancor più da quanto già evidenziato nel Quadro Conoscitivo allegato al D.P.P., si rilevano alcuni indicatori utili alla stesura del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana. In particolare è interessante il dato con cui si può correlare l'aumento del PIL per famiglia e conseguentemente l'aumento del patrimonio abitativo sia in termini quantitativi che qualitativi, aumentano pertanto il numero di stanze per abitazione, migliora la qualità delle abitazioni e aumenta comunque la popolazione che come visto in precedenza risente anche della migrazione di famiglie dal Capoluogo verso i comuni limitrofi, con la volontà di acquistare una casa in proprietà a costi inferiori.

L'aumento della domanda ha portato a offrire sul mercato un numero di alloggi anche superiore alla reale richiesta, ancor più se si considera il periodo di crisi che si sta attraversando. All'aumento delle aree residenziali, specialmente di edilizia convenzionata, non ha corrisposto un'adeguata offerta di servizi ai residenti, in particolare nelle aree destinate ad ospitare interventi di E.E.P..

L'evoluzione urbanistica della città è passata dalle abitazioni realizzate nel centro storico, prevalentemente di tipo monofamiliare, allo sfruttamento di singoli lotti su cui sono stati realizzati fabbricati anche plurifamiliari, sino agli edifici pluripiano della seconda metà dello scorso secolo sino ai giorni nostri.

L'aumento della popolazione e dei bisogni ha portato nel tempo ad un aumento delle abitazioni in proprietà rispetto a quelle in affitto.

- *I servizi come da D.M. 1444/68*

Complessivamente nell'ambito dell'intero territorio comunale, le urbanizzazioni secondarie, così come definite dal D.M. 02 aprile del 1968 n. 1444 risultano superiori alla dotazione minima per abitante, ad esclusione delle "Aree a verde e spazi aperti". Le superfici come da D.M., sommate anche alle maggiori superfici richieste dal PdF pari a 1 mq./ab. soddisfano quasi totalmente gli standard alla scala di quartiere e ancor più alla scala territoriale, così come rilevabile dalle tabelle allegate, estrapolate dal "Quadro Interpretativo" del Documento Programmatico Preliminare.

		ABITANTI al 06.11.2012	AREE STANDARD (quartiere)										
			Publiche esistenti	Private esistenti	Publiche e Private esistenti	Aree reperibili in Zona FV	Aree individuate e non realizzate	Totale aree	Standard esistenti	Standard possibili	Standard D.M. 1444/68	Aree Standard D.M. 1444/68	Aree in esubero o mancanti
			(Pu)	(Pr)	Pu +Pr				mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq
1/Q	ISTRUZIONE, INNOVAZIONE E RICERCA Istruzione di base	32.413	66.520		66.520	38.925		105.445	2,05	3,25	4,50	145.859	- 40.414
2/Q	SALUTE E ASSISTENZA SOCIALE			1.810	1.810			1.810	0,06	0,06			
3/Q	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ESICUREZZA (uffici comunali e altri Enti)		15.081		15.081			15.081	0,47	0,47			
4/Q	ATT. CULTURALI, ASSOCIATIVE E POLITICHE (associazionismo)			500	500			500	0,02	0,02			
5/Q	ESERCIZIO DELLA LIBERTA' DI RELIGIONE		12.515		12.515			12.515	0,39	0,39			
6/Q	SERVIZI E ATTREZZATURE (Interesse comune) - ipotesi 1		37.736		37.736	17.300		55.036	1,16	1,70			
7/Q	SERVIZI E ATTREZZATURE (Interesse comune) - ipotesi 2		77.857		77.857	17.300		95.157	2,40	2,94			
AREE STANDARD, ART. 3 D.M. 1444/68 - Ipotesi 1 (2/Q + 3/Q + 4/Q + 5/Q + 6/Q)			65.332	2.310	67.642	17.300		84.942	2,09	2,62	2,00	64.826	20.116
AREE STANDARD, ART. 3 D.M. 1444/68 - Ipotesi 2 (2/Q + 3/Q + 4/Q + 5/Q + 7/Q)			105.453	2.310	107.763	17.300		125.063	3,32	3,86	2,00	64.826	60.237
8/Q	VERDE E SPAZI APERTI		101.126		101.126	77.850	35.134	214.110	3,12	6,61	9,00	291.717	- 77.607
9/Q	COMMERCIO E TERRITORIO (Artigianato di serv., Terziario e Direz.)			99.552	99.552			99.552	3,07	3,07			
10/Q	MOBILITA' (parcheggi)		53.872		53.872	21.625		75.497	1,66	2,33	2,50	81.033	- 5.536

Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: "DPP – Quadro Interpretativo"

		ABITANTI al 06.11.2012	AREE STANDARD (territoriale)										
			Publiche esistenti	Private esistenti	Publiche e Private esistenti	Aree reperibili in Zona FV	Aree individuate e non realizzate	Totale aree	Standard esistenti	Standard possibili	Standard D.M. 1444/68	Aree Standard D.M. 1444/68	Aree in esubero o mancanti
			(Pu)	(Pr)	Pu +Pr				mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq	mq
1/Q	ISTRUZIONE, INNOVAZIONE E RICERCA Istruzione di base		51.237		51.237			51.237	1,58	1,58	1,50	48.620	2.617
2/Q	SALUTE E ASSISTENZA SOCIALE		42.245		42.245		6.620	48.865	1,30	1,51	1,00	32.413	16.452
3/Q	PUBBLICA AMMINISTRAZIONE ESICUREZZA (uffici comunali e altri Enti)		6.705		6.705			6.705	0,21	0,21			
4/Q	ATT. CULTURALI, ASSOCIATIVE E POLITICHE (associazionismo)		7.076		7.076		3.680	10.756	0,22	0,33			
5/Q	ESERCIZIO DELLA LIBERTA' DI RELIGIONE		34.170		34.170			34.170	1,05	1,05			
6/Q	SERVIZI E ATTREZZATURE (Interesse comune) - ipotesi 1		90.196		90.196		10.300	100.496	2,78	3,10			
7/Q	SERVIZI E ATTREZZATURE (Interesse comune) - ipotesi 2		35.090		35.090		10.300	45.390	1,08	1,40			
AREE STANDARD, ART. 3 D.M. 1444/68 - Ipotesi 1 (2/Q + 3/Q + 4/Q + 5/Q + 6/Q)			180.392		180.392		10.300	190.692	5,57	5,88	1,00	32.413	158.279
AREE STANDARD, ART. 3 D.M. 1444/68 - Ipotesi 2 (2/Q + 3/Q + 4/Q + 5/Q + 7/Q)			125.286		125.286		10.300	135.586	3,87	4,18	1,00	32.413	103.173
8/Q	VERDE E SPAZI APERTI		95.020		95.020			95.020	2,93	2,93	15,00	486.195	- 391.175
9/Q	COMMERCIO E TERRITORIO (Artigianato di serv., Terziario e Direz.)												
10/Q	MOBILITA' (parcheggi)												

Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: "DPP – Quadro Interpretativo"

Quanto sopra dimostra, che la loro distribuzione sul territorio non è uniformemente ripartita, infatti molte aree a servizi, sono state individuate nei nuovi quartieri, senza avere però una reale rispondenza alle necessità dei residenti, ma rispondendo unicamente ai valori quantitativi richiesti dal D.M. 1444/68, spesso sono rappresentate da spazi frammentati, localizzati casualmente.

Tale condizione, è ancora più accentuata nei quartieri marginali e nel centro storico. Nei primi perché si sono sviluppati in modo disomogeneo rispetto anche al centro cittadino, nel secondo caso in quanto non è stato attuato un vero piano di recupero del centro di antica formazione, tale da valutare gli effettivi bisogni, motivo per cui si è andato depauperando di abitanti nel corso degli anni.

Tali carenze dei reali bisogni dei residenti, si sono accentuate particolarmente nelle aree edificate senza una logica formale, ma seguendo la necessità di soddisfacimento unicamente della richiesta residenziale nei periodi di maggiore urbanizzazione.

Per quanto sopra ne consegue che il disegno della città con la sua espansione dei primi decenni del novecento, è stato totalmente stravolto con l'approvazione ed attuazione del PdF, a seguito del quale sono state urbanizzate aree periferiche, non facilmente raggiungibili da assi viari predefiniti, perdendo pertanto quel senso di centralità che sino a quel momento la città presentava, senza creare spazi pubblici strutturati, non offrendo ai residenti servizi adeguatamente distribuiti sul territorio, anche se nel complesso gli stessi, come poc'anzi affermato, potrebbero essere considerati soddisfacenti in termini quantitativi, rispetto agli abitanti insediati.

Risulta pertanto di prioritaria importanza, predisporre un adeguato piano dei servizi, che possa valutare le esigenze specifiche delle diverse categorie di abitanti e adattare conseguentemente i servizi in parte esistenti e in parte da realizzare, valutando attentamente che venga assicurata l'accessibilità agli stessi da parte di tutti gli abitanti, prestando pertanto particolare attenzione alle aree marginali e periferiche, in cui si presenta maggiormente la necessità di intervenire per rigenerare il tessuto nel suo complesso.

La formazione scolastica - strutture e raggio di influenza

L'istruzione scolastica rientra tra i servizi che ogni amministrazione è tenuta a dare alla propria popolazione, è ovvio che quanto più sono presenti sul territorio strutture scolastiche ai vari livelli di istruzione, tanto più c'è da aspettarsi una maggiore istruzione media della popolazione stessa.

Alle amministrazioni comunali spetta la pianificazione dei primi quattro ordini del servizio scolastico, in particolare gli asili nido; la scuola dell'infanzia più comunemente nota come scuola materna; la scuola di base primaria (scuola elementare); la scuola di base secondaria, meglio identificata come scuola media inferiore.

All'Ente Provincia spetta invece la pianificazione delle scuole secondarie superiori (scuola media superiore).

Ognuno di questi servizi, dovrebbe essere adeguatamente distribuito sul territorio comunale in modo da poter essere raggiungibile in modo e tempi differenti a seconda dei fruitori, cioè dai bambini che devono necessariamente essere accompagnati, ai ragazzi che possono raggiungere i plessi scolastici da soli, a piedi o con mezzi pubblici.

A tal riguardo risultano di primaria importanza le tabelle esemplificative allegate, da cui si può chiaramente evincere la distribuzione e la raggiungibilità di tali strutture, attraverso l'individuazione dei raggi di influenza, che variano a seconda della tipologia delle scuole.

In particolare, dallo schema sottostante si legge chiaramente la tipologia di fruibilità cui deve soddisfare l'ubicazione delle strutture scolastiche.

Tipologia	Distanza massima percorribile a piedi	Presenza di fermate di mezzi pubblici	Presenza di Parcheggi pubblici
asili e scuole materne	300 m.	200 m.	
elementari e medie inferiori	500 m.	200 m.	
istituti superiori	----	200 m.	200 m.

Dall'analisi dei dati emersi riferiti alla presenza delle attrezzature scolastiche e dalla loro schedatura, si rilevano delle carenze e non solo per motivi quantitativi, benché la diffusione delle scuole sia abbastanza omogenea.

ASILI NIDO E SCUOLE DELL'INFANZIA

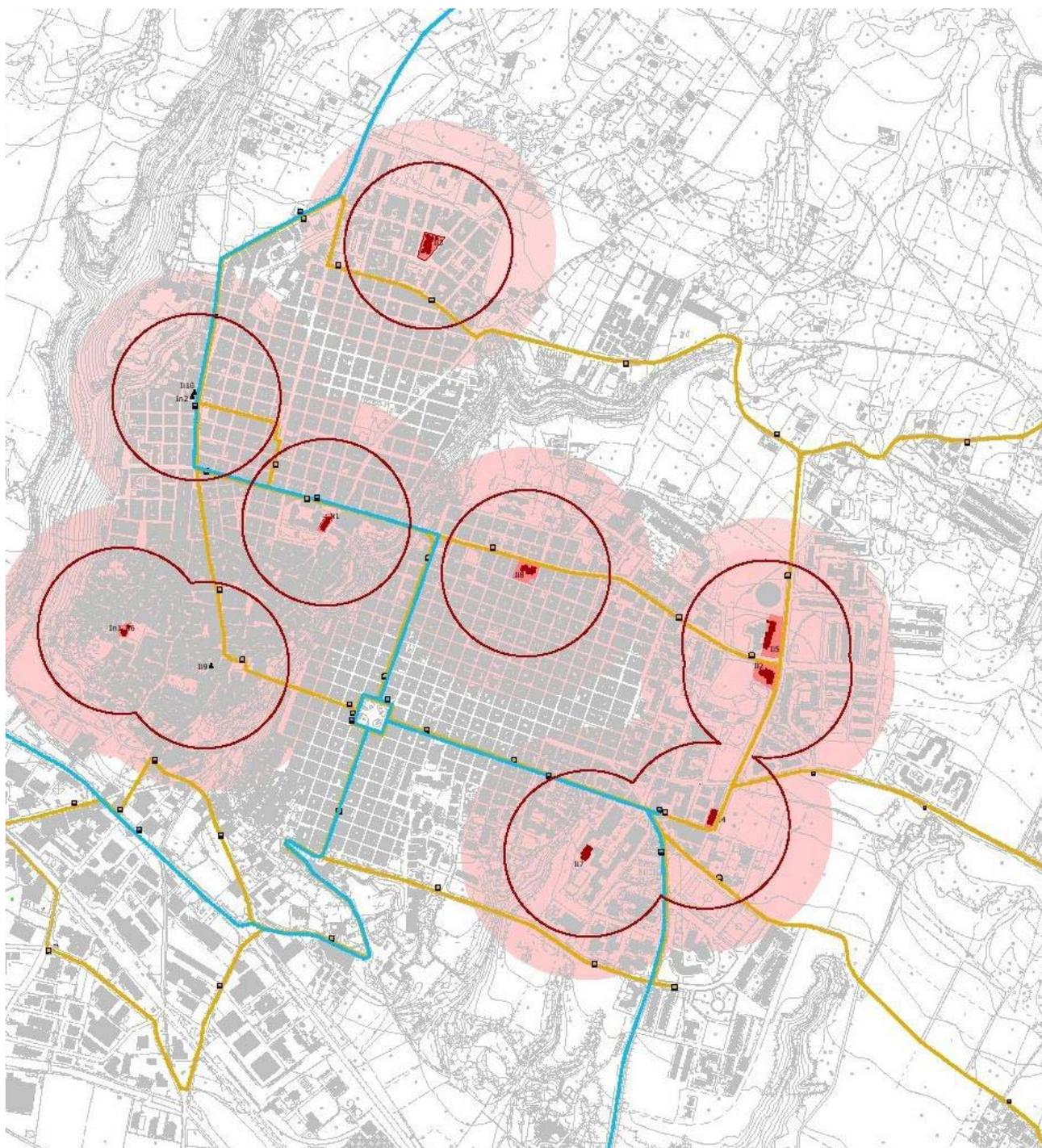


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

Legenda

- Linea extraurbana
- Linea urbana

SCUOLE ELEMENTARI

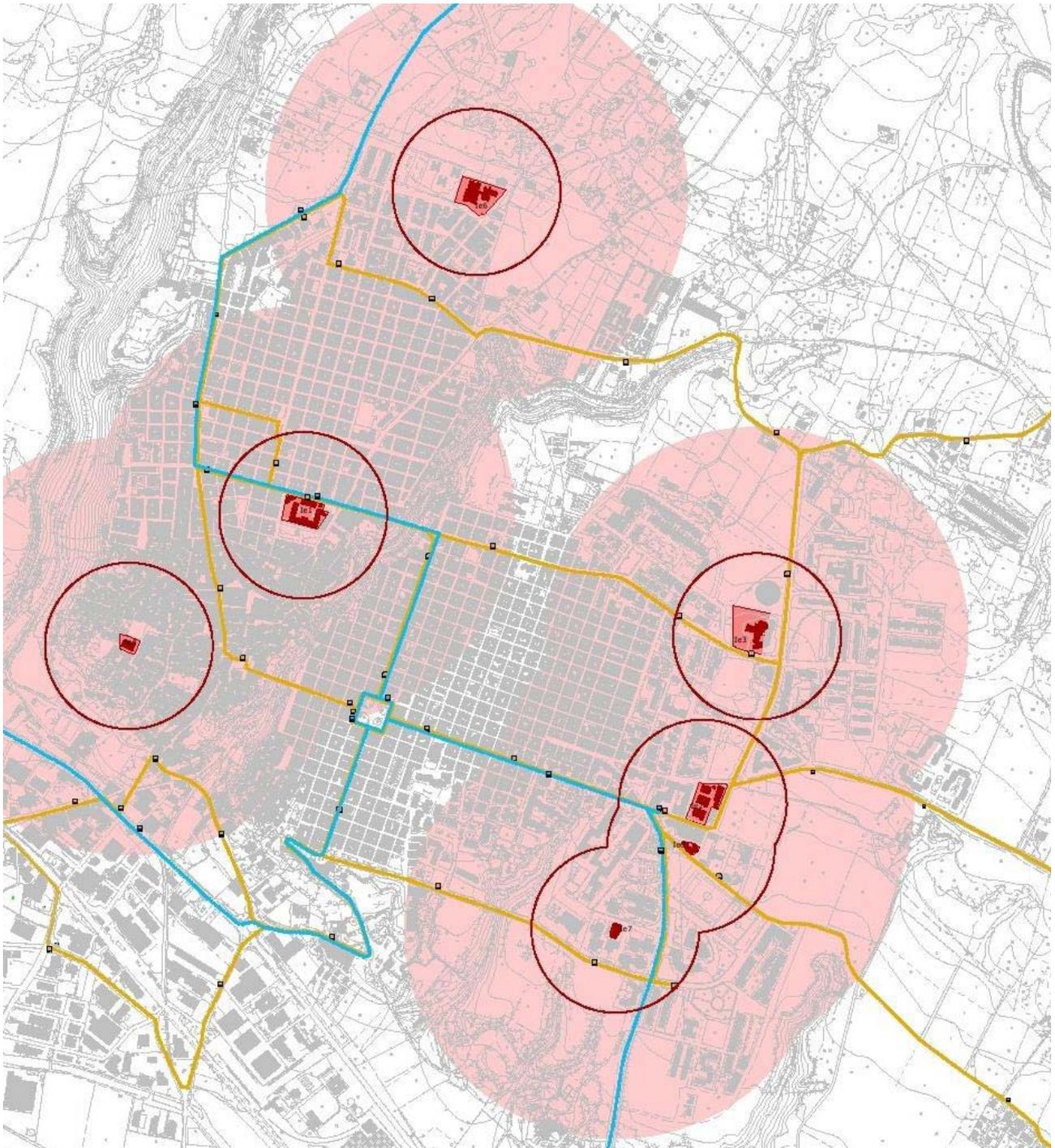


Immagine tratta dal "DPP – Quadro Conoscitivo"

Legenda

-  Linea extraurbana
-  Linea urbana

SCUOLE MEDIE

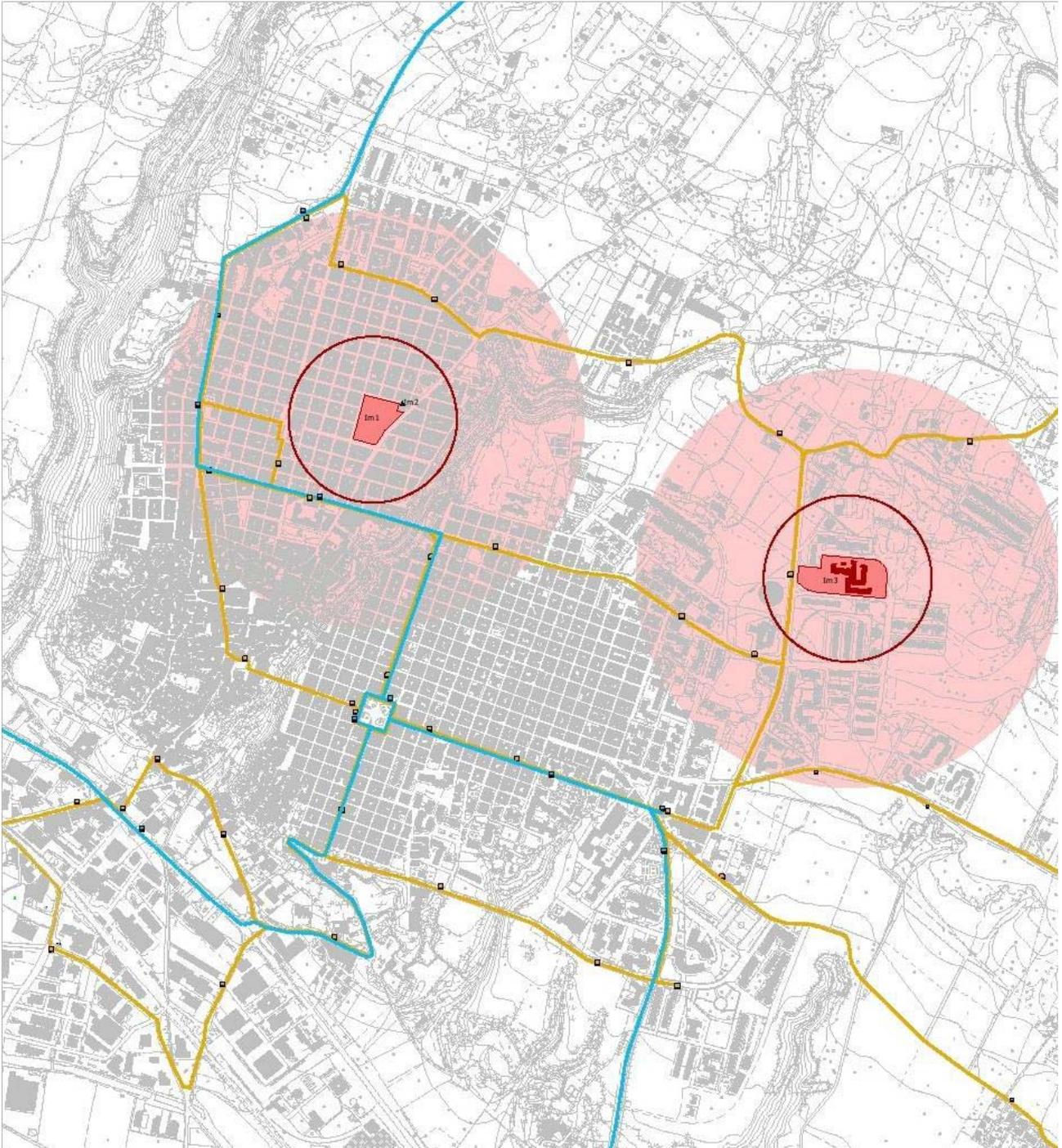


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

Legenda

-  Linea extraurbana
-  Linea urbana

SCUOLE SUPERIORI

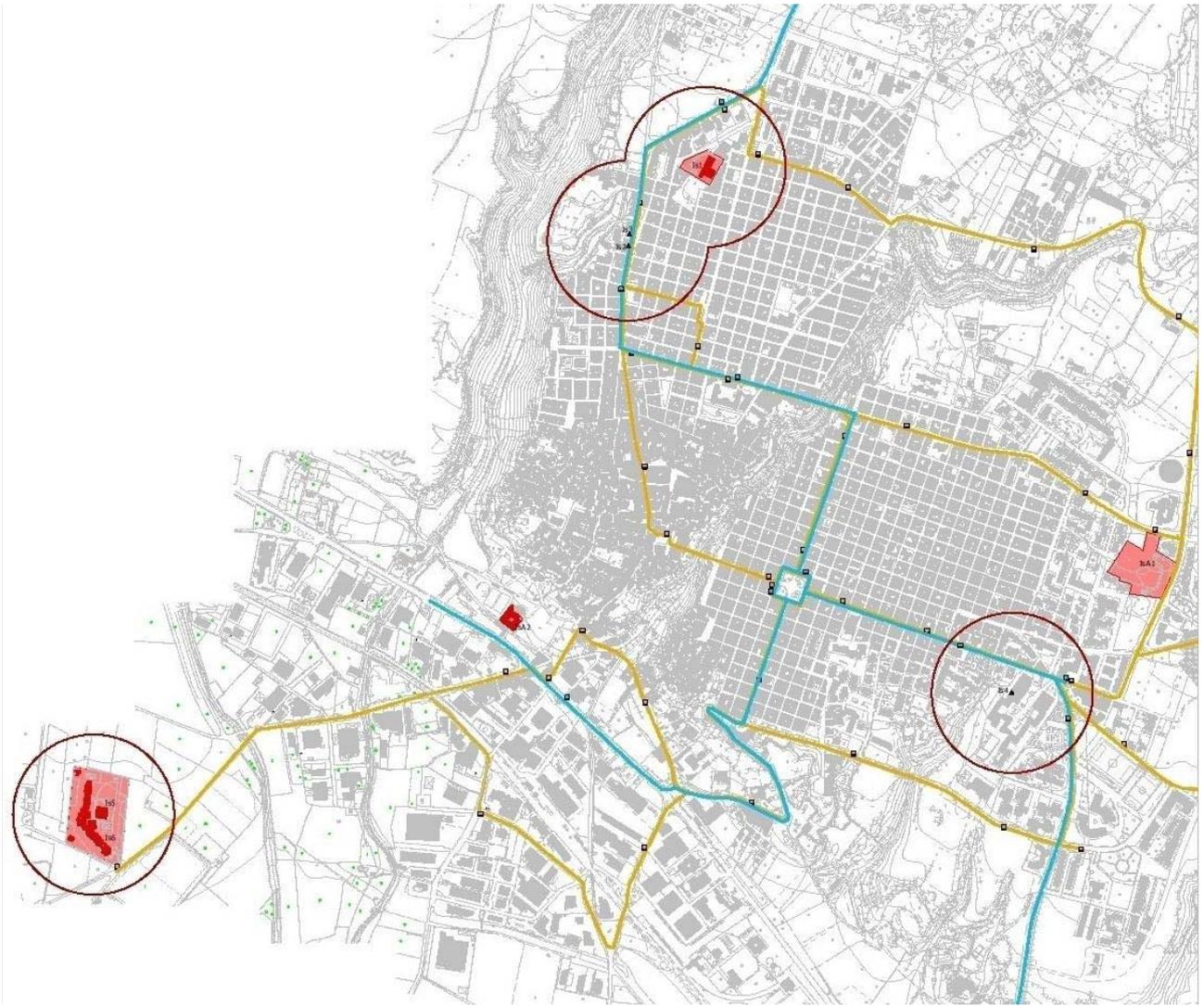


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

Legenda

-  Linea extraurbana
-  Linea urbana

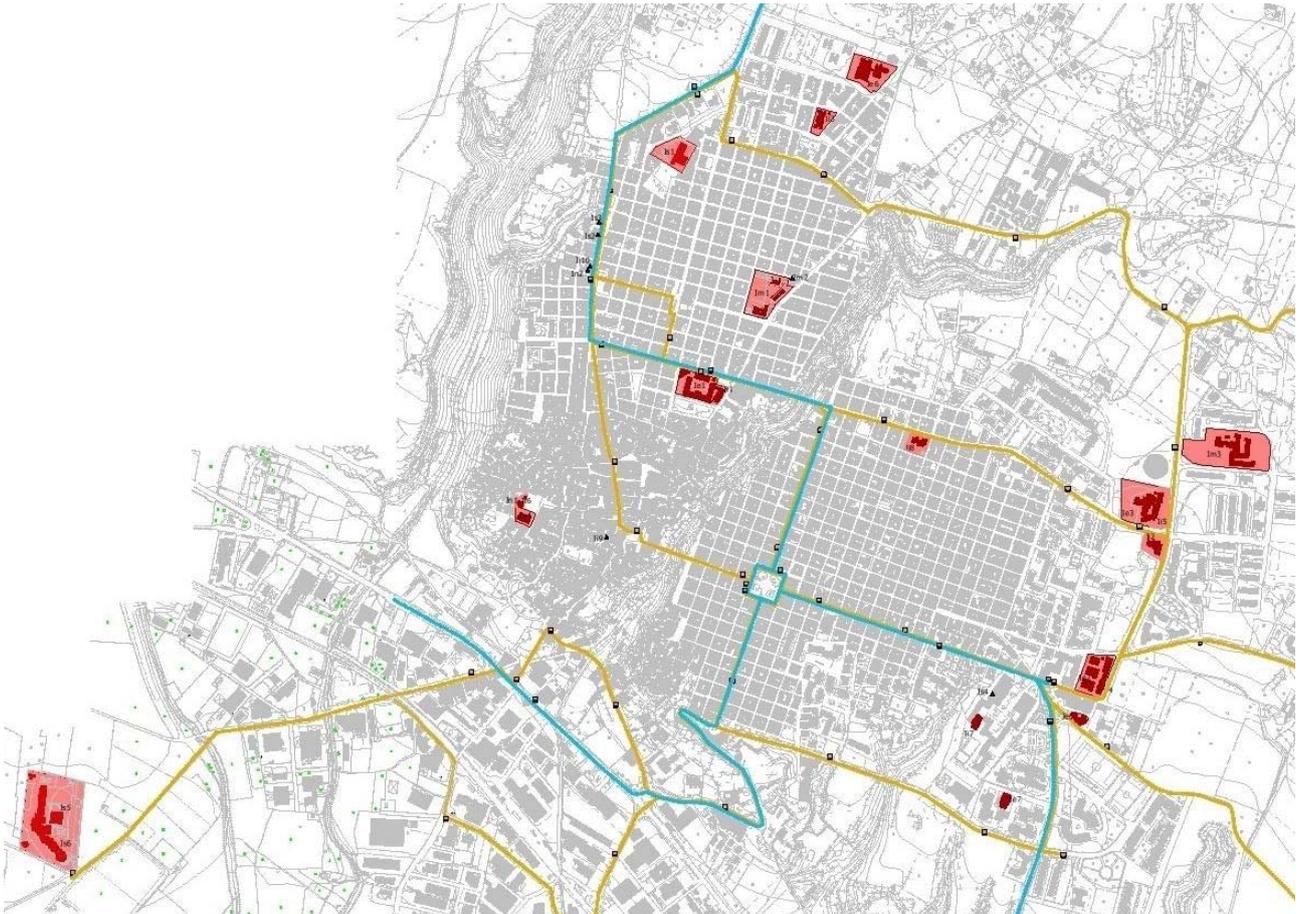


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

Legenda

-  Linea extraurbana
-  Linea urbana

ISTRUZIONE INNOVAZIONE E RICERCA + aree a standard



Immagine tratta dal "DPP – Quadro Conoscitivo"

Legenda

-  Linea extraurbana
-  Linea urbana

Il sistema del verde

Le aree a verde, genericamente e omnicomprensivamente presenti nel territorio di Massafra non soddisfano uniformemente i requisiti richiesti dal D.M. 1444/68 di cui sopra. Il sistema del verde, così come anche evidenziato nel Quadro Conoscitivo del D.P.P., risulta frammentato, costituito da piccole e inadeguate aree distribuite sul territorio urbano consolidato, e si presenta principalmente nelle aree di pertinenza delle recenti lottizzazioni, anche se scarsamente attrezzato. Non è in alcun modo presente nell'area del Centro Storico, a meno che non si considera la presenza delle due importanti gravine, la Gravina della Madonna della Scala e la Gravina di San Marco, la prima separa il territorio urbano dalle aree agricole, la seconda seziona in due l'abitato di Massafra separando principalmente il Centro Storico dai quartieri ottocenteschi e dalle aree di espansione della città. È ovvio che tali sistemi ecologici non possono comunque essere in alcun modo considerati e computati nelle aree verdi a servizio, così come esplicitati nel D.M. sopra richiamato.

VERDE ATTREZZATO E DI ARREDO

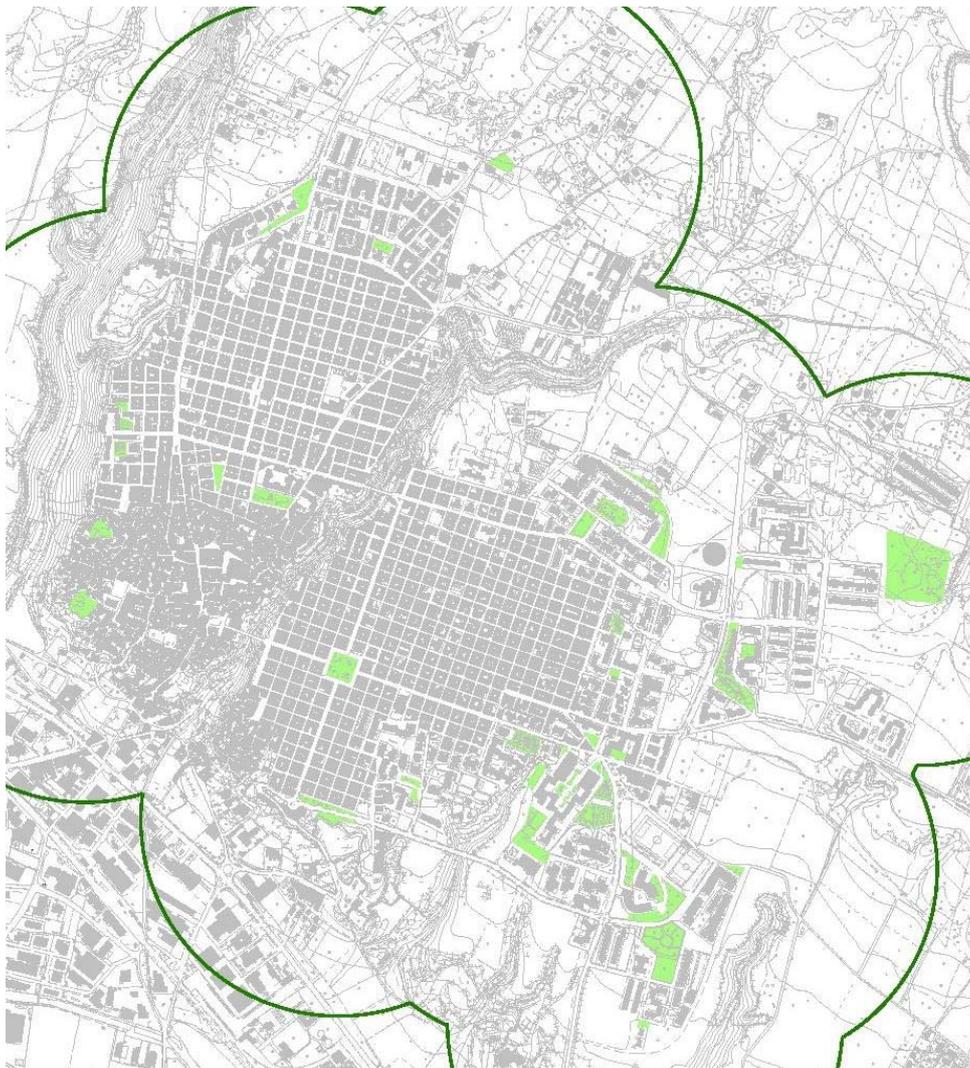


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

I servizi

Come già evidenziato in precedenza, le urbanizzazioni secondarie, come meglio individuate dal D.M. 1444/68, anche se nel complesso non risultano carenti a scala urbana, sono decisamente mal distribuite sul territorio, tale da non offrire un'adeguata fruibilità e accessibilità a tutti i cittadini. Tali carenze si leggono principalmente nel centro storico, oltre che nelle aree marginali e periferiche.

SERVIZI – ATTREZZATURE (escluso istruzione) + aree a standard

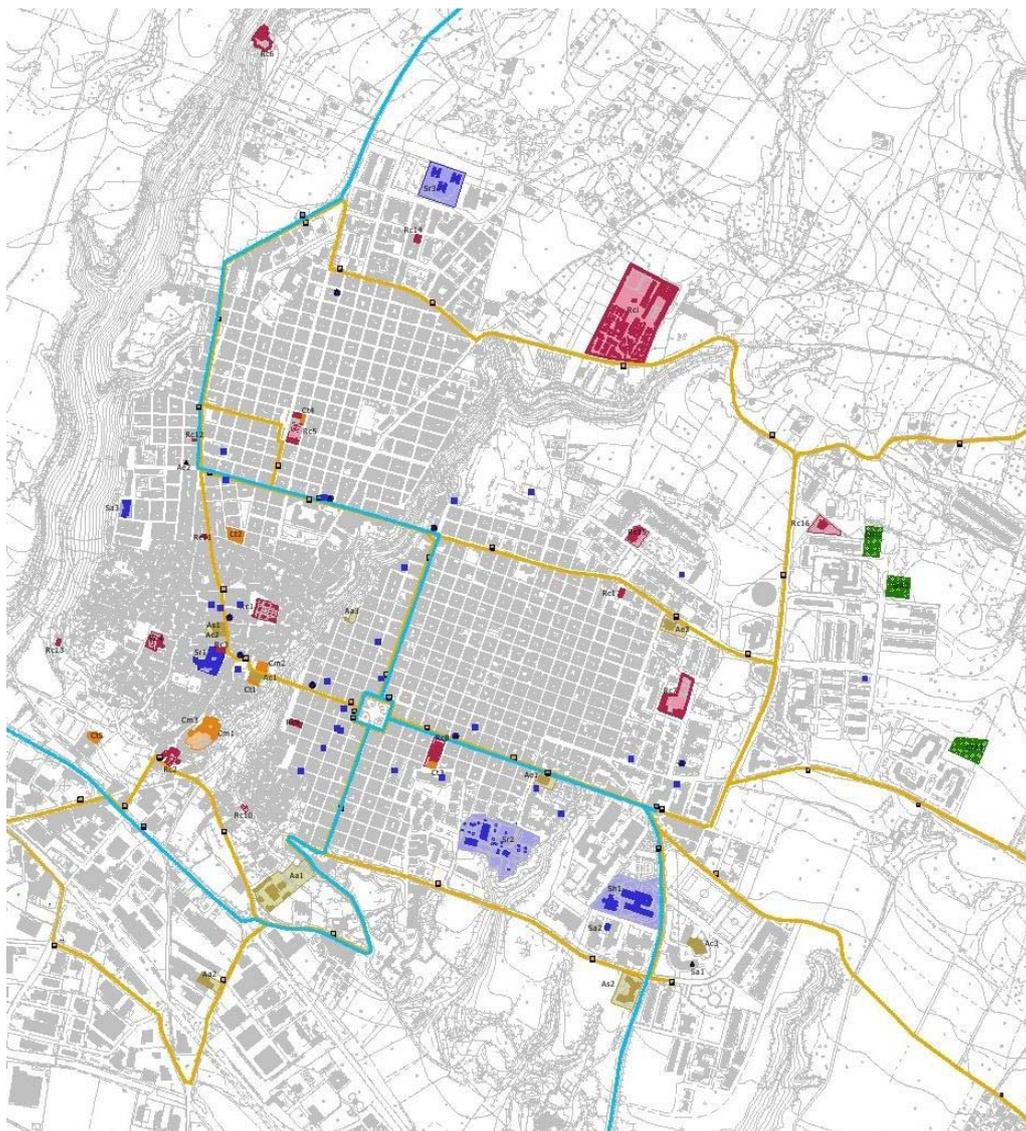


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

Legenda

	Salute e Assistenza Sociale		Aree a Standard
	Svago e Religioni		Linea extraurbana
	Attività culturali, Associtative e politiche		Linea urbana
	Pubblica Amministrazione e Sicurezza		

La viabilità e i parcheggi

Come già evidenziato, per le aree a parcheggio, si riscontrano le anomalie rappresentate in precedenza per altri servizi, e cioè che tali funzioni sono presenti in aree marginali all'interno del perimetro urbano, fatta eccezione per le nuove lottizzazioni, che però risultano distanti dal nucleo vitale e commerciale della città. Maggiore carenza si rileva in particolare in prossimità del centro storico e delle aree periferiche.

MOBILITÀ E PARCHEGGI

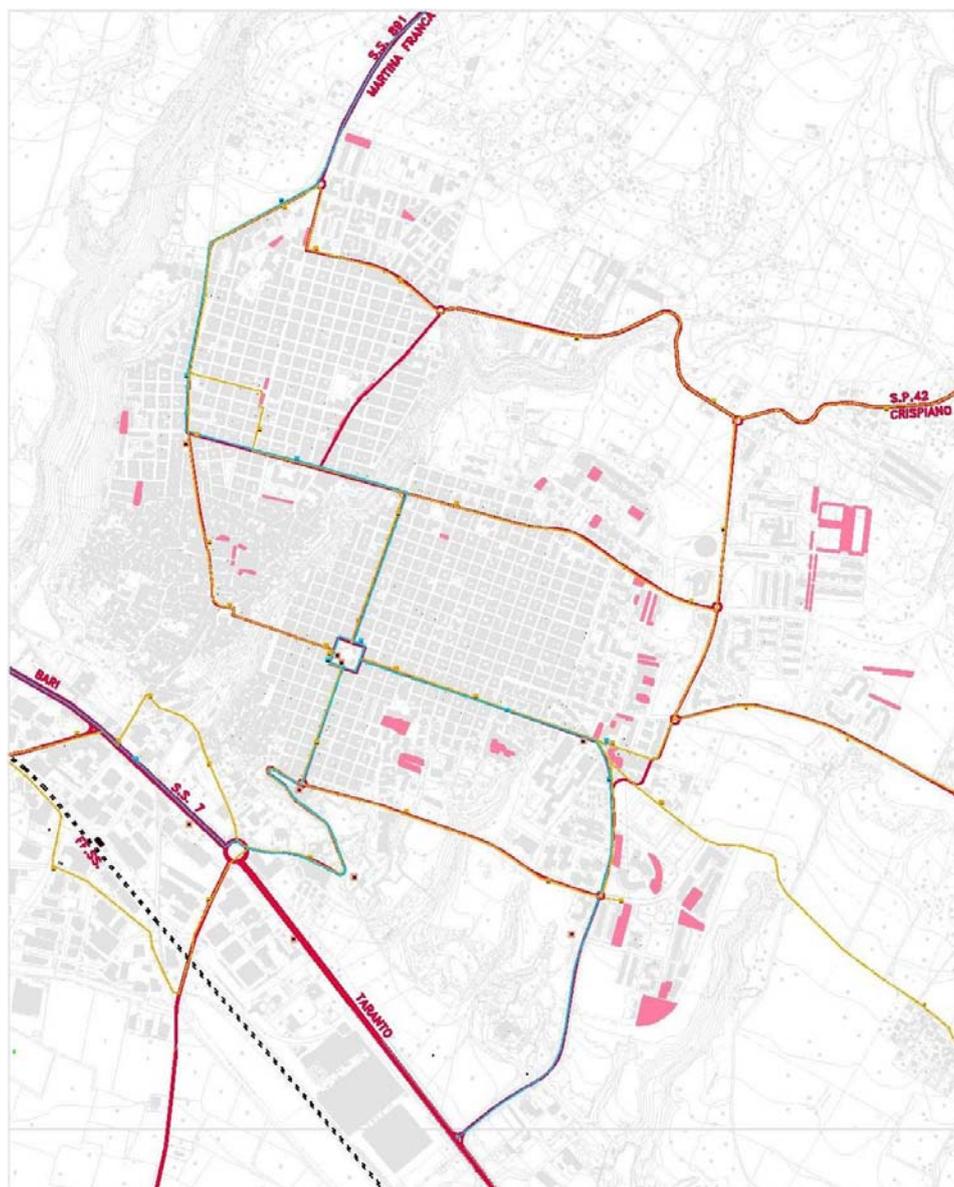


Immagine tratta dal “DPP – Quadro Conoscitivo”

Legenda

-  Aree a parcheggio
-  Linea extraurbana
-  Linea urbana

L'agro e le attività agricole prevalenti

Il territorio di Massafra è sfruttato prevalentemente a fini agricoli, le attività agricole nel loro complesso impegnano la maggior parte del territorio comunale, dal censimento del 2011, si ricava infatti che la superficie agricola totale è di 9.785 ha, mentre la superficie agraria realmente utilizzata è di 8.964 ha.

Buona parte del territorio è caratterizzato da colture legnose, orticole e seminativi; le colture legnose si suddividono principalmente in vigneti, agrumeti e oliveti, queste ultime due colture sono le prevalenti, anche se si sta consolidando la diminuzione delle coltivazioni delle olive, una volta coltura prevalente; oltre alle aree a seminativo vi sono aree a pascolo e a prati permanenti.

È interessante considerare che l'uso del suolo è strettamente correlato alla morfologia del territorio che a sua volta risente delle differenti condizioni climatiche.

Ne deriva che le aree che insistono a sud del territorio amministrativo e dell'area urbana, nella fattispecie le pianure dell'Arco Jonico, sono utilizzate da colture di tipo orticolo, da agrumeti (arancio e clementine) e vigneti, mentre le aree a nord dell'abitato, costituite dai declivi e dai terrazzamenti dell'Altopiano delle Murge del sud-est, si concentrano prevalentemente oliveti, seminativi, vigneti, frutteti e aree a pascolo con la presenza della maggior parte delle aziende zootecniche del territorio massafrese. Queste ultime erano presenti in precedenza anche nelle aree a sud dell'abitato, attualmente utilizzate principalmente da colture irrigue con intensificazione degli usi agricoli rispetto a quelli zootecnici.

Condizione socio-economica

Per quanto concerne la situazione socio-economica, come rilevato nel D.P.P., è da considerare che i dati ISTAT, in questo caso fermi al 2001, incrociati con i dati della Camera di Commercio e di Infocamere, confermano generalmente in tutti gli ambiti di interesse, un andamento negativo del tasso di crescita delle imprese, e di conseguenza una diminuzione dei livelli occupazionali, benché il tasso di disoccupazione ricavato dal Censimento dell'Industria al 2001, risulti del 17,44%, inferiore comunque al dato Provinciale che è del 20,42% e a quello regionale del 20,06% valori decisamente superiore rispetto alla media nazionale valutata nel 11,58%. Dall'analisi dei dati del Rapporto economico della Camera di Commercio e di Infocamere, tale valore per il 2010 sembrerebbe essere del 12,5%, in crescita rispetto agli anni precedenti.

A avvalorare tali dati è anche il Tasso di Occupazione, pari al 37,53%, che risulta superiore al valore provinciale di 33,78% e di quello regionale di 34,96%, tutti dati purtroppo inferiori rispetto alla media nazionale di 42,94%. Tale valore, ricavato dai dati resi noti dagli altri Enti sopra menzionati, per il 2010 sembrerebbe del 42,5%, in calo comunque rispetto agli anni precedenti di

maggior espansione economica della collettività.

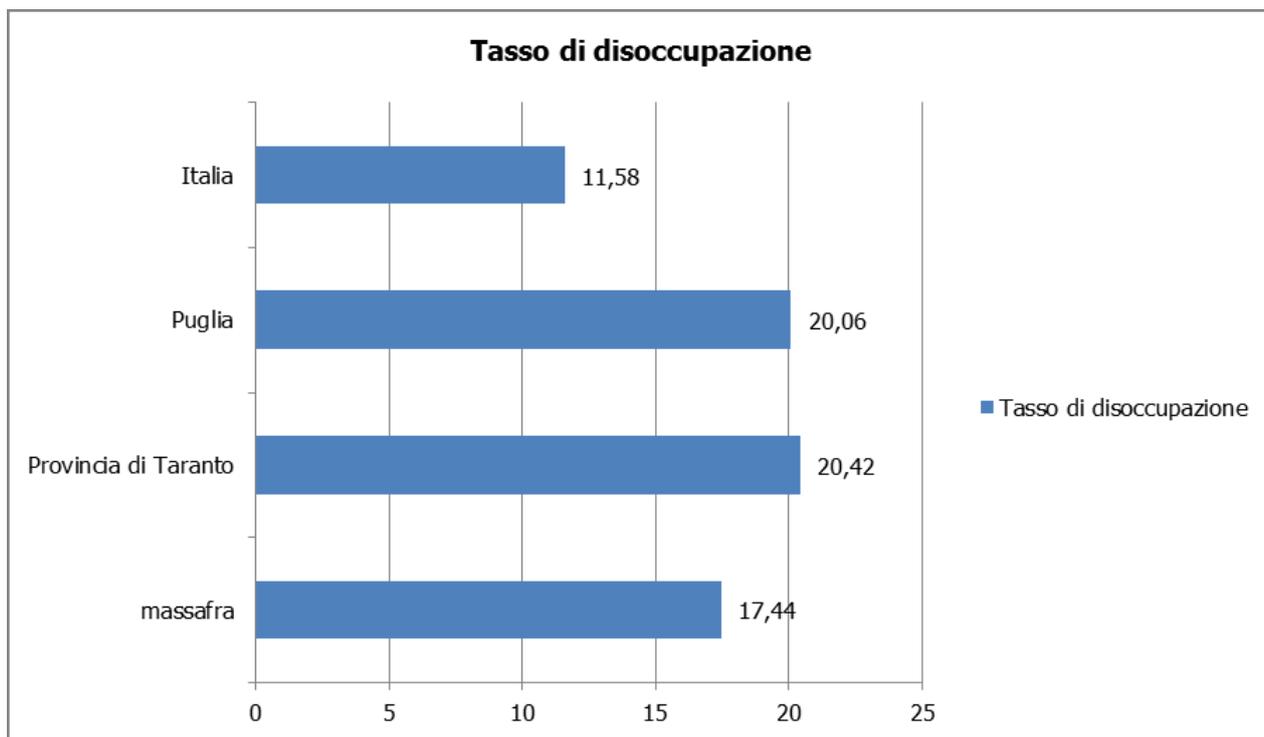
Considerato la crisi che oramai da diversi anni interessa a livello nazionale l'intera economia, e in particolare il settore industriale e nella fattispecie il settore manifatturiero e delle costruzioni, anche nel territorio di Massafra si registrano saldi negativi di occupati in tali settori, mentre almeno nell'agricoltura gli occupati risultano quasi invariati, anche se in realtà il numero delle imprese risulterebbe notevolmente diminuito. Il commercio risulterebbe comunque trainante, anche se si registrano fenomeni di chiusura e apertura nuove attività con dinamiche relativamente veloci.

Dai dati elaborati e distribuiti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come già evidenziato anche nel Quadro Conoscitivo, parte integrante del Documento Programmatico Preliminare, adottato dal Consiglio Comunale di Massafra con Delibera di C.C. n. 89 del 19.09.2013, nel complesso si può comunque affermare che il PIL pro-capite nel 2010 è stato pari a € 18.851, contro i 20.398 euro della provincia di Taranto e i 20.056 dell'intera regione, tale valore posiziona il Comune di Massafra al 14° posto sui 29 Comuni della provincia di Taranto.

Tasso di disoccupazione

Indicatore

Rapporto tra la popolazione over 15 anni in cerca di occupazione e le forze lavoro della stessa classe di età

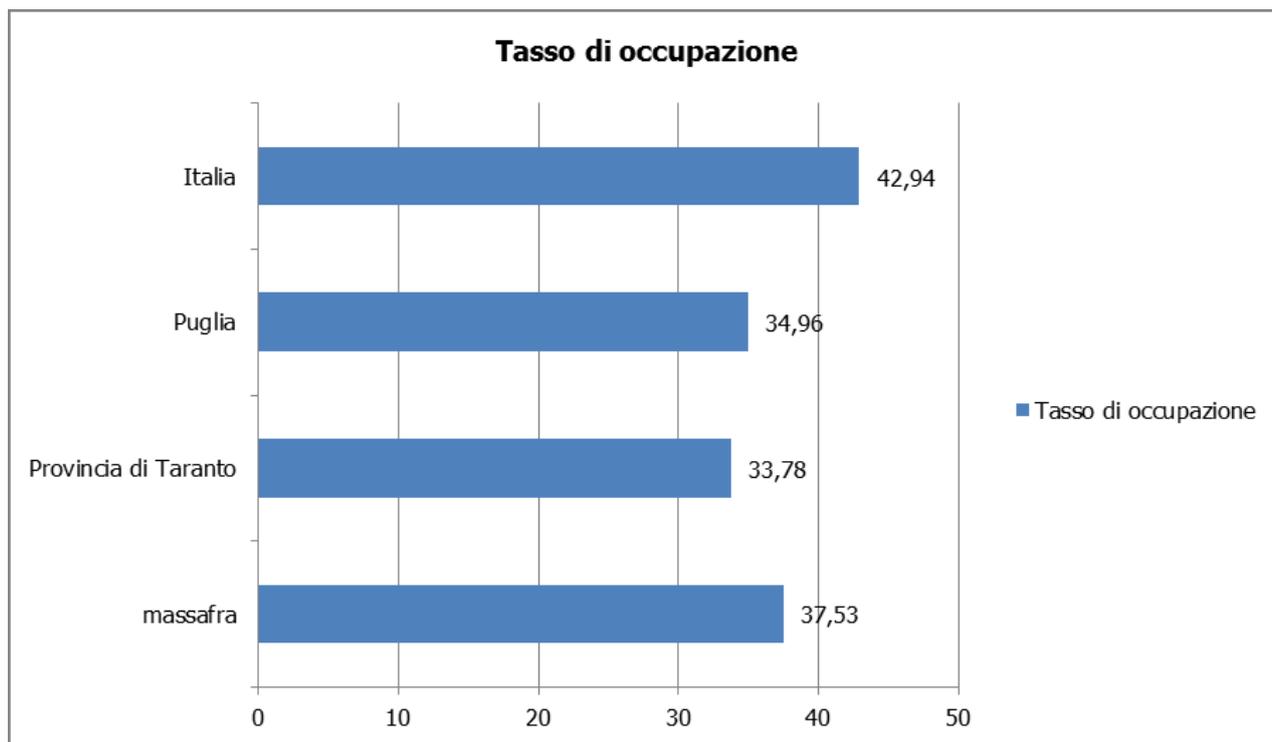


Elaborazione dei dati - Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati Censimenti Generali della Popolazione "Grafico tratto dal DPP"

Tasso di occupazione

Indicatore

Rapporto tra la popolazione occupata over 15 anni e il totale della popolazione della stessa classe di età



Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: Censimenti Generali della Popolazione "Grafico tratto dal DPP"

2.2 LE EMERGENZE NATURALI, LE PROBLEMATICHE, IL RAPPORTO CON IL CENTRO ABITATO

Il territorio di Massafra si presenta con diverse criticità ambientali, in considerazione proprio della sua particolare morfologia. Tali situazioni se per alcuni aspetti possono non rivestire particolare rilevanza, specialmente per quanto riguarda il territorio extraurbano, per altri richiamano particolare attenzione, specie per quanto attiene le aree urbanizzate.

Nello specifico è da considerare che il territorio presenta particolare propensione all'inquinamento delle falde, a causa non solo dell'elevato sfruttamento oltre che del posizionamento delle stesse, al di sotto del livello del mare nella parte di territorio a sud verso la costa; le aree a valle, in particolare quelle in prossimità della S.S. 7 e quelle in prossimità della S.S. 106, presentano inoltre, particolare pericolosità di inondazione, così come riportato anche negli elaborati del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Anche le pareti delle gravine presentano diverse criticità, in quanto possono essere soggette a crollo, proprio in conseguenza del fatto che le stesse sono spesso interessate da sovraccarichi di acqua piovana, che le attraversa in sempre più breve tempo e con maggiore quantità d'acqua, questa

difficilmente viene assorbita velocemente, danneggiando di conseguenza le cavità ipogee. Tali situazioni sono riscontrabili proprio all'interno del territorio urbanizzato, lungo la "Gravina della Madonna della Salute" e la "Gravina di San Marco".

Anche il litorale rientra tra le criticità in quanto è soggetto a fenomeni di erosione.

Il Sistema Idrologico, Idrogeologico e Geomorfologico

L'idrologia

Come in parte già poc'anzi anticipato, le "gravine" possono essere definite i soli elementi idrografici di una certa rilevanza, presenti su tutto il territorio di Massafra. Rappresentano pertanto le principali vie di deflusso superficiale delle acque meteoriche che si diramano dall'altopiano murgiano sino alle piane costiere. Consentono la dispersione delle acque superficiali, attraverso delle fratturazioni che si aprono lungo le loro pareti, direttamente in condotti carsici o in elementi di discontinuità delle rocce. Tale assorbimento risulta comunque non di grande portata e pertanto, qualora in presenza di piogge prolungate o volumi d'acqua notevoli, situazioni che si stanno verificando sempre più spesso, ci si trova in presenza di veri e propri corsi d'acqua che le attraversano, sfociando nella piana costiera quasi pianeggiante, da cui si dirama un reticolo idrografico superficiale decisamente insufficiente a raccogliere i volumi di deflusso delle acque.

Le gravine che attraversano l'abitato di Massafra, e cioè quella della Madonna della Scala, e quella di San Marco, si raccordano nel Fiume Patemisco che funge da vettore fino al mare.

L'Idrogeologia

Non è altro che la circolazione idrica sotterranea, che come sopra evidenziato, raccoglie le acque attraverso le fratture e le discontinuità della roccia carsica, trasportandole sino al mare. Ne deriva che molti di questi corsi sono proprio in presenza delle gravine e pertanto anche all'interno dell'area urbanizzata.

La Geomorfologia

Per quanto sopra rappresentato, il territorio di Massafra si presenta degradante verso il mare, come buona parte dei territori ricadenti nel Golfo di Taranto; può essere suddiviso in una zona collinare e in una zona con pendenza media, entrambe a nord, riconducibili all'ambito regionale della Murgia dei Trulli, e in una piana alluvionale e in una fascia costiera a sud, riconducibili all'ambito dell'Arco Jonico Tarantino.

Nell'area a media pendenza insiste buona parte dell'abitato di Massafra, a nord della S.S. n. 7, interessato come già detto, dall'attraversamento di due Gravine, mentre nella piana ritroviamo principalmente le aree produttive e agricole.

Il sistema Ecologico - Ambientale

La città di Massafra, ha da sempre mostrato particolare propensione all'utilizzo del suolo a fini agricoli, e come già esplicitato, le eccellenze sono proprio gli oliveti e gli agrumeti. Tale condizione ha portato ad un sempre più intensivo sfruttamento dei terreni grazie anche all'utilizzo delle moderne tecnologie. Il continuo sfruttamento e pertanto la sempre più massiccia antropizzazione del paesaggio ha prodotto comunque degli effetti negativi sul sistema ecologico – ambientale quale una maggiore erosione dei suoli, il costante inquinamento delle falde acquifere a causa dell'utilizzo di fertilizzanti, la progressiva e continua sottrazione di aree ai boschi.

È da rammentare che l'intero territorio massafrese, come l'intera regione, era ricoperto di boschi costituiti da differenti tipologie di alberature a seconda della posizione geografica cui si trovavano, passando dalle pinete costiere, che ancora oggi fortunatamente sono ancora ben preservate, costituite principalmente da Pino d'Aleppo, ai querceti di roverella o di cerro a seconda che ci si trovasse in aree a bassa quota piuttosto che a quota più alta, o alla presenza di pioppi e salici nelle aree limitrofe ai corsi d'acqua, il tutto quasi a formare un'unica area boscata quasi senza soluzione di continuità.

L'azione dell'uomo, volta a realizzare assi viari necessari a collegare i borghi rurali, in alcuni casi costituiti dalle masserie, con l'insediamento urbano, ha provocato una continua ma inesorabile trasformazione dei boschi dapprima in macchia e spesso in gariga se non in aree incolte.

Risulta pertanto di primario interesse preservare quanto più possibile le aree periurbane e quelle periferiche, attuando quello che nel Piano Paesaggistico Territoriale adottato dalla Regione Puglia, è definito il "Patto Città - Campagna", che a Massafra come in molti altri centri della regione, ha una particolare valenza, considerato inoltre la presenza delle gravine, che invadono con la loro enorme valenza paesaggistico-ambientale il centro cittadino.

La preservazione delle aree boscate consente, inoltre, la sopravvivenza di un'avifauna varia che assume particolare importanza nella catena alimentare di questi luoghi.

Le Aree Naturali Protette

Il territorio di Massafra, proprio per la sua alta valenza ambientale e paesaggistica, è interessato da diverse aree tutelate. Si può affermare che oltre il 60% dell'intero territorio comunale è tutelato.

La sottostante tabella individua tali aree e ne evidenzia l'estensione:

Revisione tecnica dei perimetri SIC e Z.P.S. (D.G.R. 08/08/02 n.1157)		
Codice Formulario	Denominazione	Sup. Ha
IT9130005 (pSIC)	Murgia di Sud - Est	47.602 939,677 nel territorio
IT9130006 (pSIC)	Pineta dell'arco Jonico	3.686 446,414 nel territorio
IT9130007 (pSIC-ZPS)	Area delle gravine	26.740/parte 6168,03 nel territorio
Parco Naturale Regionale "Terra delle Gravine"		
Legge Regionale n. 18/2005	Parco Regionale	28.000 6.168,03 nel territorio
Aree vincolate ai sensi della ex legge 1497/39		
D.M.	Centro storico	210
D.M.	Area gravine	4.203
Aree vincolate ai sensi dei DD.MM. 1/8/1985		
DD.MM. 1/8/1985	Area marina e gravine	2583
Aree vincolate in applicazione del PUTT/p		
D. G.R. n. 1748/2000	Territorio	8582

È evidente che spesso i vincoli si sovrappongono tra loro in tutto o in parte.

Le Riserve Naturali

Il territorio di Massafra è interessato da un'unica Riserva Naturale, in parte sito Natura 2000, che si estende lungo il litorale sabbioso, è la Riserva Naturale Biogenetica Stornara di Pino d'Aleppo, che oltre al Comune di Massafra, interessa anche i Comuni di Castellaneta, Ginosa e Palagiano; è stata istituita con D.M. del 13 luglio 1977.

La Pineta, in località Patemisco, è la più antica Foresta Demaniale d'Italia, in quanto è passata al Demanio dello Stato subito dopo l'approvazione della L. n. 277 del 1910, interessa anche parti dell'abitato di Chiatona.

I Parchi

Sul territorio insiste anche un Parco Regionale denominato della Terra delle Gravine. È stato istituito con la L.R. n. 18 del 20 dicembre 2005, successivamente modificata con la L.R. n. 6 del 21 aprile 2011.

Come per la Riserva Naturale Stornara, anche il Parco interessa diversi Comuni della Provincia di Taranto (Ginosa, Laterza, Castellaneta, Mottola, Massafra, Palagiano, Palagianello, Statte,

Crispiano, Martina Franca, Montemesola, Grottaglie, S. Marzano) oltre a Villa Castelli, comune della Provincia di Brindisi.

Presenta un'altissima concentrazione di insediamenti rupestri e siti archeologici, oltre ad avere enormi ricchezze naturalistiche e un notevole patrimonio di biodiversità: grazie alle gravine e al loro particolare microclima, si sono potuti conservare habitat straordinariamente ricchi di flora, fauna e microfauna.

A differenza della Riserva Naturale, il Parco Regionale della Terra delle Gravine lambisce l'abitato di Massafra, in particolare interessa la Gravina della Madonna della Scala e buona parte dell'abitato di Parco di Guerra.

I Siti di Interesse Comunitario

Buona parte del territorio di Massafra, è interessato da Siti di Interesse Comunitario (SIC), in particolare a nord è presente il SIC denominato "Murgia di Sud – Est" esteso anche in altri Comuni della Provincia di Bari e di Brindisi; quasi tutto il territorio sino in prossimità della S.S. 100, ad esclusione di parte del centro abitato, è interessato dal SIC denominato "Area delle Gravine", mentre parte del litorale è interessato dal SIC "Pinete dell'Arco Jonico", che come già esplicitato interessa l'abitato di Chiatona e l'intera fascia costiera.

Le Zone di Protezione Speciale

Sul territorio di Massafra è stata perimetrata anche una Zona di Protezione Speciale (ZPS) denominata "Area delle Gravine" che rientra nelle Rete Natura 2000, coincidente con il SIC omonimo, interessa parti dell'abitato di Massafra.

Important Bird Areas

Oltre alle aree SIC e ZPS su parte del territorio gravano anche le perimetrazioni di aree IBA, in particolare la IBA 135 – Murge e la IBA 139 – Gravine, coincidenti in gran parte con la ZPS di cui sopra.

2.3 LO STATO NORMATIVO ATTUALE E IN ITINERE

La situazione di diritto vigente

Lo strumento urbanistico territoriale attualmente vigente nel Comune di Massafra è il Programma di Fabbricazione entrato in vigore il 27.1.1973 e successivamente variato il 27.7.1977.

Nell'ambito di questo Programma di Fabbricazione sono state apportate nel tempo ulteriori varianti e piani di iniziativa pubblica e privata, sono state inoltre emanate alcune prese d'atto e precisazioni.

Di seguito si riportano gli atti e le date che costituiscono gli elementi principali della

strumentazione urbanistica vigente, in particolare:

- Con il D.P.G.R. n. 170 del 27.01.1973 la Regione Puglia ha adottato il Nuovo Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, già adottato dal Comune di Massafra con deliberazione n. 135 del 9.12.1969 e Delibera Commissariale n.170 del 28.04.1971;
- Con il D.P.G.R. n. 1897 del 27.07.1977 la Regione Puglia approva in via definitiva la variante al Programma di Fabbricazione, già approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09.01.1976, vistata per presa d'atto dalla Sezione Provinciale di Controllo di Taranto nella seduta del 02.04.1976 con provvedimento n. 7963; contestualmente viene approvata la variante al PdiF, con cui sono perimetrati i Piani di Zona dei Comprensori n. 1 n. 2, approvati con D.C.C. n. 3 del 09.01.1976, anche in questo caso vistata per presa d'atto, dalla Sezione Provinciale di Controllo di Taranto, nella seduta del 02.04.1976 con provvedimento n. 7964;
- Con la Delibera di Consiglio comunale n.19 del 22.03.1994 – presa d'atto Co.Re.Co. nella seduta del 14.04.1994 con provvedimento n. 3626, viene approvata la Variante al Piano di Zona - Comparto 1, per adeguamento alla morfologia ed all'altimetria dello stato dei luoghi, come proposto con Delibera di Giunta Regionale n. 1897 del 27/07/1977;
- Con Delibera di Giunta Regionale n.3374 del 05.05.1980 e n.7548 del 05.08.1981, viene approvata in via definitiva la Variante al PdF relativa alla Fascia Costiera, approvata con Delibera di C.C. n.21 del 14.02.1979.

Da quanto sopra ne deriva che il territorio di Massafra è normato fondamentalmente dal PdF, dai Piani di Zona dei Comprensori n. 1 e n. 2, e dalla Variante al PdF che interessa la Fascia Costiera, cui si aggiungono una serie di piani attuativi di iniziativa privata che hanno interessato sia il territorio del centro abitato che la marina.

Lo stato di attuazione del Programma di Fabbricazione

Nelle tabelle che sintetizzano lo stato di attuazione del Programma di Fabbricazione, sono state introdotte le informazioni riguardanti le lottizzazioni private e le sistemazioni urbanistiche di alcuni lotti interclusi. Tali informazioni sono state rappresentate in due tabelle distinte: una per l'area periurbana (**Tabella 1**), nella quale sono presenti le lottizzazioni delle aree di espansione della città consolidata, ed una per la fascia costiera (**Tabella 2**).

<i>Stato di attuazione dei piani di iniziativa privata nell'area periurbana</i>				
<i>Lottizzazione</i>	<i>Area</i>	<i>Volume totale</i>	<i>Volume realizzato</i>	<i>Volume residuo</i>
	<i>(mq)</i>	<i>(mc)</i>	<i>(mc)</i>	<i>(mc)</i>
Germani Diasparro	15.871	61.812	61.812	--
Nuove vicinanze	17.041	42.602	42.602	--
Eredi Serio-Montefusco	40.990	102.224	102.224	--
Residence Fiordalisi	13.895	30.717	30.717	--
Putignano ed Altri	10.388	25.852	25.852	--
D'Erasmus Aldo	19.781	43.263	43.263	--
Riccio – D'Onghia	26.715	51.194	51.194	--
Eredi Lovelli	18.315	45.659	45.659	--
Orlando – Losavio	12.948	11.601	11.601	--
P.P. Santa Caterina	12.415	24.600	24.600	--
D'Onghia Elisa	76.641	120.000	113.279	6.721
Mastronuzzi - Magazzile	34.562	83.945	69.193	15.811
La Collina				
Fra' Agostino f.lli Magazzile	3.202	7.486	7.486	--
Cardone	9.582	23.750	23.750	--
Spadaro - De Caro	19.500	48.000	48.000	--
Laterza Fco Antonio	2.531	4.640	4.640	--
Quartiere S.Oronzo	111.001	221.701	221.701	--
F.lli Maraglino	1.167	2.904	2.904	--
Residuo comparto A3v	2.408	5.887		5.887
TOTALE	448.953	957.837	930.477	28.419

Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: Tavola "DPP19 – Bilancio della Pianificazione in atto"

Tabella 1: Quantificazione dei volumi realizzati e residui in merito ai piani di iniziativa privata nell'area periurbana

Per quanto riguarda l'area periurbana, dall'analisi della **Tabella 1** si evince che tutte le opere da realizzare sono state completate, ad eccezione delle lottizzazioni denominate "D'Onghia Elisa" e "Mastronuzzi – Magazzile – La Collina", nelle quali sono presenti dei volumi residui pari, rispettivamente, a 6.721 mc e 15.811 mc. È stato inoltre riportato in **Tabella 1** il volume residuo presente nel Comparto A_{3v}, pari a 5.887 mc., in quanto i piani di iniziativa privata, presentati all'interno dello stesso, non hanno considerato la massima volumetria sfruttabile.



Figura 1 – Stato di attuazione dei piani di iniziativa privata nell'area periurbana, confronto tra volume realizzato e volume residuo

Nella fascia costiera, invece, sono stati realizzati esclusivamente 12.330 mc. previsti per la lottizzazione denominata "Cooperativa Verdemare", mentre non è stato realizzato nessuno dei 47.351 mc. previsti per la lottizzazione denominata "Pineta Marinella", quest'ultima lottizzazione ad oggi risulta annullata (**Tabella 2**).

<i>Stato di attuazione dei piani di iniziativa privata nella fascia costiera</i>				
<i>Lottizzazione</i>	<i>Area</i>	<i>Volume totale</i>	<i>Volume realizzato</i>	<i>Volume residuo</i>
	<i>(mq)</i>	<i>(mc)</i>	<i>(mc)</i>	<i>(mc)</i>
Coop. Verdemare	88.588	12.330	12.330	--
Pineta Marinella	494.605	47.351	--	47.351
TOTALE	583.193	59.681	12.330	47.351

Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: Tavola "DPP19 – Bilancio della Pianificazione in atto"

Tabella 2: Quantificazione dei volumi realizzati e residui in merito ai piani di iniziativa privata nella fascia costiera

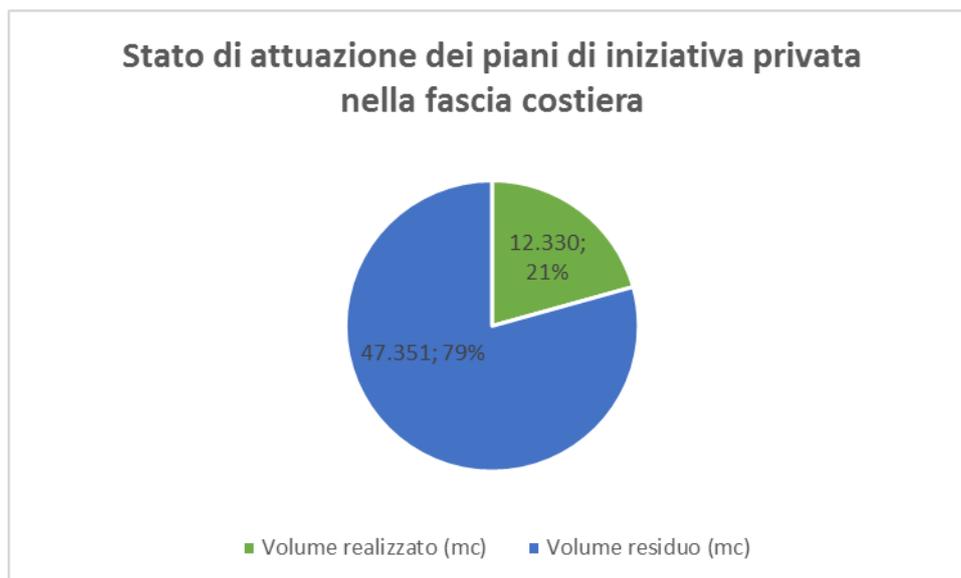


Figura 2 – Stato di attuazione dei piani di iniziativa privata nella fascia costiera, confronto tra volume realizzato e volume residuo

Lo stato di attuazione dei Piani di Zona

Come sopra evidenziato, le aree individuate per ospitare le zone PEEP, all'interno del territorio comunale di Massafra, sono due, ubicate in posizione marginale rispetto all'abitato, e sono identificate come "Comprensorio n. 1" e "Comprensorio n. 2".

Il Comprensorio n. 1, è a sua volta suddiviso in tre differenti Comparti, identificati rispettivamente con le lettere "A", "B" e "C".

Il volume complessivo realizzabile per il Comparto n. 1 è di 569.605,06 mc., mentre per il Comparto n. 2 è di 230.274,74 mc..

Dalla lettura della tabella n.1 sottostante, si evince chiaramente che all'interno del Comprensorio n. 1, vi sono ancora delle volumetrie residue, di non poca entità, residenziali e non, che possono essere realizzate.

In particolare per il Comparto "B" vi è specificatamente una discreta quantità di Volumi da destinare a Terziario e Standard Secondari; dalla lettura di detti dati si rileva, pertanto, che i volumi a servizi in ottemperanza del D.M. 1444/68, sono ancora nella maggior parte dei casi non realizzati.

Piano di Zona ex 167 - Comprensorio n. 1						
Comparto	Area (mq)	Volume residenziale (mc)	Volume totale (mc)	Volume residenziale realizzato (mc)	Volume residenziale residuo (mc)	Volume terziario e standard secondari residuo (mc)
A	35.550	133.752,84	169.895,14	116.845,27	16.907,57	
B	48.240	256.728,23	297.892,21	173.612,17	83.116,06	23.689
C	31.941	101.817,71	101.817,71	84.784,48	17.033,23	
TOTALE	115.731	492.298,78	569.605,06	375.241,92	117.056,86	23.689

Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: Tavola "DPP19 – Bilancio della Pianificazione in atto"

Tabella 3: Quantificazione dei volumi residenziali realizzati e residui all'interno del Comprensorio n. 1

Piano di Zona ex 167 - Comprensorio n. 2						
Comparto	Area (mq)	Volume residenziale (mc)	Volume totale (mc)	Volume residenziale realizzato (mc)	Volume residenziale residuo (mc)	Volume terziario e standard secondari residuo (mc)
Unico	135.648		230.274,74	94.809,18	135.465,56	

Elaborazione dei dati: Comune di Massafra Ufficio del Piano. Fonte dei dati: Tavola "DPP19 – Bilancio della Pianificazione in atto"

Tabella 4: Quantificazione dei volumi residenziali realizzati e residui all'interno del Comprensorio n. 2

Dalla elaborazione dei dati esplicitati in **Tabella 3**, emerge che il 14% circa del volume disponibile nel Comprensorio n.1 sarebbe non residenziale.

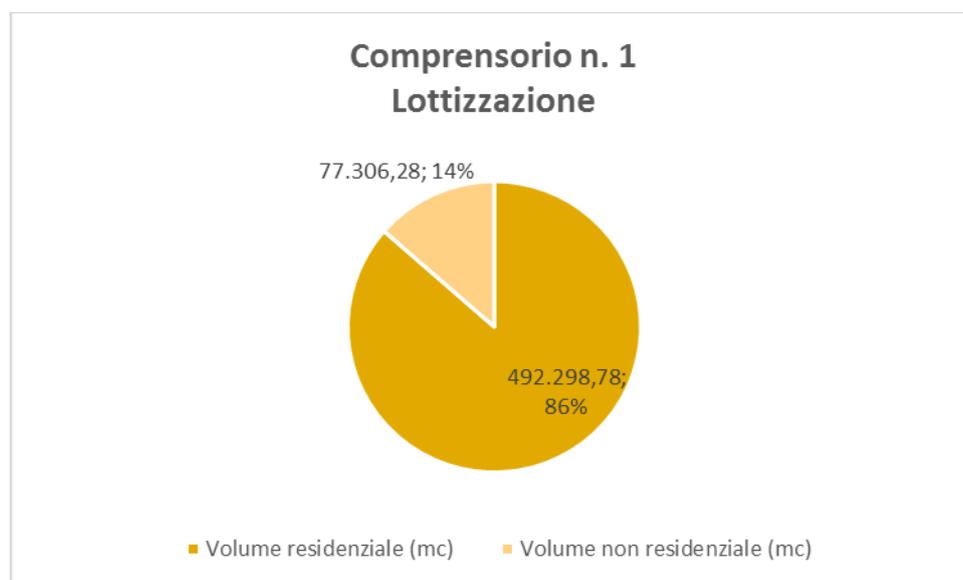


Figura 3 – Comprensorio n.1: confronto tra volume residenziale e volume non residenziale

Nella successiva **Figura 4**, sono rappresentate le percentuali dei volumi residenziali edificati nei tre comparti del Comprensorio n.1.

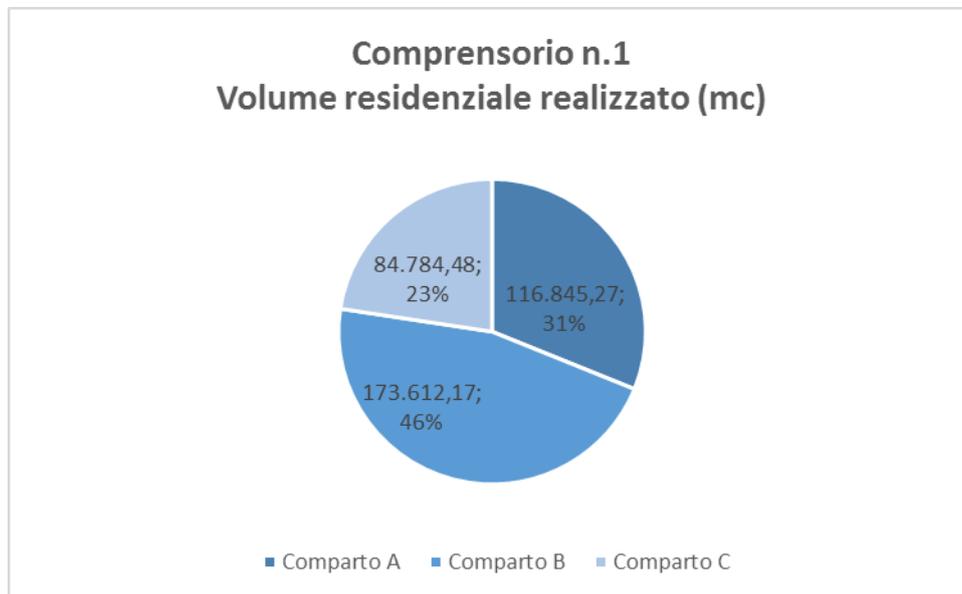


Figura 4 - Percentuali dei volumi residenziali edificati nei tre Comparti del Comprensorio n.1

In **Figura 5** è stato realizzato un confronto analogo, ma riguardante in questo caso, i volumi residenziali non edificati.

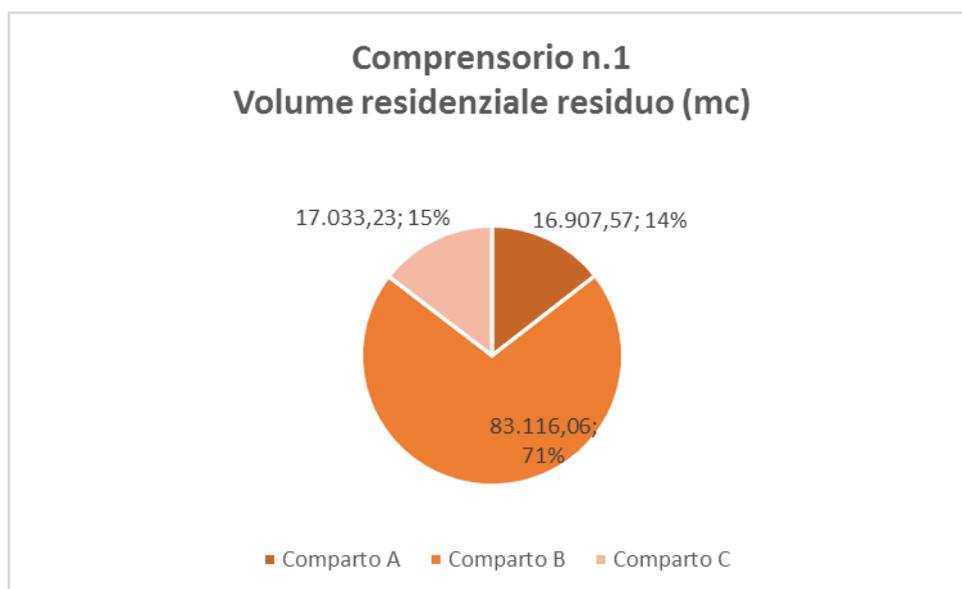


Figura 5 - Percentuali dei volumi residenziali residui nei tre Comparti del Comprensorio n.1

Nel grafico successivo identificato come **Figura 6**, sono stati raffrontati i volumi residenziali realizzati rispetto a quelli residui.

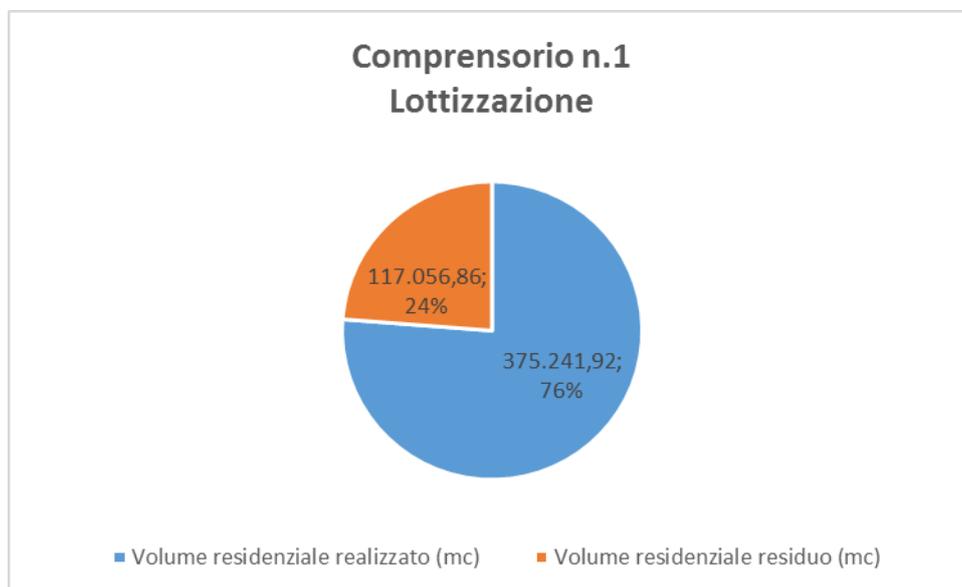


Figura 6 – Confronto tra i volumi residenziali realizzati e residui all’interno del Compendio n.1

Nell’ultimo grafico rappresentato nella **Figura 7**, è schematizzato invece il rapporto tra i volumi residenziali realizzati e quelli residui riferiti in questo caso al Compendio n.2. Dalla lettura della **Tabella 4**, si rileva che sono assenti volumi destinati al settore terziario, mentre è stato realizzato il 41% del volume residenziale.

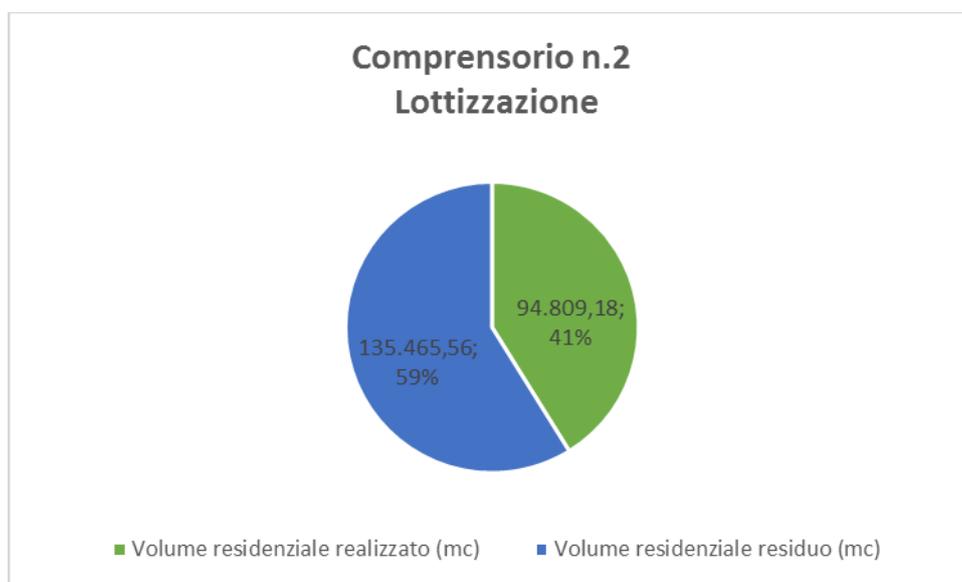


Figura 7 – Confronto tra i volumi residenziali realizzati e residui all’interno del Compendio n.2

Quanto sopra dà già una chiara visione della condizione abitativa, sociale e urbanistica di queste due porzioni di città, che come vedremo in seguito, non possono che essere oggetto di interventi di “Rigenerazione”

Il Documento Programmatico Preliminare Adottato, le interpretazioni delle conoscenze, i Contesti

L'Amministrazione Comunale di Massafra ha avviato l'iter per redigere il nuovo strumento urbanistico, e a tal uopo è stato predisposto il Documento Programmatico Preliminare, adeguato al Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG). Tale Documento è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 19.09.2013, successivamente è stata anche tenuta la seconda Conferenza di Copianificazione, così come previsto nel DRAG.

Congiuntamente al DPP, l'Amministrazione ha provveduto a richiedere alla Regione Puglia, l'Attestazione di Coerenza dei Primi Adempimenti al P.U.T.T./P., in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare Regionale n. 1/2011, relativamente alla definizione dei Primi Adempimenti al P.U.T.T./P. all'interno del DPP.

All'interno di quest'ultimo, sono stati individuati gli obiettivi da perseguire e le azioni che dovranno essere attuate per raggiungerli, solo a seguito di una approfondita analisi volta ad elaborare un dettagliato Quadro della Conoscenza che ha consentito di redigere un attento e puntuale Quadro Interpretativo.

Tutte le informazioni registrate e rappresentate, minuziosamente nel DPP, saranno sviluppate nella fase di redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG).

In breve, nel DPP sono state evidenziate le linee di indirizzo inerenti la salvaguardia dei valori ambientali e storici; è stata valutata attentamente la sostenibilità dello sviluppo del territorio; sono stati considerati eventuali siti inquinati da bonificare; sono state valutate le azioni utili a migliorare la qualità dei servizi e delle reti infrastrutturali per la mobilità; sono stati inoltre, attentamente individuati gli obiettivi da raggiungere e le strategie da attuare, per sviluppare una politica abitativa orientata innanzitutto alla riqualificazione urbana, non trascurando in alcun modo l'implementazione di edilizia sociale, indispensabile per garantire a tutti i cittadini pari diritto all'abitazione.

Tutto quanto sopra, è stato attentamente valutato anche in considerazione del fatto che il territorio di Massafra, presenta delle caratteristiche particolari, dovute oltre che alla sua morfologia, anche alla sua evoluzione storica, condizioni di cui si è già parlato in precedenza, che portano già di per sé a suddividere il territorio in tre distinte aree funzionali, all'interno delle quali possono trovare posto particolari condizioni di interesse, proprio in ambito rigenerativo.

In particolare, come ampiamente evidenziato nella relazione allegata al DPP, il territorio può essere ipotizzato come costituito da tre differenti macrocontesti, tutti quanti tra loro relazionati: “i contesti rurali”, “i contesti urbani”, “il contesto costiero”.

Relativamente ai “contesti rurali”, contraddistinti per le loro proprietà paesistiche-ambientali o produttivo-culturale, è da dire che al loro interno sono presenti delle forme insediative di tipo autonomo, ovvero le masserie, oltre ad altre tipologie edilizie che assumono in taluni casi caratteristiche di contesti urbani, diffusi sul territorio da nord a sud, individuati in quelli che la Regione ha definito come: *Contesto della Murgia*, *Contesto delle Gravine*, *Contesto della Pianura* e il *Contesto Costiero*.

Per il “contesto rurale” sopra evidenziato, non si presentano particolari condizioni di rigenerazione del tessuto urbanistico e sociale, a differenza degli altri due.

In particolare per quanto riguarda i “contesti urbani” costituiti dalla “città storica”, dalla “città consolidata”, dalle “aree in via di consolidamento”, dalle “aree periferiche e marginali” e dalla “città diffusa”, si riscontrano più facilmente le condizioni previste nell’art. 1 della L.R. n. 21/2001 sulla Rigenerazione Urbana.

Anche per quanto riguarda l’ultimo macrocontesto sopra evidenziato, quello “costiero”, individuato con Chiatona, Marina di Ferrara e Verdemare, rappresentato dalla spiaggia, dai sistemi dunari e dalla fascia umida retro dunare, caratterizzata stagionalmente dalla presenza di acqua di falda e ristagno idrico, territorio fondamentalmente costituito da aree di alto valore paesaggistico, motivo per cui sia la zona della spiaggia che l’area interessata dalla presenza di dune, rientrano nella perimetrazione del SIC “Pineta dell’arco jonico”, mentre la parte centrale “umida” rientra nella Riserva naturale Statale Stornara, sono rilevabili ampie zone che per le loro criticità, devono essere oggetto di interventi “rigenerativi”, in linea con le altre aree sopra menzionate.

3. OBIETTIVI GENERALI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

3.1 IDEA-GUIDA DELLA RIGENERAZIONE

L'Amministrazione Comunale di Massafra, ha da tempo avviato dei processi volti a meglio conoscere le criticità del proprio territorio, in modo da procedere con un'adeguata pianificazione urbanistica oltre che con interventi mirati a meglio governare e riqualificare i contesti più degradati.

Come sopra evidenziato, l'avvio delle procedure per definire il PUG, ha consentito di produrre preventivamente un'attenta analisi conoscitiva, che adeguatamente interpretata, consente di organizzare le priorità di interventi da attuare per eliminare o arginare le maggiori criticità.

Tra gli strumenti messi in atto dall'Amministrazione, vi è anche la predisposizione di tale DPRU, che consente di elaborare attraverso la successiva predisposizione dei Programmi Integrati di rigenerazione Urbana, una serie di interventi da attuare secondo delle priorità che consentono di raggiungere determinati obiettivi, tra questi:

- la riqualificazione del centro storico per accrescerne il suo valore intrinseco;
- dotazione di servizi e attrezzature per le aree periferiche;
- la riduzione del consumo del suolo attuata attraverso il recupero di immobili di proprietà pubblica a servizio della collettività;
- l'eliminazione in alcune parti della città delle condizioni di degrado urbano, ambientale e sociale da ottenere attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione carenti o mancanti.

Per quanto riguarda il centro storico le azioni da intraprendere, mireranno a restituirgli il suo originario significato di centralità nella vita cittadina, contrariamente a quanto accade oggi, cui risulta essere marginale.

Tutti gli interventi di rigenerazione, sono costruiti su di un processo che tiene conto non solo delle caratteristiche delle aree di intervento oltre che della loro identità, ma anche degli abitanti, dai quali si dovranno recepire i reali problemi dei quartieri in cui vivono e le loro necessità.

Obiettivo comune, a tutti gli interventi previsti nei vari ambiti individuati, è quello di migliorare la qualità urbana, sociale e ambientale cercando di avvicinarsi all'idea di città sostenibile.

3.2 OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

I programmi integrati di rigenerazione urbana, da predisporre per Massafra, come indicato nell'art.

4 della L.R. n.21/2008, dovranno trovare la loro applicazione, attraverso idee guida capaci di orientare l'intero processo rigenerativo, prestando particolare attenzione affinché i vari interventi non risultino slegati tra di loro, perseguendo unitariamente il soddisfacimento di una serie di obiettivi generali tra cui:

1. Favorire la tutela del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale del centro storico, con interventi di recupero edilizio, incentivando anche l'insediamento di strutture turistico-ricettive, e sostenendo l'uso di materiali e tecniche della tradizione locale, senza però trascurare il miglioramento delle reti tecnologiche e l'infrastrutturazione dei servizi;
2. Intervenire nei quartieri periferici, privi di connotazione identitaria, cercando di eliminare il degrado edilizio, urbano e sociale, attraverso la riconversione di fabbricati esistenti o la realizzazione di nuovi fabbricati che mostrino elevata qualità architettonica e ambientale, aperti su spazi pubblici facilmente accessibili ai residenti e in particolare ai diversamente abili, ai bambini e agli anziani;
3. Promuovere la rigenerazione ecologica, in particolar modo di quei quartieri o aree marginali, che mostrano comunque un alto valore paesaggistico-ambientale, perseguendo l'obiettivo di contenere il più possibile il consumo del suolo, dell'acqua e dell'energia, intervenendo pertanto nel recupero degli edifici esistenti, nella realizzazione di adeguate infrastrutture ecologiche e sviluppando la mobilità sostenibile;
4. Intervenire pertanto negli ambiti di intervento, in modo da favorire il recupero degli edifici esistenti da destinare a edilizia residenziale sociale, preoccupandosi in particolare delle fasce più deboli, cioè gli anziani, le giovani coppie e i diversamente abili, che mostrano particolare difficoltà a reperire alloggi in locazione;
5. Promuovere ove possibile, le forme di partenariato tra pubblico e privato, per realizzare e/o gestire attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento al recupero o alla ristrutturazione di edifici esistenti, in modo da garantire adeguati standard di vivibilità ai residenti.

4. GLI AMBITI E LE AREE “BERSAGLIO” DA ASSOGGETTARE PRIORITARIAMENTE AI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA

4.1. INDAGINE - CONOSCENZA – SINTESI: GLI “AMBITI”

Per poter individuare gli “Ambiti” e le relative “Aree Bersaglio”, si è proceduto dapprima con un’indagine effettuata sull’intero centro abitato di Massafra.

Tale elaborazione è stata resa possibile in tempi relativamente brevi, dal momento che l’Amministrazione Comunale, ha recentemente adottato il Documento Programmatico Preliminare che al suo interno comprende un attento “quadro conoscitivo”; attraverso la lettura e l’incrocio delle informazioni in esso contenuto, sommate ad ulteriori indagini, sono state individuate le aree di intervento cui è possibile attuare vari livelli di trasformazione, tenendo in debito conto quanto evidenziato proprio nelle L.R. n. 21 del 29.07.2008, “Norme per la rigenerazione urbana”.

Sono state considerate quelle aree con caratteristiche indicate al c. 2 dell’art. 1 della legge, ed in particolare sono stati individuati:

- I contesti urbani periferici e marginali interessati da carenza di attrezzature e servizi, degrado degli edifici e degli spazi aperti e processi di esclusione sociale;
- I contesti urbani storici interessati da degrado del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici e da disagio sociale;
- I contesti urbani storici interessati da processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione;
- Le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

Solo dopo aver effettuato un’approfondita analisi nei singoli contesti individuati, aver valutato la presenza di vincoli, considerato l’appartenenza della proprietà edilizia, si è proceduto a perimetrare le singole aree di intervento da assoggettare ai Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, individuando le stesse come aree “bersaglio”, oggetto di interventi prioritari, per consentire l’avvio di una reale rigenerazione del tessuto urbano in termini edilizi, sociali e ambientali.

Convento di S. Agostino alla Masseria Sant'Oronzo, è classificato come “zona produttiva b. I.I., vincolata per attività primarie di tipo A (costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura) di valore paesaggistico e di valore ambientale.

Per il centro storico, l'Amministrazione Comunale di Massafra ha partecipato ai bandi dei PIRP, ottenendo anche dei finanziamenti. Purtroppo però, gli interventi proposti all'epoca, non sono stati ben calibrati, e conseguentemente, vi è stato poco interesse da parte dei privati a manifestare interesse al programma di riqualificazione, non ottenendo di fatto un adeguato impulso per una massiccia attività di recupero.

Come molti dei centri storici della Puglia, non essendo stato oggetto di interventi pianificatori di dettaglio, si è andato sempre più impoverendo di abitanti oltre che di attività, pertanto pur essendo stato classificato come bene da tutelare e salvaguardare, risulta attualmente parzialmente abitato e dotato di pochi servizi, con elementi di degrado fisico, sociale ed economico, causati anche dalla maggiore attenzione mostrata negli anni da parte delle amministrazioni oltre che dagli stessi abitanti, verso i nuovi quartieri periferici, abbandonandolo di fatto al degrado. Queste condizioni, inoltre, hanno portato nel tempo alla perdita del loro valore identitario e simbolico, oltre che alla loro funzione di luoghi centrali per la vita dei cittadini

È necessario intervenire su tale porzione di città, cercando di recuperare in particolare i rapporti e le relazioni tra le varie parti che la compongono oltre che con le aree adiacenti costituite principalmente dai quartieri ottocenteschi, in modo da rivitalizzare tale ambito, rendendolo parte viva delle relazioni del centro abitato di Massafra e cercando di eliminare gli evidenti caratteri della marginalità urbana, determinati dalla mancanza di relazioni con l'intorno.

L'ambito di intervento da assoggettare a PIRU, è racchiuso ad ovest dalla Gravina della Madonna della Scala, ad est dalla gravina di San Marco, a sud l'area arriva a lambire la S.S. n. 7, mentre a nord, come in parte sopra evidenziato, lo delimita il quartiere edificato su progetto del piano urbanistico redatto dell'architetto Sante Simone nel 1862, il quale aveva previsto l'espansione della città verso il “Borgo Santa Caterina”, ipotizzando anche la realizzazione di un ponte sulla gravina di San Marco.

Per quanto appena affermato, ne deriva che la prima vera espansione della città è avvenuta proprio nei quartieri adiacenti al nucleo storico, su una maglia assolutamente ortogonale; nei primi anni di espansione, il nucleo storico mantenne comunque un ruolo centrale sia urbanistico che sociale, ruolo che si è andato purtroppo perdendo negli ultimi decenni.

Il nucleo di antica formazione, è caratterizzato principalmente da piccoli fabbricati, molti dei quali, situati in prossimità delle gravine, realizzati su cave di tufo a cielo aperto, utilizzate come abitazioni

sino al XVIII secolo, dette “vicinanza”; presenta un’alta densità edilizia, con insufficienza di spazi aperti.

Le strade su cui si affacciano i fabbricati, sono di dimensioni ridotte, tortuose, e seguono prevalentemente la morfologia dei luoghi, insufficienti a consentire il traffico veicolare e in particolare la sosta. L’intera area è caratterizzata da una bassa presenza di servizi, ovviamente insufficienti, pertanto si può affermare che la stessa è “subordinata” ai quartieri limitrofi, pur non essendoci, come sopra evidenziato, uno scambio funzionale e relazionale con quest’ultimi.

L’intero nucleo presenta tutte le caratteristiche previste dalla L.R. 21/2008 sulla Rigenerazione Urbana, infatti è interessato da un diffuso degrado fisico, strutturale, funzionale, ambientale, sociale ed economico, condizioni che possono essere decisamente considerate non idonee per un ambito urbano carico di storia e di emergenze architettoniche, che hanno portato da un lato ad un continuo abbandono del tessuto residenziale, dall’altro ad aumentare l’ospitalità verso le fasce più deboli della popolazione, quali anziani ed extracomunitari, perdendo di fatto la sua centralità sia funzionale che residenziale.

Come già evidenziato, molti fabbricati sono stati oggetto di interventi non regolamentati, che hanno trasformato in parte le componenti e i caratteri distintivi. Sono state realizzate molte superfetazioni sia in muratura che con materiali di facile rimozione, sono presenti molte coperture in lamiera e addirittura in amianto, sono stati sostituiti gli infissi originali con altri in alluminio, in anticorodal, in pvc, di varia tipologia e colorazione, sono state apposte inferriate alle aperture, sono state pavimentate con piastrelle in ceramica le coperture piuttosto che i parapetti e parte dei prospetti esterni. Per quanto brevemente esposto, si rende necessario un intervento complessivo di rigenerazione, in modo da recuperare l’originaria struttura dei fabbricati, riportando in vista i caratteri fondamentali, risanando le parti oggetto di manomissione e restituendo i caratteri architettonici fondanti, attraverso l’utilizzo di materiali recuperati dalla tradizione locale, eliminando tutti gli elementi e i materiali non rispondenti allo stato dei luoghi.

Parte di queste attività, come in precedenza affermato, sono state parzialmente affrontate con i finanziamenti ottenuti dai bandi PIRP, ma quest’ultimi non sono stati sufficienti a generare un programma di riqualificazione diffuso.

Sono state realizzate molte pavimentazioni sia pedonali che carrabili, sostituendo l’asfalto con elementi in pietra, sono stati parzialmente sostituiti i diffusori della pubblica illuminazione, piccoli interventi che hanno indotto alcuni proprietari degli immobili ad effettuare interventi di restauro, ma quest’ultimi sono stati decisamente pochi e pertanto non si è generato un vero processo rigenerativo.

Oltre al degrado edilizio, fisico e architettonico, che caratterizza gli immobili, bisogna considerare anche il degrado ambientale che interessa in parte i fabbricati presenti nel centro storico, a causa di carenze igienico-sanitarie che presentano gli stessi fabbricati.

Non sono presenti inoltre, se non come aree residuali, spazi pubblici attrezzati e di servizi in genere, aree a parcheggio a servizio dei residenti.

Tali carenze hanno portato alla condizione di marginalità, cui sono chiaramente visibili i sintomi, e l'area, pur racchiudendo caratteristiche principalmente abitative, risulta poco abitata.

L'insufficiente presenza di attività commerciali, in particolar modo nella parte più interna del nucleo storico, oltre che il limitato numero di abitanti residenti, porta a rendere l'intera zona poco frequentata, in particolare nelle ore serali; si percepisce conseguentemente, una diffusa insicurezza nel frequentare tali aree, ulteriore motivo per cui, pur essendo questo il nucleo primordiale, risulta marginalizzato.

La mancanza di aree a servizi, non può purtroppo essere soddisfatta cercando aree o spazi per ospitare le funzioni principali, nei quartieri adiacenti, in quanto quest'ultimi si presentano con un tessuto urbanistico-edilizio molto denso, da non consentire al proprio interno il reperimento di aree o spazi che possano essere utilizzate per servizi e attrezzature per i cittadini attualmente residenti o comunque insediabili, nel Centro Storico di Massafra.

Negli ultimi anni si può comunque affermare, che come avvenuto nei centri storici in genere, si è avuta una maggiore attenzione, volta a sviluppare principalmente la vitalità sociale e la tutela fisica, di queste parti di città, e ciò è accaduto anche a Massafra. Vi è attualmente una maggiore consapevolezza nel restaurare alcuni fabbricati o porzioni di essi, per utilizzarli come abitazioni o studi, dal momento che è sicuramente più "trendy" alloggiare o possedere un'attività professionale all'interno di un fabbricato storico, piuttosto che in un fabbricato di periferia. Ciò che comunque si sta diffondendo con maggiore enfasi, è l'utilizzo di tali fabbricati quali residenze turistiche diffuse, unitamente a locali trasformati e utilizzati a fini ristorativi.

Pertanto, considerato quanto sta accadendo nel centro storico di Massafra, come nella maggior parte dei centri storici della Puglia e non solo, ci porta a considerare che bisogna non solo assecondare ma anche incentivare questo trend di utilizzo, cercando comunque di offrire ai residenti condizioni abitative in linea con gli standard moderni, e prestando attenzione ad evitare il diffondersi esclusivamente di attività o funzioni settoriali, favorendo al contrario l'utilizzo di tipo residenziale, attraendo il più possibili investitori privati, attraverso la pianificazione di interventi pubblici mirati, che possano migliorare le condizioni generali, ottenendo come risultato il ripopolamento di tale parte di città.

Bisognerà inoltre cercare di valorizzare un sistema di percorsi che connettono le Emergenze Storiche o i Fabbricati di maggiore interesse, eventualmente destinati anche a funzioni pubbliche.

Per quanto sopra evidenziato, oltre che come risultato di approfondite indagini in loco, si può affermare che per tale ambito d'intervento, da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana, sono state riscontrate le seguenti criticità:

- problematiche legate al degrado urbanistico-edilizio, in quanto nell'intero centro storico si è rilevata una inadeguata presenza di aree utili per la socializzazione, il sistema del verde è praticamente inesistente se non limitato a piccolissime aree residuali, le strade e i percorsi pedonali in genere, risultano difficilmente accessibili in particolare a persone con ridotta o impedita capacità motoria, non esistono aree a parcheggio a meno di un piccolo piazzale, recuperato a seguito di un crollo, ubicato lungo Via Andria;
- problematiche socio-economiche determinate anche dalla difficoltà nell'insediare attività legate al piccolo commercio o artigianato locale, attività che avrebbero potuto creare oltre a nuove opportunità di lavoro, anche una determinante riqualificazione dell'intero centro storico, che invece prosegue verso la strada di un continuo ed inesorabile spopolamento, attualmente infatti è abitato principalmente da popolazione anziana o extracomunitari.

Le condizioni sopra evidenziate, unite ad uno scarso sistema relazionale delle aree pubbliche, ad una difficile percorribilità da parte dei pedoni, alla mancanza di aree a parcheggio ubicate anche nelle aree limitrofe, alla inadeguatezza delle urbanizzazioni primarie e secondarie, al degrado architettonico di buona parte dei fabbricati, portano ad uno scarso interesse da parte di investitori, che potrebbero operare in detta zona.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, le azioni da mettere in campo per raggiungere un adeguato livello di rigenerazione urbana potranno essere:

- riqualificazione degli spazi pubblici assegnando ad essi anche nuove funzioni, tali che possano essere utilizzati anche a fini diversi da quelli attuali;
- individuazione di facili percorsi pedonali, anche attraverso l'ausilio di un adeguato arredo urbano, eliminazione delle barriere architettoniche e reperimento di piccole aree da destinare a verde;
- creazione di spazi di socializzazione ed aggregazione capaci di poter anche ospitare eventi culturali legati alla tradizione locale;
- potenziamento del servizio di trasporto pubblico sostenibile, attraverso l'utilizzo di mezzi a basso impatto ambientale come ad esempio il bike sharing, e razionalizzazione del traffico privato;

- individuazione di aree da destinare a parcheggio sia per i residenti che per i fruitori;
- adeguamento delle urbanizzazioni primarie, sviluppo della banda larga;
- implementazione del sistema della pubblica illuminazione e sostituzione degli attuali diffusori;
- incentivazione nei confronti dei privati, perché intervengano sui fabbricati esistenti recuperando la struttura originaria;
- miglioramento del grado di sicurezza a favore non solo degli abitanti e degli operatori economici, ma anche degli avventori, attraverso l'installazione di impianti di videocontrollo.

Quanto sopra evidenziato, può facilmente essere esemplificato nella tabella sottostante, dove a sinistra, in rosso sono rilevabili le criticità oltre agli ulteriori rischi cui si potrebbe incorrere se non si intervenisse in tempi brevi, mentre a destra, in verde, sono rilevabili le peculiarità dell'ambito, e le opportunità che si possono rilevare assoggettando tale porzione di città ad interventi di rigenerazione urbana.

CENTRO STORICO – RIAPPROPRIAZIONE DEI LUOGHI	
CRITICITÀ	PECULIARITÀ
Degrado urbanistico, edilizio, sociale, economico e ambientale	Ambito costituito da edifici di notevole interesse artistico
Continuo inesorabile abbandono della popolazione residente a favore delle fasce più deboli e degli extracomunitari	Ambito racchiuso in una porzione di territorio di alto valore ambientale
Perdita del valore identitario	Ambito a carattere storico e a vocazione turistico-residenziale
Carenza di servizi per i residenti	Ambito con presenza di locali terranei sfruttabili per attività terziarie
CONSEGUENZE	OPPORTUNITÀ
Abbandono dei fabbricati associato a un inesorabile lento danneggiamento degli stessi e conseguentemente.....	Riqualificazione complessiva dei fabbricati e miglioramento delle condizioni abitative attraverso interventi pubblici mirati
Maggiori costi per gli interventi di recupero....	Recupero degli edifici storici di maggior pregio
Minore interesse da parte di investitori	Aumento dei posti di lavoro oltre che nel settore edilizio, anche in quello dell'artigianato, attraverso l'insediamento di attività artigianali tipiche

Tutto quanto sopra, però dovrà tenere in debita considerazione l'eventuale presenza di vincoli, così come rappresentati nel PPTR oramai approvato, vincoli che sono stati esemplificati negli elaborati che seguono. Tale rappresentazione, seppur ad una grande scala, servirà a poter predisporre correttamente i Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, sia da parte dell'Amministrazione Comunale, che da parte dei privati, portatori di eventuali interessi diffusi o personali.

Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ambito di Rigenerazione Urbana 01 - “Centro Storico”



Figura 1: Vista del Castello da Via La Terra (Gravina di S Marco)



Figura 2: Centro Storico da Via La Terra (Gravina di S Marco), direzione Est



Figura 3: Aree Pubbliche Riqualificate (Via la Terra verso Nord)



Figura 4: Fabbricati totalmente degradati su Aree Pubbliche Riqualificate (Via la Terra verso Nord-Ovest)



Figura 5: Vista da Largo S. Benedetto, direzione Nord-Est (Aree Pubbliche Riqualficate)



Figura 6: Vista da Largo S. Benedetto, direzione Sud-Est (Aree Pubbliche Riqualficate)



Figura 7: Vista Via Vittorio Veneto, direzione Nord (Aree Pubbliche da Riqualificare)



Figura 8: Vista da Via Nuova, direzione Est (Aree Pubbliche Riqualificate)



Figura 9: Vista su via Andria di un'area libera a causa di crollo di fabbricato, *da riqualificare*



Figura 10: Controcampo con vista sulla scuola pubblica 3° Circolo S. G. Bosco, *non contestualizzata*



Figura 11: Vista della stessa area, su Via Nuova direzione Est, con resti del fabbricato, *da riqualificare*



Figura 12: Vista sulla scalinata di accesso di Via Nuova, direzione Sud (Aree Pubbliche Riqualificate)

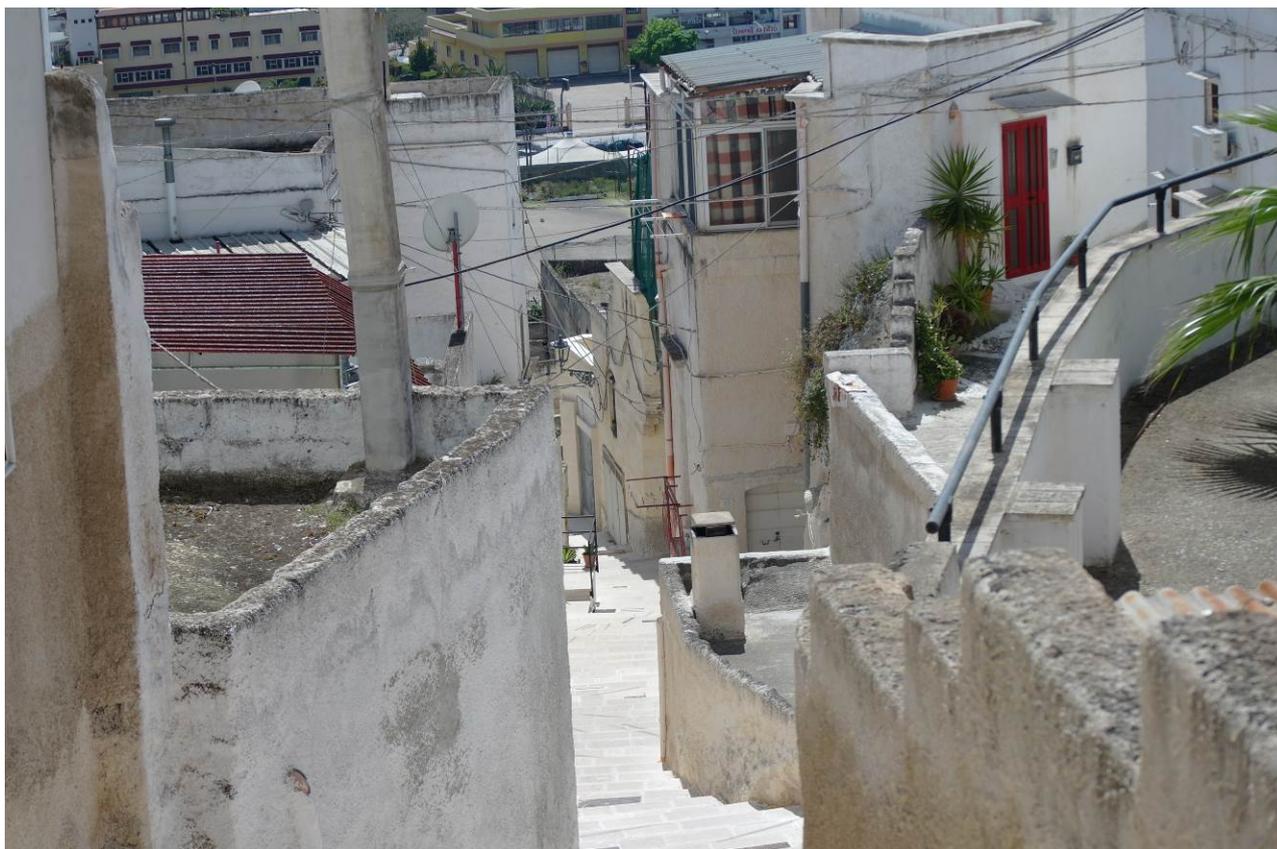


Figura 13: Vista sulla scalinata di accesso di Via Nuova, direzione Sud-Est (Aree Pubbliche Riqualficate e Fabbricati da Riqualficare)



Figura 14: Vista da Via Nuova su Vicolo I Serra, direzione Sud (Aree Pubbliche da Riqualficare)



Figura 15: Vista su Vicolo Muro, direzione Sud-Est, (Aree e Fabbricati da Riquilificare)



Figura 16: Vista su Vicolo Muro, direzione Sud-Est (Aree e Fabbricati da Riquilificare)



Figura 17: Vista su Vicolo Muro, direzione Nord-Est (Aree Pubbliche Riqualficate e Fabbricati da Riqualficare)



Figura 18: Vista da Via Muro, direzione Nord (Aree e Fabbricati da Riqualificare)

Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

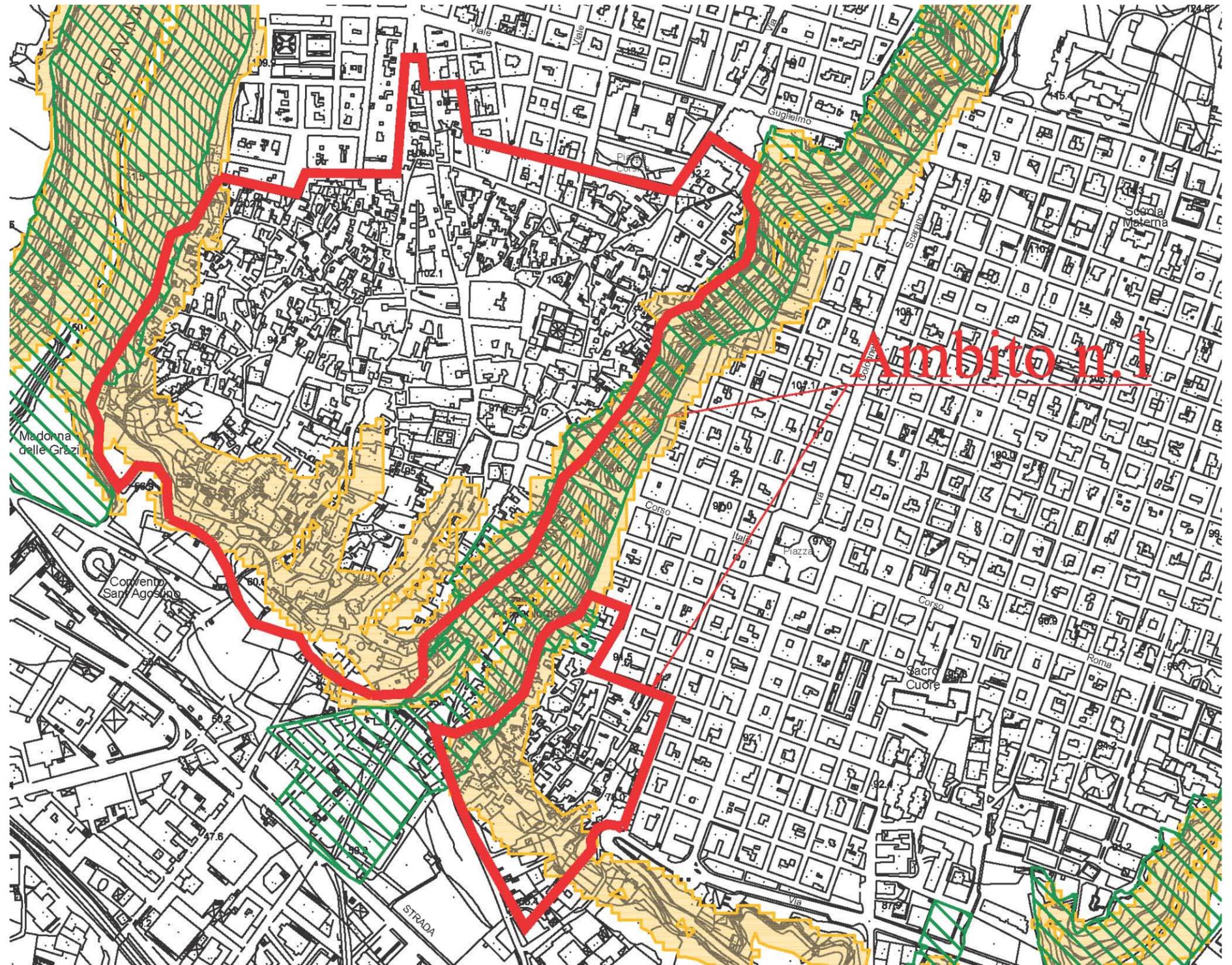
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.1 Componenti Geomorfologiche

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti
Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.1
Componenti Geomorfolgiche

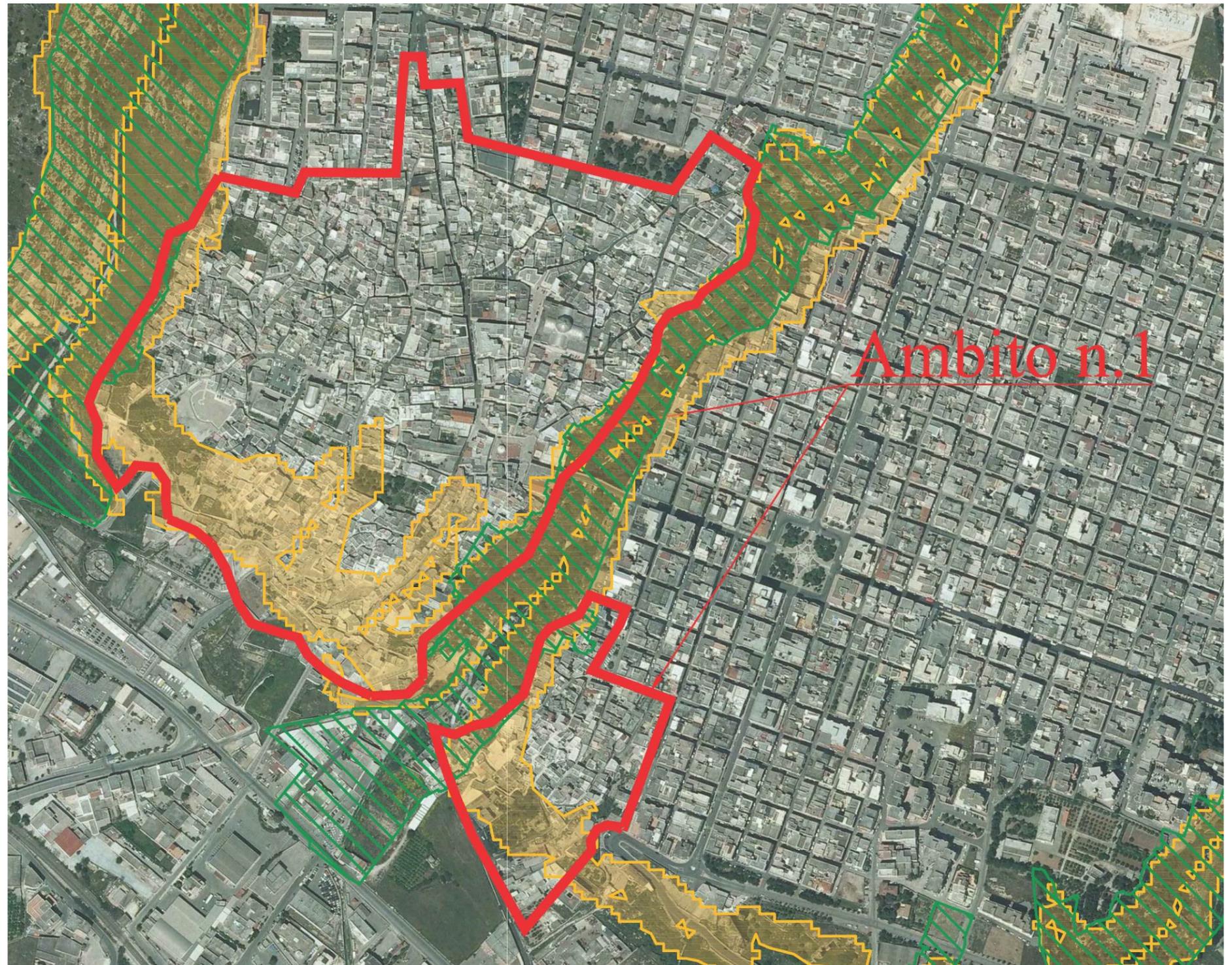
-  Versanti
-  Lame e gravine
-  Cordoni dunari



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti
Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.1
Componenti Geomorfologiche

-  *Versanti*
-  *Lame e gravine*
-  *Cordoni dunari*



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

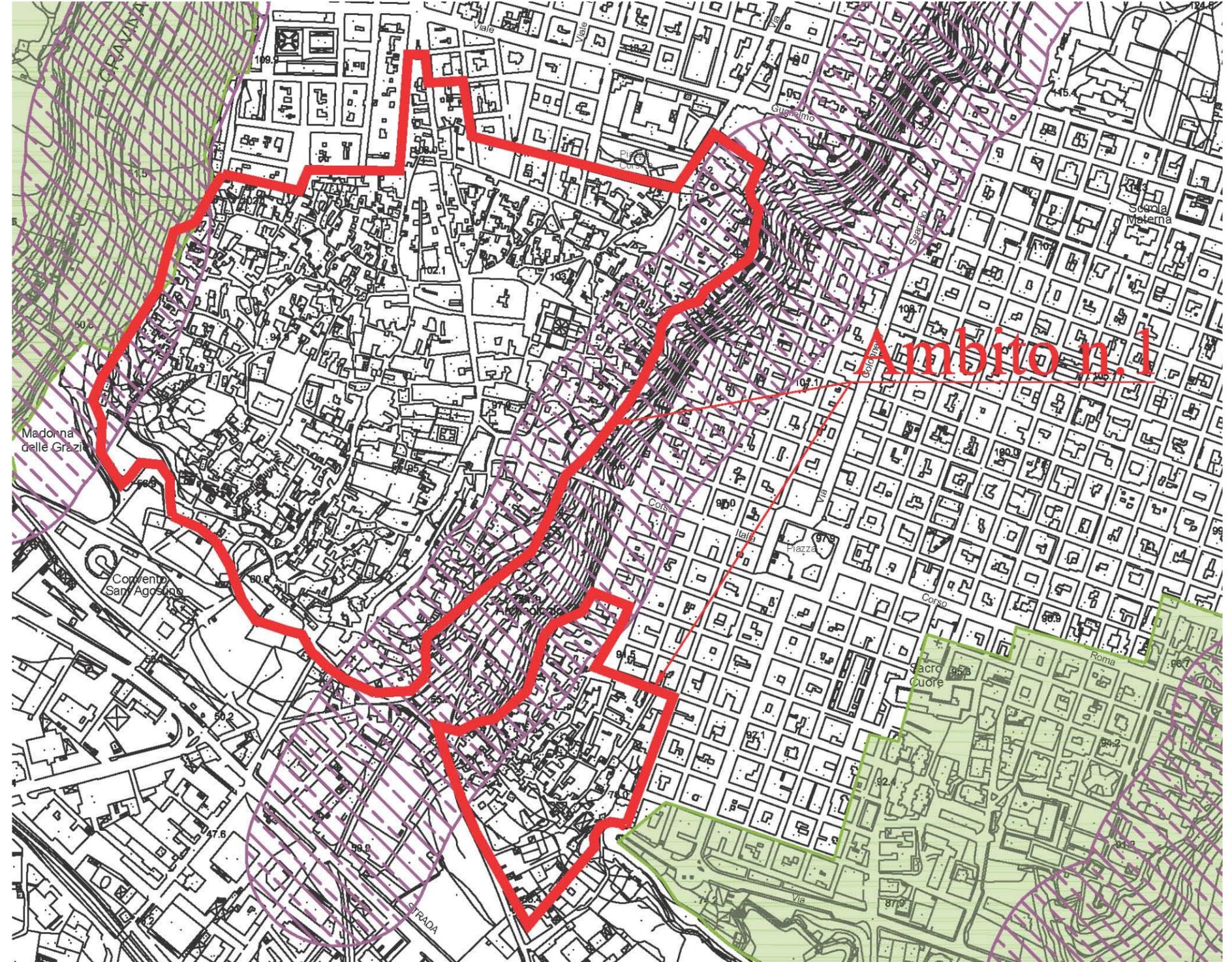
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.2 Componenti Idrologiche

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.2 Componenti Idrologiche

-  *Territori costieri*
-  *Fiumi e torrenti, acque pubbliche*
-  *Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.*
-  *Vincolo idrogeologico*



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti
Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.2
Componenti Idrologiche

-  *Territori costieri*
-  *Fiumi e torrenti, acque pubbliche*
-  *Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.*
-  *Vincolo idrogeologico*



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

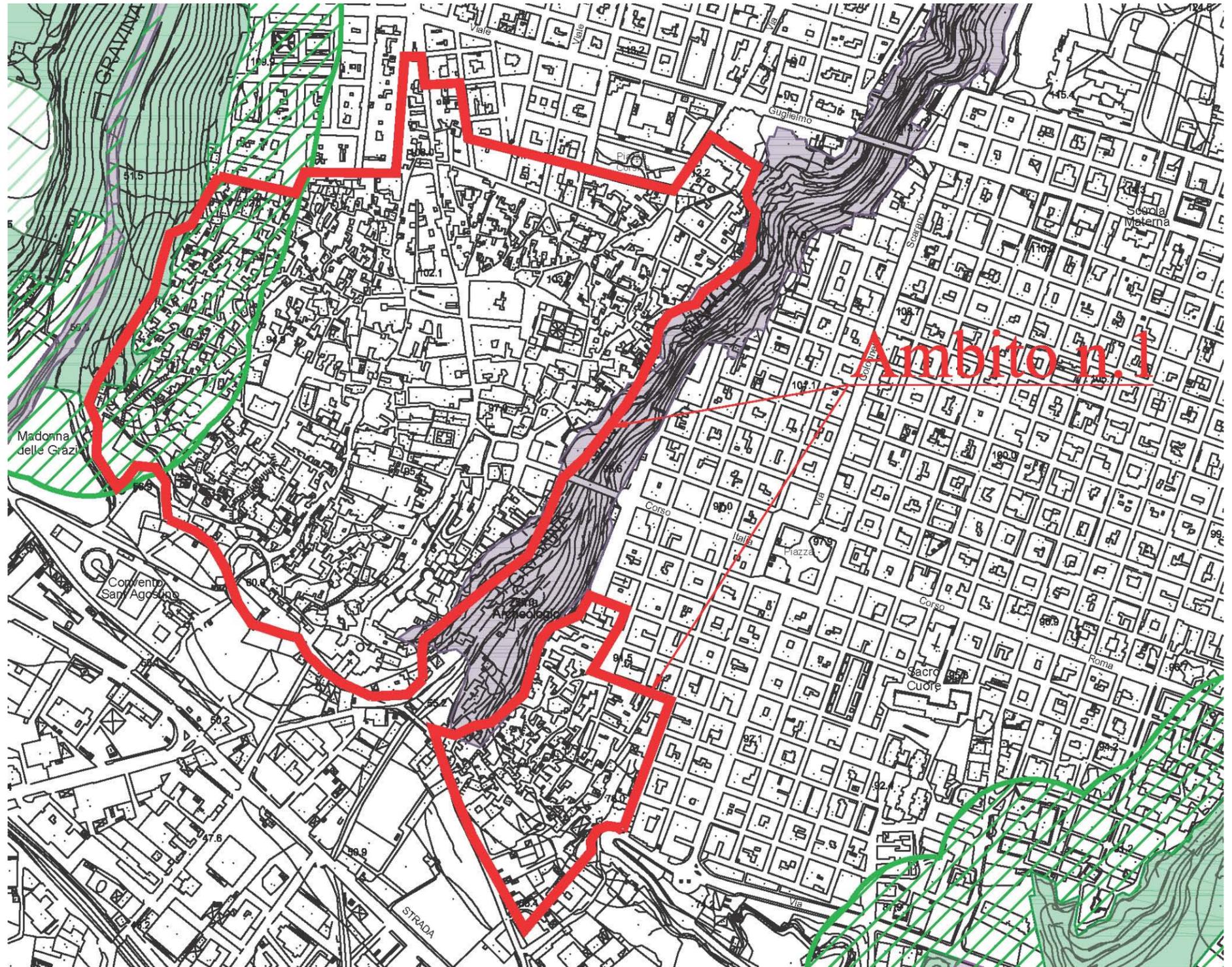
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti
Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.1
Componenti Botanico- Vegetazionali

-  Boschi
-  Area di rispetto dei boschi
-  Prati e pascoli naturali
-  Aree umide
-  Formazioni arbustive in evoluzione naturale



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti
Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.1
Componenti Botanico- Vegetazionali

-  *Boschi*
-  *Area di rispetto dei boschi*
-  *Prati e pascoli naturali*
-  *Aree umide*
-  *Formazioni arbustive in evoluzione naturale*



Perimetrazione su Ortofoto

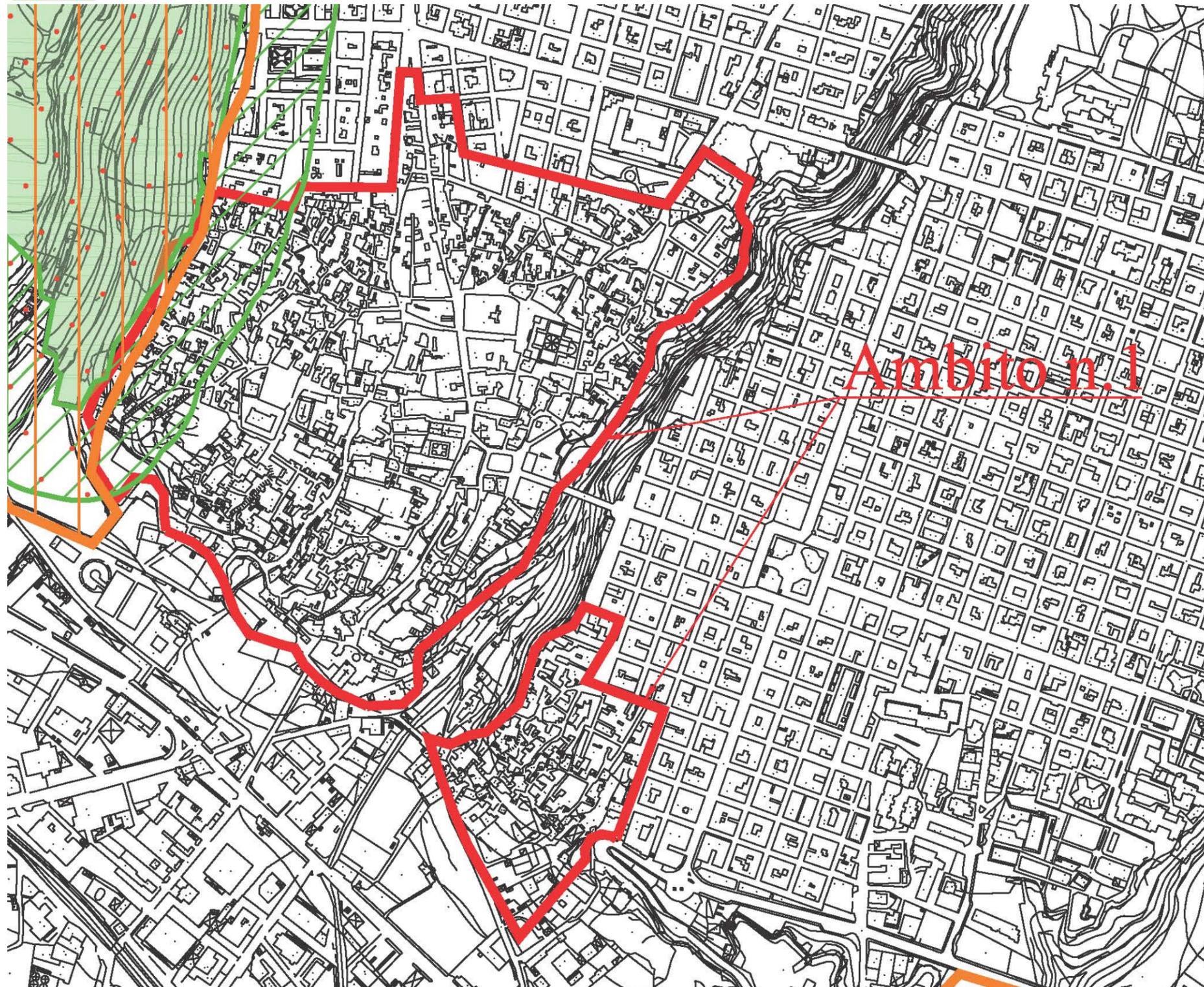
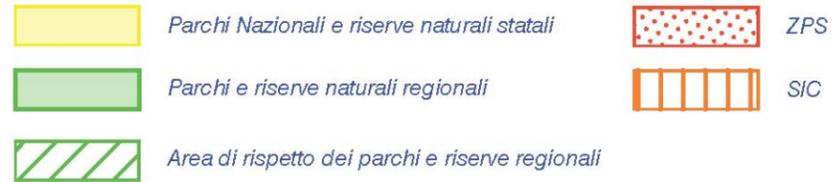
Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

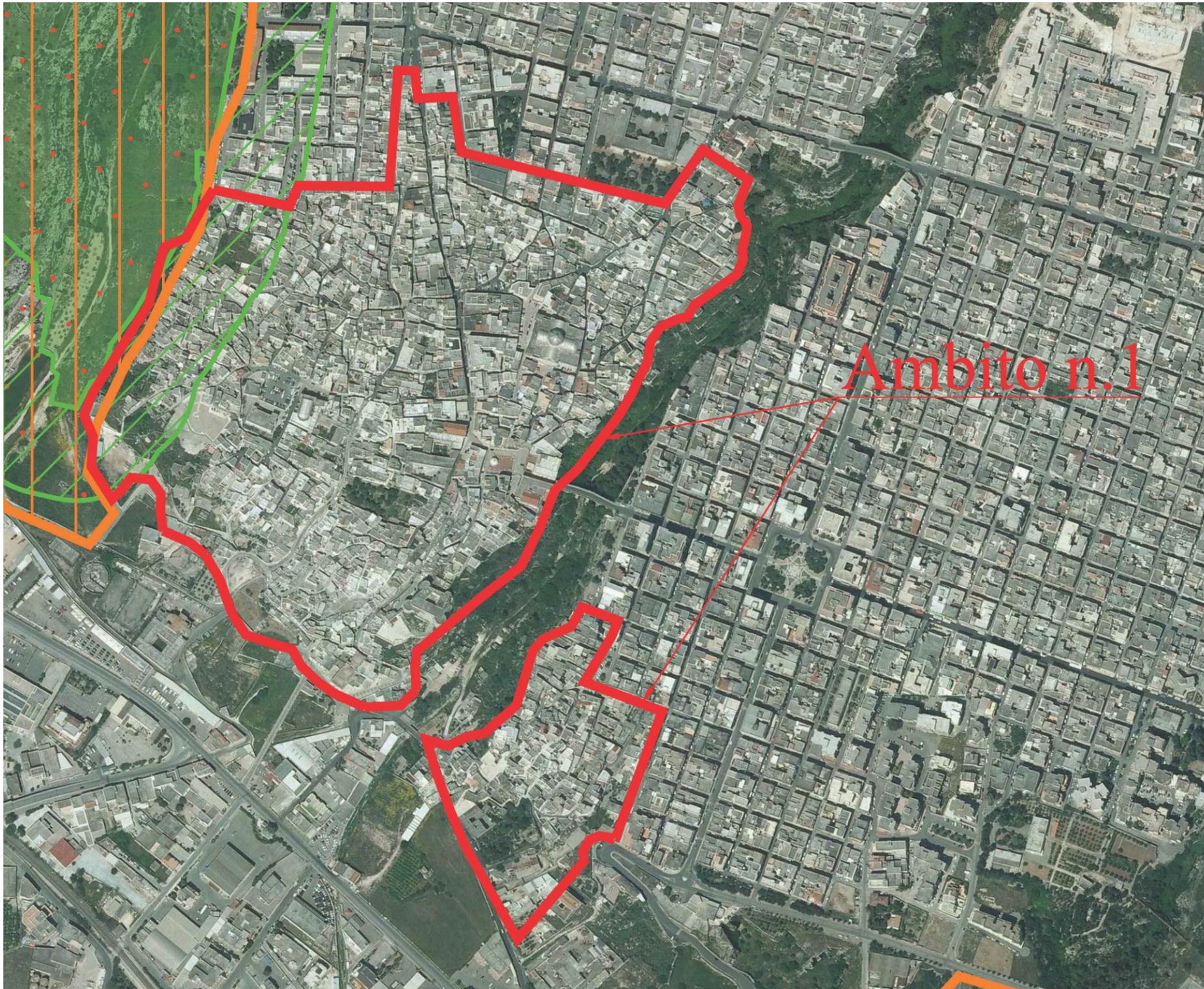
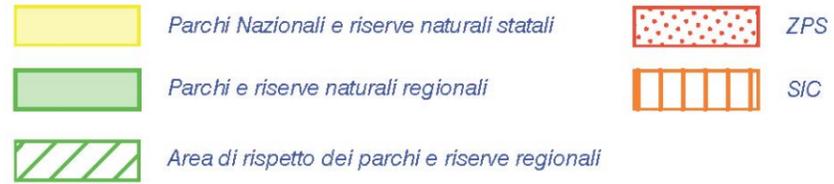
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici





Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

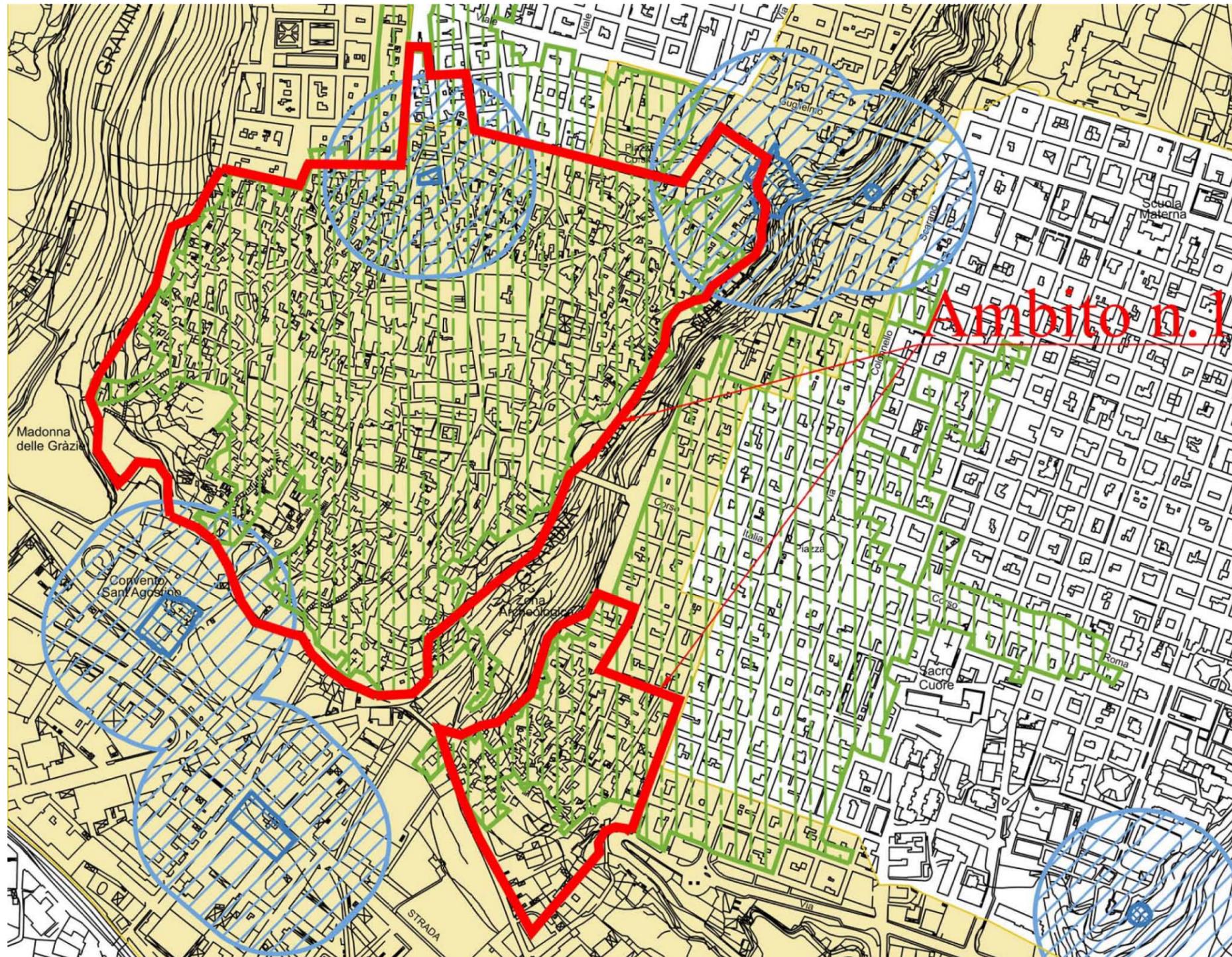
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

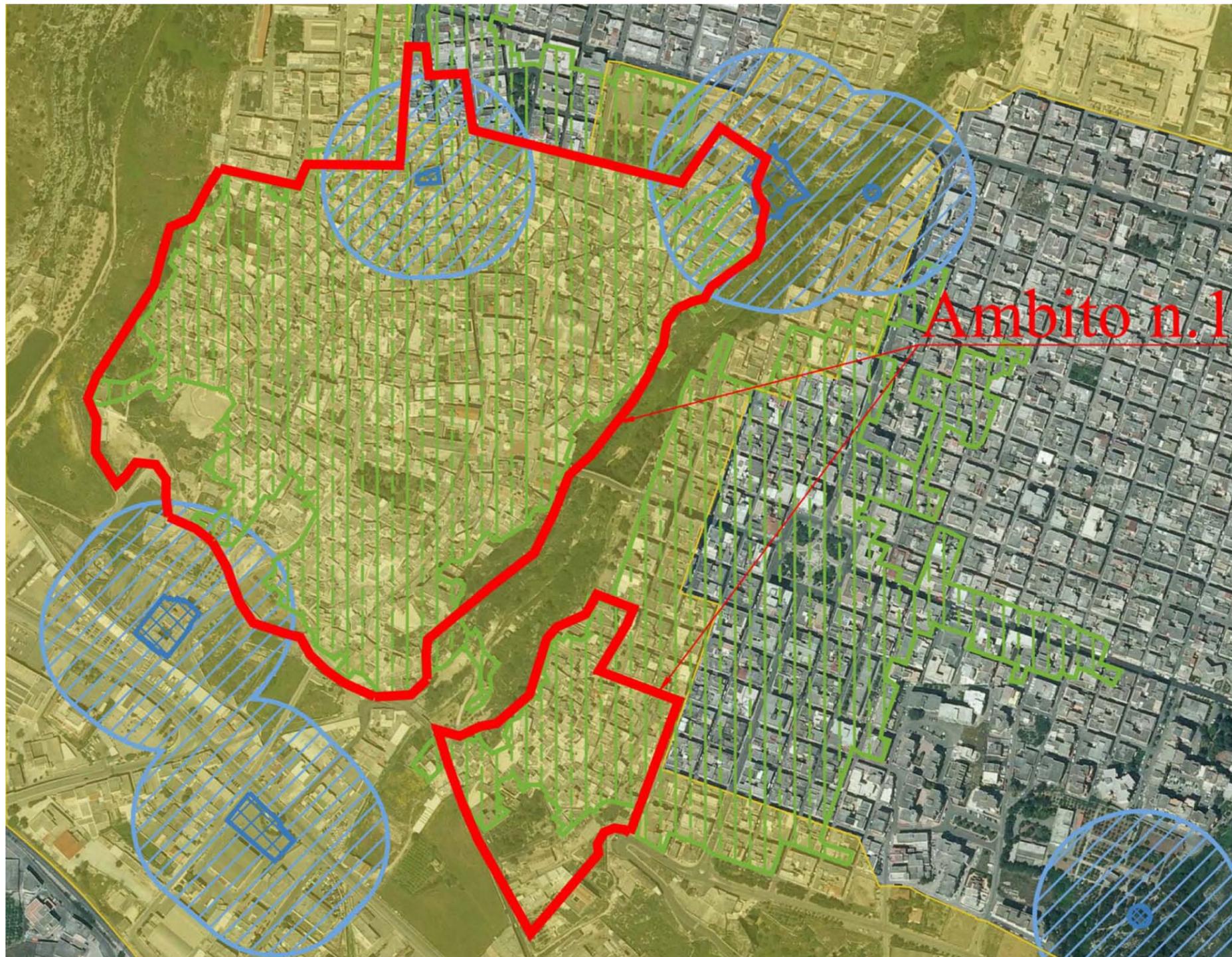
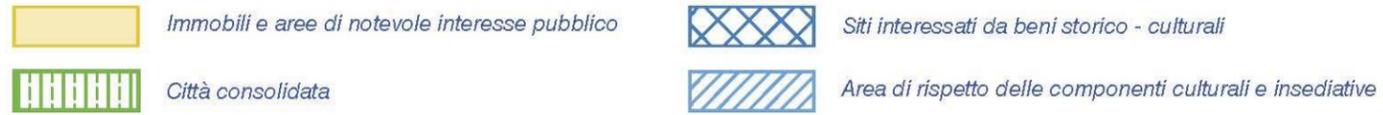
6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Immobili e aree di notevole interesse pubblico |  | Siti interessati da beni storico - culturali |
|  | Città consolidata |  | Area di rispetto delle componenti culturali e insediative |



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 01: “Centro Storico”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

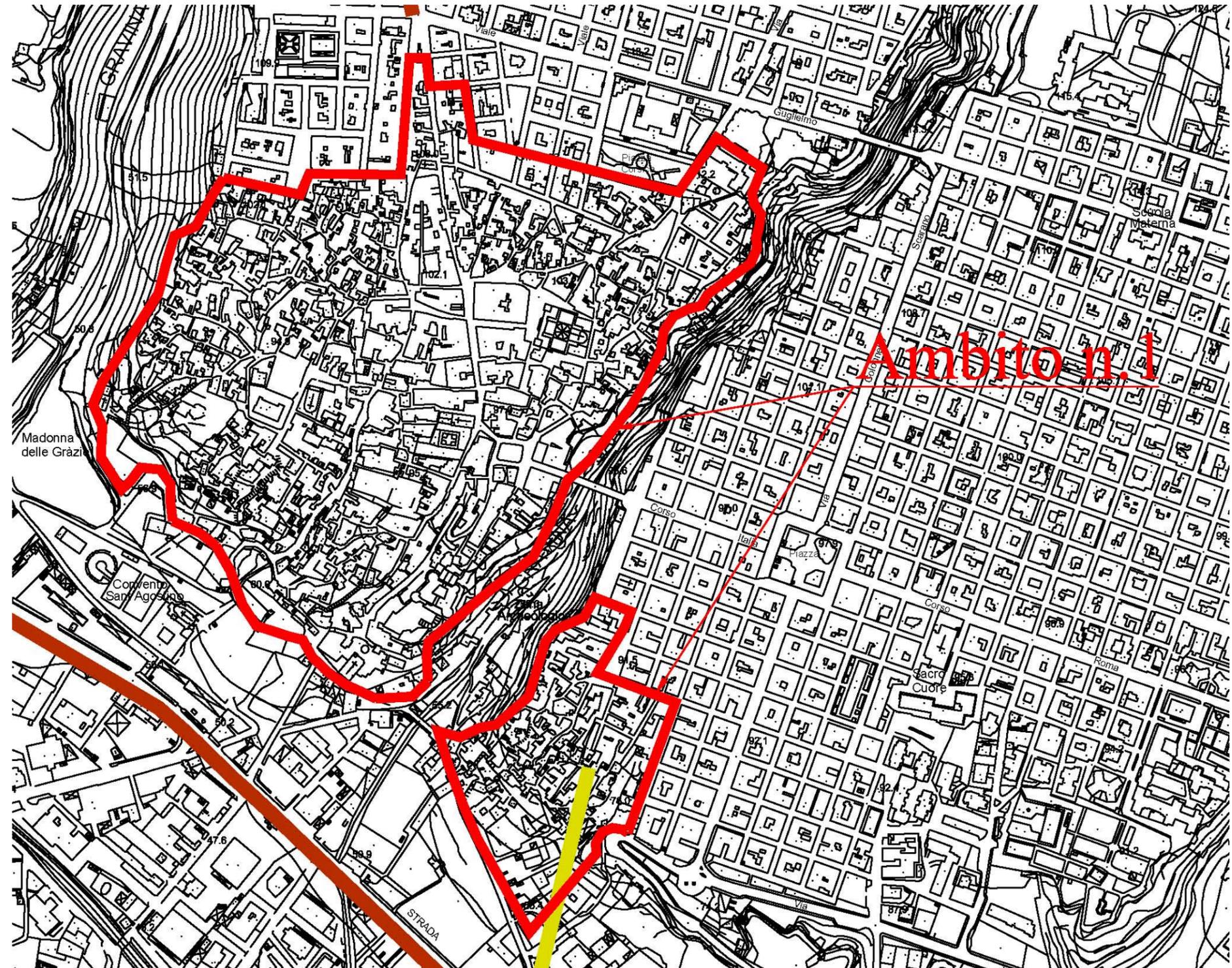
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

-  *Strade a valenza paesaggistica*
-  *Strade panoramiche*



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti
Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale –
6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

-  *Strade a valenza paesaggistica*
-  *Strade panoramiche*



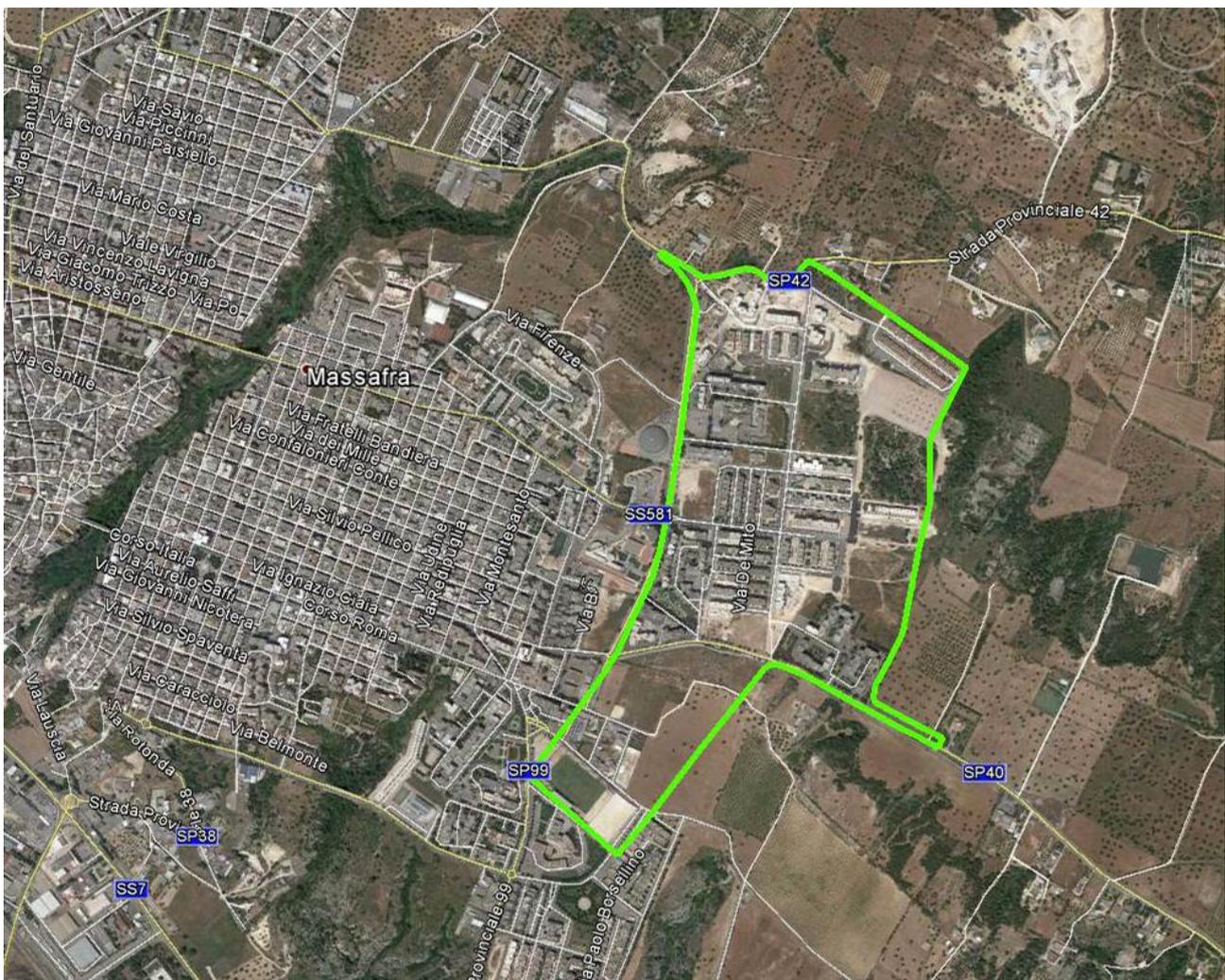
Perimetrazione su Ortofoto

4.1.2. Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

4.1.3. Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

I due Comprensori identificati negli anni '70 per ospitare i Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP), per le loro criticità, sono stati entrambi individuati come ambiti da assoggettare a Piani Integrati di Rigenerazione Urbana. Come evidenziato in precedenza, sono stati approvati congiuntamente con Delibera di C.C. n. 3 del 09.01.1976.

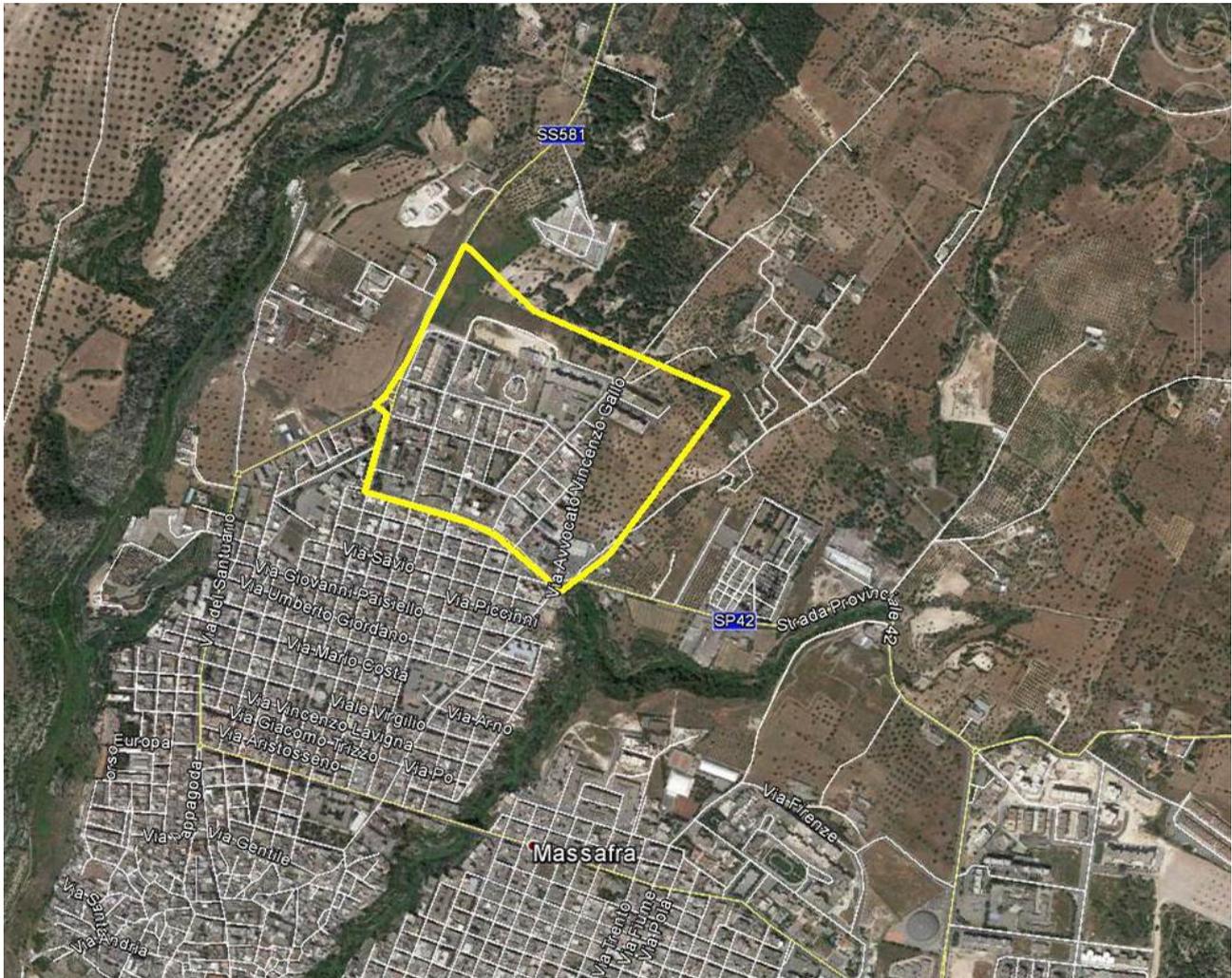
Dette aree, sono ubicate nella parte marginale edificata del territorio massafrese, prevalentemente caratterizzate da edilizia residenziale, con poca presenza di attività commerciali, prive di identità urbanistica, in quanto edificate senza rispettare neanche le linee ordinatrici dei Piani di Zona.



Comprensorio n. 1

Il Comprensorio n. 1 in particolare, ubicato a Nord-Est dell'abitato di Massafra, come rilevabile dall'ortofoto, può considerarsi quasi un quartiere satellite, in quanto non direttamente connesso al tessuto edilizio esistente, anche se paradossalmente, le aree a sud, più prossime all'abitato consolidato, risultano totalmente libere o occupate da fabbricati in parte degradati. Detto

Comprensorio, come già evidenziato, è suddiviso in tre differenti Comparti, identificati con le lettere “A”, “B” e “C”.



Comprensorio n. 2

Il Comprensorio n. 2, è ubicato a nord dell’abitato, in prossimità della S.p. 102 per Martina Franca (ex S.S. 581), come rilevabile dallo stralcio dell’ortofoto; a differenza del Comprensorio n. 1, risulta in aderenza all’abitato consolidato di Massafra, ma anche in questo caso si sviluppa su assi viari e con un tessuto edilizio differente.

Per entrambi i comprensori, come in parte già esplicitato nel paragrafo 2.3, le aree destinate a soddisfare i servizi e gli standard, nel rispetto del D.M. 1444/68, sono chiaramente individuate, ma la maggior parte di esse risultano libere e abbandonate, in molti casi occupate da vegetazione infestante, in quanto le opere previste non sono state realizzate; tali condizioni dequalificano ulteriormente detti comparti sprovvisti di un sistema relazionale di spazi aperti e di spazi collettivi a servizio dei residenti.

Detti Comprensori, come già più volte evidenziato, pur essendo ubicati tra la città consolidata e il

territorio aperto, nelle cui immediate vicinanze risulta in parte ancora coltivato, non hanno alcun tipo di relazione con entrambe le aree adiacenti.

Presentano tutte le caratteristiche di aree da sottoporre a Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, quest'ultimi qualora predisposti e attuati possono offrire un'importante opportunità di riqualificazione, anche se al loro interno non sono presenti evidenti fenomeni di abbandono e degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale, ma piuttosto sono rilevabili, come sopra evidenziato, carenze nelle dotazioni infrastrutturali e di servizi, nelle condizioni dell'ambiente urbano nel suo complesso, inoltre in alcune zone, in particolare quelle in cui insistono esclusivamente edifici di edilizia residenziale pubblica, è riscontrabile anche con la presenza di problematiche socio-economiche.

Queste ultime aree, in cui sono presenti edifici residenziali tipo Sovvenzionato, seppur di datazione relativamente recente, non versano in buon stato di manutenzione, e spesso sono stati oggetto di rimaneggiamenti da parte degli assegnatari nelle parti comuni e nei prospetti.

In entrambi i Comprensori, se è pur possibile trovare attività commerciali di vicinato, sono carenti gli spazi attrezzati e di aggregazione, i servizi per i residenti, le urbanizzazioni primarie sono complete in relazione alla parte di città realizzata, le strade ad esempio, in particolare quelle periferiche, sono state realizzate a volte congiuntamente all'edificazione dei fabbricati residenziali, in altri casi successivamente, e ad oggi alcuni accessi ai condomini avvengo da strade sterrate.

Le urbanizzazioni secondarie sono in parte ancora da realizzare, nel Comprensorio n. 1 è presente un Istituto Secondario di I° Grado " Niccolò Andria", e nel Comprensorio n. 2 la scuola dell'infanzia "Pinocchio" facente parte del plesso del "Primo Istituto Comprensivo "De Amicis – Manzoni" e la scuola elementare "3° Circolo S. G. Bosco".

Tali criticità portano a configurare questi quartieri se non proprio come zone dormitorio, quanto meno come porzioni di città che non soddisfano appieno le esigenze dei residenti per una adeguata qualità della vita, distanti non fisicamente, ma funzionalmente e socialmente dagli altri quartieri cittadini.

Quanto evidenziato sino ad ora rileva chiaramente che risulta indispensabile programmare interventi di rigenerazione, considerato che per tali ambiti si possono facilmente esemplificare le seguenti criticità:

- non adeguato sviluppo del tessuto urbanistico, degrado ambientale, considerato che spesso non sono presenti urbanizzazioni secondarie e servizi per i residenti e al loro posto vi sono aree libere occupate da vegetazione infestante; le opere di urbanizzazione primaria sono presenti esclusivamente per le aree edificate e in taluni casi, nelle aree di nuovo impianto,

non sono state ancora realizzate;

- degrado del tessuto sociale, circoscritto alle aree di edilizia sovvenzionata, e pur considerando che vi abitano famiglie di nuova costituzione, pertanto insediate in aree con un tessuto che non si è ancora configurato del tutto, è necessario intervenire in breve tempo attraverso l'ulteriore incentivazione del mix sociale, per evitare che si diffondano processi di esclusione o emarginazione.

Per quanto sopra si possono ipotizzare i seguenti obiettivi da raggiungere attraverso una corretta pianificazione degli interventi di rigenerazione urbana:

- definizione e realizzazione delle aree e delle opere previste per il soddisfacimento degli standard urbanistici, in particolare per le aree a verde attrezzato, a parcheggi, ecc., e qualora necessario, per definire compiutamente tali interventi, si può anche applicare quanto evidenziato nell'art. 2 c. 3 della L.R. n. 21/20008, che consente di variare la destinazione urbanistica di aree agricole, comunque normate in quanto tali dalla strumentazione urbanistica vigente, contigue a quelle già destinate a servizi nella misura massima del 5% della superficie complessiva dell'area di intervento, sempre che tale situazione possa essere reputata necessaria per definire adeguatamente gli standard richiesti;
- riqualificazione degli spazi urbani quali centri di relazione e aggregazione, cercando di favorire l'insediamento di attività commerciali o produttive in armonia con l'edificato esistente;
- riqualificazione dei vuoti urbani che hanno perso la propria caratteristica di suoli agricoli in quanto rientranti nei perimetri dei Comprensori, ma che non essendo stati urbanizzati, versano in stato di abbandono;
- realizzazione di collegamenti di mobilità sostenibile, costituiti da percorsi prevalentemente ciclo - pedonali e in minor misura carrabili, in particolare tra il Comprensorio n. 1 e il centro urbano;
- predisposizione dei giusti interventi per favorire la coesione e l'interazione tra gli abitanti e i luoghi, cercando inoltre di incoraggiare interventi perequativi e compensativi.

Anche in questo caso, è stata elaborata la tabella sottostante, dove a sinistra, evidenziate in rosso sono rilevabili dapprima le criticità e conseguentemente le eventuali problematiche che si sommerebbero qualora le azioni da predisporre non siano pianificate in breve; a destra, in verde, sono rilevabili le peculiarità dell'ambito, e le opportunità che si possono rilevare assoggettando tale porzione di città ad interventi di rigenerazione urbana.

COMPENSORIO N. 1 E N. 2 - INFRASTRUTTURAZIONE	
CRITICITÀ	PECULIARITÀ
Degrado urbanistico, sociale, economico e ambientale Carenza di servizi per i residenti, anche primari Urbanizzazioni primarie e secondarie incomplete o inesistenti	Famiglie di nuova costituzione, che possono più facilmente sviluppare un senso di appartenenza Aree adiacenti a terreni agricoli o con alto valore ambientale, Patto “Città – Campagna” Presenza di aree non ancora urbanizzate, da utilizzare per soddisfare i bisogni dei residenti
CONSEGUENZE	OPPORTUNITÀ
Abbandono delle abitazioni, scarso interesse a trasferirsi in dette aree e a insediare attività commerciali, mancato completamento dei volumi previsti Basso standard qualitativo per i residenti	Riqualificazione dei vuoti urbani pianificando interventi pubblici mirati alle esigenze degli abitanti Agevolazioni per l’insediamento di attività commerciali o produttive

Come per l’ambito di intervento del centro storico, anche in questo caso sono stati elaborati dei grafici, nei quali sono stati rappresentati i vincoli presenti nel PPTR.

Tale elaborazione risulta importante al fine di poter calibrare adeguatamente gli interventi pubblici, privati o misti, che dovranno essere ipotizzati in tali aree attraverso la predisposizione dei PIRU, evitando pertanto che gli stessi non possano trovare attuazione.

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

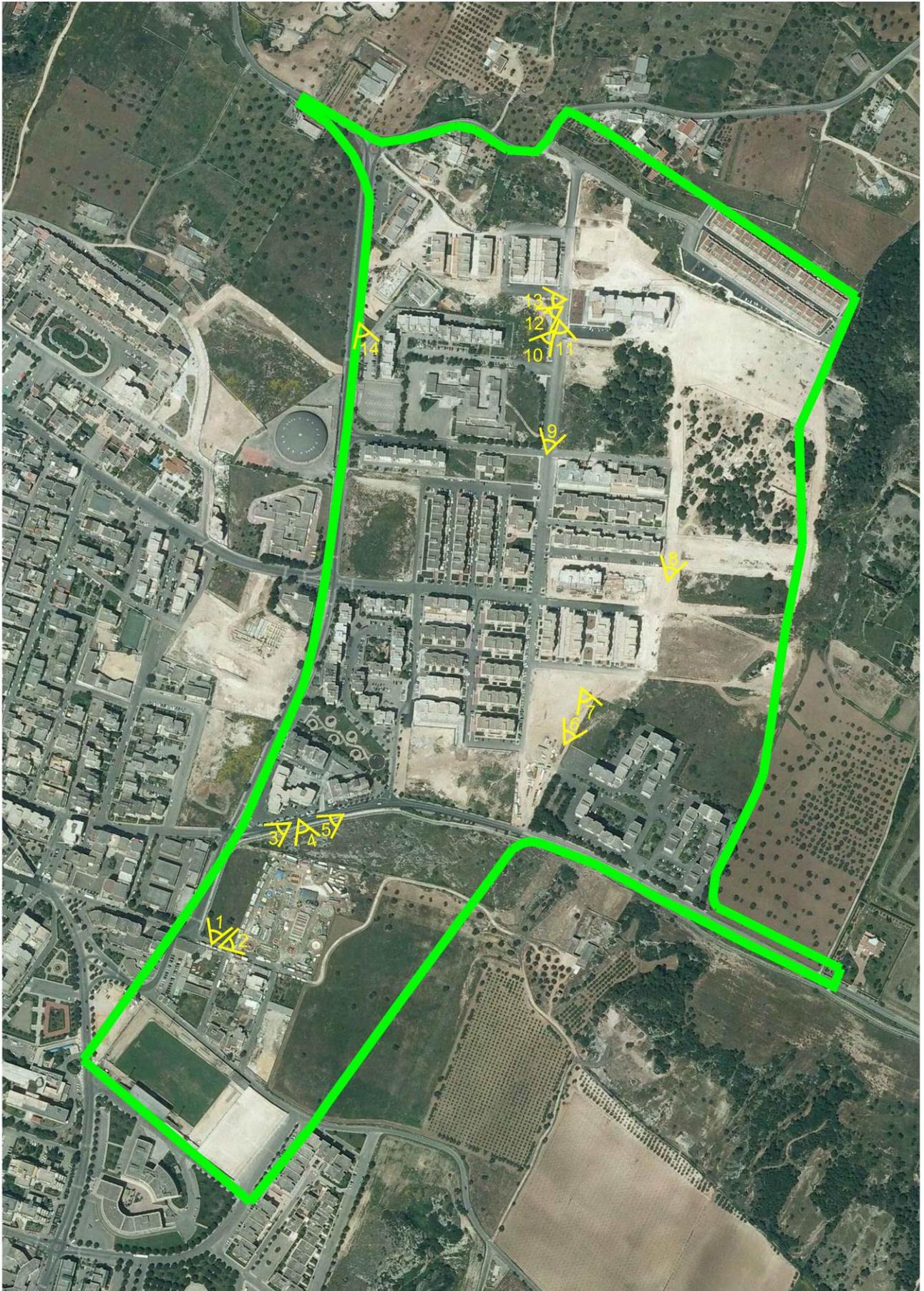




Figura 1: Vista da Via Potenza, direzione Nord – Est (Aree Private da Riqualificare)



Figura 2: Vista dal basso da Via Potenza, direzione Nord – Est (Aree Private da Riqualificare)



Figura 3: Via Santa Caterina verso la città consolidata



Figura 4: Vista da Via Santa Caterina (Aree Private da Riquilificare)



Figura 5: Vista da Via Santa Caterina (Aree Private da Riquilificare)



Figura 6: Vista da Via Santa Caterina, direzione Nord (Spazi Liberi da Riquilificare)



Figura 7: Vista da Via Santa Caterina, direzione Sud – Est (Spazi Liberi da Riqualificare)



Figura 8: Vista da prolungamento di Via S. Caterina, Urbanizzazioni Primarie non realizzate



Figura 9: Vista da Via P.P. Pasolini, direzione Nord anche in questo caso vi sono spazi liberi da Riquilificare



Figura 10: Vista Case Popolari a destra da Via P.P. Pasolini (Spazi Liberi da Riquilificare)



Figura 11: Vista da via P.P. Pasolini, verso Sud (Spazi Liberi da Riqualificare)



Figura 12: Vista Case Popolari da Via P.P. Pasolini con adiacenti Spazi Liberi da Riqualificare



Figura 13: Vista da via P.P. Pasolini, verso Ovest (Spazi Liberi da Riqualificare)



Figura 14: Vista da Via Crispiano, verso Sud

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Compensorio n. 2”

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

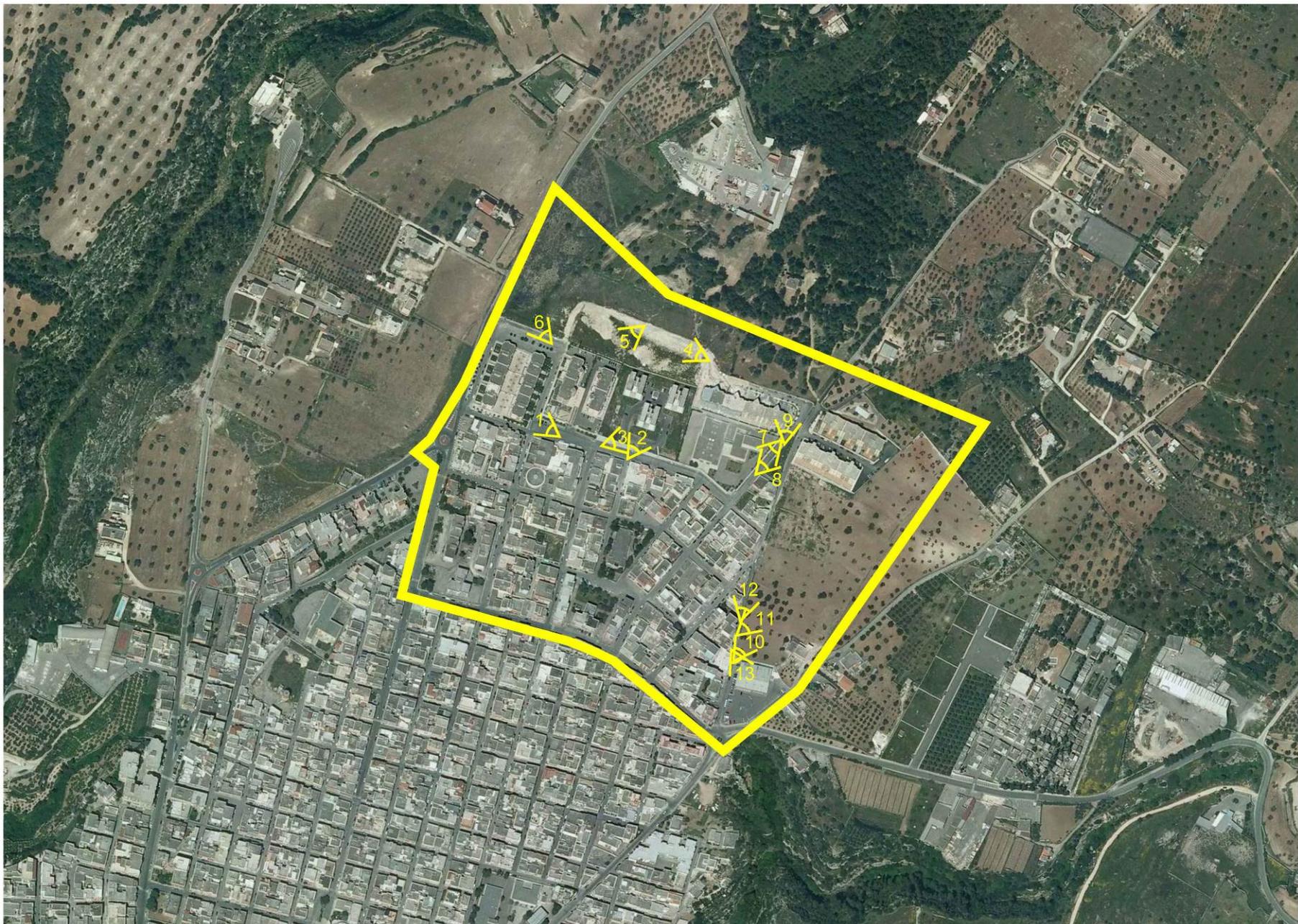




Figura 1: Via Abatangelo, direzione Ovest

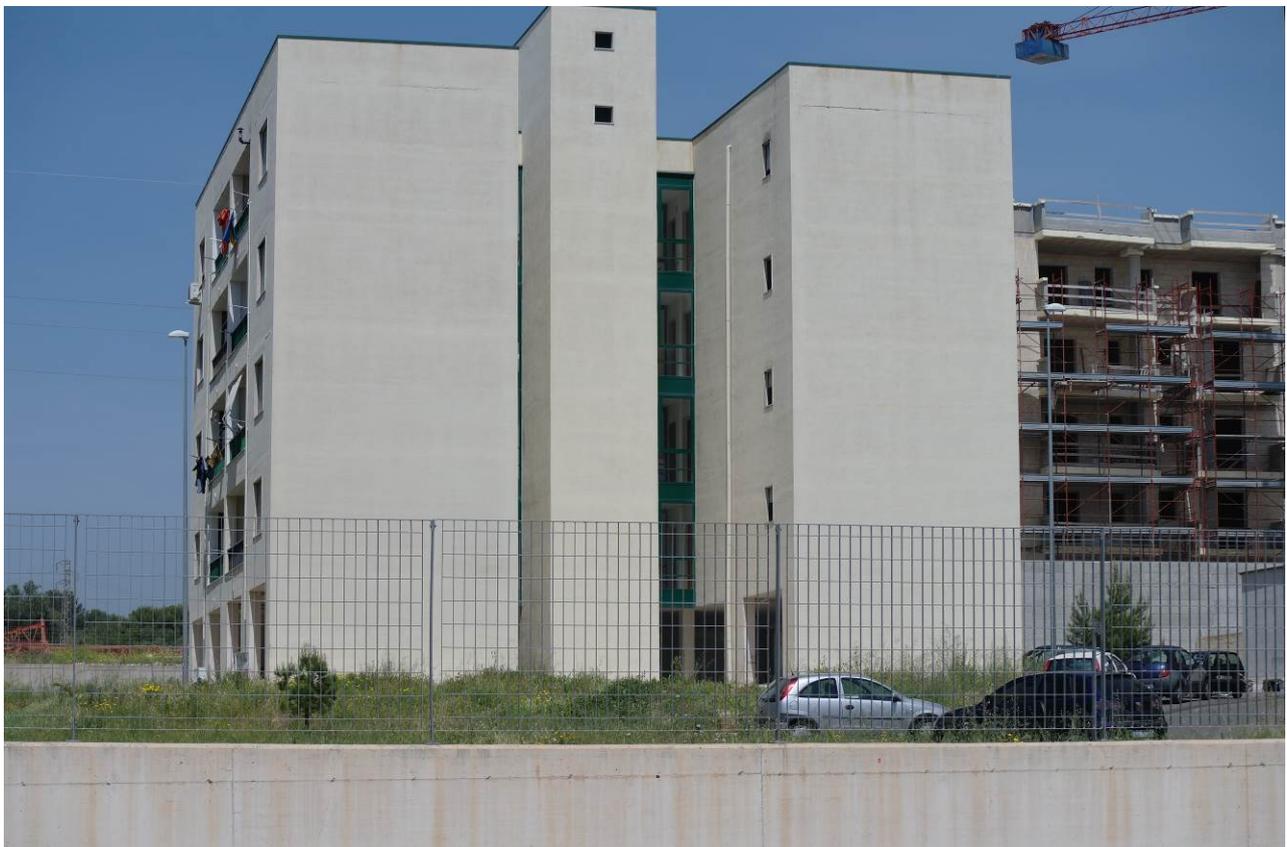


Figura 2: Via Abatangelo, direzione Nord



Figura 3: Via Abatangelo, direzione Nord - Est



Figura 4: Parallela a Nord Via Abatangelo



Figura 5: Parallela a Nord Via Abatangelo



Figura 6: Aree a Nord Ovest



Figura 7: Via P. Carano



Figura 8: Via P. Carano



Figura 9: Via P. Carano



Figura 10: Via V. Gallo



Figura 11: Via V. Gallo



Figura 12: Via V. Gallo



Figura 13: Via V. Gallo

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

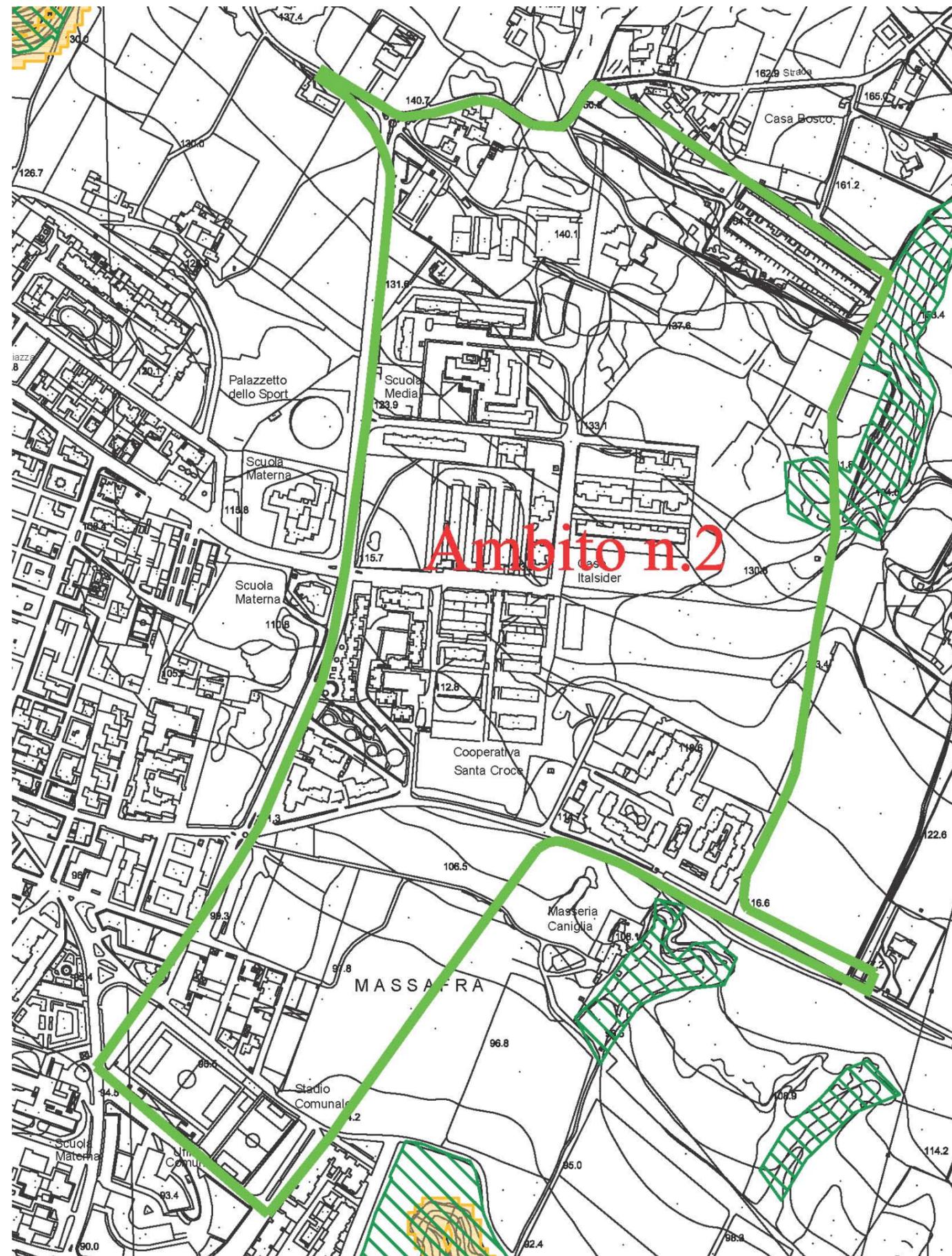
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.1 Componenti Geomorfologiche

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.1 Componenti Geomorfologiche

-  Versanti
-  Lame e gravine
-  Cordoni dunari



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.1 Componenti Geomorfologiche

-  *Versanti*
-  *Lame e gravine*
-  *Cordonni dunari*



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

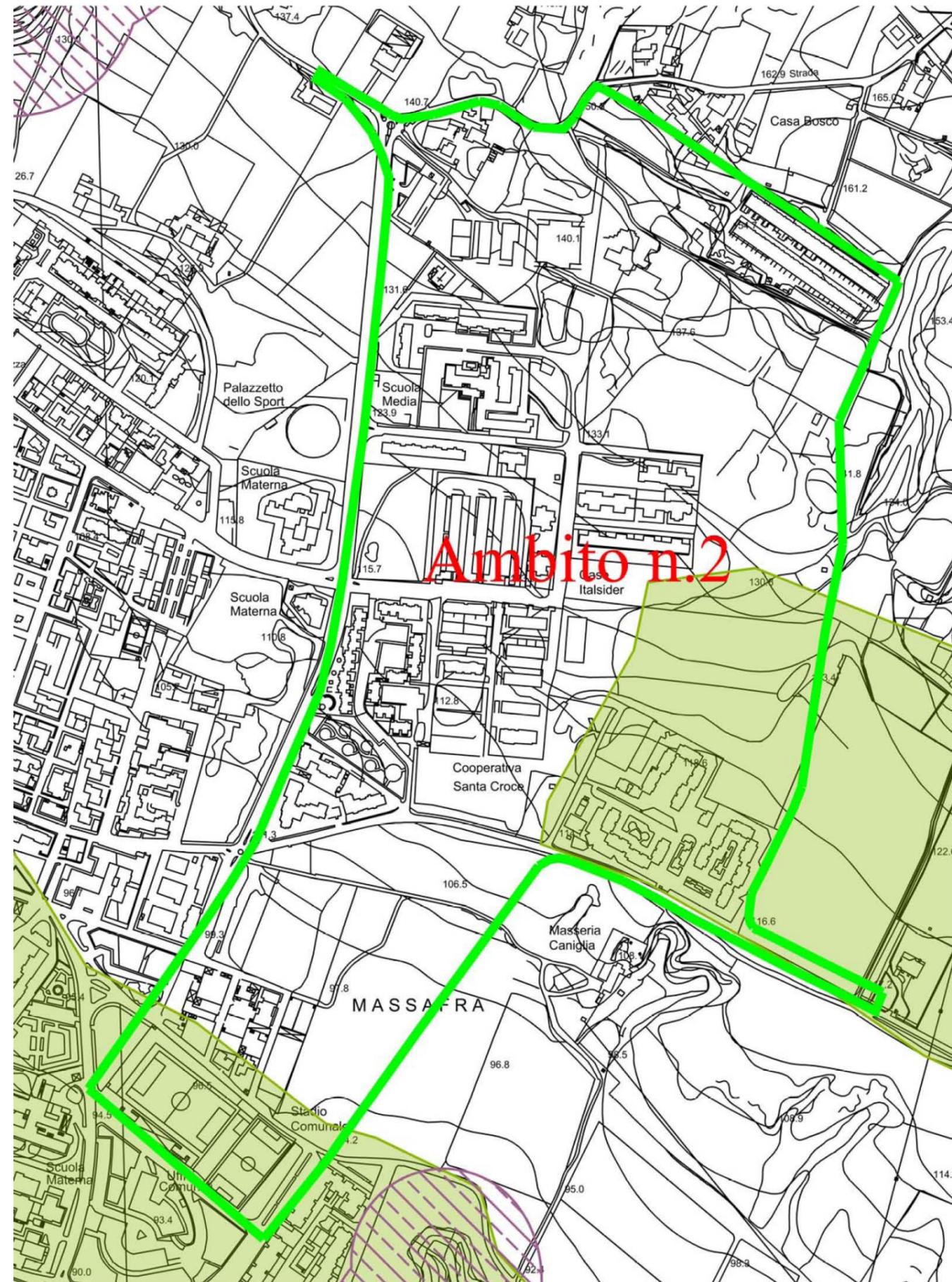
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.2 Componenti Idrologiche

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.2 Componenti Idrologiche

- | | |
|---|--|
|  Territori costieri |  Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. |
|  Fiumi e torrenti, acque pubbliche |  Vincolo idrogeologico |



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.2 Componenti Idrologiche

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | <i>Territori costieri</i> |  | <i>Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.</i> |
|  | <i>Fiumi e torrenti, acque pubbliche</i> |  | <i>Vincolo idrogeologico</i> |



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

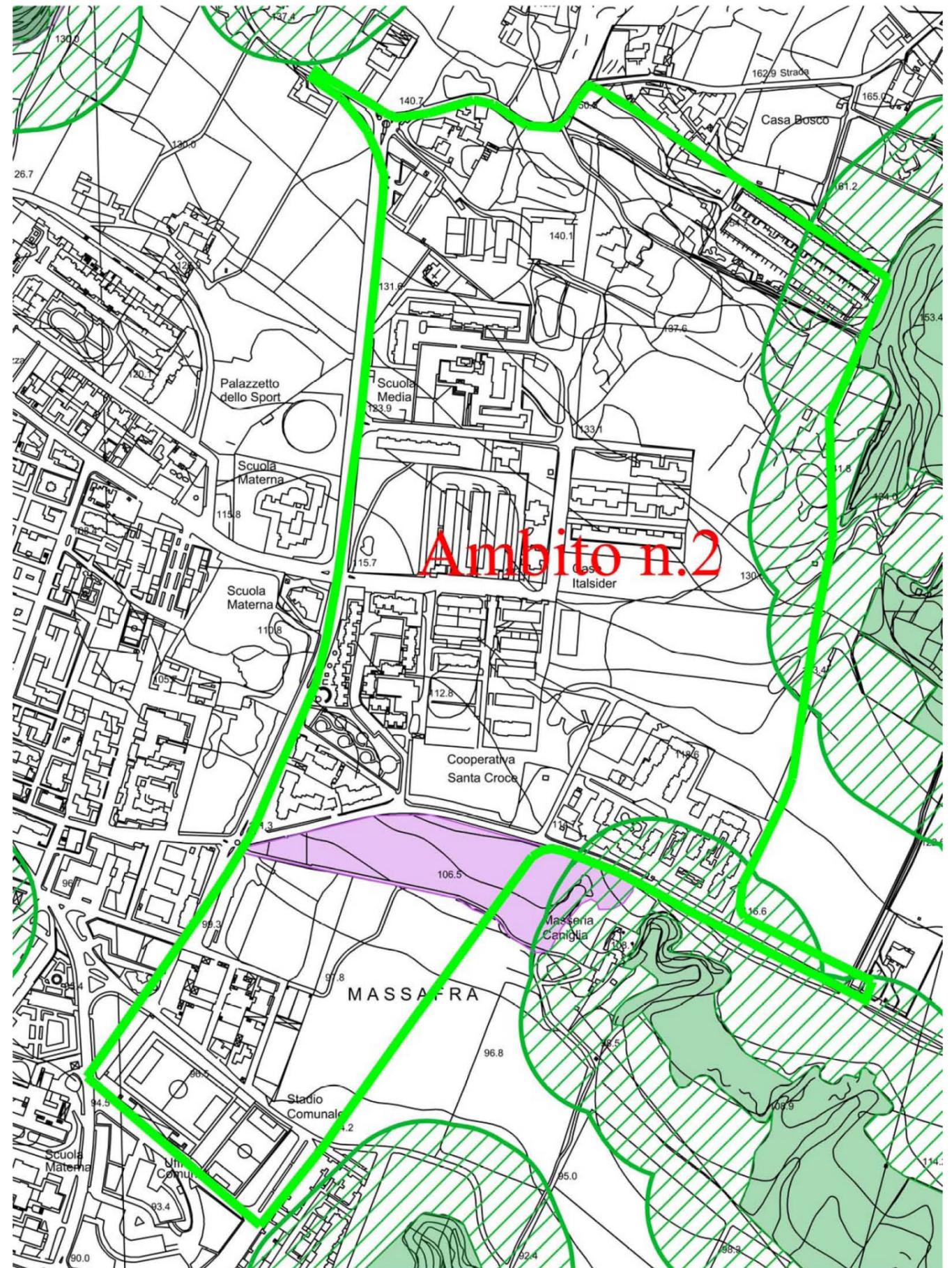
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali

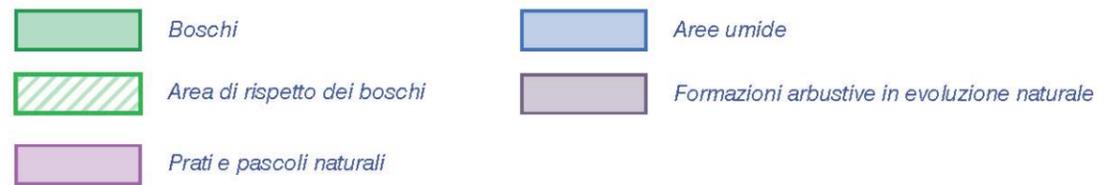
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali

- | | |
|---|---|
|  Boschi |  Aree umide |
|  Area di rispetto dei boschi |  Formazioni arbustive in evoluzione naturale |
|  Prati e pascoli naturali | |



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

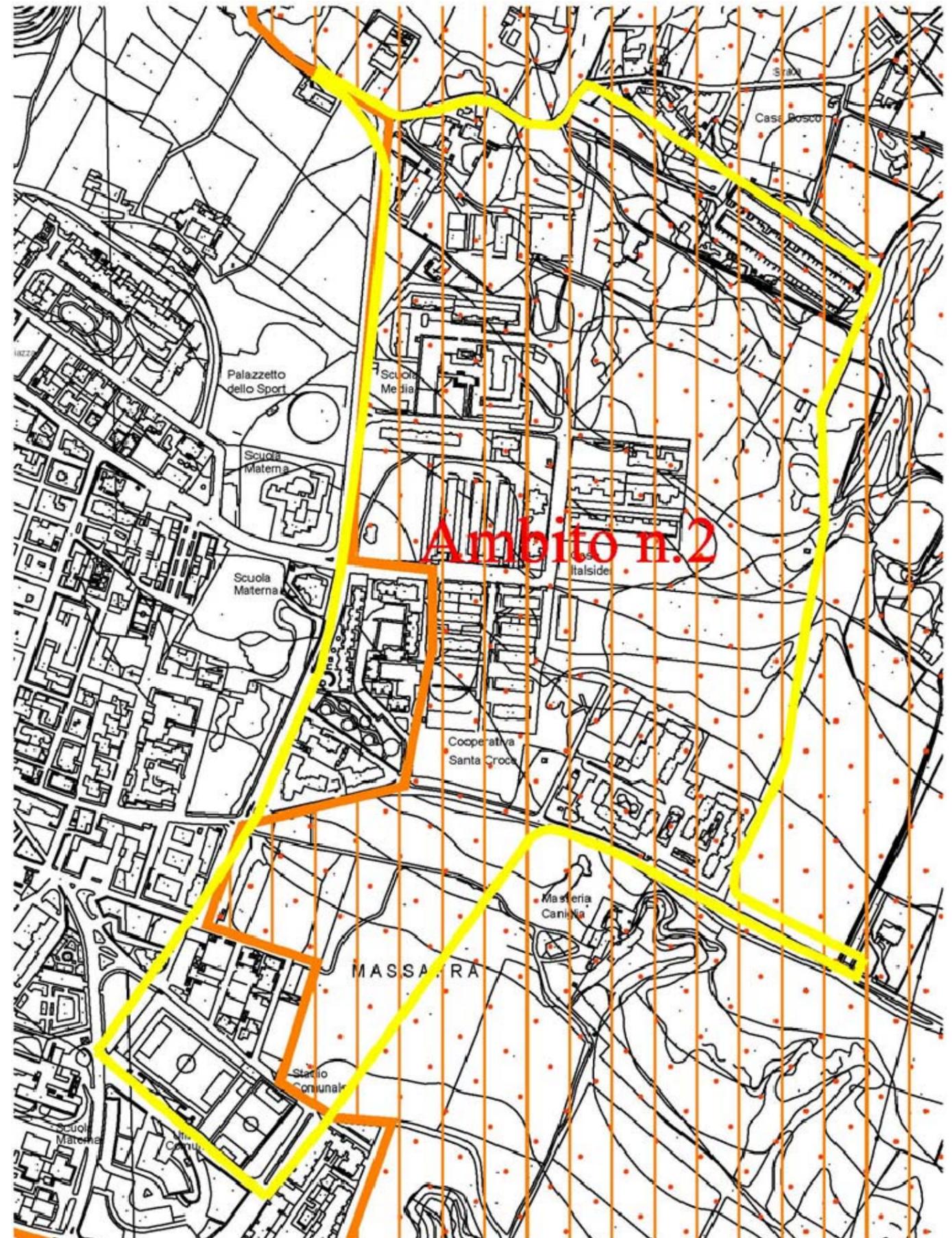
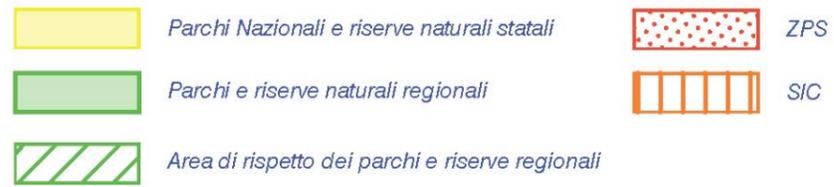
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

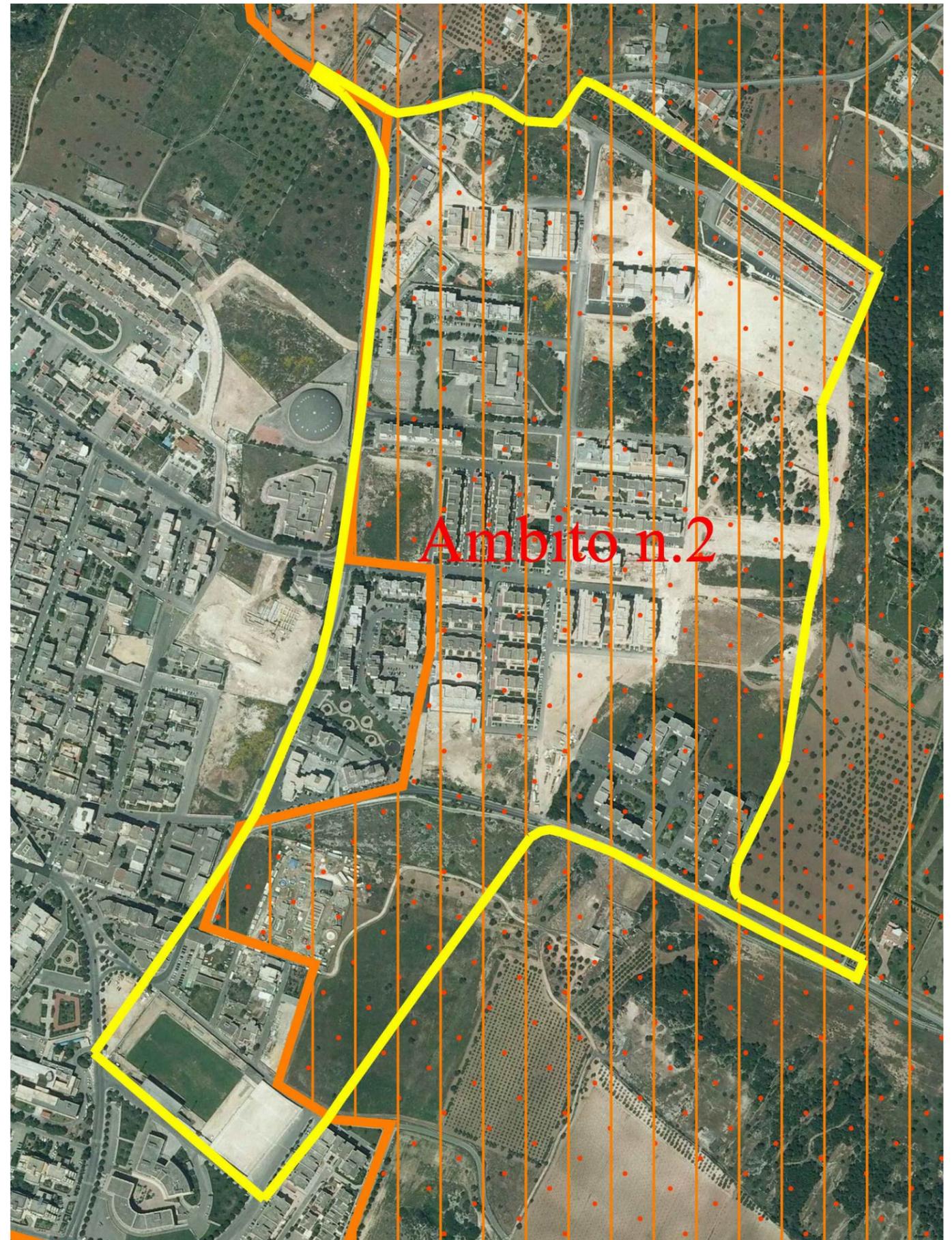
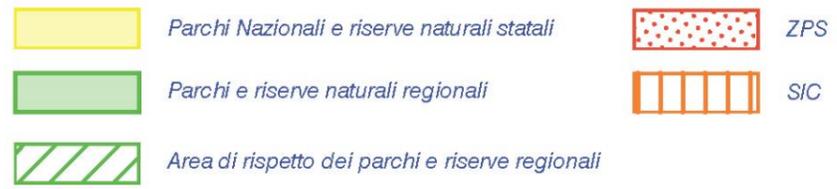
6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

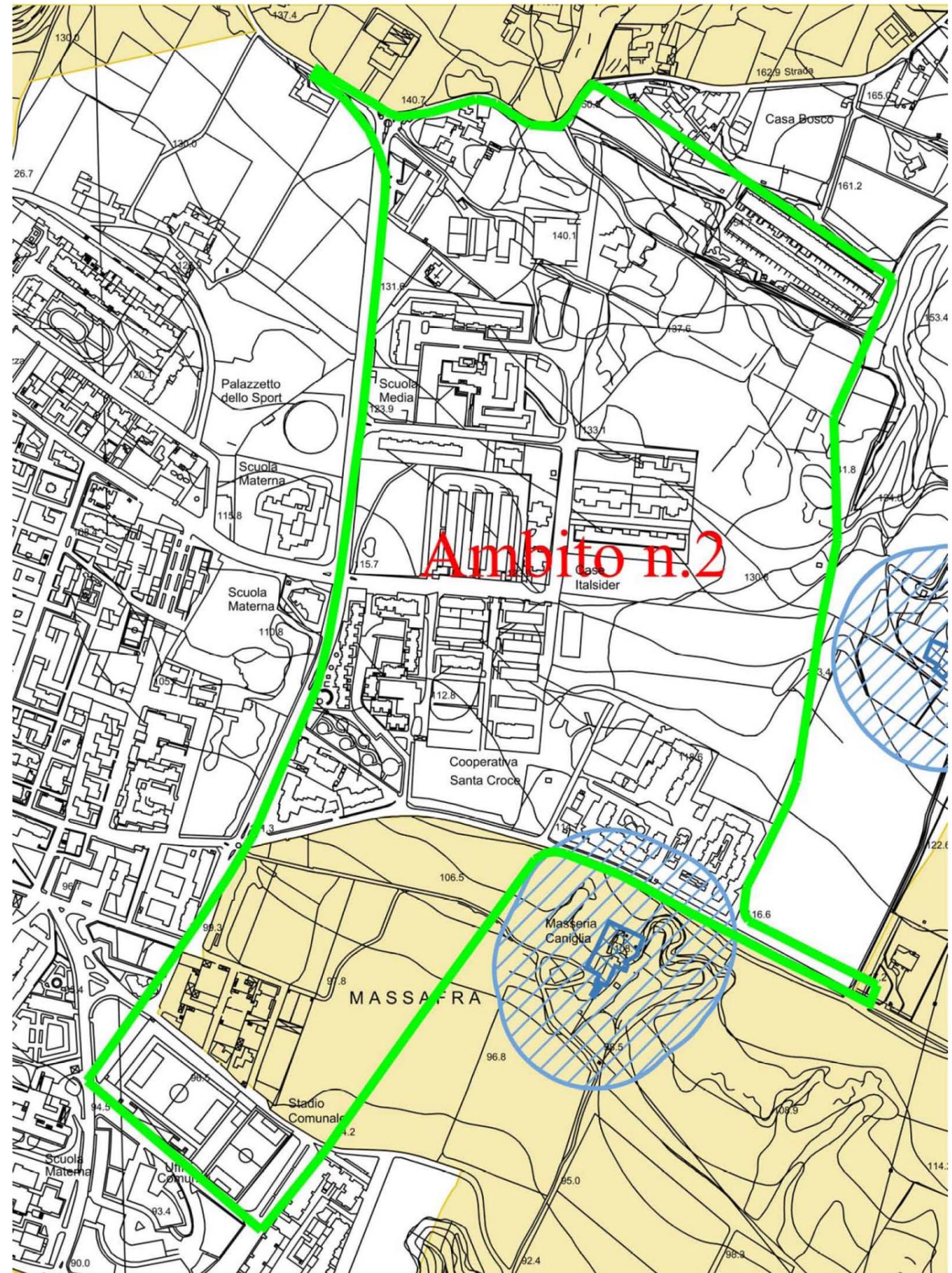
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Città consolidata
-  Siti interessati da beni storico - culturali
-  Area di rispetto delle componenti culturali e insediative



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Città consolidata
-  Siti interessati da beni storico - culturali
-  Area di rispetto delle componenti culturali e insediative



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 02 - “Comprensorio n. 1”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

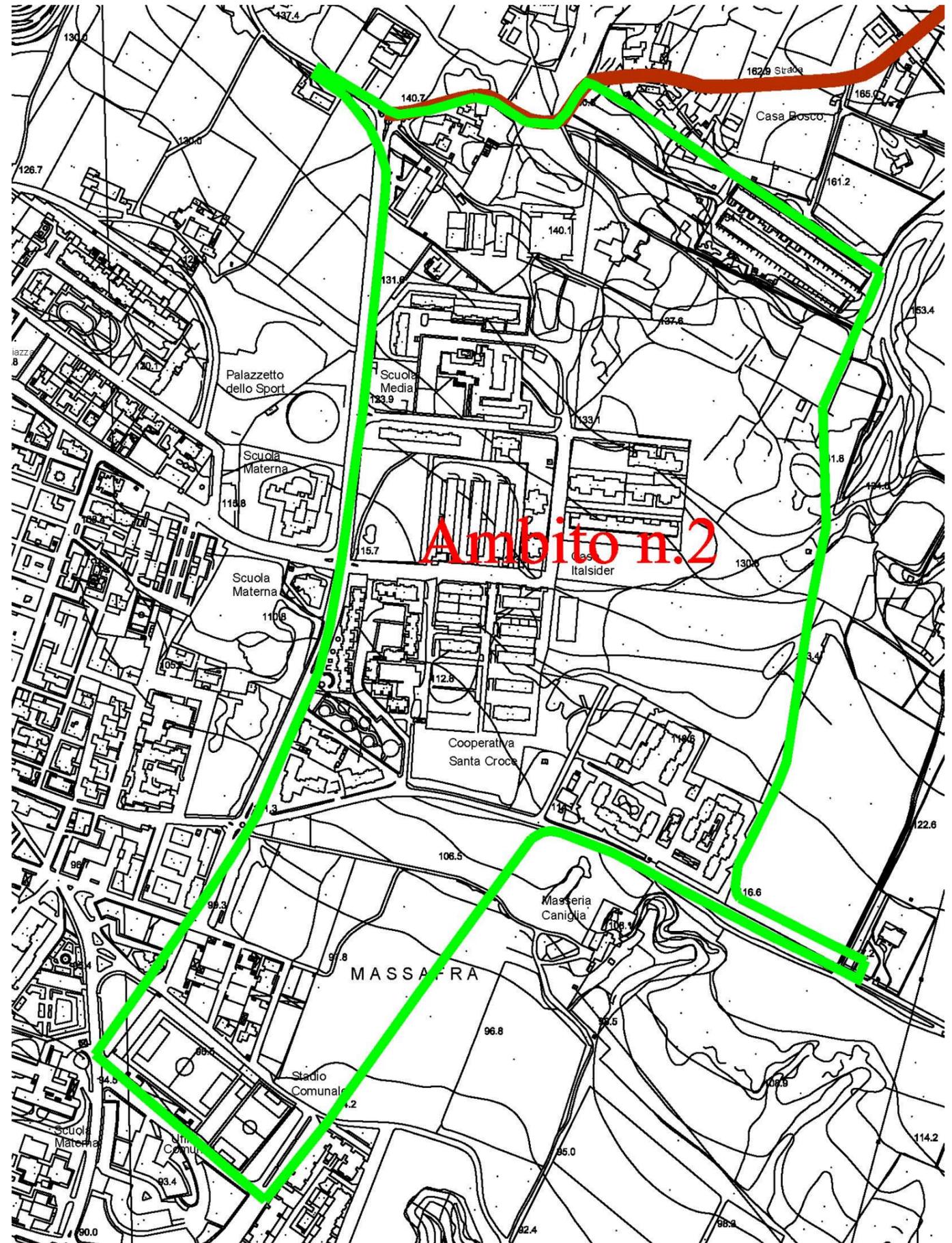
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

-  Strade a valenza paesaggistica
-  Strade panoramiche



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

-  *Strade a valenza paesaggistica*
-  *Strade panoramiche*



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.1 Componenti Geomorfologiche

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.1 Componenti Geomorfologiche

-  Versanti
-  Lame e gravine
-  Cordoni dunari



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.1 Componenti Geomorfologiche

-  *Versanti*
-  *Lame e gravine*
-  *Cordoni dunari*



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

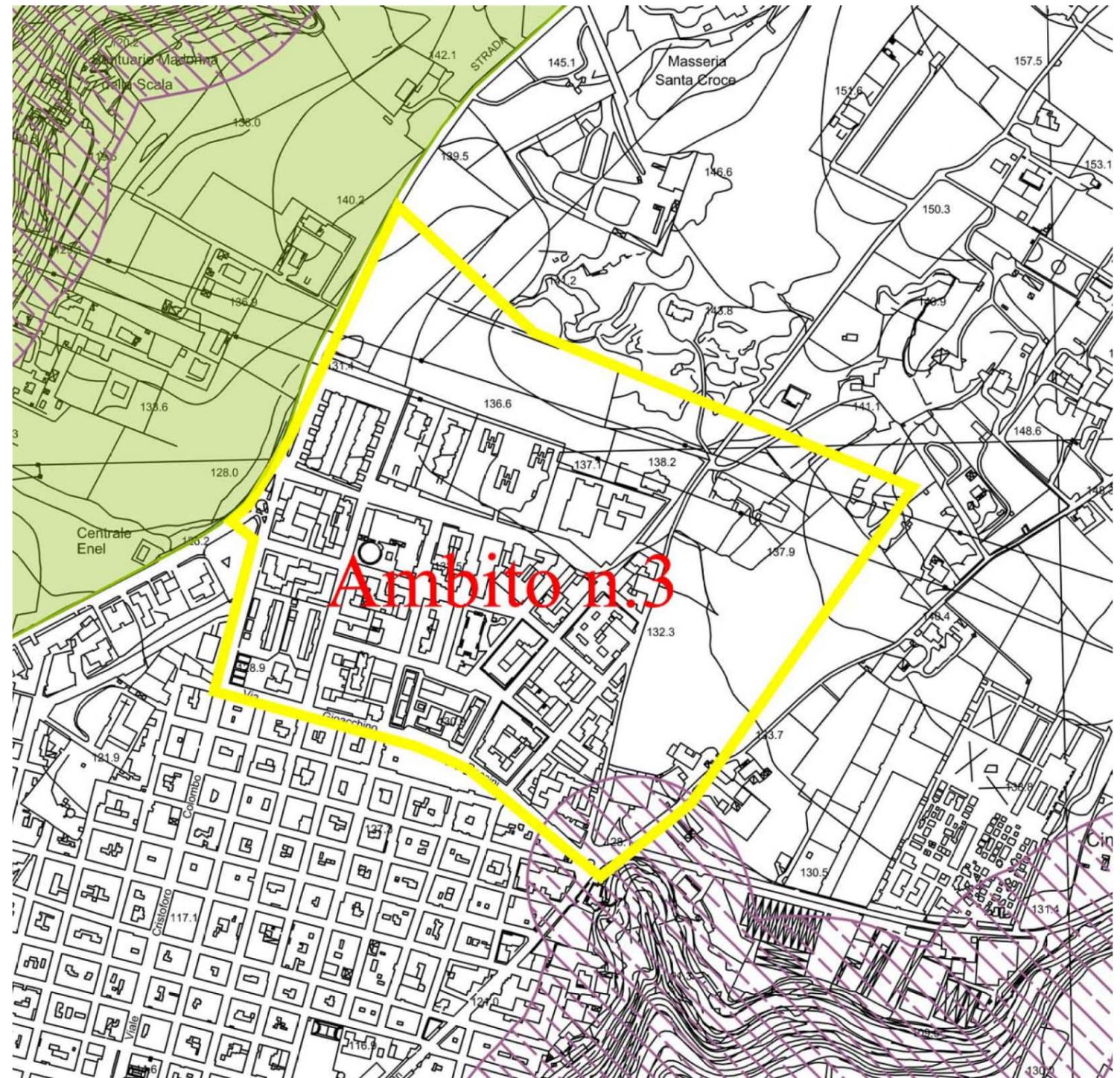
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

6.1.2 Componenti Idrologiche

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.2 Componenti Idrologiche

- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|--|
|  | Territori costieri |  | Reticolo idrografico di connessione della R.E.R. |
|  | Fiumi e torrenti, acque pubbliche |  | Vincolo idrogeologico |



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.1 Struttura Idrogeomorfologica – 6.1.2 Componenti Idrologiche

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | <i>Territori costieri</i> |  | <i>Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.</i> |
|  | <i>Fiumi e torrenti, acque pubbliche</i> |  | <i>Vincolo idrogeologico</i> |



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

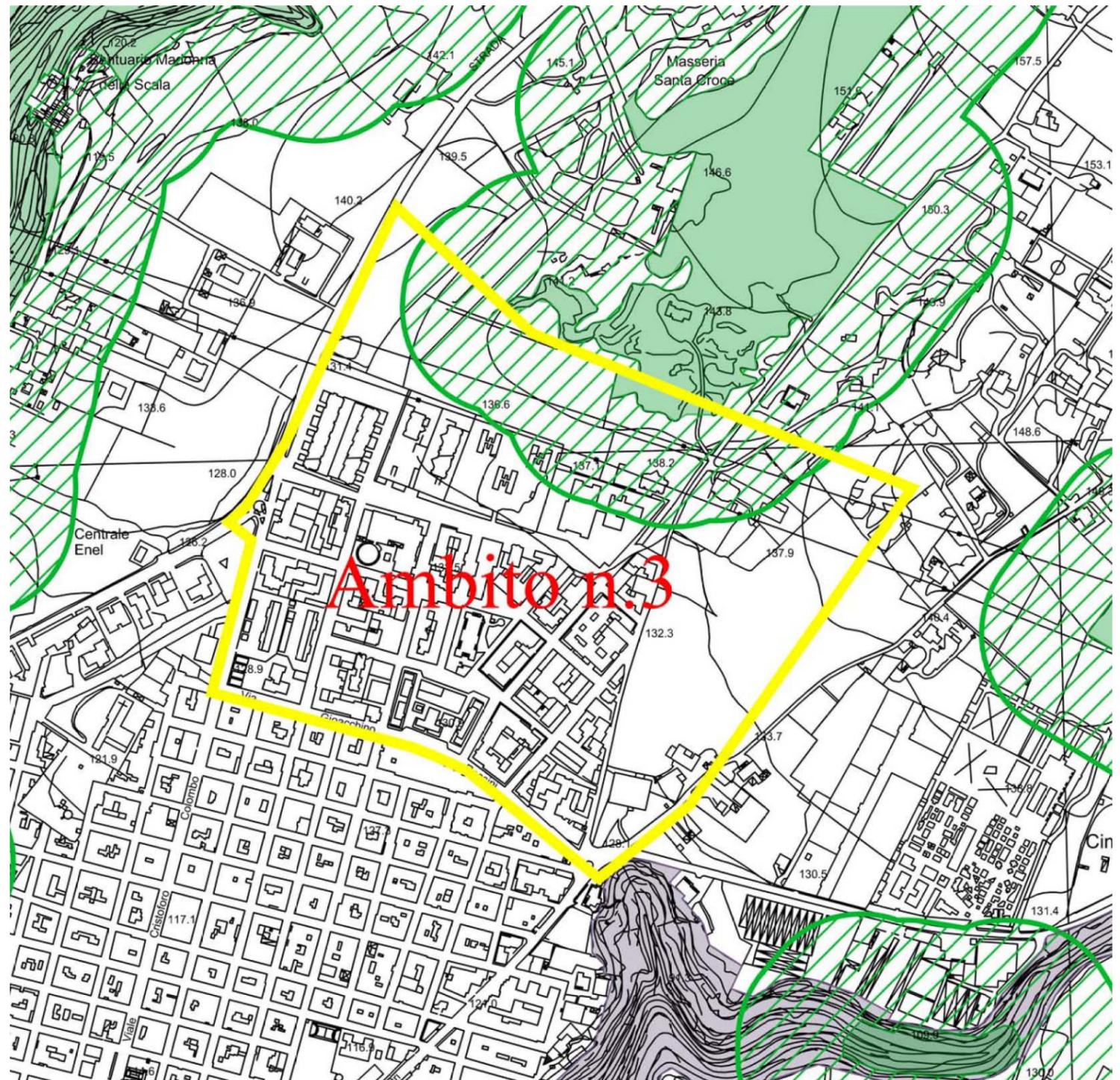
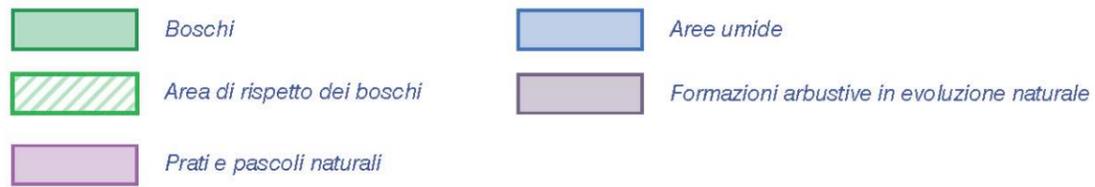
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

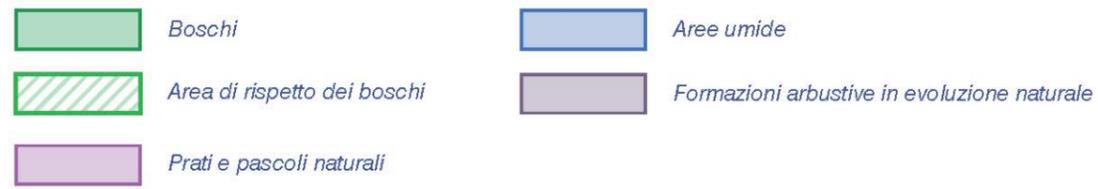
6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

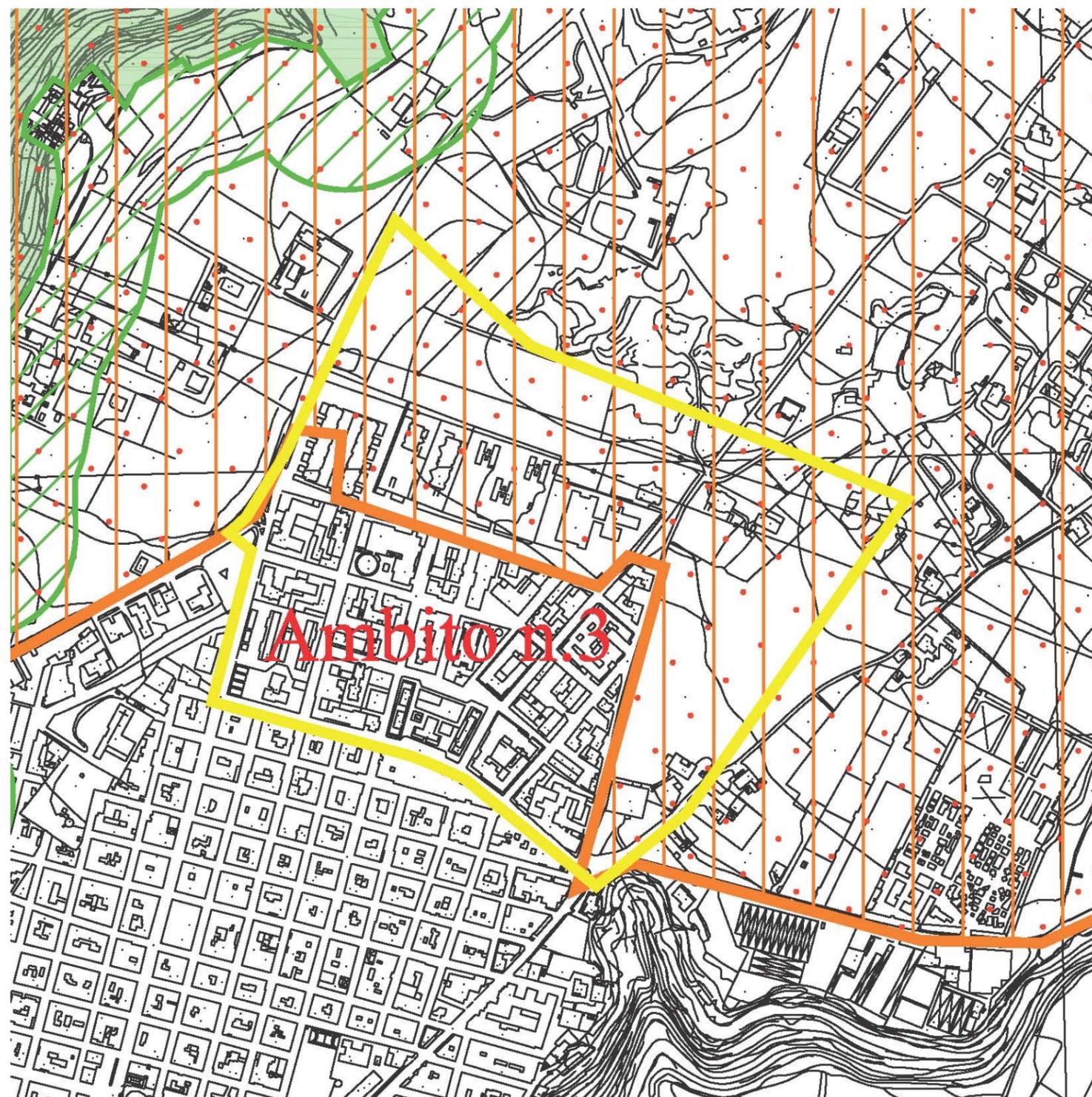
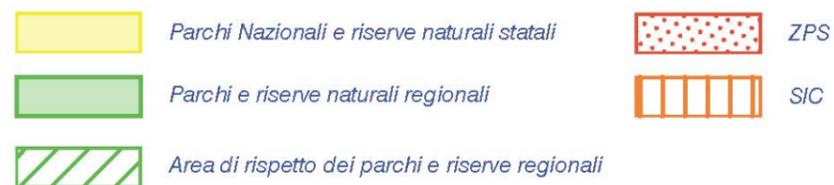
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

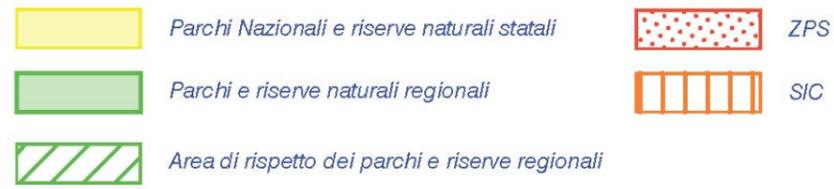
6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale – 6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

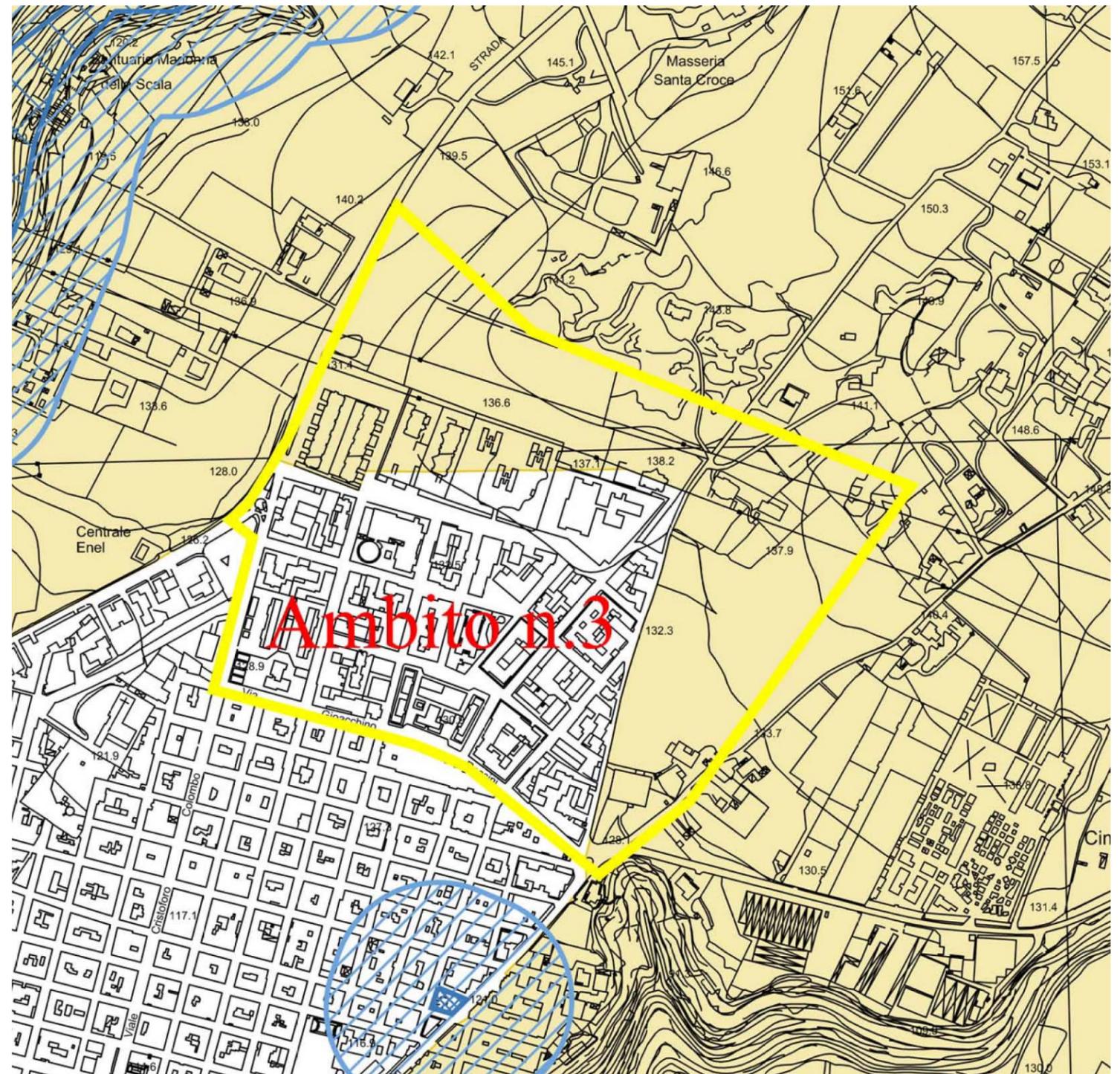
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

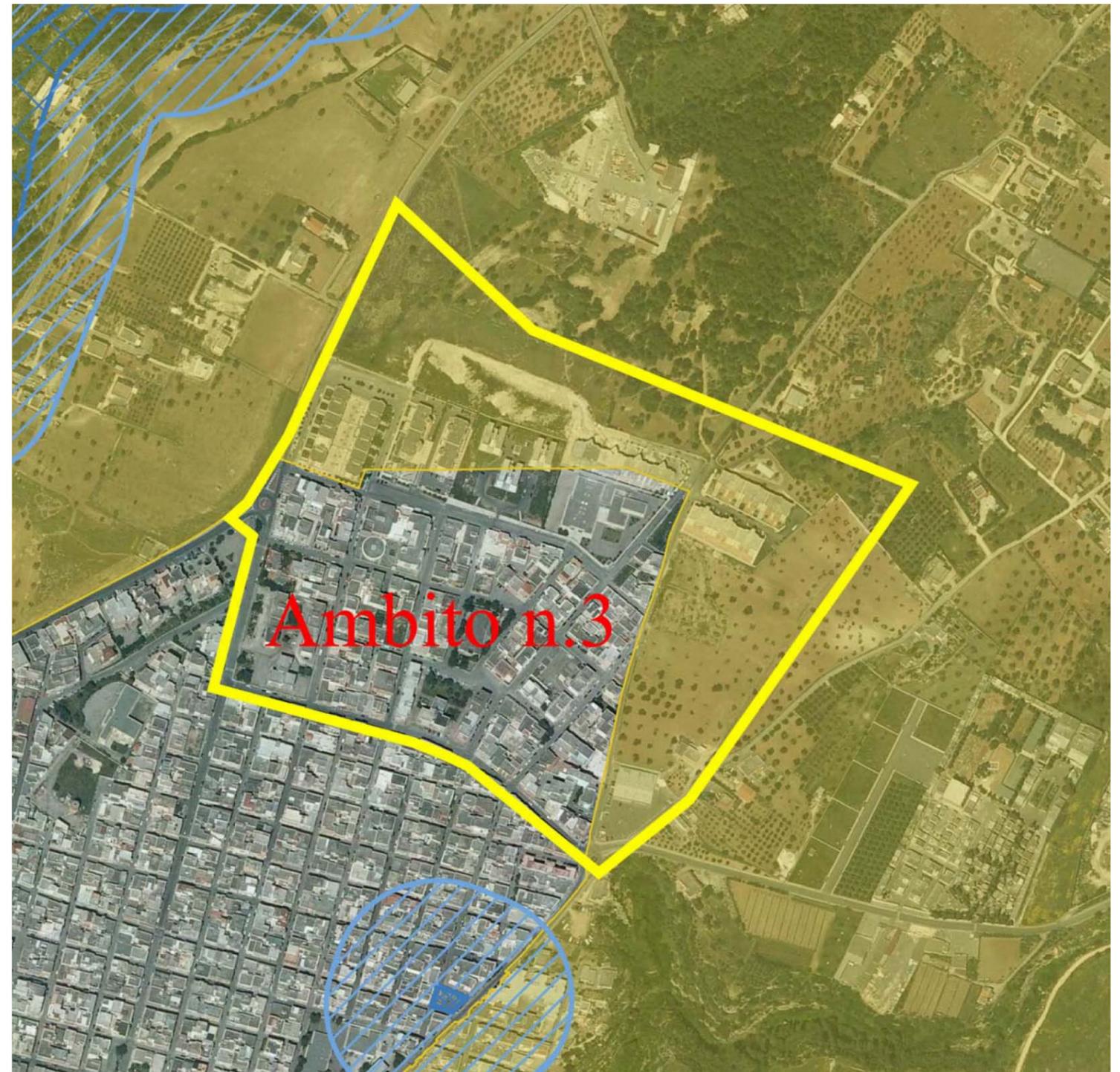
-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Città consolidata
-  Siti interessati da beni storico - culturali
-  Area di rispetto delle componenti culturali e insediative



Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.1 Componenti Culturali e Insediative

-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Città consolidata
-  Siti interessati da beni storico - culturali
-  Area di rispetto delle componenti culturali e insediative



Perimetrazione su Ortofoto

Ambito di Rigenerazione Urbana 03 - “Comprensorio n. 2”

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

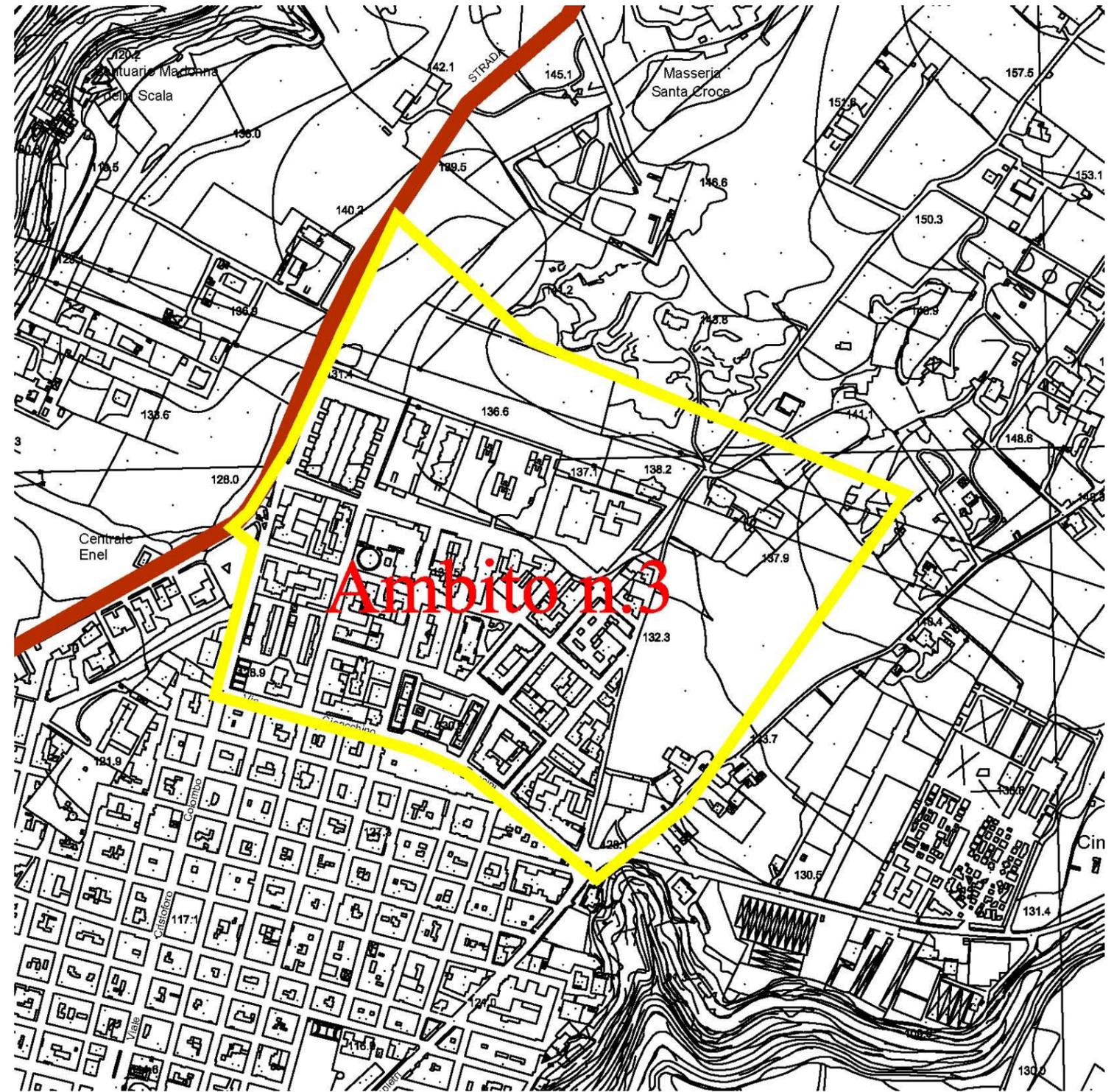
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici – 6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale – 6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

-  Strade a valenza paesaggistica
-  Strade panoramiche



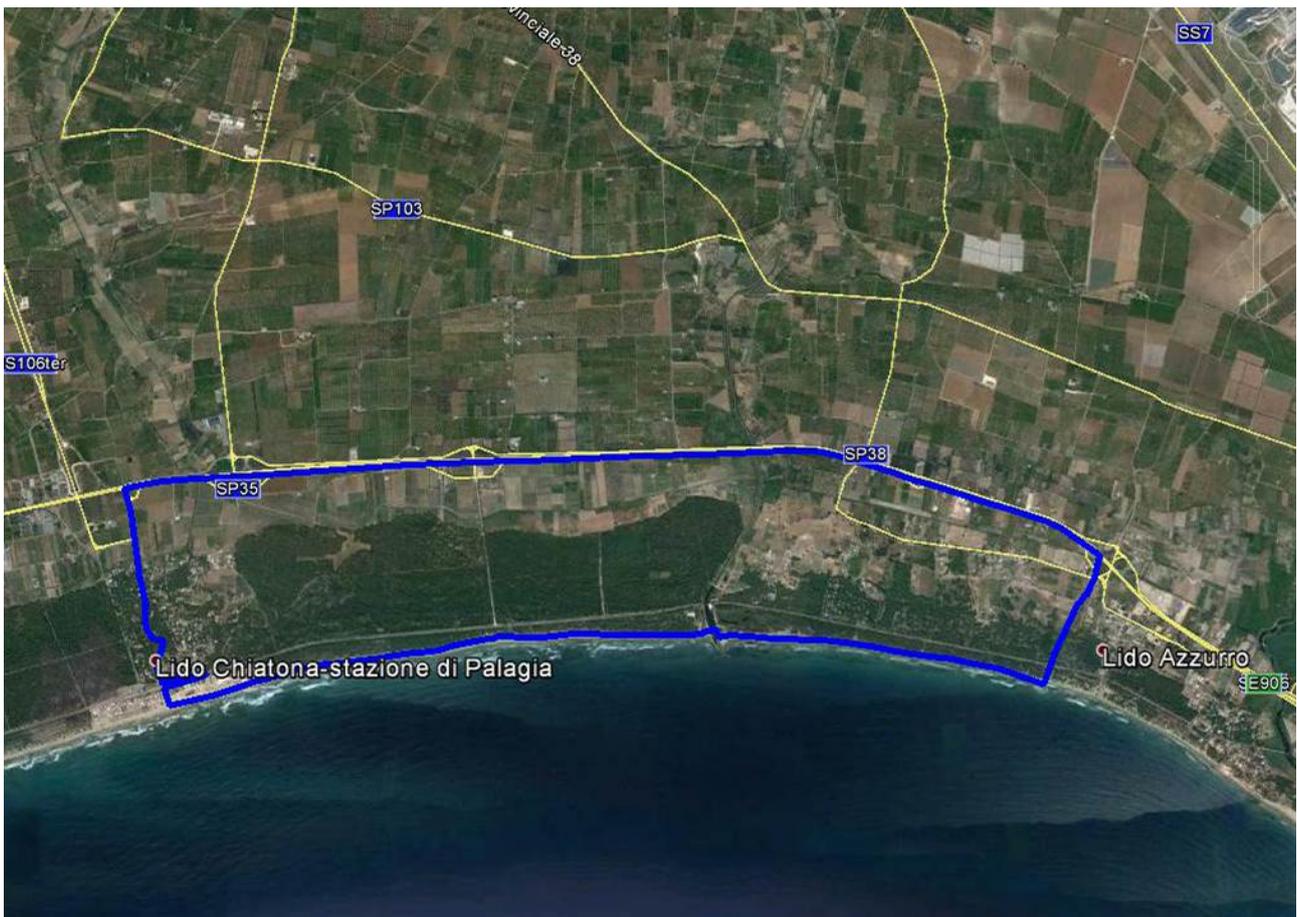
Perimetrazione su Carta Tecnica Regionale

-  *Strade a valenza paesaggistica*
-  *Strade panoramiche*



Perimetrazione su Ortofoto

4.1.4. Ambito di Rigenerazione Urbana 04: “Fascia Costiera: Chiatona – Verde Mare”



Chiatona

Chiatona fa parte del contesto costiero di Massafra, la porzione di territorio maggiormente edificata ricade per buona parte nel territorio di Palagiano.

In seguito all’evoluzione socio-economica avvenuta tra gli anni 60/70 questo borgo si è sviluppato con un processo di urbanizzazione libero e privo di regole andando ad alterare il sistema ambientale della pineta e del litorale.

Con l’adozione dei primi Programmi di Fabbricazione, avvenuta negli anni settanta, si è cercato di arrestare l’abusivismo edilizio, ma non sono stati ottenuti i risultati prefissati, dal momento che gli strumenti urbanistici si sono rivelati inadeguati e lenti; solo a seguito dell’approvazione della Legge n. 431 del 08 agosto 1985, nota come legge “Galasso” con cui sono state introdotte a livello normativo una serie di tutele sui beni paesaggistici e ambientali, si è riusciti a fermare questo processo di espansione spontanea, anche se il borgo si era già formato.

Allo stato attuale Chiatona è rappresentata da un insieme di abitazioni senza identità, prive di servizi, reti infrastrutturali organicamente strutturate e fognarie funzionanti; tutte condizioni contemplate proprio tra le finalità e l’ambito di applicazione per gli interventi di riqualificazione

urbana, che dovranno mirare alla ricucitura del tessuto, salvaguardando il più possibile le aree libere che rappresentano un patrimonio ecologico e ambientale di grande valore

Marina di Ferrara

A partire dal 1935 inizia l'opera di appoderamento e di colonizzazione dei terreni sottoposti a bonifica.

Il Consorzio di Bonifica, tra il 1935 e il 1939, interviene in località Patemisco. Più consistenti sono gli interventi realizzati dall'Ente Riforma a partire dagli anni 50.

Soprattutto nelle aree a sud del territorio ricadente nei limiti amministrativi del Comune di Massafra, verso la zona a mare, il Consorzio realizza ingenti opere che consentono di rendere produttive le aree ricomprese tra il fiume Patemisco, il fiume Lato, e la strada statale 106 Ionica.

Ad est del fiume Patemisco, in una zona denominata successivamente Marina di Ferrara, vengono costruite alcune case rurali lungo le strade realizzate dal Consorzio.

Anche questo Borgo, come quello di Chiatona, subisce una forte trasformazione negli anni 70.

L'interesse agricolo viene meno anche per le modeste estensioni dei poderi e si avvia un processo di riconversione che porta l'ambito rurale a diventare un ambito residenziale vacanziero con matrice rurale.

Anche questo Borgo sconta le stesse criticità del Borgo Chiatona per il quale valgono le stesse indicazioni operative.

Verdemare

L'insediamento di Verdemare, nasce da un Piano di Lottizzazione della fine degli anni cinquanta, con l'intento di incentivare la crescita turistica della fascia costiera in un'area compresa tra Marina di Ferrara e Marinella di Chiatona, luogo che per la sua valenza ambientale e paesaggistica, si prestava allo sviluppo del settore turistico.

Gli interventi previsti in detta zona, erano in realtà tre, presentati da tre diverse società, su suoli di proprietà comunale; ma solo la cooperativa denominata "Verdemare" proseguì con la cantierizzazione alla fine degli anni settanta, mentre le altre due non perfezionarono l'iter, causando di fatto la mancata definizione del programma coordinato di sviluppo turistico.

Tale insediamento ricade nel perimetro SIC e ZPS, in una zona particolarmente sensibile dal punto di vista paesaggistico, ma rimane totalmente isolata dal contesto in cui si trova, con cui non ha alcuna relazione.

Le aree adiacenti, parzialmente sfruttate a fini agricoli, di poca valenza, possono essere recuperate proprio per completare ancora oggi, quel programma di sviluppo turistico mai definito.

Quanto evidenziato sino ad ora rileva chiaramente che risulta indispensabile programmare interventi di rigenerazione, considerato che per tali ambiti si possono facilmente esemplificare le seguenti criticità:

Le tre aree ricadono nello stesso contesto (città della diffusione) e possono essere trattate con le stesse argomentazioni.

Come già evidenziato, scontano le stesse criticità, che possono così riassumersi:

- Borghi edificati totalmente in “autocostruzione” senza alcuna regola compositiva, privi di qualsiasi identità e struttura;
- Sistema infrastrutturale inesistente. Mancanza di una rete di accessi organica e definita che possa essere di volano per stimolare un processo di sviluppo oggi impossibile da ipotizzare;
- Forte caratterizzazione rurale dell’edificato. Numerosi sono gli esempi di manufatti realizzati in modo precario con materiali di risulta e di recupero;
- Assenza assoluta di servizi alla residenza;
- Totale assenza di attrezzature che possano focalizzare la vocazione turistica delle aree.

Per quanto sopra si possono ipotizzare i seguenti obiettivi da raggiungere attraverso una corretta pianificazione degli interventi di rigenerazione urbana:

- Redazione e approvazione del piano previsto dalla legge regionale 17/2015 per l’intera fascia litoranea a adlitoranea affinché possano essere pianificate con indicazioni particolareggiate le attività utili per lo sviluppo dell’area;
- Realizzazione di edificato specifico per l’utenza turistica nelle zone tra la strada statale 106 e la fascia pinetata affinché si possa incentivare l’insediamento di residenti stabili;
- Realizzazione di un sistema di viabilità organica ed integrata con il contesto nonché di servizi alla residenza, che possa favorire il processo insediativo oltre che favorire l’accesso e l’utilizzo del litorale;
- Realizzazione di reti infrastrutturali adeguate alle esigenze contemporanee (acqua, fogna, luce, gas, telecomunicazioni, ecc.);
- Realizzazione di strutture dedicate al turismo (porto turistico, strutture annesse di servizio al porto, alberghi, ristoranti, ecc.) che possano favorire il processo di riqualificazione delle aree, creando nuove forme di occupazione e di reddito;

Come in precedenza, anche in questo caso, è stata predisposta una tabella riassuntiva, dove in rosso

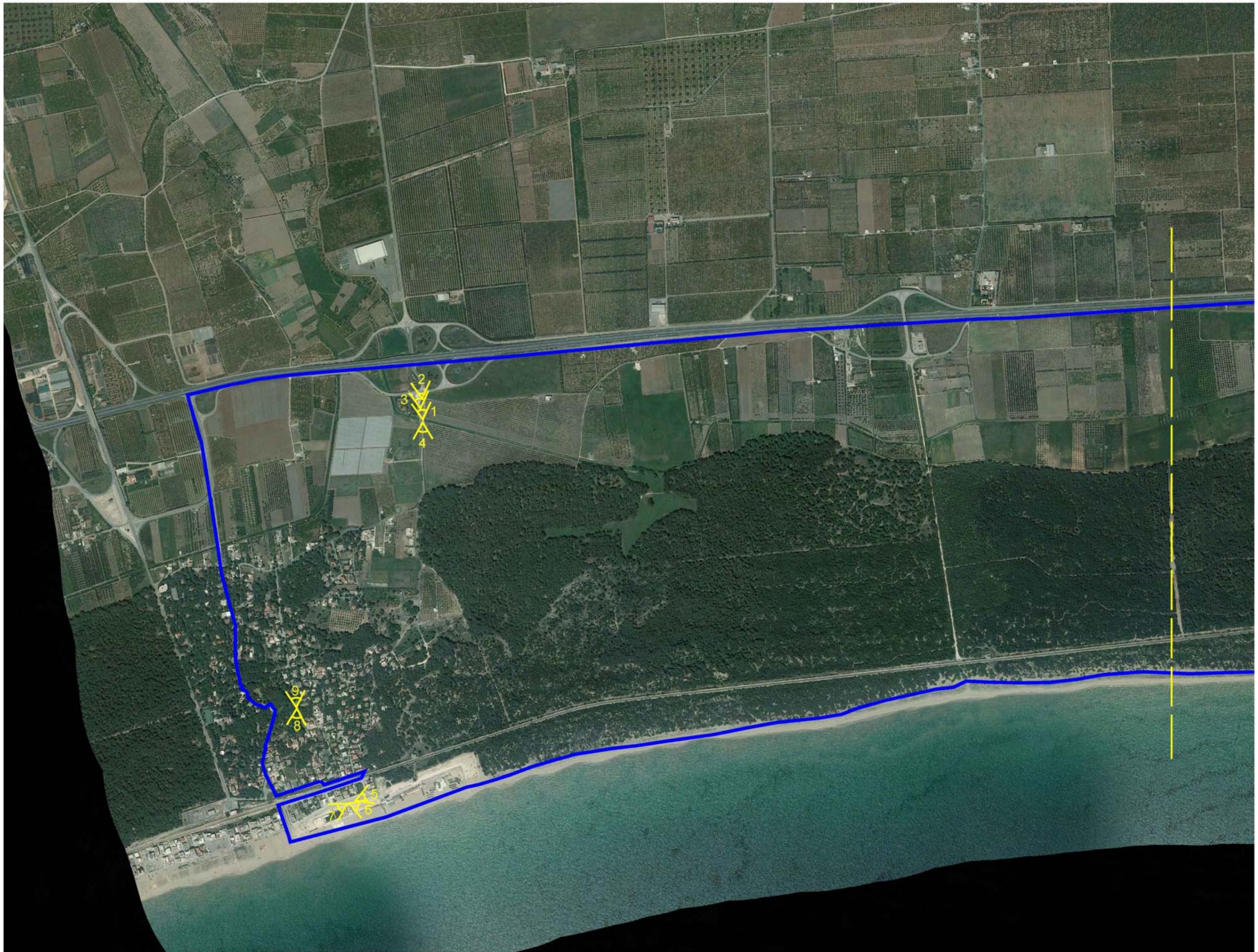
sono rilevabili prioritariamente le criticità cui seguono le eventuali problematiche che si sommerebbero alle prime, qualora non vengano pianificate e attuate a breve le azioni idonee; in verde, sono state evidenziate le peculiarità e le opportunità che si possono cogliere, assoggettando tali aree ad interventi di rigenerazione urbana.

LA MARINA - ABITARE NELLA NATURA RISPETTANDOLA	
CRITICITÀ	PECULIARITÀ
Scarsa dotazione di servizi per i residenti annuali e stagionali	Area a grande valenza paesaggistico-ambientale
Inadeguata presenza di reti infrastrutturali	Area ad alta vocazione turistico-residenziale
Mancanza di un valore identitario del luogo	Area ad alta presenza stagionale estiva
CONSEGUENZE	OPPORTUNITÀ
Abbandono dei fabbricati da parte della popolazione locale residente	Miglioramento delle dotazione dei servizi attraverso interventi mirati a favorire il prolungamento della stagione turistica
Aumento del degrado urbanistico, sociale, e ambientale	Riqualificazione e salvaguardia delle aree a valenza ambientale
Maggiore presenza di popolazione extracomunitaria residente	Sviluppo del turismo e conseguente aumento dei posti di lavoro
Minore interesse da parte di investitori	Incentivazione della mobilità sostenibile

Ambito di Rigenerazione Urbana 04

Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





CHIATONA



Figura 1: Via degli Oleandri, direzione Nord



Figura 2: Via degli Oleandri, direzione Nord



Figura 3: Via degli Oleandri, direzione Nord



Figura 4: Via degli Oleandri, direzione Sud



Figura 5: Lungomare Marinai d'Italia, direzione Est



Figura 6: Lungomare Marinai d'Italia, direzione Sud-Est



Figura 7: Lungomare Marinai d'Italia, direzione Ovest



Figura 8: Via del Pino d'Aleppo, direzione Sud



Figura 9: Via del Pino d' Aleppo, direzione Nord

VERDEMARE



Figura 10: Strada Provinciale 38, direzione Nord-Est



Figura 11: Strada Provinciale 38, direzione Nord-Ovest



Figura 12: Strada Provinciale 38, direzione Nord



Figura 13: Strada Provinciale 38, direzione Est



Figura 14: Strada Provinciale 38, direzione Est

MARINA DI FERRARA



Figura 15: Marina di Ferrara I, direzione Est



Figura 16: Marina di Ferrara I, direzione Est

Ambito di Rigenerazione Urbana 04

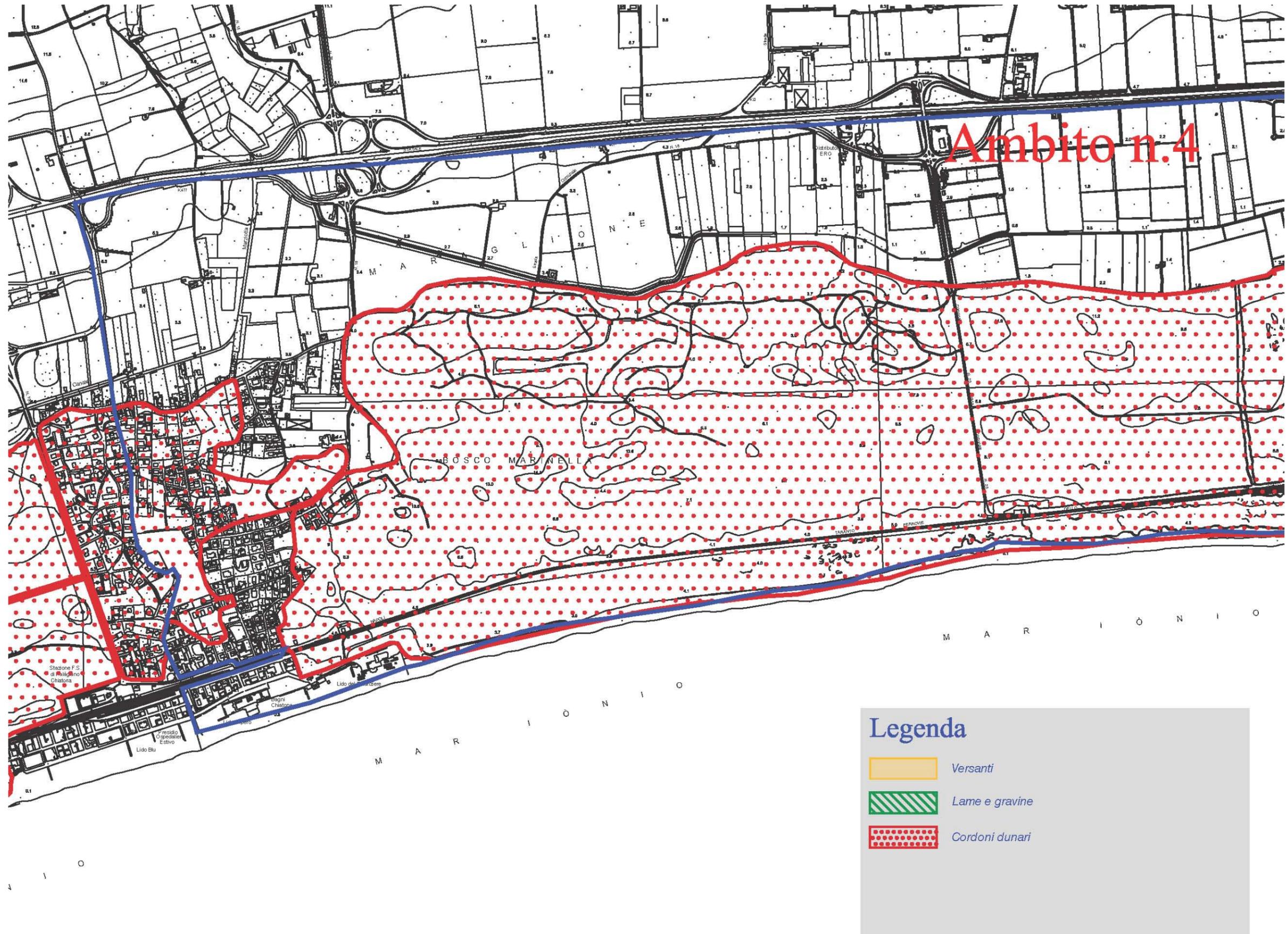
Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

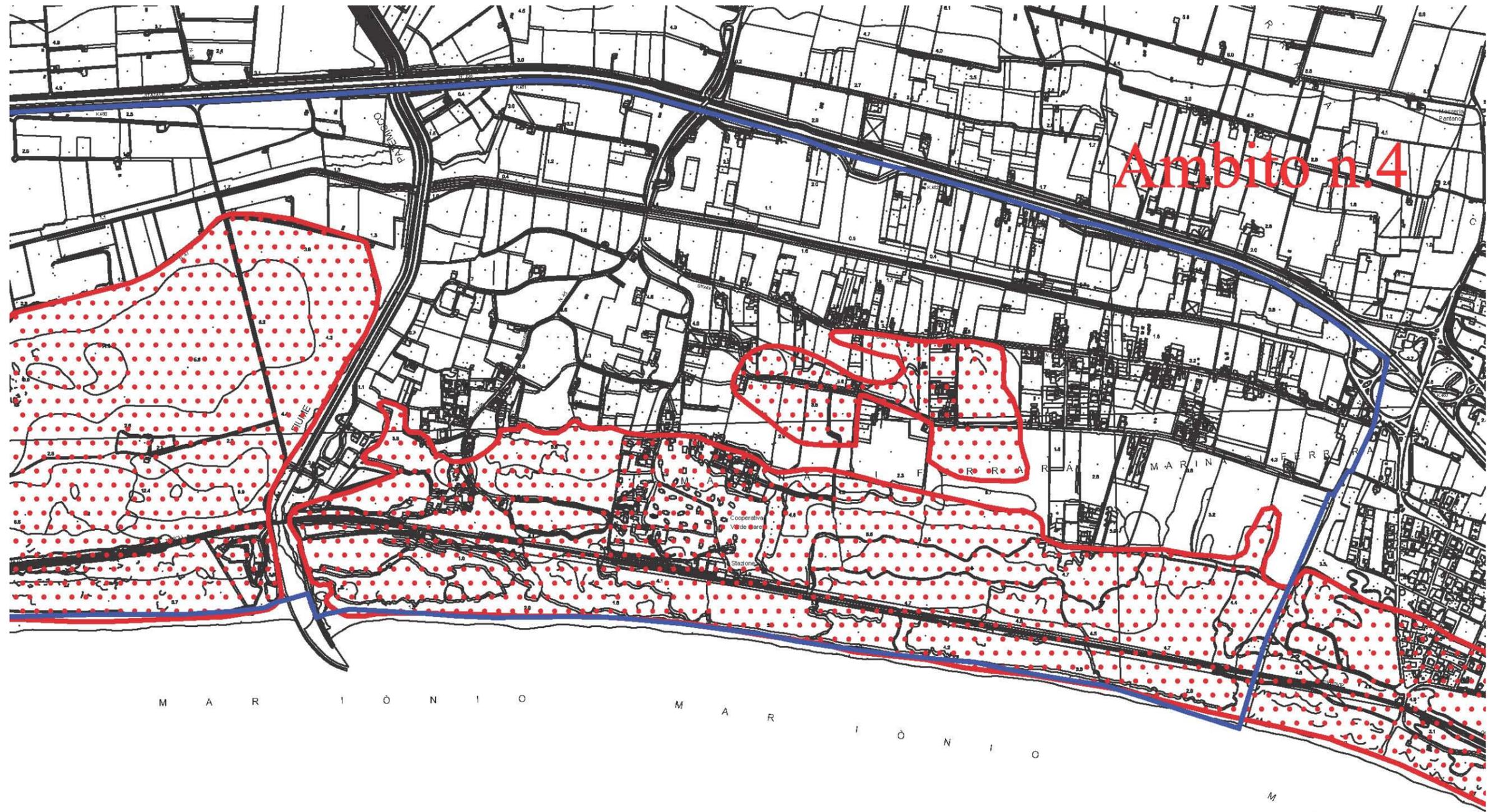
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.1 Struttura Idrogeomorfologica

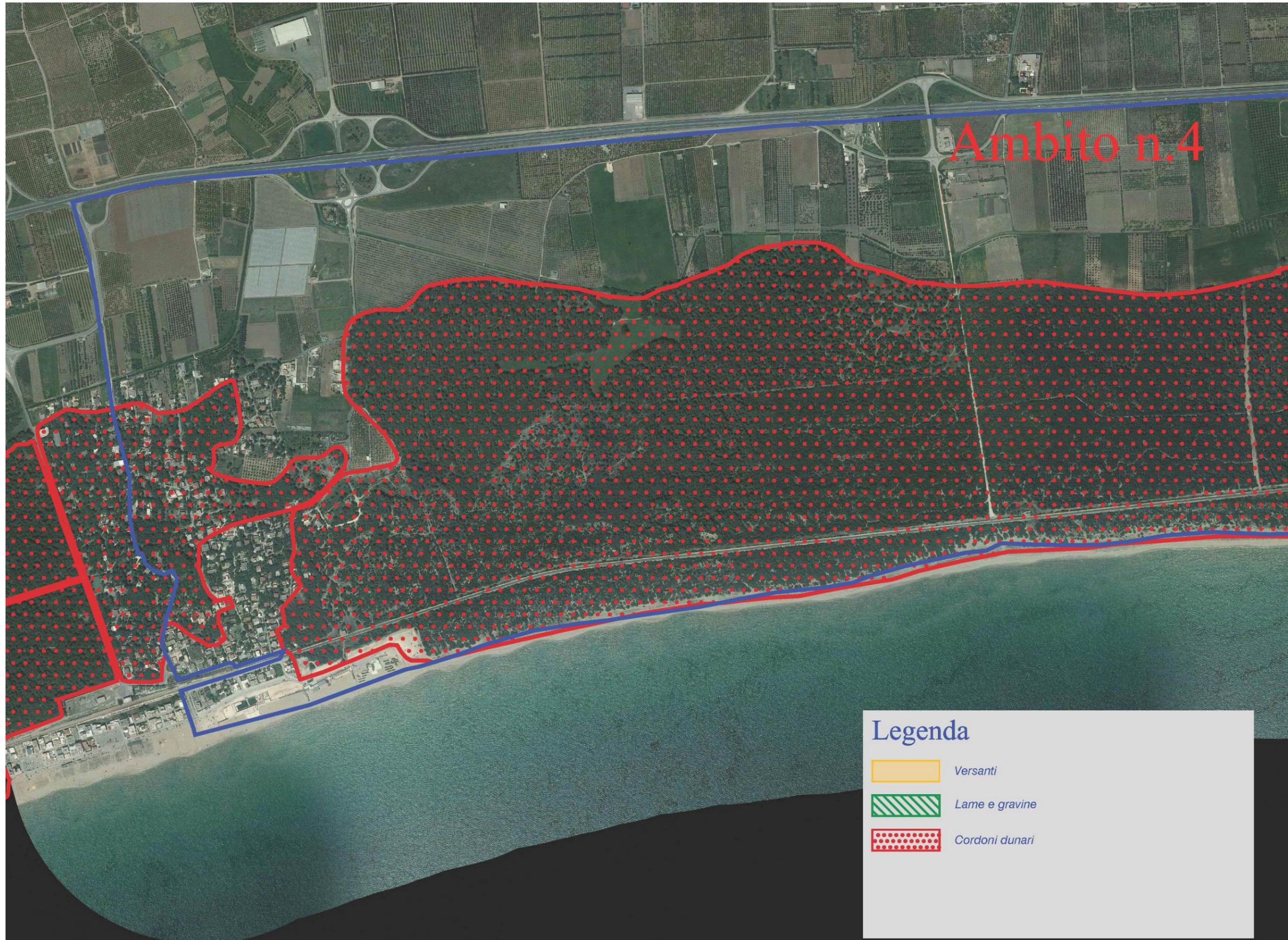
6.1.1 Componenti Geomorfologiche





Legenda

	<i>Versanti</i>
	<i>Lame e gravine</i>
	<i>Cordon dunari</i>





Ambito di Rigenerazione Urbana 04

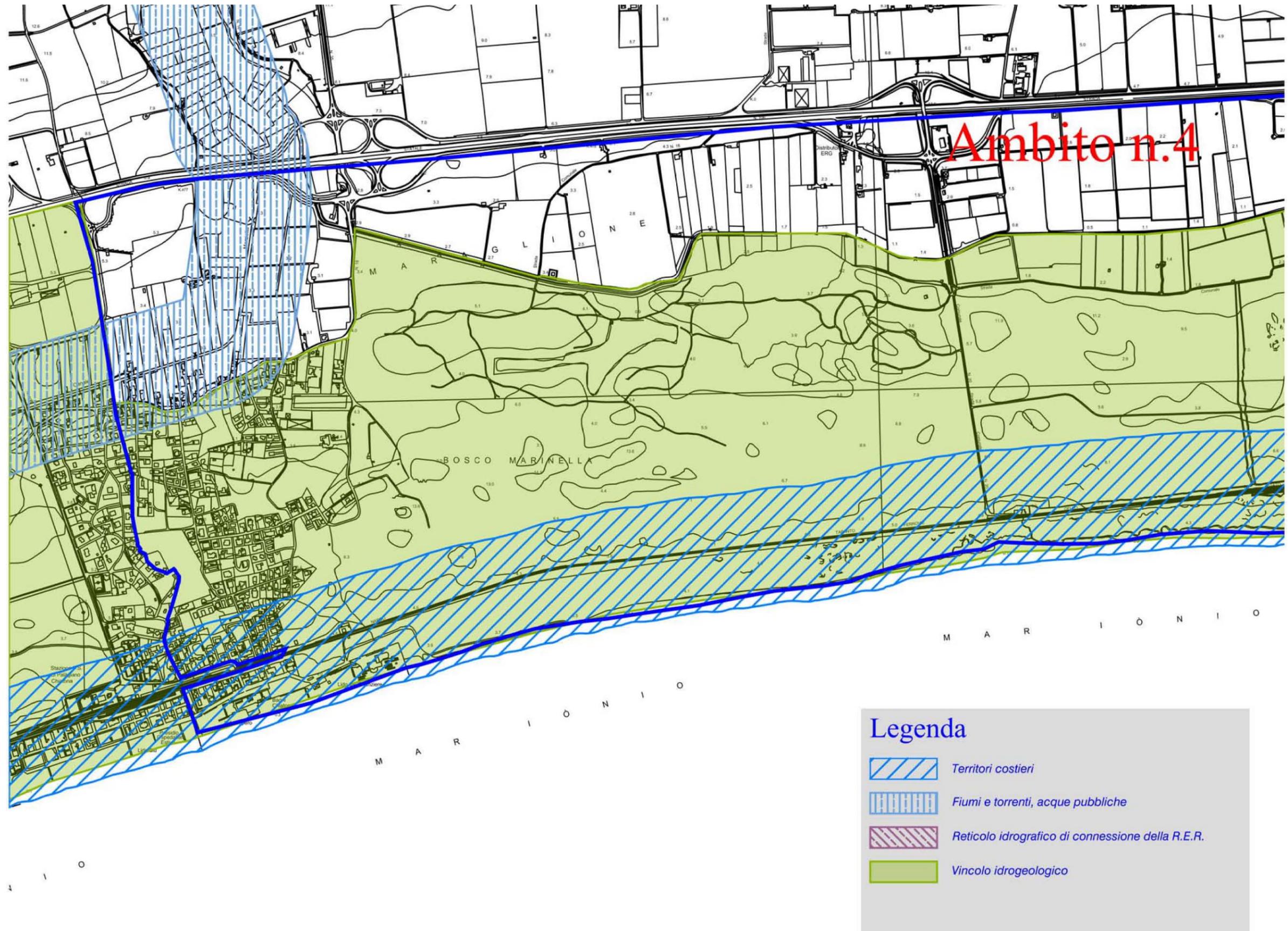
Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

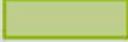
6.1 Struttura Idrogeomorfologica

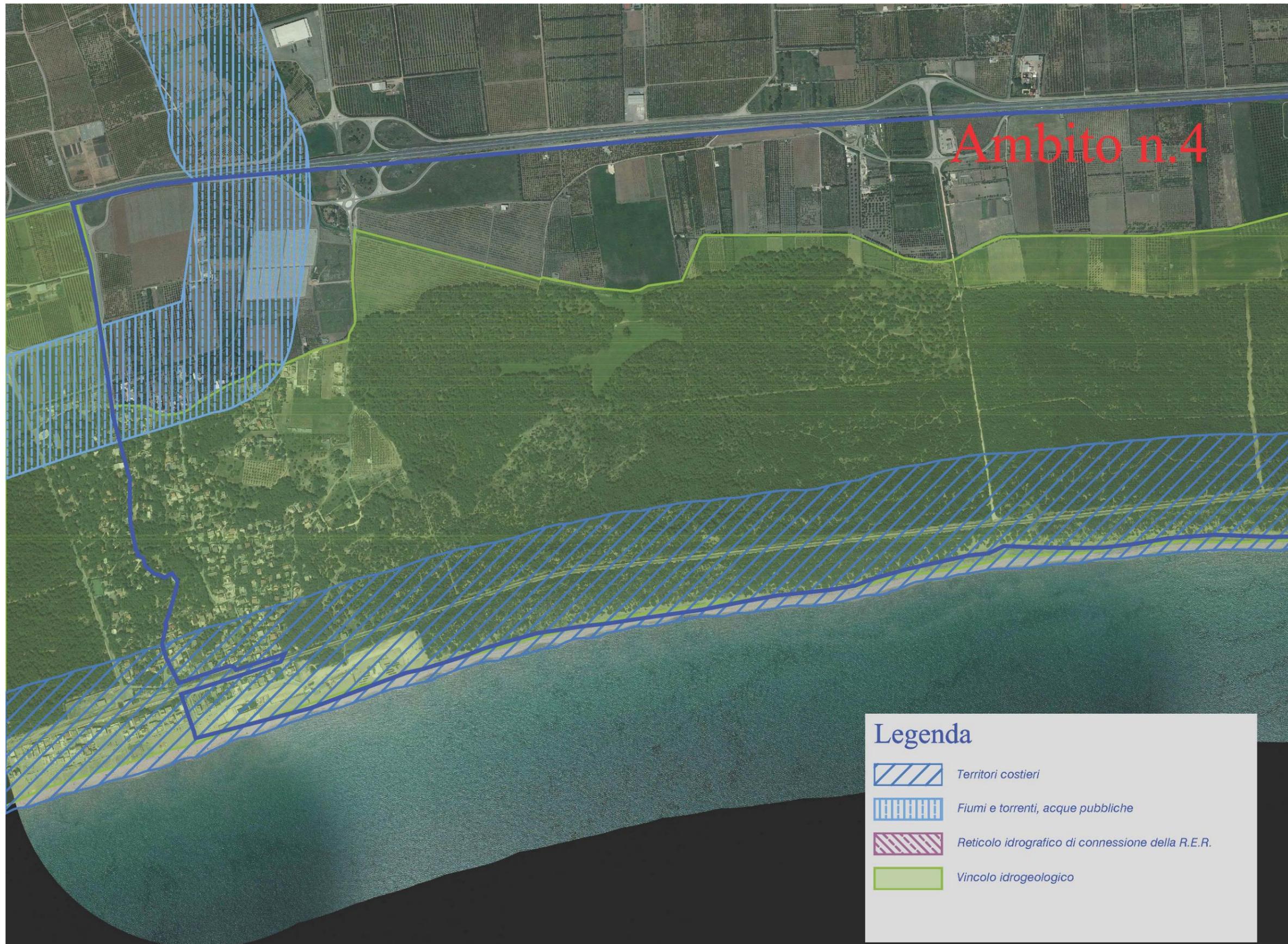
6.1.2 Componenti Idrologiche





Legenda

-  *Territori costieri*
-  *Fiumi e torrenti, acque pubbliche*
-  *Reticolo idrografico di connessione della R.E.R.*
-  *Vincolo idrogeologico*





Ambito di Rigenerazione Urbana 04

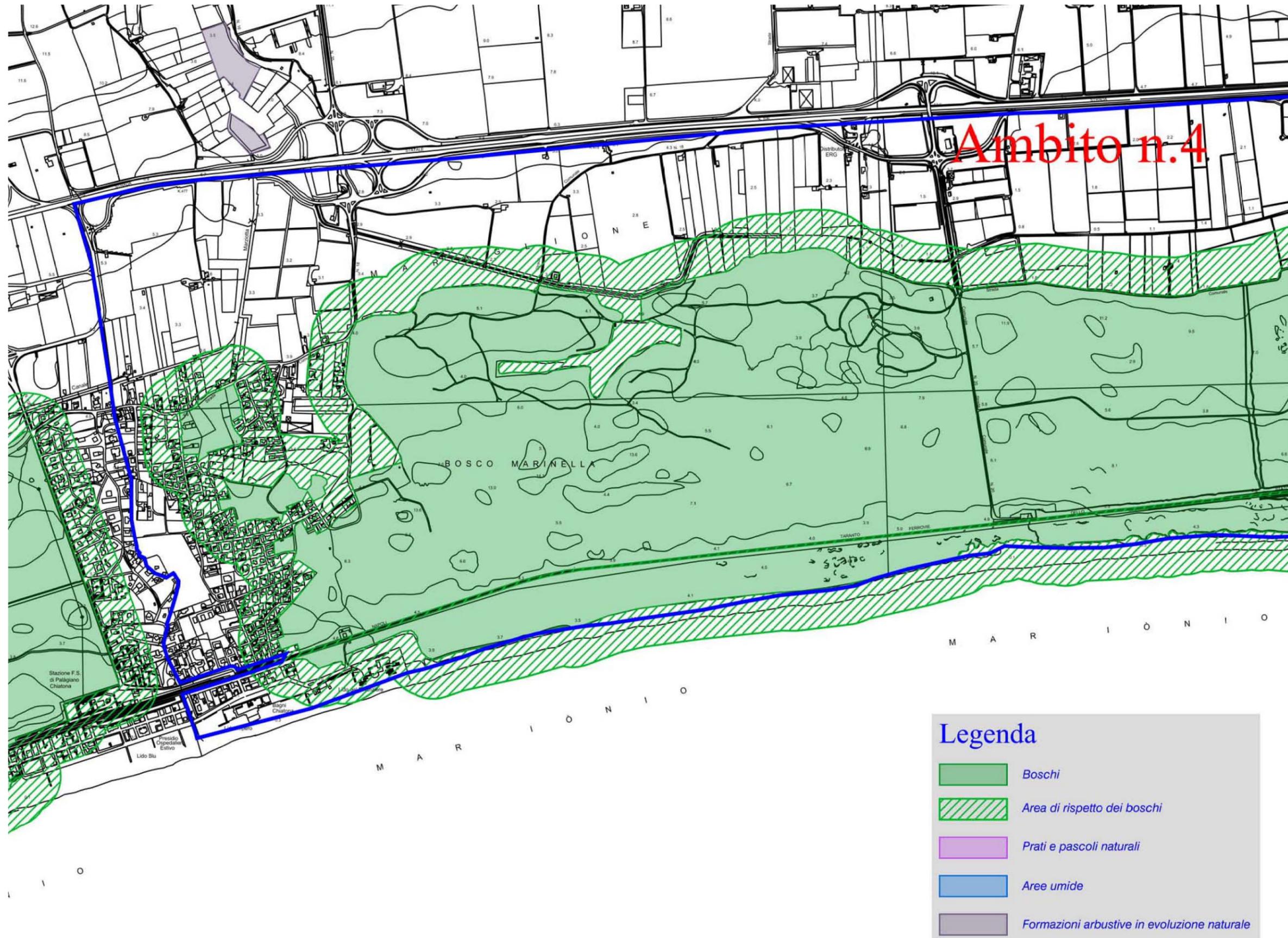
Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

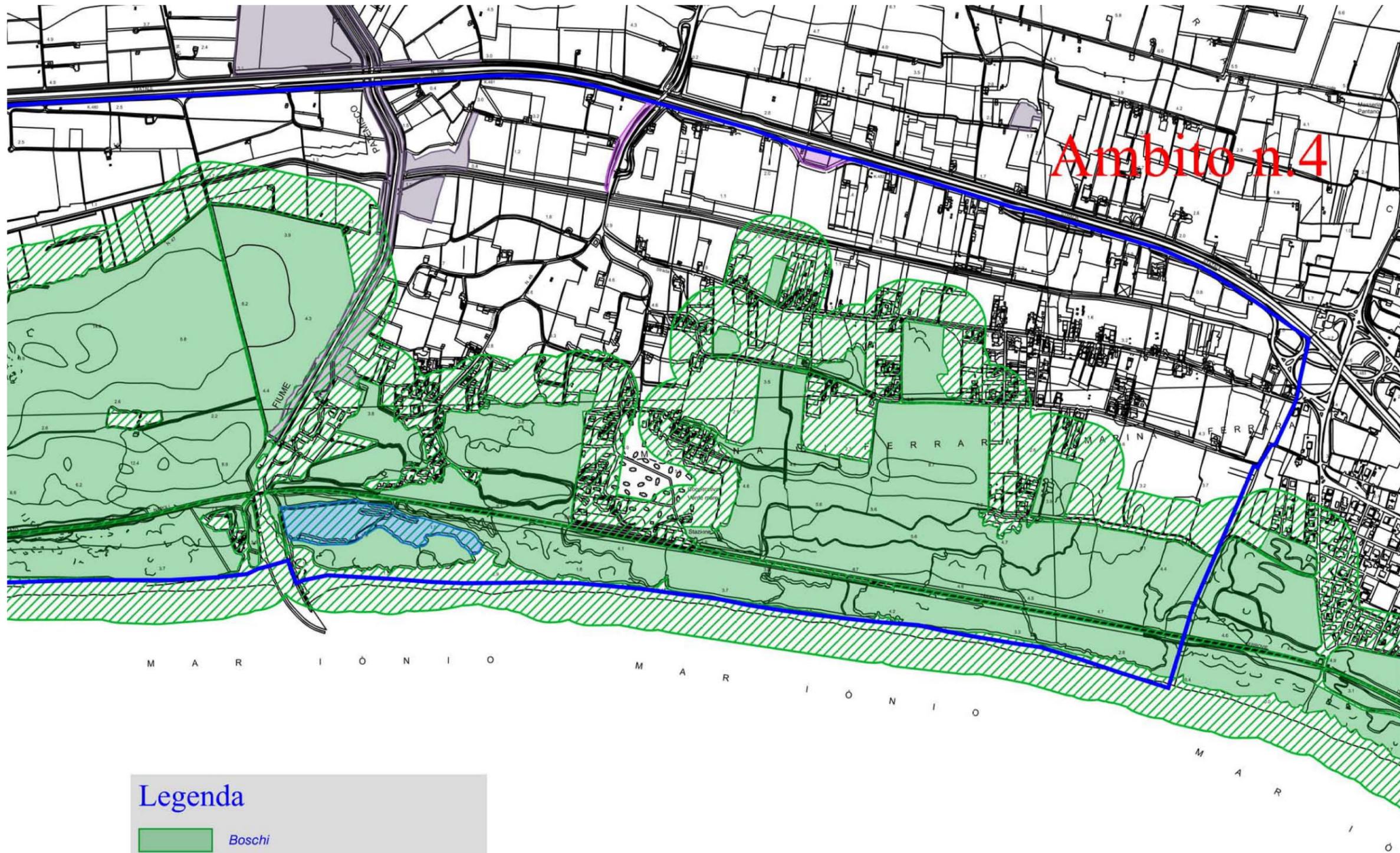
Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

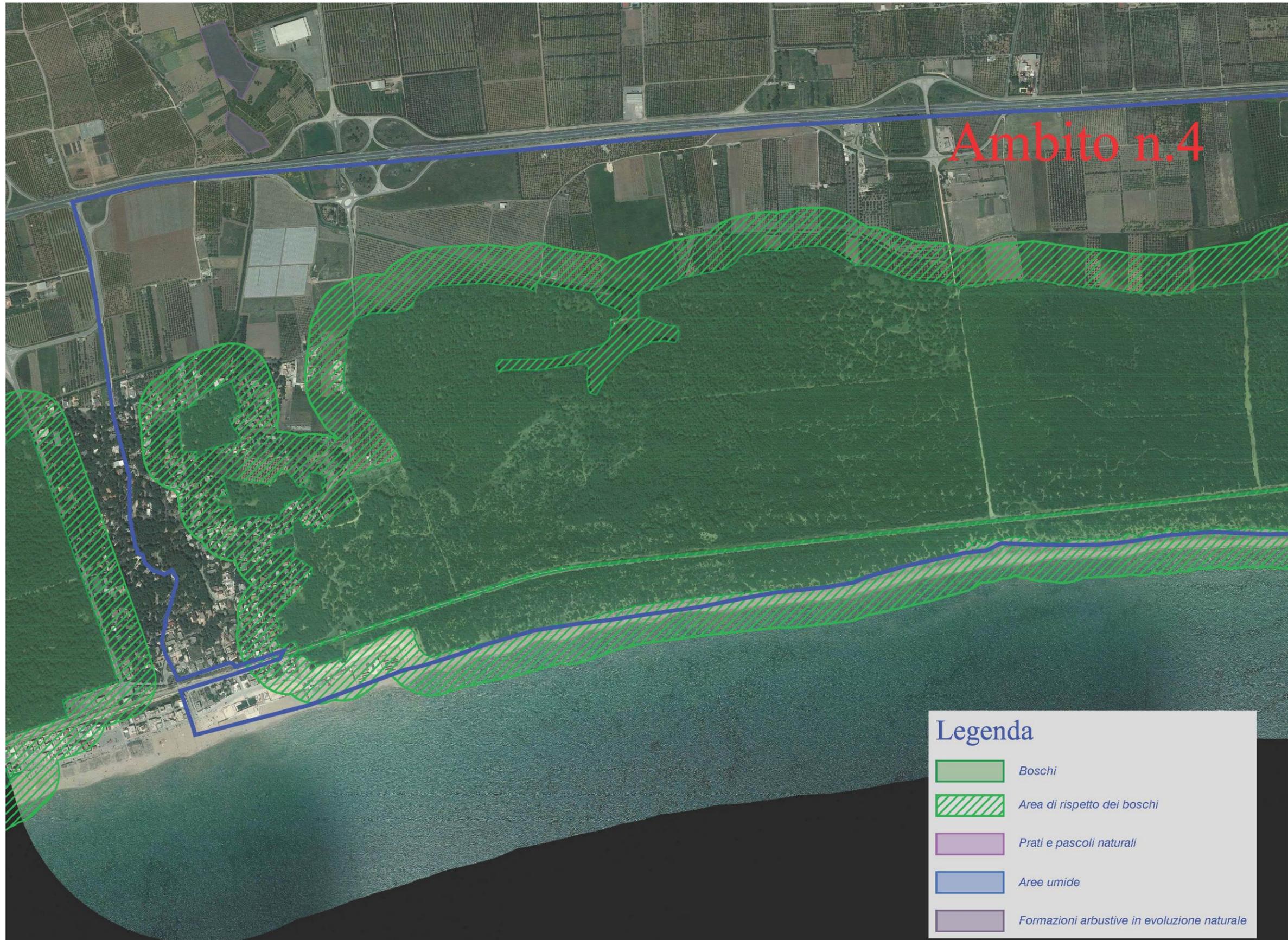
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

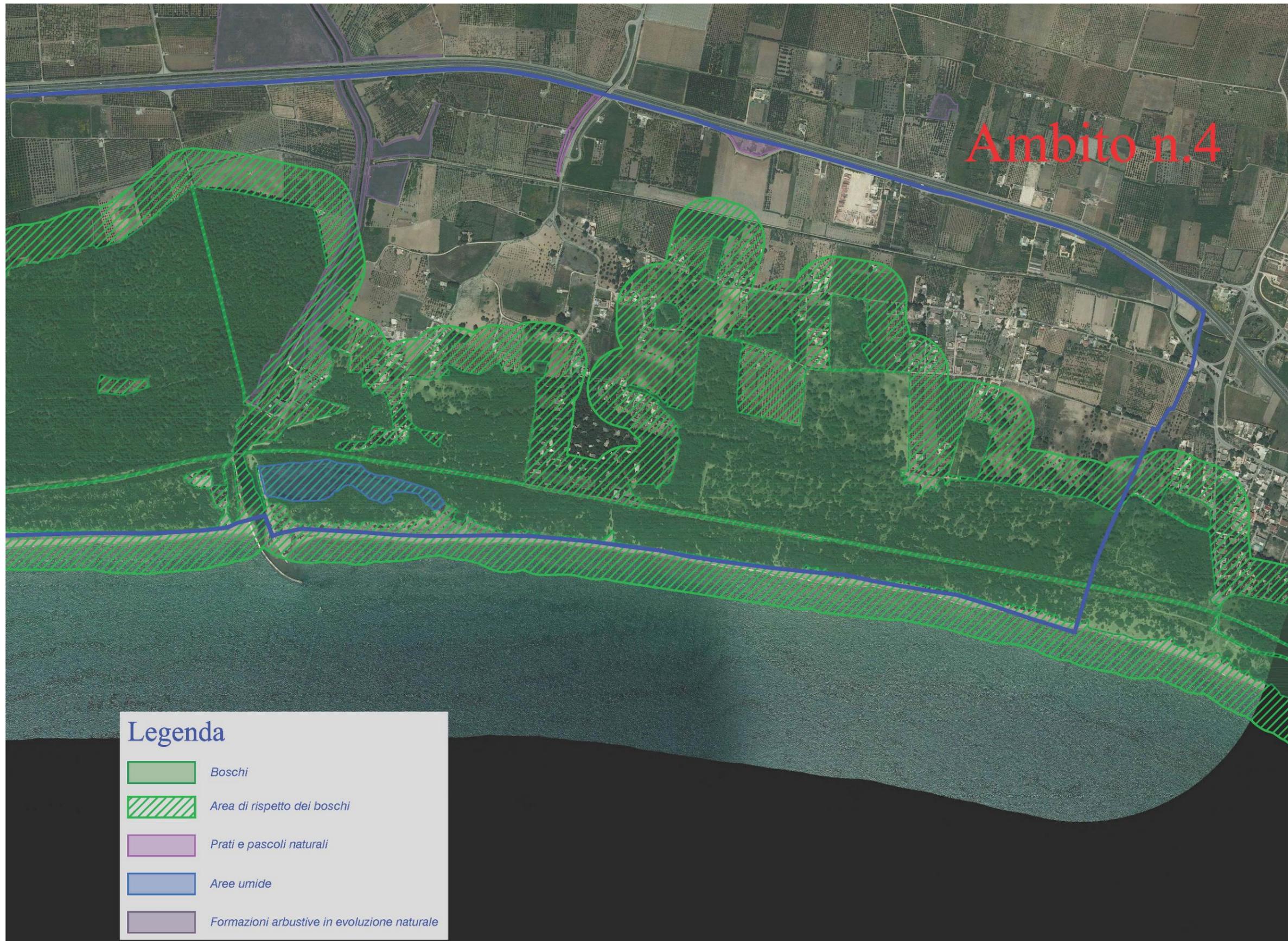
6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

6.2.1 Componenti Botanico- Vegetazionali









Ambito di Rigenerazione Urbana 04

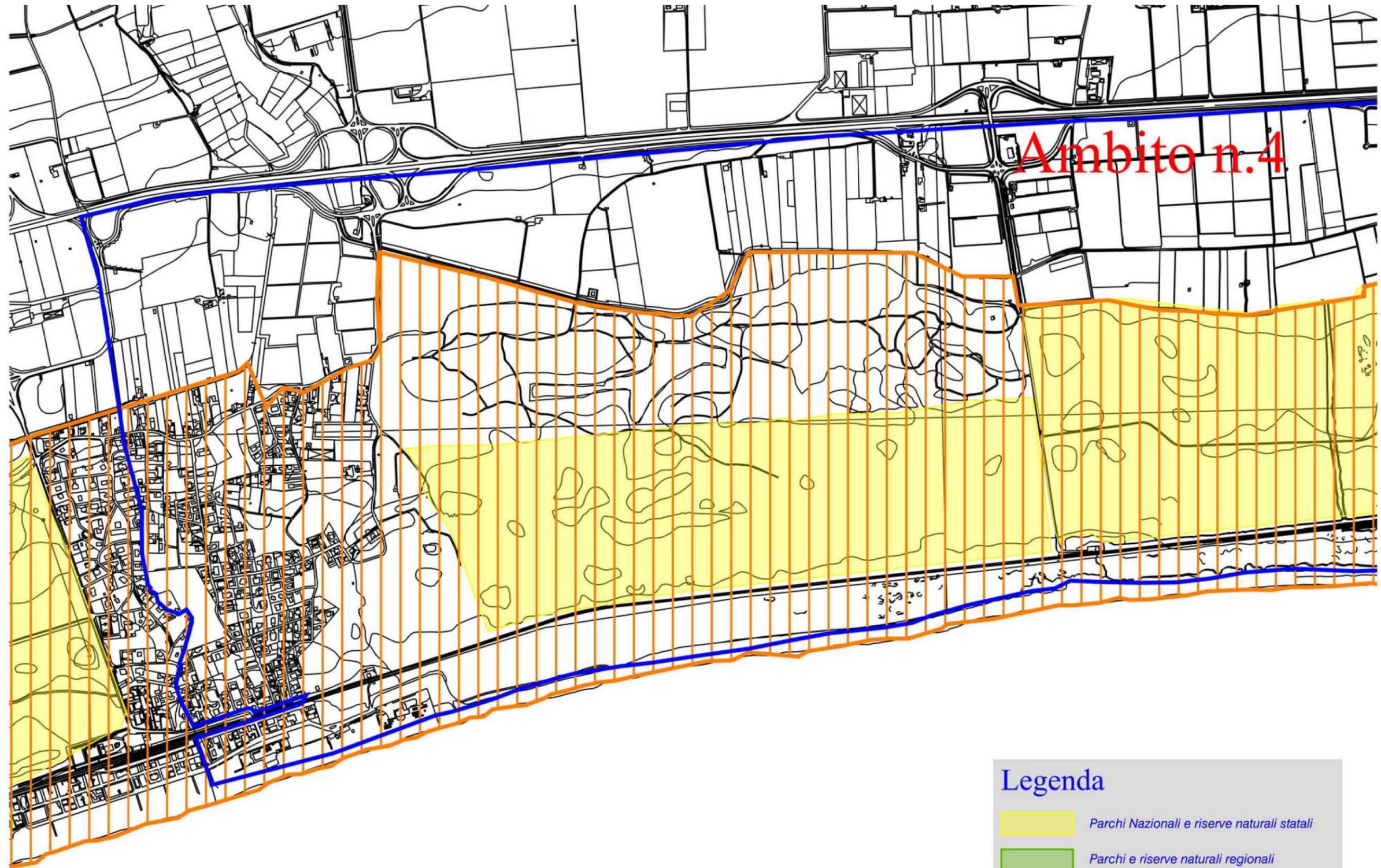
Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

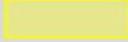
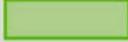
Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

6.2 Struttura Ecosistemica-Ambientale

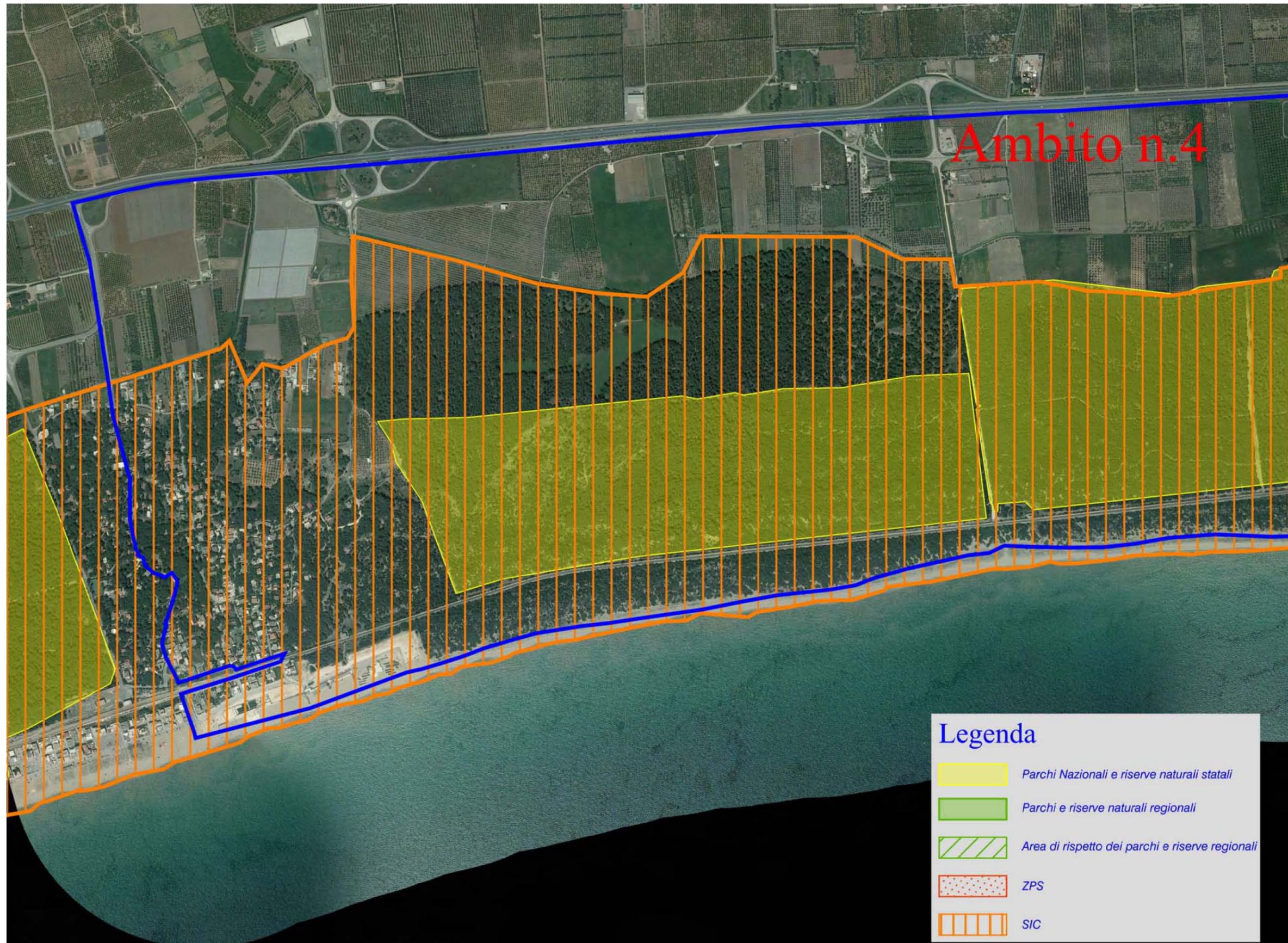
6.2.2 Componenti delle Aree Protette e dei Siti Naturalistici



Legenda

-  *Parchi Nazionali e riserve naturali statali*
-  *Parchi e riserve naturali regionali*
-  *Area di rispetto dei parchi e riserve regionali*
-  *ZPS*
-  *SIC*







Ambito di Rigenerazione Urbana 04

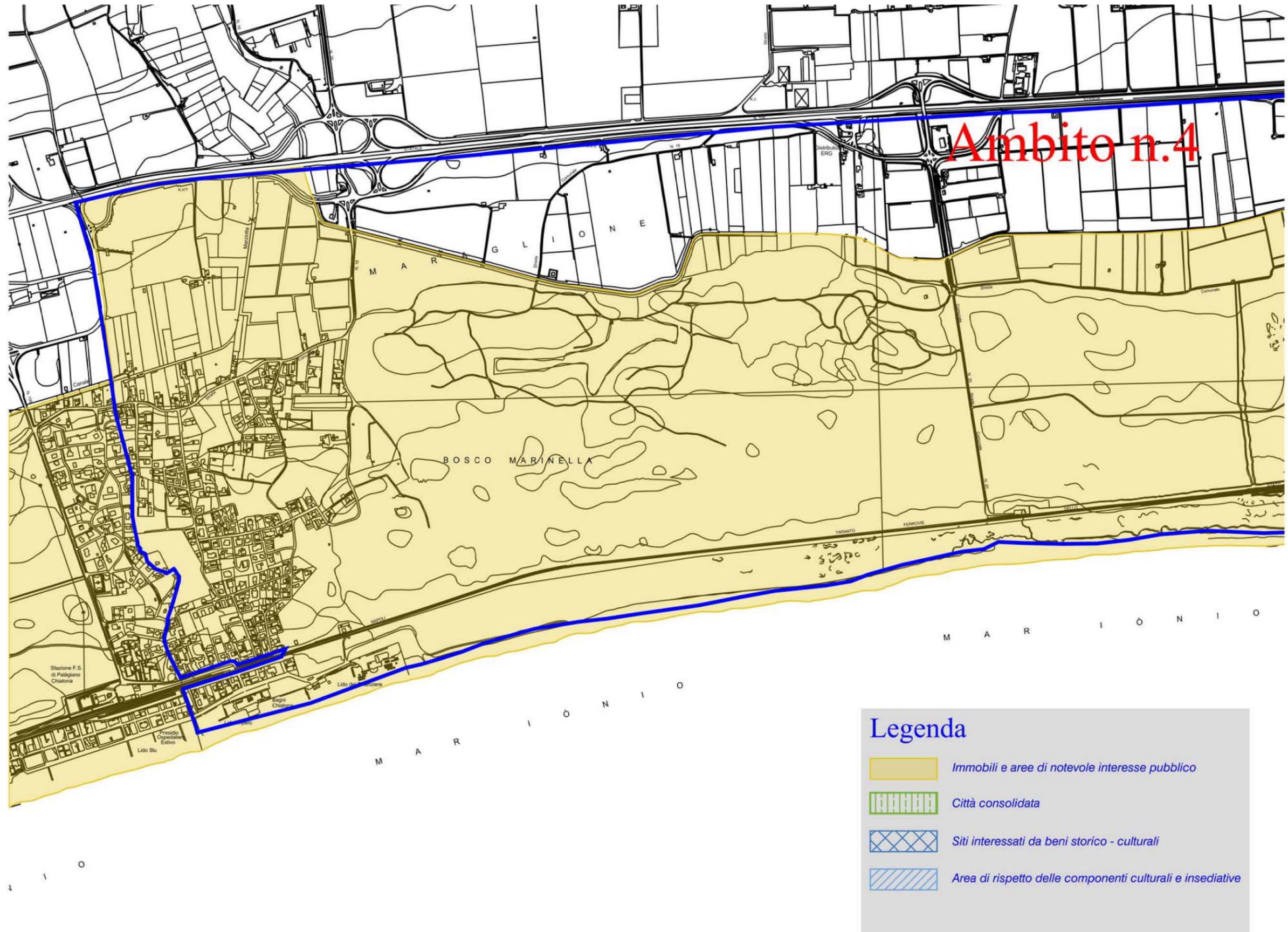
Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

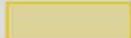
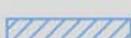
6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

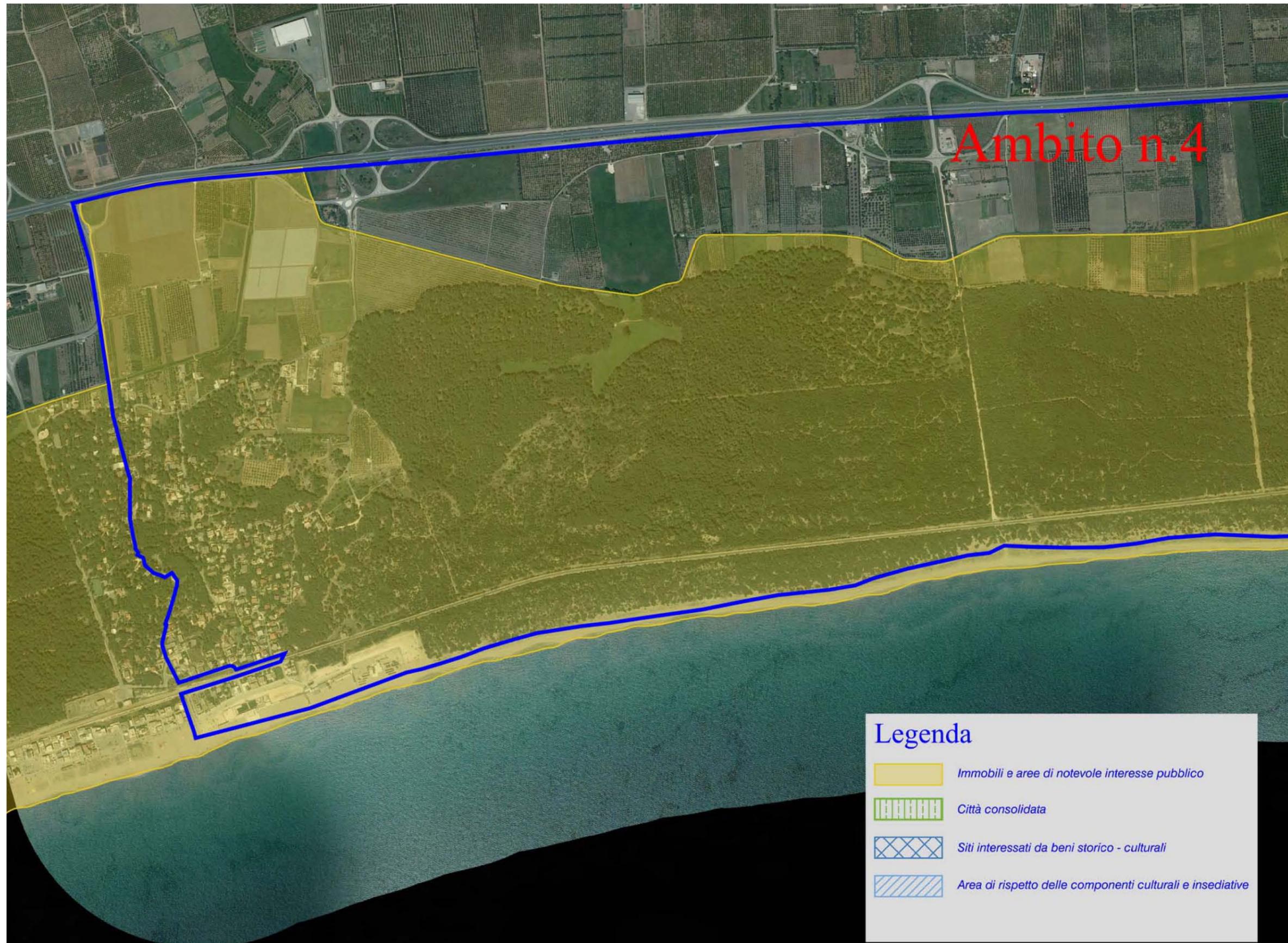
6.3.1 Componenti Culturali e Insediative





Legenda

-  Immobili e aree di notevole interesse pubblico
-  Città consolidata
-  Siti interessati da beni storico - culturali
-  Area di rispetto delle componenti culturali e insediative





Ambito di Rigenerazione Urbana 04

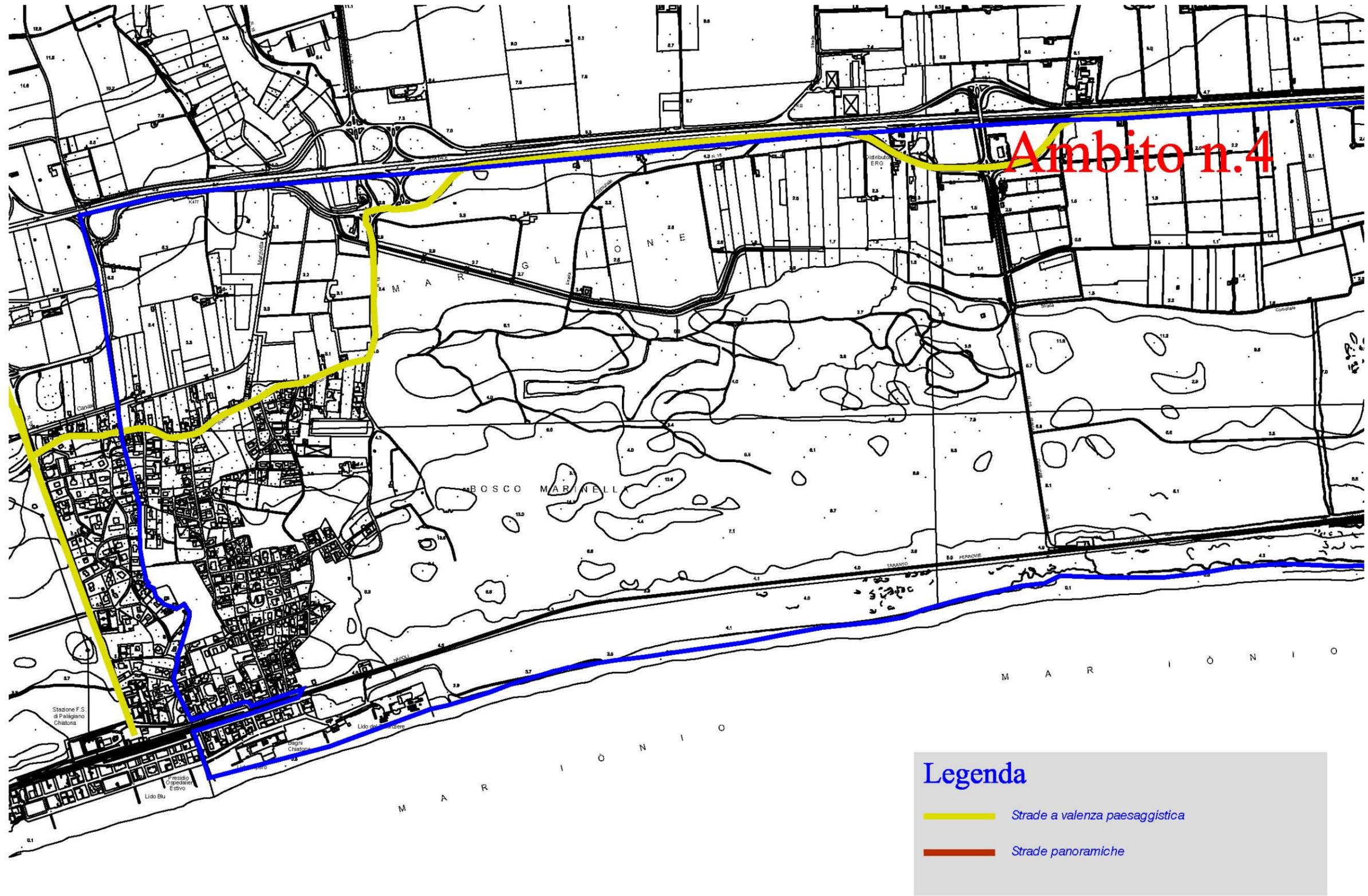
Chiatona – Verdemare – Marina di Ferrara

Piano Paesaggistico Territoriale – Regione Puglia

Il Sistema delle Tutele: Beni Paesaggistici e Ulteriori Contesti Paesaggistici

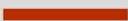
6.3 Struttura Antropica e Storico-Culturale

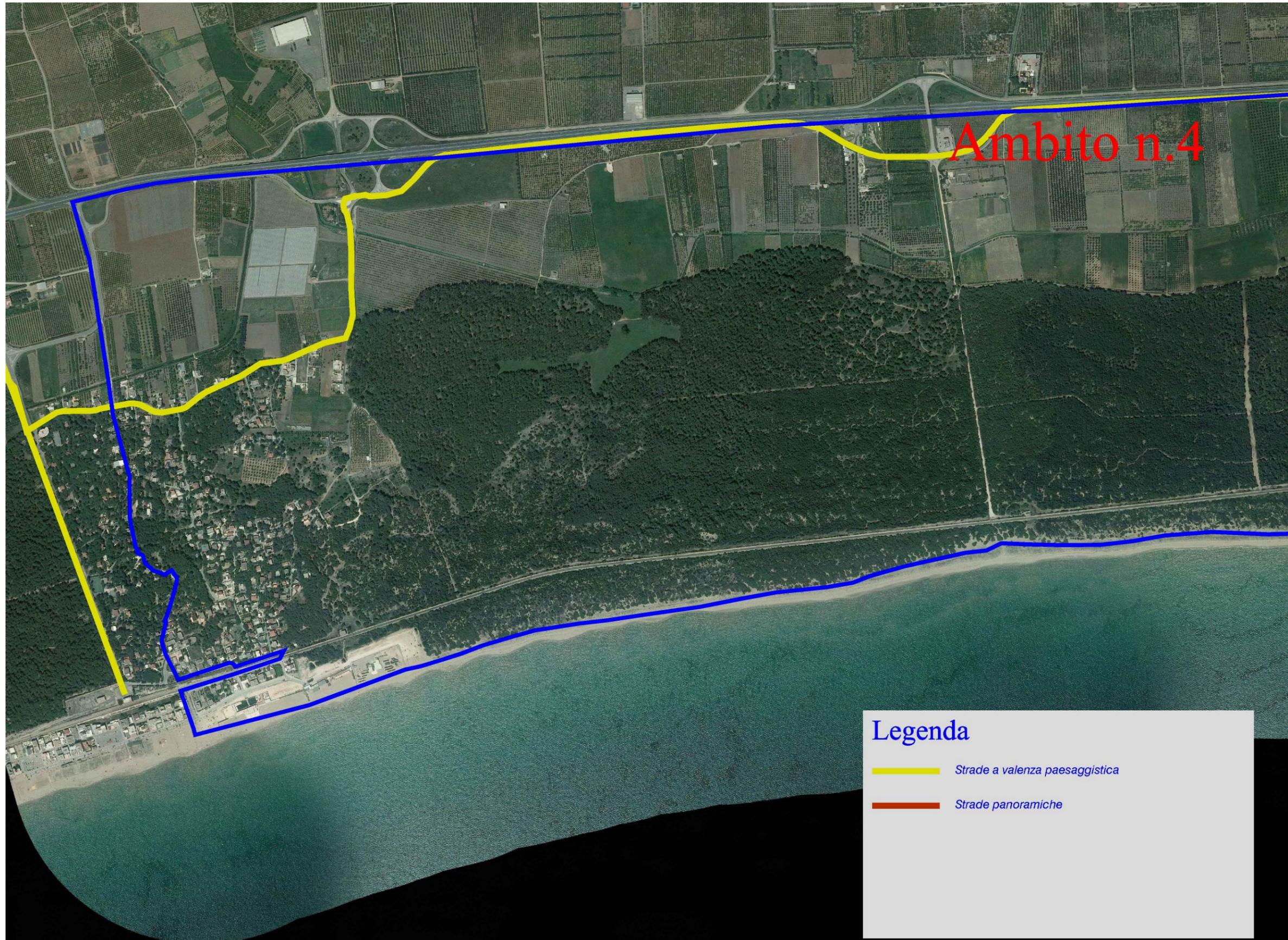
6.3.2 Componenti dei Valori Percettivi

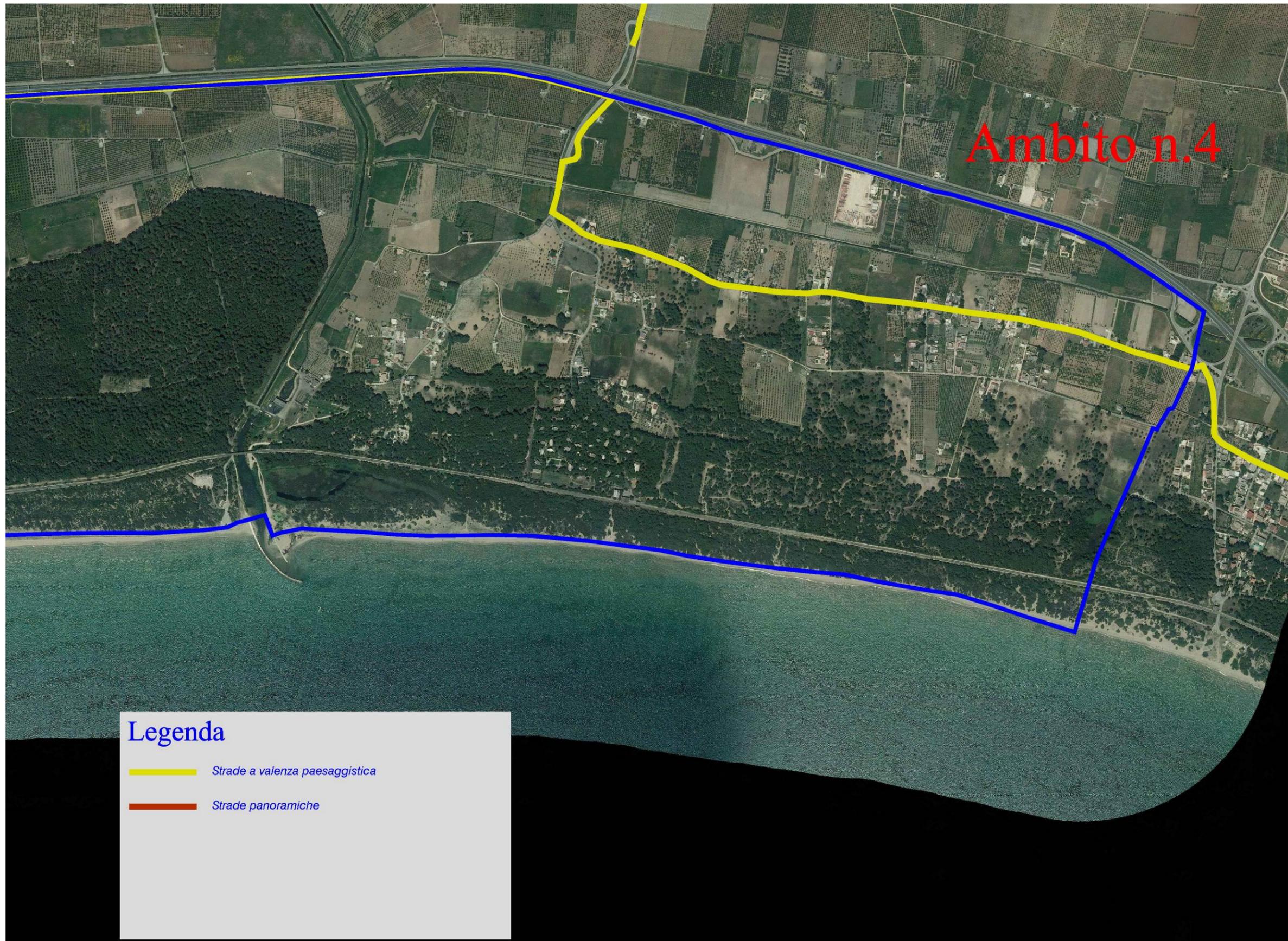




Legenda

-  *Strade a valenza paesaggistica*
-  *Strade panoramiche*





5. LE POLITICHE PUBBLICHE, CHE CONCORRONO AL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI PREFISSATI - art. 3, c. 3, l. c)

Negli ultimi quindici anni, il Governo Centrale attraverso i Ministeri competenti, e la Regione Puglia, hanno elaborato e emanato diversi provvedimenti mirati a distribuire risorse pubbliche, legate all'attuazione di politiche di sviluppo e riqualificazione urbana oltre che di incentivo per affrontare le criticità abitative. Nel 1998 sono stati emanati i Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST); nel 1999 i Programma di Recupero Urbano (P.R.U.); nel 2000 e 2004 i Contratti di Quartiere (CdQ I e CdQ II); nel 2005 con la Legge regionale n. 20 i Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (P.I.R.P.); nel 2009 i Programmi di Recupero Urbano per Alloggi a Canone Sostenibile (P.R.U.acs); nel 2010 e 2011 due avvisi pubblici regionali per il finanziamento di Progetti di Rigenerazione Urbana finanziati con l'Asse VII del PO-FESR 20072013 legati a politiche di riqualificazione urbanistica nel complesso.

Il Comune di Massafra, sempre attento a tali problematiche, ha già avviato politiche urbanistiche mirate al recupero delle condizioni abitative, sociali e culturali, consapevole che tali programmi possono portare a diminuire il divario esistente tra i cittadini, in particolare per coloro che vivono in quartieri periferici e degradati, che spesso soffrono delle poco attente scelte urbanistiche operate negli anni ottanta, pertanto in coerenza con quanto già ad oggi attuato, intende proseguire sin tale direzione, attraverso la predisposizione dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana (PIRU), normati appunto dall'art. 4 della L.R. n. 21 del 29.07.2008 recante le "Norme per la rigenerazione urbana".

Come già in parte anticipato, L'Amministrazione Comunale di Massafra, ha cercato di perseguire gli obiettivi volti a superare le criticità abitative, e ha partecipato a due differenti bandi, nello specifico ai PIRP e ai PRUSST, e, nella logica di perseguire gli obiettivi da tempo prefissati, intende partecipare ai prossimi finanziamenti per i PIRU, motivo per cui si è dato mandato di far redigere preventivamente il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana.

5.1 LE POLITICHE URBANISTICHE E DI SOCIAL HOUSING DEL COMUNE DI MASSAFRA

- *Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie - PIRP*

Per quanto sopra affermato, il Comune di Massafra ha partecipato nel 2007 al bando indetto della Regione Puglia per ottenere finanziamenti regionali riferiti ai Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie (PIRP), presentando un progetto di riqualificazione urbana per il centro storico della Città.

I PIRP sono stati istituiti dalla L.R. n. 20 del 30.12.2005, e un po' come i PIRU sono finalizzati alla recupero delle periferie interessate da problematiche di degrado fisico, sociale ed economico, aree pertanto marginali rispetto a quelle centrali, o comunque rispetto a quelle maggiormente urbanizzate.

Le azioni proposte nei PIRP miravano alla riqualificazione dell'ambiente costruito (attraverso interventi di risanamento da effettuarsi sul patrimonio edilizio e sugli spazi pubblici), alla riorganizzazione dell'assetto urbanistico (attraverso il recupero e/o la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie integrate alla residenza e alle altre attività di servizio), al miglioramento della qualità ambientale, alla promozione dell'occupazione e delle iniziative promosse dall'imprenditoria locale.

Nei PIRP è prevista anche la rigenerazione ecosostenibile degli spazi urbani con delle azioni che, garantiscano il risparmio dell'uso delle risorse naturali come il suolo, energia, acqua, oltre a prevedere il risanamento delle aree dismesse, la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie mancanti o carenti, la promozione dell'occupazione e l'integrazione sociale degli abitanti.

Nel caso specifico, è stato sottoscritto un Accordo di Programma tra la Regione Puglia e il Comune di Massafra, in data 26.05.2010, successivamente ratificato con D.C.C. n. 36 del 24.06.2010, identificando l'intervento come "Riqualificazione Centro Storico".

Nell'ambito di tale programma erano state previste una serie di opere, in particolare:

- Parcheggio attrezzato Largo Gesù Bambino;
- Area culturale attrezzata Via Lopizzo;
- Parcheggio Via V. Veneto;
- Rifacimento pavimentazione e sottoservizi (varie vie);
- Riqualificazioni percorsi e scalinate (vari);
- Interventi di edilizia residenziali (a valere sulle risorse FAS).

Tale intervento di riqualificazione, sancito con Accordo di Programma, ha subito una prima rimodulazione approvata con D.C.C. n. 132 del 29.12.2010, ed una successiva rimodulazione approvata con D.C.C. n. 29 del 12.08.2011, nella quale era prevista la sostituzione del "Parcheggio attrezzato Largo Gesù Bambino" con la "Riqualificazione dell'area archeologica antistante il convento S. Agostino", scelta operata per cercare di ovviare agli alti costi di espropriazione che l'Amministrazione avrebbe dovuto sostenere per poter realizzare il parcheggio. Tale rimodulazione non è stata approvata dalla Regione.

- *Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio - PRUSST*

Oltre ai PIRP, l'Amministrazione Comunale di Massafra ha partecipato anche ai Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (PRUSST).

I PRUSST, istituiti con D.M. LL.PP. del 08.10.1998 e del 28.05.1999, miravano a favorire la realizzazione, l'adeguamento ed il completamento di infrastrutture di livello territoriale capaci di promuovere e orientare occasioni di sviluppo sostenibile, con particolare attenzione alla tutela ambientale, alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e architettonico, puntando all'aumento di benessere della collettività, alla realizzazione di un sistema integrato di attività finalizzate all'ampliamento e alla realizzazione di insediamenti industriali, commerciali e artigianali, oltre che alla promozione turistico-ricettiva ed alla riqualificazione di zone centrali e periferiche in cui sono presenti fenomeni di degrado.

Il Comune di Massafra, ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa, congiuntamente ai Comuni di Castellaneta, Ginosa, Grottaglie, Laterza, Massafra, Mottola e Palagianello, associati in LACOTA (Libera Associazione di Comuni della Provincia di Taranto), relativo a "Decreto Ministero LL.PP. 8.10.1998 e 28.05.1999 – Predisposizione del P.R.U.S.S.T. Intercomunale TGJ – Territorio delle GRAVINE JONICHE – Modalità di presentazione delle proposte di terzi", e tale protocollo è stato approvato con D.C.C. n. 486 del 09.09.1999.

Precedentemente con Delibera di G.M. n. 492 del 25.08.1999, era stato approvato il verbale della Commissione Tecnica congiuntamente agli elaborati tecnici relativi al "PRUSST DEL SUD – EST BARESE, della VALLE D'ITRIA e DELLA TERRA DELLE GRAVINE", con tale documentazione era prevista la (*come riportato agli atti*):

- Riqualificazione centro storico;
- Valorizzazione delle gravine San Marco, Madonna della Scala e Chiese Rupestri;
- Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in area produttiva;
- Opere di urbanizzazione primaria in area produttiva;
- Realizzazione parco naturale attrezzato del monte e gravina S. Elia;

5.2 LE POLITICHE SOCIO-ASSISTENZIALI E SANITARIE

L'Amministrazione Comunale di Massafra, ha da sempre perseguito politiche socio-assistenziali e sanitarie, tali da rispondere ai bisogni della popolazione disagiata.

La redazione del Piano Sociale di Zona costituisce proprio un punto fermo per l'attenzione rivolta alle categorie disagiate, in quanto in tale documento si mira, dove possibile, a migliorare e potenziare i servizi già esistenti, mettendoli in rete, per ridurre il disagio abitativo e socio-

economico su tutto il territorio, e in particolare in quegli ambiti che saranno interessati dai Programmi di Rigenerazione Urbana, in quanto aree marginali e periferiche, o comunque è evidente la carenza di attrezzature e servizi, e ove sono presenti processi di esclusione sociale.

Nel terzo Piano Sociale di Zona approvato dal Comune di Massafra, cui quest'ultimo è capofila tra i Comuni di Mottola, Palagiano e Statte, in coerenza con le indicazioni europee, nazionali e in particolare a quelle regionali che hanno posto particolare attenzione alle seguenti priorità strategiche di intervento:

1. Sostenere la rete dei servizi per la prima infanzia e la conciliazione dei tempi;
2. Contrastare le povertà con percorsi di inclusione attiva;
3. Promuovere la cultura dell'accoglienza;
4. Sostenere la genitorialità e tutelare i diritti dei minori;
5. Promuovere l'integrazione sociosanitaria e la presa in carico integrata delle non autosufficienze;
6. Prevenire e contrastare il maltrattamento e la violenza;
7. Prevenire le dipendenze patologiche.

A tal uopo, sono stati attivati specifici programmi, congiuntamente a soggetti del Terzo Settore, volti a dare risposte concrete a ampie fasce di disagio sociale della popolazione residente, e una serie di interventi sono stati sviluppati proprio attraverso il Piano Sociale di Zona.

- **I SERVIZI PER LA PRIMA INFANZIA E LA CONCILIAZIONE DEI TEMPI**

L'offerta dei servizi per la prima infanzia che, l'Ambito territoriale di Massafra intende garantire e implementare, riguardano:

- il sostegno/finanziamento alle sezioni primavera annesse alle scuole dell'infanzia, regolate in modo tale da garantire una omogenea ripartizione sull'intero territorio comunale di Massafra;
- il potenziamento dell'offerta socio-educativa attraverso i servizi per la prima infanzia in strutture accreditate al Catalogo telematico dell'Offerta della Regione Puglia;
- la sostenibilità gestionale nel tempo con l'assegnazione di buoni servizio per l'accesso ai servizi/nido e ai servizi integrativi della prima infanzia, aiutando le famiglie residenti nel territorio comunale.

- **I SERVIZI E GLI INTERVENTI PER LE POVERTÀ ESTREME E PER IL CONTRASTO DELLE NUOVE POVERTÀ**

Il processo evolutivo che il territorio ha raggiunto negli ultimi anni, conseguenza delle mutate

condizioni economiche e sociali, se da un lato ha prodotto un deciso miglioramento della qualità e delle condizioni generali di vita, dall'altro ha creato nuove forme di povertà. Quest'ultime, come chiaramente evidenziato nel terzo Piano Sociale di Zona, non sono solo conseguenza della mancanza di un benessere materiale, ma ancor più dell'impossibilità di raggiungere uno standard di vita dignitoso.

La povertà attualmente, è determinata principalmente da un aumento del tasso di disoccupazione, e colpisce anche parte della popolazione media, una volta esclusa da questo fenomeno, facendo aumentare la precarietà economica e di conseguenza l'esclusione sociale, interessando pertanto un'ampia fascia della popolazione.

Nel Piano sviluppato dai Comuni dell'Ambito, sono state definite delle precise azioni per contrastare la povertà, tra queste in particolare, la creazione di un Servizio di Pronto Intervento Sociale per le emergenze e il sostegno economico mirato a quei nuclei familiari, che possono trovarsi improvvisamente in condizione di sfratto esecutivo o di morosità e quindi a rischio di sfratto; tale servizio pertanto non può che avere una naturale integrazione con tutte quelle attività che dovranno essere messe in campo nelle Aree/Ambiti, previsti in questo Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana, che l'Amministrazione Comunale di Massafra, ha deciso di predisporre, al fine di promuovere gli strumenti conseguenziali, necessari ad attuare gli interventi di riqualificazione mediante la redazione dei PIRU che l'Ente ha in animo di redigere, o di valutare eventuali Piani predisposti da privati o comunque da tutti i portatori di interessi specifici, redatti comunque nel rispetto di quanto previsto dal DPRU.

- **LA CULTURA DELL'ACCOGLIENZA E IL CONTRASTO DELLE MARGINALITÀ SOCIALI**

La presenza di situazioni di forte disagio sociale e la conseguente crescita di richieste di intervento da parte della popolazione dovute all'esclusione sociale per via delle continue trasformazioni della realtà sociale, ha fatto sì che l'Ambito Territoriale stilasse un programma mirato a potenziare i Servizi del welfare d'accesso.

I servizi maggiormente interessati sono:

- 1) consolidamento del servizio di Segretariato Sociale Professionale;
- 2) potenziamento della Porta Unica di Accesso (PUA) con sportelli di front-office e back office, la PUA consente l'ingresso alla rete dei servizi sanitari e sociali integrati, superando di fatto la frammentarietà e le difficoltà di accesso alle prestazioni socio-assistenziali e socio-sanitarie;
- 3) potenziamento e rafforzamento del Servizio Sociale Professionale di Ambito/Comuni;

- 4) Sportello per l'integrazione socio-culturale e sanitaria degli immigrati che garantirà attività di informazione, orientamento e comunicazione; di consulenza specifica (anche legale) e sostegno.

Quanto sopra, non può che essere un ulteriore tassello, da sommare a tutte quelle attività che saranno messe in campo, per far sì che le aree/ambiti oggetto di interventi di Rigenerazione Urbana, possano veder migliorare le condizioni non solo urbanistiche, abitative e ambientali, ma anche e soprattutto culturali e socio-economiche.

- **IL SOSTEGNO ALLA GENITORIALITÀ E TUTELA DEI DIRITTI DEI MINORI**

Gli ambiti da sottoporre a interventi di Rigenerazione Urbana, presentano al loro interno ampie e variegate problematiche legate alla genitorialità e alla tutela dei diritti dei minori, problematiche che sono state comunque adeguatamente trattate nel terzo Piano Sociale di Zona, e pertanto l'obiettivo della L.R. n. 21 /2008 non può che essere anche in questo caso, adeguatamente soddisfatto, attraverso gli interventi che saranno attivati, nella fase attuativa, attraverso i PIRU. In particolare, un obiettivo prioritario che l'Ambito TA/2 si è posto è quello della valorizzazione e del sostegno alla genitorialità in modo da promuovere il benessere delle persone attraverso una serie di interventi mirati.

È stato previsto ad esempio l'avvio di un centro Ascolto Famiglie, dotato di un'équipe multi professionale, tale da garantire al cittadino e alla famiglia la possibilità di avere a disposizione una serie di servizi che vanno da azioni di orientamento, a informazioni per genitori con figli minori, consulenze socio-psico-pedagogiche a genitori, coppie, minori e adolescenti, assistenza psico-sociale ed ascolto rivolto alle giovani coppie e a neo-genitori, a questi servizi se ne aggiungerà un altro offerto dal centro famiglie, e sarà quello della mediazione familiare indispensabile per aiutare le famiglie in caso di crisi, separazione e decisione di divorzio.

- **LA RETE DEI SERVIZI PER LA PRESA IN CARICO INTEGRATA DELLE NON AUTOSUFFICIENZE**

Altri servizi di particolare importanza, sviluppati nel Piano Sociale di Zona, e di primario interesse per il raggiungimento delle finalità meglio evidenziate nell'art. 1 della L.R. n. 21/2008 "*Norme per la rigenerazione urbana*", riscontrabili negli ambiti urbani individuati, sono quelli legati alle non auto sufficienze.

Proprio in merito a quest'ultime problematiche, nel rispetto delle direttive nazionali e regionali, l'Ambito territoriale mira a implementare la rete di servizi per le non autosufficienze, in particolare attraverso:

- **l'inserimento in strutture** comunitarie, residenziali e a ciclo diurno (Centri diurni socio

educativi e riabilitativi, Casa per la vita, strutture “Dopo di Noi”, centri sociali polivalenti, centri diurni Alzheimer, ecc.);

Inoltre perseguendo quanto stabilito dalla Regione, l’Ambito ha previsto interventi specifici, quali:

- il finanziamento degli interventi per **l’abbattimento delle barriere architettoniche** per favorire la permanenza nel proprio domicilio delle persone con disabilità;
- la continuità/potenziamento dei **Centri polivalenti anziani**, presenti nei comuni dell’Ambito.

Quanto sopra risponde pienamente agli obiettivi che ci si prefigge di raggiungere anche con interventi di Rigenerazione Urbana, da sviluppare attraverso gli strumenti idonei a promuovere *la riqualificazione di parti significative di città e sistemi urbani mediante interventi organici di interesse pubblico*, quali nello specifico i Programmi Integrati di rigenerazione Urbana (PIRU).

• **IL CONTRASTO DEL MALTRATTAMENTO E DELLA VIOLENZA**

Altra problematica presente nelle Aree/Ambiti sopra evidenziati, è il maltrattamento e la violenza, in particolare nei confronti delle donne e dei minori, e a tal riguardo nel Piano Sociale di Zona è stata prevista l’implementazione della rete di servizi mirati alla prevenzione e contrasto di tali fenomeni, attraverso e la sottoscrizione di una convenzione con i Centri Antiviolenza autorizzati, in modo tale da potenziare il servizio di contrasto alla violenza.

Ulteriori obiettivi previsti dall’Ambito riguardano il sostegno economico per le Case Rifugio che accolgono donne, sole o con minori, vittime di violenze; quest’ultime potranno certamente trovare una idonea collocazione all’interno delle Aree/Ambiti in cui saranno previsti interventi di Rigenerazione Urbana.

• **LA PREVENZIONE DELLE DIPENDENZE PATOLOGICHE**

Tra le altre problematiche diffuse nelle aree di profonda marginalità sociale, vi sono anche le dipendenze patologiche, che attualmente non devono essere più intese come assunzione di alcool e droghe ma anche come dipendenza dal gioco d’azzardo, dal web, dal cibo, ecc..

Tali patologie, potranno essere debellate attraverso il potenziamento dei servizi e la loro accessibilità in modo da eliminare le cause che provocano povertà ed esclusione sociale delle persone in condizioni di fragilità, disagio e marginalità.

Anche in questo caso pertanto è necessario prevedere idonei interventi necessari alla complessiva rigenerazione urbanistica oltre che del tessuto sociale delle Aree/Ambiti, in modo da migliorare nel complesso le condizioni urbanistiche, sociali e culturali dei residenti.

5.3 LE POLITICHE OCCUPAZIONALI E DI SVILUPPO

Fra le politiche perseguite dall'Amministrazione di Massafra, volte alla promozione dello sviluppo economico, vi sono quelle attuate attraverso il Progetto Integrato Territoriale (PIT) n. 6, cui il Comune di Massafra rientrava insieme ai Comuni di Taranto capofila, San Giorgio Jonico, Statte, Fragagnano, Grottaglie.

Attraverso i fondi rinvenienti dalla programmazione del POR Puglia 2000-2006, sono state destinate delle somme al PIT n. 6 denominato "Sviluppo di un sistema logistico-distributivo legato alle più importanti direttrici internazionali che muove dagli investimenti in corso di realizzazione nell'area di Taranto", consentendo al Comune di Massafra, l'infrastrutturazione del Comprensorio costituito dall'area PIP, per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, in particolare è stata realizzata la viabilità.

I PIT puntavano a valorizzare le progettazioni integrate già avviate sul territorio ed in particolare promuovevano il miglioramento della dotazione di infrastrutture e servizi, il miglioramento della cultura imprenditoriale e la qualificazione degli occupati.

Il raggiungimento degli obiettivi prefissati è stato possibile attraverso delle attività finalizzate a dotare il territorio di infrastrutture materiali ed immateriali, cercando di organizzare un contesto territoriale più competitivo, al fine di favorire anche investimenti esterni di sostegno ai processi di innovazione e diversificazione produttiva, sviluppando tali interventi in modo complementare ad altri già previsti o attuati sul territorio.

Obiettivi simili, con investimenti però mirati esclusivamente alla promozione delle attività agricole nel loro complesso, volte a incrementare l'occupazione, sono quelli previsti dai Gruppi di Azione Locale (GAL). Massafra rientra con i Comuni di Castellaneta, Ginosa, Laterza, Mottola, Palagianello, Palagiano, nel GAL "Luoghi del Mito", la cui finalità è quella di gestire le risorse messe a disposizione dal Piano di Sviluppo Locale (PSL). Tali risorse economiche, sono principalmente destinate agli operatori del mondo rurale che intendono incrementare la propria capacità produttiva e commerciale, mettendo in atto azioni volte principalmente a incrementare l'occupazione legata alle attività agricole, in modo anche da diversificare l'offerta, attraverso l'utilizzazione delle masserie in chiave turistica e/o sociale (masserie didattiche, turismo rurale, agriturismo); con la produzione e commercializzazione dei prodotti artigianali; incentivando le attività economiche legate al recupero di vecchi mestieri del mondo rurale; favorendo la creazione di microimprese capaci di erogare servizi alla popolazione rurale; con la realizzazione di itinerari (naturalistici, enogastronomici, ecc.) e centri di informazione, accoglienza turistica e promozione dei prodotti locali.

È ovvio che in considerazione delle tematiche ambientali che hanno colpito l'intero territorio tarantino dell'arco jonico, bisognerà programmare le future politiche occupazionali, in modo da valorizzare il più possibile il patrimonio storico-culturale, cercando di diminuire la dipendenza economica del settore industriale, attualmente in forte crisi di sistema.

6. LA PARTECIPAZIONE CIVICA, IL COINVOLGIMENTO DEGLI ENTI, DELLE FORZE SOCIALI, ECONOMICHE E CULTURALI

I processi partecipativi, sono sempre più richiamati nell'iter di stesura dei nuovi strumenti urbanistici, e oramai risultano essere indispensabili per evitare che eventuali decisioni prese da pochi, anche se elaborate in forma altamente qualificata, possano essere calate dall'alto e non trovare alcun riscontro oggettivo con la realtà cui si riferiscono.

Tali situazioni dovrebbero essere solamente dei ricordi della vecchia modalità di pianificazione e programmazione, purtroppo spesso sono ancora perseguite anche se non volontariamente, dal momento che le amministrazioni si attivano affinché vengano organizzati dei momenti di partecipazione popolare, ma in alcuni casi si assiste ad una divulgazione o comunicazione da parte dei redattori, progettisti o amministratori nei confronti dei partecipanti, piuttosto che avviare un vero momento costruttivo di confronto, da cui si possano ricevere le giuste indicazioni per far sì che la programmazione risulti più vicina alle esigenze dei residenti/fruitori delle aree oggetto di interesse.

I Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, proprio per le finalità e gli obiettivi che si pongono, non possono in alcun modo essere redatti e proposti, senza il coinvolgimento di quanti abbiano interesse alla effettiva riuscita del programma di intervento, in quanto parte attiva.

Come più volte richiamato nella legge, sin dall'art. 1, gli *strumenti di intervento*, devono essere *elaborati con il coinvolgimento degli abitanti e di soggetti pubblici e privati interessati*, in modo che possano essere redatte delle proposte quanto più condivise possibili.

Questi processi, del resto, hanno trovato applicazione negli ultimi programmi mirati alla riqualificazione urbana, quali i Contratti di Quartiere, i P.I.R.P., ecc., e hanno mostrato che le proposte formulate, in alcuni casi assecondando e in altri anche "controllando" le stesse da parte degli amministratori, hanno comunque fornito delle risposte idonee alle esigenze rappresentate.

Queste attività devono tendere a eliminare o quanto meno a diminuire il divario che esiste tra le amministrazioni pubbliche e i cittadini, ampliando la comunicazione e il dialogo tra le parti.

In particolare i processi partecipativi, comunque attuati, una volta individuati gli obiettivi, devono servire a raccogliere trasversalmente adesioni e consensi, trasformandoli in collaborazioni, in modo da riuscire a concretizzare le azioni programmate in interventi che non trovino ostacoli, i cui tempi di attuazione risultino quelli stabiliti da cronoprogramma, e risultare volano per altre iniziative rigenerative nelle stesse aree.

Ne deriva che per poter ottenere la massima partecipazione, un ruolo fondamentale riveste la

comunicazione attuabile in diverse modalità.

Si può pensare ad assemblee popolari, alla consultazione dei stakeholder suddivisi comunque per categorie rappresentative, all'istituzione di forum, sportelli informativi, per arrivare alla creazione di un laboratorio di quartiere che a seconda delle varie fasi cui si trova il programma, informi sugli indirizzi ed obiettivi, sulle iniziative e progetti formulati, sino ad arrivare ad informare sullo stato di attuazione del programma di rigenerazione stesso.

È evidente che la volontà da parte dell'Amministrazione di attivare al momento opportuno, la partecipazione con gli attori territoriali diffusi e diversificati, implica la disponibilità degli stessi amministratori a modificare le proprie proposte e obiettivi, qualora ci rende conto che gli input che arrivano dai "partecipanti" vanno in direzione diversa rispetto a quella programmata.

La partecipazione consente di far lavorare insieme attori pubblici e privati, o operatori di contesti diversi, valorizzando le risorse di ciascuno per raggiungere obiettivi comuni, e prendere delle decisioni finali che altro non sono che il momento di sintesi di un processo che "accompagna" la predisposizione del programma di rigenerazione di un determinato ambito di città.

I programmi integrati di rigenerazione urbana, prevedono che il privato possa partecipare attivamente alla realizzazione e riuscita del programma stesso, attraverso la formulazione di proposte che prioritariamente devono soddisfare la richiesta di attrezzature e infrastrutture carenti nelle aree di intervento, le modalità per cui tali "standard" proposti possono essere effettivamente realizzati, possono essere diverse, dalla corresponsione degli oneri, alla contribuzione monetaria a fronte di maggiori volumi realizzabili, all'acquisizione di fabbricati da riqualificare, alla realizzazione dei servizi richiesti.

In questo modo, l'ente promotore individua degli interventi "bersaglio", e coordina le azioni/proposte dei privati, integrandole qualora necessario.

Ne risulta che la buona riuscita di un Programma Integrato di Rigenerazione Urbana, può avvenire con l'ausilio di esperti, cosiddetti "facilitatori", che sappiano ascoltare, informare, coinvolgere con efficacia e trasparenza la cittadinanza.

Dovranno essere pertanto utilizzate tecniche e strumenti specifici, quali workshop, town-meeting, ricerca-azione, sviluppate da personale qualificato, in modo da coinvolgere e sensibilizzare gli abitanti, le istituzioni, le associazioni, gli enti, sul programma di intervento, informandoli adeguatamente sulle metodologie che saranno utilizzate, dando a tutti eguale visibilità.

Tutte le attività da attuare per dare la più ampia divulgazione di avvio della procedura dei Programmi Integrati di Intervento, saranno previste sia a scala urbana che del singolo ambito di

intervento, e potranno essere attuate attraverso differenti metodologie.

Potranno essere affissi dei manifesti, su cui saranno indicati in modo chiaro tutte le informazioni utili a far conoscere le modalità, le date e i luoghi cui saranno attivati gli incontri tra i vari soggetti interessati.

Potranno essere realizzate delle brochure in cui saranno chiaramente individuati gli obiettivi e le finalità prefissate per il singolo o per i differenti ambiti di intervento, e saranno approfondite le azioni e le criticità, in modo da favorire il più possibile la conoscenza e partecipazione tra i vari attori del territorio interessati.

Successivamente dovranno essere organizzati degli incontri o forum specifici sui vari ambiti, in modo da attivare un confronto, cercando di arrivare dove possibile alla realizzazione di un “laboratorio” cui parteciperanno i soggetti che si saranno autonomamente selezionati nelle varie fasi precedenti, in modo da predisporre la definitiva formulazione della proposta programmatica.

È fondamentale per la buona riuscita del programma, che vi sia la più ampia e variegata partecipazione, solo in questo modo, ascoltando le richieste e proposte di tutti, si potrà avere la consapevolezza di predisporre un programma che ha ottenuto il più ampio consenso, e che risponde alle reali esigenze dei cittadini e della città.

È ovvio che non potranno partecipare congiuntamente tutti allo stesso tavolo. Dovranno presumibilmente essere organizzati due tavoli, uno “sociale” e l’altro prettamente “tecnico”; al primo parteciperanno le realtà produttive locali, le scuole, le parrocchie, le associazioni locali, gli artigiani, i commercianti, il volontariato, interessate dall’ambito di intervento, che rappresentano i depositari del “sapere locale”, che rappresenteranno le proprie esigenze.

Al secondo tavolo parteciperanno i referenti dei vari settori dell’amministrazione interessati dal progetto e i referenti di Enti/Istituzioni le cui competenze riguardano i campi di applicazione del Programma (IACP, ASL, Centri Provinciali del Lavoro, Camere di Commercio e Artigianato, Centri per la Formazione Professionale, Ordini Professionali, ecc.), che valuteranno principalmente gli aspetti tecnico-amministrativi.

Le risultanze dei vari incontri dovranno comunque convergere verso un unico obiettivo.

Per aumentare la conoscenza delle problematiche, si potrà pensare a predisporre un questionario da distribuire agli abitanti, in modo che quanti non potranno partecipare agli incontri, potranno comunque rappresentare le proprie esigenze, perplessità, in modo che si raggiunga la più ampia conoscenza per una corretta elaborazione del programma.

La partecipazione dei privati nei programmi di rigenerazione, risulta di fondamentale importanza, in particolare per quanto riguarda l’eventuale proposta di interventi di edilizia residenziale sociale. È ovvio che l’amministrazione Comunale di Massafra, dovrà predisporre e pubblicare degli Avvisi

pubblici, in modo da recepire manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati a partecipare ai programmi di rigenerazione sia con opere e progetti infrastrutturali, strutture da adibire a servizi sia per la collettività che per enti pubblici, edilizia residenziale e non residenziale, tutte attività volte alla riqualificazione del tessuto socio-culturale ed economico ed all'incentivazione della occupazione.

È utile ricordare che *“la Progettazione Partecipata nasce dall’idea che la crescita sociale non avviene finché le persone coinvolte non si convincono che il cambiamento è possibile, ed è possibile proprio grazie al loro coinvolgimento”*.

Gli obiettivi di una progettazione partecipata sono:

- Sviluppare un senso di appartenenza ai luoghi da parte dei cittadini;
- Portare all’assunzione di responsabilità i cittadini stessi.

7. I CRITERI PER VALUTARE LA FATTIBILITÀ DEI PROGRAMMI

Come richiamato nella Legge Regionale n. 21 del 29 luglio 2008, in particolare nell'art. 3 lettera e), il Documento Programmatico Preliminare, deve definire al suo interno i criteri per valutare la fattibilità del Programma. L'esatta definizione dei criteri risulta fondamentale per poter attuare il programma in tempi brevi e definiti secondo un cronoprogramma, affinché le finalità e gli obiettivi prefissati in sede di programmazione possano trovare efficacia sul contesto di intervento.

A questo proposito, sono stati comunemente individuati quattro criteri che consentono di poter valutare la fattibilità dei programmi:

- il **criterio giuridico**, il soddisfacimento del quale consente di valutare la rispondenza alla normativa vigente del programma;
- il **criterio tecnico**, con il quale si valuta la fattibilità in linea tecnica dell'intervento;
- il **criterio finanziario**, se rispettato, valuta la sostenibilità economica;
- il **criterio etico**, stabilisce se il programma risponde alle esigenze dei cittadini, e valuta in termini di costi-beneficio la ricaduta sul territorio degli obiettivi e delle azioni da intraprendere.

In particolare il rispetto del "*criterio giuridico*", consiste nel verificare che tutte le procedure rispettino le norme di settore, da quelle urbanistiche a quelle espropriative a quelle di partecipazione attraverso l'emanazione di bandi di evidenza pubblica che rispettino il principio di concorrenzialità e trasparenza.

Il "*criterio di sostenibilità tecnica*", valuta che il programma sia realizzabile in linea tecnica, ma ancor più che gli obiettivi volti al *miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani* possano essere realmente rispettati e, che il coinvolgimento dei partner privati nel programma di rigenerazione urbana, sia attentamente valutato in funzione delle specifiche competenze tecniche e capacità economiche, atteso che le proposte devono soddisfare non solo gli obiettivi del singolo ambito di intervento, ma devono inserirsi in un disegno più vasto quale quello della pianificazione strategica del territorio.

Il soddisfacimento dei criteri valutativi per la fattibilità tecnica, consente di pensare che gli obiettivi prefissati possano essere raggiunti, riducendo pertanto i rischi tra la previsione e l'attuazione del programma.

La sostenibilità economica dell'intervento viene valutata, come evidenziato in precedenza, attraverso il soddisfacimento del "*criterio finanziario*", con il quale si accerta l'esistenza o quanto meno la possibile provenienza delle risorse finanziarie necessarie. Considerato che le pubbliche amministrazioni, risentono sempre più del trasferimento di fondi dal livello centrale, bisognerà

attingere prevalentemente a specifiche linee di finanziamento da parte della Regione, oltre che ricercare partner privati che possano cofinanziare gli interventi, valutando ovviamente con estrema attenzione la capacità economica dei proponenti.

L'ultimo dei criteri che deve essere soddisfatto per poter valutare positivamente nel complesso il programma, è definito "*criterio etico*", con ciò si intende valutare in termini di costi-benefici, se gli interventi proposti per raggiungere gli obiettivi prefissati, soddisfino sì la maggior parte delle richieste pervenute, sia dai singoli cittadini piuttosto che dai soggetti privati interessati ad intervenire nel programma, ma anche che siano rispettati i principi di equità.

Per quanto sopra evidenziato, non risulta di semplice attuazione un programma di rigenerazione urbana, se non viene prestata la debita attenzione a tutte le vari criticità che si presentano, considerato che tali interventi non interessano esclusivamente i manufatti edilizi, ma anche il soddisfacimento dei bisogni dei cittadini, che come spesso accade non corrispondono esclusivamente con l'abitare in fabbricati di nuova costruzione, qualora il contesto in cui si inseriscono è privo di identità oltre che di servizi adeguati.

La partecipazione dei privati ai programmi, considerato anche la difficoltà delle pubbliche amministrazioni a reperire finanze adeguate a programmare ed attuare gli interventi nel loro complesso, risulta fondamentale per poter affrontare le tematiche di rigenerazione urbana.

Quest'ultime, qualora attuate, comportano per le amministrazioni notevoli risparmi se non altro in termini di servizi ed urbanizzazioni che non devono essere realizzati nelle aree di espansione, oltre ai vantaggi ambientali per l'intera collettività legati al minor consumo del suolo, spesso sottratto alle attività agricole.

Tutte le attività dei privati devono essere regolamentate con appositi protocolli d'intesa o convenzioni, che garantiscano per entrambi gli estensori, Pubblica Amministrazione da una parte e Partner Privati dall'altra, gli obblighi oltre che i diritti, prestando attenzione a che vengano rispettati i tempi di attuazione del programma, perché lo stesso possa realmente risultare efficace per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Nel complesso si può affermare che la riuscita di un programma può essere preventivamente valutata se risponde a requisiti giuridici, tecnici e finanziari stabiliti e verificabili, ma la legittimità etica può essere raggiunta solo se le proposte formulate e gli obiettivi prefissati rispondono alle reali esigenze dei destinatari degli interventi di rigenerazione urbana, che sono innanzitutto i cittadini e i fruitori a vario livello, quali operatori commerciali, sociali, ecc., che solo attraverso il loro pieno coinvolgimento possono essere rese note e affrontate.

8. I SOGGETTI PUBBLICI DA COINVOLGERE, SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI, MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA

8.1 SOGGETTI PUBBLICI

L'Amministrazione Comunale di Massafra, nella fase di predisposizione dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana avrà non solo il ruolo di Ente promotore, impegnandosi con le proprie risorse nei processi rigenerativi e di sviluppo della città e della collettività, ma deve anche favorire l'adesione sociale e la più ampia condivisione trasversale, sugli obiettivi e finalità dei programmi da elaborare.

L'Amministrazione, del resto, sin dalle prime fasi di redazione del DPP, ha attivato tutte le modalità per coinvolgere nel processo gli Enti interessati, ottenendo in questo modo ottimi risultati partecipativi e snellimento delle procedure attuative, stessa modalità dovrà essere attuata anche per la predisposizione dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana.

Gli Enti Pubblici che l'Amministrazione Comunale di Massafra ritiene utile coinvolgere, sia direttamente che indirettamente sin dalla fase di predisposizione, gestione e attuazione del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana sono:

- Regione Puglia
- Provincia di Taranto
- Comune di Massafra
- Assessorato regionale Assetto del Territorio (Settore Urbanistica; Settore Assetto del Territorio; Settore Edilizia Residenziale Pubblica)
- Assessorato regionale Ecologia (Settore Ecologia; Settore Rifiuti; Settore Attività Estrattive)
- Assessorato regionale Opere Pubbliche (Settore Risorse Naturali; Settore Tutela delle Acque)
- Assessorato regionale Politiche della Salute (Settore Assistenza Territoriale e prevenzione)
- Ministeri competenti
- Agenzia del Demanio dello Stato
- Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Taranto
- Acquedotto Pugliese
- ANCI Puglia
- Autorità di Bacino della regione Puglia

- Protezione civile
- Soprintendenza ai beni Archeologici della Puglia
- Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio
- Soprintendenza per il patrimonio storico artistico ed antropologico Provincia di Taranto
- ATO Puglia
- ATO Idrico
- ATO Rifiuti
- ARPA Puglia
- ARPA Taranto
- Camera di Commercio
- Confindustria – ANCE
- ANAS
- Enti e concessionari delle reti urbane
- ASI Taranto

8.2 SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI

Relativamente alla scelta dei soggetti privati da coinvolgere nella elaborazione dei PIRU, bisogna considerare che questi possono essere suddivisi in due differenti categorie, il Privato Economico e il Privato Collettivo.

I primo è quello che rappresenta i proprietari delle aree, dei fabbricati, oltre che le imprese e gli investitori singoli, la cui iniziativa e partecipazione, pur perseguendo il profitto, deve essere finalizzata a migliorare la qualità urbana.

Il privato collettivo rappresenta tutti i cittadini ed in particolare quelli che abitano nella aree interessate dai processi rigenerativi, gli operatori commerciali, sociali, le associazioni presenti sul territorio che con la loro partecipazione e confronto, si possono più facilmente raggiungere gli obiettivi prefissati.

Mentre la partecipazione più ampia possibile dei secondi è auspicabile e aperta a tutti, coloro che rappresentano il Privato Economico, per partecipare dovranno essere individuati con la massima trasparenza e concorrenzialità, attraverso avvisi pubblici le cui modalità sono quelle più comunemente utilizzate, quali diffusione su quotidiani a livello locale e nazionale, sito internet del Comune di Massafra, ecc..

Il loro coinvolgimento sarà importante per poter realizzare opere e progetti infrastrutturali, strutture per servizi, servizi a favore della collettività, tutte attività volte alla rigenerazione edilizia e/o

urbanistica, del tessuto socio-culturale ed economico ed all'incentivazione dell'occupazione.

Altro aspetto cui la partecipazione dei privati può rivestire particolare importanza è quello legato alla realizzazione di edilizia residenziale, in particolare quella sociale, oltre ai servizi annessi.

I soggetti privati da invitare nei processi partecipativi, nell'interesse di sviluppare i programmi integrati con il più ampio coinvolgimento possibile, e ipotizzare una veloce attuazione, saranno:

- Residenti
- Parrocchie ed associazioni
- Comitati degli inquilini e dei cittadini
- Cooperative sociali
- Centri di formazione professionale
- Associazioni sportive
- Associazioni culturali
- Cooperative di servizi e gestione ambientale
- Associazioni di volontariato, promozione sociale e della cooperazione
- Organizzazioni sindacali
- Associazioni esercenti commerciali e delle attività della ricettività turistica
- Organizzazioni imprenditoriali nel campo dell'edilizia, servizi, commercio, etc.
- Imprenditori promotori o potenziali promotori di project financing
- Associazioni Ambientaliste
- ONG
- Enti di Ricerca e Formazione
- Associazioni di categoria
- Ordini professionali

8.3 L'ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI

Interesse dell'Amministrazione Comunale di Massafra, non appena approvato il Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana in Consiglio Comunale, così come previsto dalla Legge Regionale 21/2008, è quello di procedere con la fase successiva, e cioè con la predisposizione dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana così come regolamentati dall'art. 4 della legge stessa, mettendo in atto una serie di azioni quali:

1. Avvio dei processi partecipativi attraverso l'informazione, la comunicazione, la consultazione e collaborazione attiva di tutti i soggetti interessati all'elaborazione e

attuazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana quali i Soggetti Pubblici e i Soggetti Privati di cui sopra:

2. Predisposizione dei programmi di rigenerazione urbana nel rispetto delle linee guida elaborate nel presente Documento;
3. Individuare le procedure di gara per l'espletamento delle successive fasi di progettazione e per la realizzazione degli interventi previsti;
4. Individuazione dei fondi pubblici indispensabili alla realizzazione dei programmi, attingendo a fondi regionali, nazionali e comunitari;
5. Predisposizione e pubblicazione dei bandi di gara improntati su criteri di trasparenza e competitività per attrarre capitali privati, necessari alla realizzazione degli interventi previsti;
6. Rispetto del cronoprogramma per realizzare gli interventi previsti.