

[COMUNE DI CELLAMARE]

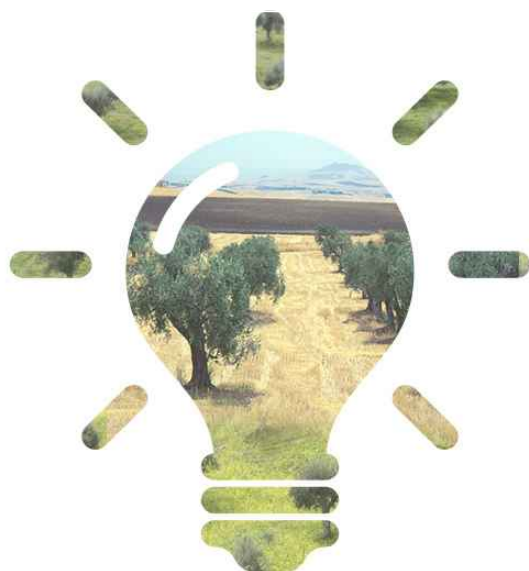
CITTÀ METROPOLITANA DI BARI



PUGLIA
FESR-FSE
2014/2020
Il futuro alla portata di tutti



REGIONE
PUGLIA



[OGGETTO]

“Progetto definitivo per la realizzazione del parco urbano ed illuminazione pubblica in via Casamassima con recupero di masseria Mariano ed aree annesse”

[GIARDINO EDIBILE]

Intervento per il recupero funzionale e riuso di Masseria Mariano e realizzazione Parco Urbano

PO FESR 2014/2020 all'Asse XII “Sviluppo Urbano Sostenibile - SUS” - l'Azione 12.1 “Rigenerazione Urbana sostenibile”
Aggregazione Comuni Noicattaro-Cellamare

[RUP]

Ing. Nicola Ronchi (Capo settore tecnico Comune di Cellamare)

[PROGETTAZIONE]

Arch. Antonio Giordano (Altereco associati)



Collaboratori:

Arch. Onofrio Romagno (Altereco associati)
Arch. Piero Ruggiero (Altereco associati)
Ing. Francesca Galli (Altereco associati)
Ing. Vincenzo Gassi

Progetto strutturale:

PhD. Ing Colapietro Domenico
Ing. Pinto Marco

[TAVOLA]

Ed_01

[TITOLO]

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

[DATA]

Febbraio
2019

[SCALA]

Relazione Tecnico Descrittiva

PROGETTO DEFINITIVO

Art. 24. Progetto Definitivo D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207

"È proprio dal lavoro in giardino che la maggior parte di noi ricava le esperienze più intime e dirette della natura riguardanti le sue gratificazioni, la sua fragilità e la sua forza"

Michael Pollan, professore all'Università della California di Berkley



STRATEGIA DI VISIONI	3
LA VISION GENERATIVA 2030	3
CELLAMARE LUOGO PROATTIVO	3
PARCO AGRICOLO MULTIFUNZIONALE METROPOLITANOGENERATIVO	4
<i>I Paesaggi Rurali diventano LIVING LABS a cielo aperto.</i>	<i>4</i>
OBIETTIVI	6
STRATEGIA A LUNGO TERMINE	6
<i>Etnografia</i>	<i>6</i>
<i>Museo IN_AGRO</i>	<i>6</i>
<i>Osservatorio sulla salute della terra e dell'uomo.....</i>	<i>6</i>
LA VISION 2025.....	7
COME?.....	7
<i>Attraverso la capacità di rafforzare i sistemi e le reti multifunzionali di connessione territoriale, materiali e immateriali, in chiave ecologica e sociale.</i>	<i>7</i>
LA VISION: "DACCI SPAZIO!"	8
<i>un'azione di sistema per la rigenerazione urbana sostenibile</i>	<i>8</i>
UN PROTOTIPO SCALABILE	9
<i>Capacità di sostenere l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso sostenibile delle risorse..</i>	<i>9</i>
<i>Capacità di migliorare la qualità dei paesaggi urbani e di promuovere soluzioni di conservazione e valorizzazione</i>	<i>9</i>
<i>Capacità di aumentare la dotazione di infrastrutture verdi.....</i>	<i>10</i>
<i>Capacità di incidere positivamente sul recupero di aree ad alto rischio di esclusione e marginalità sociale, sulla riconversione di aree dismesse e degradate, sul recupero e riqualificazione di opere incompiute.....</i>	<i>11</i>
SCelta DELLA DELIMITAZIONE TERRITORIALE DELL'AREA URBANA E DEGLI AMBITI TERRITORIALI ALL'INTERNO DELLA SISUS.....	11
ANALISI DI CONTESTO DELL' AMBITO TERRITORIALE CANDIDATO NELLA SISUS	13
<i>Criticità sociale ed economica.....</i>	<i>13</i>
<i>Inefficienza energetica.....</i>	<i>14</i>
<i>Dotazione di servizi pubblici.....</i>	<i>14</i>
<i>Dotazione di aree ed infrastrutture verdi.....</i>	<i>14</i>
<i>Stato della mobilità urbana e di relazione</i>	<i>14</i>
<i>Rischio idrogeologico e/o di erosione costiera.....</i>	<i>15</i>
<i>Stato del patrimonio naturale.....</i>	<i>15</i>

Opportunità.....	15
Criticità.....	15
PRESENZA PRELIMINARE DI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE NEGLI AMBITI TERRITORIALI	
CANDIDATI	15
PER GLI AMBITI SOPRA DESCRITTI SI PREVEDONO.....	17
<i>Azioni di Infrastrutturazione:</i>	17
<i>Azioni localizzate</i>	17
<i>Coerenza delle tipologie di interventi proposti agli OO.TT.</i>	17
<i>Modelli di gestione innovativa</i>	18
STATO DEI LUOGHI	19
VIA CASAMASSIMA	19
MASSERIA MARIANO	19
AREA A STANDARD "F"	21
COSTONE TERRAZZATO	22
NORMATIVE DI RIFERIMENTO.....	22
DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEGLI INTERVENTI	22
VIA DELL'OLIO.....	22
• REALIZZAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA SU VIA CASAMASSIMA.....	22
• REALIZZAZIONE PERCORSO PEDONALE PROTETTO – ZONA 30 SU VIA CASAMASSIMA	22
GIARDINO EDIBILE	24
• FOOD HUB METROPOLITANO	24
• REALIZZAZIONE DI PARCO URBANO AGRICOLO MULTIFUNZIONALE.....	28
IL SISTEMA VERDE.....	29
GESTIONE E MANUTENZIONE DELLE ESSENZE	30
TOOL LIBRARY	31
• REALIZZAZIONE DI LABORATORI IMMERSIVI SULL'OLIO	31
CRITERI CHE HANNO ACCOMPAGNATO LA PROGETTAZIONE IN CHIAVE "GREEN"	32

STRATEGIA DI VISIONI

CELLAMARE intende lanciare una sfida al territorio pugliese attraverso una strategia che la vedrà protagonista in due momenti storici diversi:

- **anno 2025** inattuazione dell'asse prioritario XII – Sviluppo Urbano Sostenibile (SUS) del POR FESR – FSE 2014-2020 con l'**OBIETTIVO** di creare un **PARCO AGRICOLO MULTIFUNZIONALE METROPOLITANO GENERATIVO** attraverso lo strumento della Rigenerazione Urbana – “DACCI SPAZIO!”;
- **anno 2030** per l'allineamento al “*Quadro per le politiche dell'energia e del clima all'orizzonte 2030*” del Consiglio europeo Consiglio dell'Unione europea;

3

LA VISION GENERATIVA 2030

CELLAMARE: CellaAmoris, Celi Amore, Coeli Amor, Cella d'Amore, Cella ad Mare, Cella Amara.

La Città dell'Amore che investe in Ambiente, Cultura, Cibo, Storia, Territorio, Innovazione, Lavoro, Agricoltura e Turismo.

Un **FOOD INNOVATION HUB della Città Metropolitana di Bari**, un Hub di riferimento per i 41 Comuni della CMB attraverso le 41 identità agroalimentari:

- Recupero del Cibo-Cultura del Passato;
- Focus Cibo-Cultura del Presente;
- Luogo dove Sperimentare e Innovare il Cibo_cultura del Futuro.

CELLAMARE LUOGO PROATTIVO

Una Città **RE_CICLICA** che diventa una vera **FAB_CITY**, un luogo di microproduzioni diffuse, di filiere manifatturiere distrettuali e di economie circolari legate al **FOOD**.

Un luogo dove riattivare i **CICLI** identitari: a quale ciclo appartiene il luogo, la città, il territorio?

Tutta la città diventa FRUIBILE, una città che si fa contenuto e contenitore attraverso l'attivazione dei **LIVING LABS** (ambienti esperenziali immersivi) e di **OPEN INNOVATION**, con un approccio alla ricerca che prevede il coinvolgimento della comunità di utenti non come osservatori ma come fonte della creazione, come **DRIVER** del cambiamento. Vivono in uno spazio CREATIVO da cui nasce la progettazione sociale per i servizi e i prodotti per arrivare alla costituzione di una **COOPERATIVA DI COMUNITÀ**.

PARCO AGRICOLO MULTIFUNZIONALE METROPOLITANOGENERATIVO

I Paesaggi Rurali diventano LIVING LABS a cielo aperto.

Seguendo le indicazioni del **PPTR** – Piano Paesaggistico Territoriale Regionale – art.76 comma 4 delle NTA del PPTR:

4) *Paesaggi rurali (art 143, comma 1, lett. e, del Codice)*

Consistono in quelle parti di territorio rurale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra identità paesaggistica del territorio e cultura materiale che nei tempi lunghi della storia ne ha permesso la sedimentazione dei caratteri.

Essi ricomprendono:

a) i parchi multifunzionali di valorizzazione, identificati in quelle parti di territorio regionale la cui valenza paesaggistica è legata alla singolare integrazione fra le componenti antropiche, agricole, insediative e la struttura geomorfologica e naturalistica dei luoghi oltre che alla peculiarità delle forme costruttive dell'abitare, se non diversamente cartografati, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1:

a. il parco multifunzionale della valle dei trulli

b. il parco multifunzionale degli ulivi monumentali

c. il parco multifunzionale dei Paduli

d. il parco multifunzionale delle serre salentine

e. il parco multifunzionale delle torri e dei casali del Nord barese

f. il parco multifunzionale della valle del Cervaro.

e le previsioni del **PUG- CAPO II – CONTESTO RURALE A PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO (CR1)ART. 66 (EX ARTT.46, 46.1, 46.2) - DESCRIZIONE DEL CONTESTO, (CR1) / ZONE AP (E) , (AMBITO 11):**

In tale contesto, riportato negli elaborati del P.U.G., vi sono le aree agricole destinate alla conservazione e alla razionalizzazione della produzione agricola olearia di tradizione di conduzione familiare o di part-time. Vengono definite zone ad usi agricoli le parti del territorio comunale con destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna pugliese della conca barese. Nel presente contesto si svolgono attività primarie agricole

finalizzate alla conservazione di un sistema colturale che è proprio di Cellamare quello di piccole aziende di produzione e trasformazione dei prodotti in genere per il consumo familiare ed anche per il mercato locale. Queste aree sono in genere comprese tra il terrazzo morfologico e la città costruita e risultano anche individuate tra le zone C3 del P.R.G. e l'attuale perimetro urbano a sud. Queste zone di attività primarie vanno ritenute anche di rispetto ambientale e come tali hanno un particolare pregio produttivo-ambientale e dove predomina una coltura arborea di uliveto su basamento calcareo,

L'OBIETTIVO è quello di creare un **PARCO AGRICOLO MULTIFUNZIONALE METROPOLITANO** attraverso il coinvolgimento delle comunità locali (associazioni del territorio, agricoltori, associazioni datoriali e gruppi informali) in una progressiva riappropriazione di alcuni uliveti abbandonati a causa dell'entrata in crisi dell'economia agricola. Facendo perno sulla produzione olivicola, simbolo identitario dell'area, si intende costruire un **processo ecosostenibile di produzione pubblica**, dando all'olio d'oliva una nuova prospettiva in termini economici e culturali. Attraverso i laboratori si attiverà una cooperativa-multietnica per la raccolta di olive e la produzione di olio (mediante un frantoio mobile), sperimentando pratiche orizzontali di lavoro e autogestione, favorendo l'incontro di persone che hanno culture e vissuti differenti (stranieri ma anche residenti locali di generazioni differenti), ritessendo pratiche e relazioni sociali tra città e campagna, contribuendo al recupero del paesaggio agricolo, sostenendo la riduzione degli sprechi e la produzione di cibo di qualità.

Obiettivi dei laboratori sono:

- realizzare un progetto neorurale, di attività eco-sostenibili a sostegno del territorio
- creare un modello di turismo sostenibile, basato su un tessuto coerente a livello locale e territoriale, che sia da alternativa ai modelli ricettivi tradizionali.
- creare un best practice che rilanci a livello internazionale il territorio.

OBIETTIVI

- Promuovere un nuovo tipo di imprenditoria innovativa, sostenibile, maggiormente sensibile alle dinamiche di mercato attuali;
 - Servizi per l'innovazione tecnologica e sociale delle imprese;
 - Laboratori avviamento attività imprenditoriali – incubatori di impresa e Start Up;
 - Workshop e attività altamente professionali;
 - Corsi di artigianato digitale;
 - Corsi di cucina e sperimentazione culinaria
- Promuovere innovazione non solo di tipo tecnologico;
- Rileggere le professioni tradizionali in chiave innovativa per renderle più appetibili presso un pubblico più giovane;
- Creare un CENTRO DI ECCELLENZA per l'innovazione in ambito AGRIFOOD; e della MANIFATTURA DIGITALE al momento non presente sul territorio della CMB;
- Inclusione di soggetti svantaggiati;
- Food Care: Hub di ricerca e divulgazione dati relativi agli impatti della filiera sulla salute.

STRATEGIA A LUNGO TERMINE

Realizzare una strategia che punta a diffondere sul territorio di Cellamare cellule generative che possano innescare processi virtuosi culturali, imprenditoriali, innovativi e di cittadinanza attiva.

I capisaldi di questa strategia si possono individuare nei seguenti CAPITOLI URBANI:

Etnografia

- rilevamento dati etnografici
- creazione database
- mappatura territorio

Museo IN_AGRO

Archivio Regionale Food and Drink Pugliese

Osservatorio sulla salute della terra e dell'uomo

- Rilevamenti da parte degli istituti agrari
- Messa in rete dei dati
- Forecast_cambiamenti climatici

La strategia vedrà la realizzazione, a titolo esemplificativo, di:

- Giardini e Orti verticali – vertical FARM indoor e outdoor;
- MEG: Serra indoor open source per la prototipazione di agricoltura idroponica (utilizzo del 95% in meno di acqua);
- Sale per la fruizione dei contenuti multimediali delle 41 identità enogastronomiche della CMB;
- FAB LAB all'interno del Forno Comunale attualmente in uso;
- FAB LAB all'interno del Frantoio #1 (privato) attualmente in uso;
- FAB LAB all'interno del Frantoio #2 (privato) attualmente in uso;
- FAB LAB all'interno del Frantoio #3 (privato) attualmente in uso;
- Casa dell'acqua (esistente);
- AIA 2.0 – FARMERS MARKET (città che si fa contenuto): tutto il borgo antico x una volta al mese diventa il più grande mercato a cielo aperto della CMB (41 comuni);

7

LA VISION 2025

la rigenerazione urbana, che vede il Comune di Cellamare insieme al Comune di Noicattaro, ammessa al finanziamento del *BANDO PUBBLICO per la selezione delle Aree Urbane e per l'individuazione delle Autorità Urbane in attuazione dell'ASSE PRIORITARIO XII "Sviluppo Urbano Sostenibile - SUS" del P.O. FESR- FSE 2014-2020* con la vision "**DACCI SPAZIO!**" diventa una START UP di comunità per attivare un HUB del Food Metropolitano, un'occasione per porre le basi alla vision 2030.

COME?

Attraverso la capacità di rafforzare i sistemi e le reti multifunzionali di connessione territoriale, materiali e immateriali, in chiave ecologica e sociale.

La Strategia si configura come un insieme organico di interventi e azioni pensate per essere attuate nel breve e medio periodo che utilizza il finanziamento regionale come elemento di innesco di un processo di riqualificazione territoriale sociale, economica, urbanistica e ambientale. La vision complessiva alla base degli interventi si basa sull'idea di rafforzare le connessioni tra beni materiali e immateriali. Già nel motto scelto "Dacci spazio", è fortemente presente l'idea di riconnessione e riappropriazione di spazi pubblici, in senso sia prettamente fisico che sociale. Il

senso della rigenerazione che qui si propone è inteso in senso letterale, ovvero “generare di nuovo” il territorio, con le sue valenze materiali e immateriali, con obiettivi sia ecologici e ambientali che sociali.

L’immagine che si è voluta portare avanti è quella di un sistema di nodi interconnessi attraverso delle linee, che sono le relazioni esistenti e future alla scala locale e intercomunale. I nodi sono rappresentati dai luoghi del patrimonio (ambientale, paesaggistico e identitario).

LA VISION: “DACCI SPAZIO!”

un’azione di sistema per la rigenerazione urbana sostenibile

“Dacci spazio!” è una richiesta di riappropriazione dello spazio pubblico che diventa, al tempo stesso, richiesta fisica e sociale. Avere spazio significa potersi muovere, sentirsi libero di agire senza vincoli e senza blocchi. Significa poter guardare attorno, senza ostacoli, ma vuol dire anche poter condividere senza invadere.

Avere spazio, d’altro canto, è richiesta sociale nel momento in cui si trasforma in opportunità: avere spazio per le proprie idee e la propria voglia di fare, per le diverse culture e personalità. Ma anche avere spazio di vita, perché laddove non esiste spazio, la vita è costretta in limiti angusti, fisici e mentali. Nella richiesta dei giovani, lo spazio rappresenta autonomia e fiducia al tempo stesso. Non è quindi una richiesta egoistica, ma tutt’altro: è una collaborazione, nella quale farsi e darsi spazio.

In quest’ottica, lo spazio fisico della rigenerazione diventa luogo dell’abitare nella misura in cui propone ai cittadini di trasformarlo e di adattarlo alle proprie esigenze ed opportunità, nel rispetto dei suoi valori culturali ed ambientali. La rigenerazione fisica apre possibilità per lasciare al cittadino il compito di occuparle.

Obiettivo dell’Autorità Urbana candidata diventa, pertanto, utilizzare lo strumento della rigenerazione urbana per aprire nuove possibilità di attivazione del territorio. Gli interventi di carattere strutturale dovranno migliorare la qualità dello spazio pubblico mettendolo in relazione con elementi di valore ambientale e storico, implementandone la dotazione di servizi specifici ed efficientando quelli esistenti, compiendo una rigenerazione fisica dello spazio anche attraverso l’apertura di nuove connessioni: le vie del centro storico nojano con l’antico fossato giardino oggi chiuso; il parco comunale con l’ambiente naturale della lama San Giorgio; gli spazi pubblici del quartiere Torre delle Monache con lo spazio naturale di Masseria Mariano. Alle azioni immateriali

(politiche locali, sociali ed economiche, modalità di gestione degli spazi pubblici e privati rigenerati) sarà demandato il compito di integrare il miglioramento delle condizioni socio-economiche della popolazione, l'aumento di opportunità per le giovani generazioni, l'integrazione di soggetti a rischio di esclusione e marginalizzazione sociale, il miglioramento di vita per le famiglie, coerentemente con quanto previsto dal POR Puglia e dalle politiche comunitarie.

UN PROTOTIPO SCALABILE

Dall'hortus conclusus al landscape delle lame: nella strategia proposta le aree verdi diventano il fulcro della rigenerazione. Sono opportunità di riconnessione dello spazio pubblico, dalla scala urbana micro a quella macro ed intercomunale, ma allo stesso tempo permettono di ottenere spazi da rivitalizzare attraverso progetti a carattere sociale, inclusivi e creati attraverso processi di co-progettazione con i cittadini, oltre che attraverso l'azione e la proposizione diretta di questi ultimi.

Per Cellamare, la rigenerazione del quartiere Terre delle Monache, privo di servizi e luoghi di socializzazione tali da garantire vivibilità e qualità urbana, avviene ad opera della naturalizzazione e rigenerazione sostenibile di un vuoto urbano posto tra il quartiere stesso e la città consolidata: si tratta dell'area verde a ridosso di Masseria Mariano, un'area attualmente non utilizzata.

Capacità di sostenere l'efficienza energetica, la gestione intelligente dell'energia e l'uso sostenibile delle risorse

Tra gli obiettivi della strategia è presente quello di ridurre i consumi energetici negli edifici pubblici e di integrare le fonti rinnovabili. Infatti, la riqualificazione energetica degli impianti di illuminazione pubblica, il restauro conservativo e la riqualificazione energetica degli edifici di interesse pubblico.

Capacità di migliorare la qualità dei paesaggi urbani e di promuovere soluzioni di conservazione e valorizzazione

Si vuol focalizzare l'obiettivo sul perseguimento di un'urbanizzazione che non sia in contrasto con l'ambiente naturale, ma che esprima i caratteri del design biofilico, che rispetti i bisogni degli individui e contribuisca a costruire una città vivibile anche attraverso un diffuso rispetto della biodiversità e una maggiore connessione con la natura e con le altre forme di vita. L'elemento del verde rappresenta un tornare indietro rispetto all'urbanizzazione sfrenata degli anni passati ed al

contempo rappresenta un grandissimo elemento di valorizzazione in quanto capace di ricondurre la vita quotidiana cittadina ad una dimensione e più umana e di riconnettere porzioni di territorio disgregate ed isolate nonché migliorare la qualità della vita di tutte le fasce della popolazione. A tal fine indispensabili risultano interventi di riqualificazione e rivalorizzazione territoriale fondati al contempo su approcci strategici di scala vasta e su politiche locali innescate anche dal basso.

Azione strategica fondamentale è la realizzazione del Parco urbano a Cellamare che fonde la città consolidata con il “Torre delle Monache”. Via Casamassima è l’arteria principale di collegamento tra i due poli ed attualmente verte in una condizione di “non luogo” in quanto costituisce un taglio netto tra i due centri urbani contribuendo al carattere di discontinuità tra i due. La realizzazione di un parco urbano offrirà un nuovo paesaggio urbano che oltre a migliorare la qualità percettiva durante il collegamento fungerà da elemento di aggregazione tra i due.

Capacità di aumentare la dotazione di infrastrutture verdi

La città contemporanea, estesa e policentrica, dona l’illusione di vivere nel verde e a contatto con la natura ma, allo stesso tempo, alimenta la crisi ecologica e ambientale del territorio in quanto città natura sembrano essere sempre più l’una esclusione dell’altra. Tra la città e la natura si pone un ulteriore interessante elemento coincidente con il “Terzo paesaggio”, espressione coniata da Gilles Clément, entomologo, architetto del paesaggio ed agronomo francese. Secondo Clément il “Terzo paesaggio”, è l’insieme di tutti quei luoghi abbandonati dall’uomo e che sono quindi collegati con i fenomeni di urbanizzazione come gli spazi ai margini delle strade, le aiuole spartitraffico, gli spazi di risulta in un contesto urbano, ma anche spazi più estesi, come le riserve naturali, i parchi e le aree disabitate. Questi spazi, diversi per forma, funzione, dimensione e statuto, hanno in comune il fatto di essere indipendenti dall’attività umana o di esserlo diventati; essi costituiscono però una risorsa importante per il sistema biologico del pianeta, e per questo è importante favorirne la sopravvivenza (o meglio, non provocarne la scomparsa attraverso l’azione umana). L’aspetto della biodiversità costituisce una nuova ottica all’interno dello sviluppo urbano fino ad ora sottovalutata o non considerata. Preservare gli spazi verdi, riferendosi soprattutto agli spazi più grandi come i parchi urbani, ma anche alle aree residuali o di risulta, è un mezzo per accrescere e preservare la biodiversità atta a garantire un equilibrio ecologico-naturale da portare all’interno dei centri urbani.

Fondamentale l'operazione di dotare il Comune di Cellamare di un parco urbano che funga principalmente da polmone verde per la città stessa soprattutto se si pensa che la città, nonostante le alte potenzialità naturalistiche e paesaggistiche del territorio, risulta essere completamente priva di infrastrutture e aree verdi attrezzate ed idonee alla fruizione. La realizzazione del parco ha la duplice funzione di dotazione di aree verdi attrezzate ricreative e di riconnessione tra i centri urbani della città consolidata e di Torre delle Monache.

Capacità di incidere positivamente sul recupero di aree ad alto rischio di esclusione e marginalità sociale, sulla riconversione di aree dismesse e degradate, sul recupero e riqualificazione di opere incomplete

Mutuando l'idea della "Via del grano" del comune di Noicattaro si attiverà una VIA DELL'OLIO del comune di Cellamare.

Si proporrà, per l'avvio di queste attività, una sorta di Patto di Comunità fra Amministrazione e fascia giovanile della popolazione/associazioni culturali/giovani cooperative dove si offrirà la possibilità di occupare quegli spazi mediante un sistema di agevolazioni in cambio, attraverso proprie idee e competenze, della riattivazione del tessuto sociale delle città.

SCELTA DELLA DELIMITAZIONE TERRITORIALE DELL'AREA URBANA E DEGLI AMBITI TERRITORIALI ALL'INTERNO DELLA SISUS

L'Area Urbana candidata nel bando per la selezione delle Aree Urbane e per l'individuazione delle Autorità Urbane in attuazione dell'ASSE PRIORITARIO XII "Sviluppo Urbano Sostenibile -SUS" del P.O. FESR-FSE 2014-2020 è stata rappresentata dai Comuni di Noicattaro e Cellamare. Con la vision "DACCI SPAZIO!" le due Amministrazioni hanno inteso avviare un'azione di sistema per la rigenerazione urbana sostenibile con cui, attraverso interventi mirati sul territorio, si risponde alla richiesta comune di riappropriazione di spazi pubblici da parte dei cittadini che diventa, al tempo stesso, richiesta fisica e sociale. Lo spazio fisico della rigenerazione diventa luogo dell'abitare nella misura in cui propone ai cittadini di trasformarlo e di adattarlo alle proprie esigenze, nel rispetto dei suoi valori culturali ed ambientali. La rigenerazione fisica apre possibilità per lasciare al cittadino il compito di occuparle. Lo spazio sociale è l'opportunità di condividere, di formulare idee, è autonomia e fiducia per i giovani, è collaborazione tra generazioni, è inclusione e integrazione. Lo spazio fisico e spazio sociale si connettono e integrano: gli interventi di carattere strutturale miglioreranno la qualità dello spazio pubblico mettendolo in relazione con elementi di valore ambientale e storico, implementandone la dotazione di servizi specifici ed efficientando quelli

esistenti. Rigenerando i luoghi fisici si favorisce l'attuazione di azioni immateriali con cui si **"RICUCIONO"** i tessuti sociali più marginali, si creano opportunità per il futuro, si collabora per dare e fare spazio. Gli ambiti di intervento scelti dall'Area Urbana candidata sono ambiti in cui è possibile attivare una **"RICONNESSIONE"** fisica e sociale del territorio, utilizzando i luoghi del patrimonio paesaggistico (ecologico, culturale, identitario) come **HOTSPOTS**, nodi del futuro sistema di relazioni dalla scala locale a quella intercomunale, che fungerà da spinta propulsiva per lo sviluppo ambientale e sociale dell'Area Urbana. Oltre alla contiguità geografica dei territori, i due Comuni presentano forti analogie sotto il profilo strutturale e identitario. Entrambi sono centri subcostieri che afferiscono all'ambito paesaggistico della "Puglia Centrale" e, sotto il profilo idrogeomorfologico, sono contraddistinti dalla presenza delle caratteristiche incisioni di natura fluviocarsica che connotano in maniera singolare i bacini del versante adriatico delle Murge. Questi antichi "fiumi", di cui oggi si scorge solo il letto, definiti "lame", hanno condizionato nei secoli lo sviluppo dei primi insediamenti urbani. Il centro urbano di Noicàttaro è infatti "contenuto" nella porzione di territorio compresa, da Ovest a Est, tra la Lama San Giorgio e la Lama Giotta, una sorta di "Mesopotamia" se riferita al significato etimologico di meso e potamòs, quindi di regione tra due fiumi. Con la stessa valenza storica e paesaggistica, in particolar modo riferita agli assetti naturalistici e agli insediamenti rupestri, un ramo secondario della lama San Giorgio, in sinistra fluviale, lambisce il comune di Cellamare. Per entrambi i Comuni dell'Area Urbana, interessati da un sistema agricolo fortemente consolidato e reso peculiare dalle vaste distese di ulivi e vigneti, le lame costituiscono gli elementi a maggiore valenza naturalistica; esse rappresentano dei corridoi ecologici e delle testimonianze insediative di pregio da tutelare e valorizzare. Si evidenzia che mentre il Comune di Noicàttaro interessa direttamente con il proprio territorio l'area ascrivibile al proposto Parco delle lame, quello di Cellamare, pur presentando un territorio meno connotato fisicamente dall'incisione delle lame, ha manifestato la forte volontà di sostenere l'istituzione del Parco Naturale Regionale "Lama San Giorgio Lama Giotta", attraverso il protocollo d'intesa con la Città Metropolitana di Bari (DGC n. 43 del 27/07/2017), come comune interessato ai fini della conservazione, salvaguardia e fruizione sostenibile della lama. I territori dell'Area Urbana candidata presentano, inoltre, le stesse criticità connesse all'espansione urbana che ha progressivamente intaccato i paesaggi rurali (disgregandone i tessuti) e quelli pregiati delle lame spesso occupandole fisicamente. Infine accomuna i nuclei di Noicàttaro e Cellamare lo scollamento di spazi residenziali periferici dal centro urbano, ovvero il dualismo conseguente tra polo principale e nuclei satellite. Questi sono spesso percepiti come realtà urbanistiche a se stanti (es. Città Giardino, Parchitello per Noicàttaro e Terra Alta, Sanniti e Torre delle Monache per Cellamare) ma afferenti allo stesso contesto territoriale, quindi con stesse potenzialità e criticità.

ANALISI DI CONTESTO DELL' AMBITO TERRITORIALE CANDIDATO NELLA SISUS

IL Comune di Cellamare ha individuato nell'Ambito 2 la possibilità di una sperimentazione RIGENERATIVA del territorio.

L'Ambito 2, individuato nel DPRU di Cellamare, è situato tra via Falerna e via Grottaglie, delimitato a nord dal centro urbano e a sud dal confine con il comune di Casamassima. All'interno dell'ambito si evidenzia un'area di proprietà comunale dove si prevede di realizzare un **PARCO URBANO-AGRICOLA MULTIFUNZIONALE METROPOLITANO** che consentirà di potenziare, attraverso nuove attrezzature e servizi, un'area residenziale, Torre delle Monache, ad oggi marginale e periferica e di sperimentare processi virtuosi di innovazione agricola legata alla filiera dell'Olio.

Nello stesso Ambito si è scelto di ampliare la strategia di rigenerazione includendo la "Masseria Mariano", un manufatto adiacente alla suddetta area, e riconosciuto nel PPTR come elemento a forte valenza storico/architettonica. La masseria risulta di fatto abbandonata e in evidente stato di degrado.

Nella più ampia strategia di valorizzazione della masseria e del suo intorno fungerà da elemento di ricucitura e riconnessione di vere e proprie "isole urbane" della città. La bonifica e la messa in sicurezza della masseria permetteranno di consegnare alla collettività un contenitore culturale multifunzionale all'interno del quale attivare LIVING LABS del Food, ambienti esperenziali immersivi, e luoghi della FOOD INNOVATION, la cui gestione verrà affidata ad un'associazioni locali. La riconnessione della città sarà avviata anche sotto il profilo delle infrastrutture con sistemi di mobilità dolce di collegamento tra "Torre delle Monache", il centro abitato e la cittadella dello sport, il cui completamento e gestione è anche oggetto della presente strategia.

Criticità sociale ed economica

L'area compresa all'interno dell'Ambito 2 è completamente sprovvista di servizi, ciò ha determinato una situazione di forte disagio fisico e sociale. La quasi completa mancanza di aree idonee alla socializzazione, di polarità funzionali e di spazi ricreativi per la fascia giovanile, ha reso l'area un mero quartiere dormitorio in cui è carente la percezione di sicurezza. La percezione del degrado presente in quest'ambito è poi aggravato dalle aree abbandonate, spesso diventate piccole discariche a cielo aperto, in origine destinate alle opere di urbanizzazione secondaria ed in fatto mai attrezzate.

Inefficienza energetica

L'Ambito 2 presenta una viabilità, per lunghi tratti, priva di illuminazione pubblica. Questa carenza fa percepire un senso di insicurezza e degrado della zona se sommata alle aree circostanti abbandonate e diventate di fatto piccole discariche abusive. Si evidenzia, inoltre, che nell'ambito non sono presenti edifici o strutture pubbliche ultimate e che la quasi totalità degli edifici esistenti, perlopiù adibiti a residenza, sono sprovvisti delle tecnologie idonee all'impiego di energia proveniente da fonti rinnovabili.

Dotazione di servizi pubblici

L'area risulta essere, allo stato attuale, totalmente priva di servizi pubblici completati e idonei alla corretta e sicura fruizione da parte della collettività.

La cittadella dello sport, unico potenziale servizio pubblico presente all'interno dell'ambito, è in fase di completamento grazie al finanziamento della Città Metropolitana di Bari attraverso il Bando Periferie Aperte, già finanziato e in fase di ultimazione.

Dotazione di aree ed infrastrutture verdi

L'area compresa all'interno dell'Ambito 2 pur essendo dotata di buone potenzialità naturalistiche e paesaggistiche, risulta essere completamente priva di infrastrutture e aree verdi attrezzate ed idonee alla fruizione.

Stato della mobilità urbana e di relazione

Nell'ambito 2 è evidente la totale assenza di collegamenti con il centro abitato e i comuni limitrofi, ad eccezione di via Casamassima che, tra l'altro, risulta essere carente di marciapiedi, illuminazione pubblica e viabilità ciclabile. Questo rende poco sicura la percorrenza di tale viabilità da parte di pedoni e automobili e impossibile quella per le biciclette. La scarsa illuminazione ha inoltre condotto all'abbandono sempre più frequente di rifiuti sui cigli della strada. Si evidenzia infine l'assenza di mezzi di trasporto pubblico.

Infine, per ciò che concerne il collegamento tra i due Comuni coinvolti nella SISUS, occorre sottolineare come l'unico collegamento sia costituito dalle SP99 e SP94. Un tipo di viabilità interessante ed utilizzata negli spostamenti in auto. Non invece possibile valorizzare tale collegamento in termini di mobilità lenta in quanto non sarebbe possibile garantire le condizioni di sicurezza necessarie. Criticità che va ad impattare anche in termini di fruibilità del territorio nel

rapporto città campagna e nelle connessioni, con mobilità sostenibile, ai diversi corridoi naturalistici che dall'entroterra consentono di arrivare fino alle zone costiere.

Rischio idrogeologico e/o di erosione costiera

Nell'Ambito 2 si evidenzia l'assenza di rischio idrogeologico.

Stato del patrimonio naturale

L'ambito 2 presenta forte connotazione naturalistica, grazie alla presenza massiccia di roverelle, macchia mediterranea e grandi carrubi, unici nel loro genere, e ottimi caratteri di panoramicità dati dall'altitudine maggiore rispetto al territorio circostante. La strategia proposta consentirebbe di preservare e valorizzare tali caratteristiche per aumentare la valenza naturalistica del territorio e renderle elementi attrattori anche per i territori circostanti.

Opportunità

Beni del patrimonio storico-culturale (Masseria Mariano)

Valori eco sistemico-ambientali del PPTR

Criticità

Degrado urbano

Carenza di spazi per la collettività

Scarsa sensazione di sicurezza

PRESENZA PRELIMINARE DI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE NEGLI AMBITI TERRITORIALI CANDIDATI

L'Ambito 2 rispetta la pianificazione prevista nel PPRT, PTCP, PRG, PUG PIRP. Unico edificio vincolato risulta essere la "Masseria Mariano" ai sensi dell'art.76 co.2 e art.81 delle NTA del PPTR. Ad oggi è in corso di elaborazione uno studio di Settore del Piano per la mobilità sostenibile. Tuttavia occorre sottolineare che nel PUG adottato sono stati riconosciuti valori panoramici paesaggistici ed ambientali a buona parte dell'ambito. Ciò è vero in quanto nella parte più meridionale dell'area è presente il primo gradino della Murgia (vedasi zone APP), come prescritto dal PPTR in coerenza con il piano città campagna.

ANALISI SWOT - Ambito 2 /Cellamare			
PUNTI DI FORZA		PUNTI DI DEBOLEZZA	
OT6	territorio ad alto valore ambientale e paesaggistico	OT4	territorio con insediamenti isolati e slegati dal nucleo abitato
OT6	territorio ad alto valore panoramico	OT4	presenza di insediamenti di tipo estensivo su un'area a carattere prevalentemente agricolo
OT6	presenza di aree olivetate di alto pregio	OT4	scarsa qualità delle strade
OT6	presenza di micro---imprenditoria	OT4	mancanza di collegamenti pedonali e ciclabili
OT9	presenza di una masseria storica oggetto di tutela del pptr	OT4	assenza di standards
OT9	presenza di numerose attività agricole tipiche del territorio	OT9	cittadella dello sport non ultimata
OT6	presenza di aree di proprietà comunale		
OT9	presenza di aree comprese nel pirp parzialmente realizzate		
OPPORTUNITÀ		MINACCE	
OT4	ricucitura fisica e sociale della periferia al centro abitato	OT9	sviluppo edilizio incontrollato e disordinato
OT6	recupero delle potenzialità ambientali, paesaggistiche e panoramiche del territorio	OT9	ghettizzazione delle periferie
OT4	stimolo alla mobilità ciclabile e pedonale	OT9	creazioni di quartieri dormitorio
OT6	creazione di aree verdi attrezzate fuori del nucleo abitato	OT9	bassa percezione di sicurezza
OT6	incentivo alla fruizione della periferia	OT6	consumo di suolo
OT4	potenziamento della rete viaria	OT6	scomparsa di elementi di naturalità del territorio
OT6	utilizzo degli elementi di naturalità come trait d'union tra aree scollegate	OT6	creazioni di vuoti urbani
OT9	recupero di edifici sottoposti a tutela		
OT4	nuova dotazione di standards		
OT6	utilizzo dell'economia rurale come fattore attrattivo		
OT9	creazione del nuovo polo sportivo		

PER GLI AMBITI SOPRA DESCRITTI SI PREVEDONO

Azioni di Infrastrutturazione:

- Interventi per l'efficientamento delle urbanizzazioni primarie e dei servizi a rete (illuminazione pubblica);
- Interventi per la realizzazione di percorsi di Mobilità Sostenibile
- Interventi per il recupero del Patrimonio Edilizio esistente da destinare a servizi e prototipazione;
- Azioni di acquisizione del patrimonio edilizio privato in condizioni di abbandono non recuperabile su sola iniziativa privata;
- Individuazione di azioni immateriali mediante protocolli d'intesa con associazioni e/o soggetti privati per il coinvolgimento negli interventi a carattere sociale previsti.

Azioni localizzate

- Interventi su edifici del patrimonio culturale (Masseria Mariano)
- Interventi di riconfigurazione e valorizzazione del patrimonio naturale dei costoni terrazzati di Cellamare

Azioni di sistema

- Attivazione dei partenariati pubblico--privato per l'utilizzo del patrimonio edilizio comunale interessato

Coerenza delle tipologie di interventi proposti agli OO.TT

Gli interventi di riqualificazione previsti si inseriscono in un processo di rigenerazione più generale già avviato dalla pubblica Amministrazione di Noicàttaro. Gli obiettivi specifici della SISUS sono nati a partire dagli OO.TT. noti e da questi sono stati declinati in tipologie di intervento ed azioni. Il riferimento è la tabella 4.2 sopra riportata.

Le connessione e la coerenza tra i temi e gli obiettivi risponde perfettamente a quanto richiesto già all'art. 1 della L.R. 1/2008, laddove questa 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 ...". La rigenerazione e la strategia SISUS per Noicattaro e Cellamare, (intesa nel senso di intervento integrato, che coinvolge non solo gli aspetti fisici interessati dalle operazioni di riqualificazione, ma anche quelli sociali ed economici) si fonderà sui seguenti obiettivi specifici:

- limitare il costo energetico a carico della PA attraverso il miglioramento delle prestazioni energetiche di edifici;
- favorire la mobilità ciclopedonale nel centro storico;
- “fare spazio” alle aree verdi, dalla scala urbana a quella intercomunale;
- avviare una strategia di "accessibilità" alle periferie attraverso l'apertura di spazi collettivi nuovi.

Modelli di gestione innovativa

L'obiettivo generale dell'intervento è di promuovere attività finalizzate al miglioramento del tessuto socio-culturale ed economico e alla riduzione dei fenomeni di marginalità sociale , nonché a ridurre il degrado ambientale ed edilizio dell'area.

L'iniziativa progettuale propone interventi sinergici che declinino la rigenerazione urbana in forme capaci di generare un positivo outcome per la comunità, grazie all'implementazione di attività da svolgere negli spazi rigenerati dirette al coinvolgimento dei diversi stakeholder del territorio.

Il progetto propone un ri-equilibrio urbano tra la struttura antica e quella moderna della città, attraverso la creazione di nuovi spazi pubblici capaci di favorire l'incontro e l'aggregazione, facilitando la coesione sociale fra abitanti di differenti età, gruppi sociali ed etnie.

L'intervento di rigenerazione urbana è modulato per ridefinire l'identità dell'area come polo agricolo e agroalimentare, coniugando innovazione sociale e inclusione delle fasce deboli.

L'intervento è incentrato su due azioni principali:

- 1) La realizzazione e adozione di un giardino edibile, costruito coinvolgendo attivamente la cittadinanza, che impegna i soggetti in condizione di esclusione nella cura di lotti di terra capaci di produrre cibo;
- 2) La creazione di una bottega degli attrezzi agricoli (farming tool library) per rendere gli attrezzi a disposizione della struttura liberamente disponibili alla comunità, innescando così dinamiche di economia circolare e riduzione degli sprechi.

STATO DEI LUOGHI

VIA CASAMASSIMA

L'area interessa una strada rurale che collega il centro di Cellamare con la zona "complesso Torre delle Monache". Allo stato attuale risulta essere carente di marciapiedi, illuminazione pubblica e di un percorso pedonale protetto – ZONA 30. Questo rende poco sicura la percorrenza di tale viabilità da parte di pedoni e automobili e impossibile quella per le biciclette. La scarsa illuminazione ha inoltre condotto all'abbandono sempre più frequente di rifiuti sui cigli della strada. Si evidenzia infine l'assenza di mezzi di trasporto pubblico. L'area impegna una superficie di circa 5.012 mq

MASSERIA MARIANO

Sulla strada per Casamassima si trova la Masseria Mariano, ormai in avanzato stato di degrado, che deve il suo nome al fatto di essere caduta, alla fine dell'700, nelle mani di una banda di briganti di stampo politico, soprannominata dei "mariani".

L'immobile impegna una superficie di circa 1.621 mq

Il fabbricato e l'area annessa risultano distinte in catasto al fg 3, P.lle 145, 267, 360, 363, 1347 e ricadono in area di rispetto ai beni geomorfologici – luoghi panoramici; le prescrizioni urbanistiche sono disciplinate dagli art.49, 50, 51, 85 ed 86 del PPTR.

È un'architettura all'interno del tessuto insediativo rurale di Cellamare costituita dai classici elementi tipologici dei manufatti con murature in pietra e malte povere di terra e calce con volumi di copertura piana. Da un nucleo originario costituito a pianta regolare, destinato ad abitazione, si è giunti alla configurazione attuale attraverso numerosi ampliamenti, ad una piccola masseria destinata ad attività miste di allevamento e culture olivicole.

Possiede tutte le caratteristiche delle architetture che possono ritenersi omogenee dal punto di vista linguistico, soprattutto sotto l'aspetto costruttivo in quanto contraddistinte dall'utilizzo comune di materiali lapidei (pietre calcaree e tufi) e del legno, assemblati utilizzando le tecniche costruttive tradizionali della Terra di Bari.

La struttura, costituita da più corpi di fabbrica, arrivata ad oggi per successivi ampliamenti e gemmazioni impiega materiale lapideo (pietra) lavorato e sbizzato sia per le strutture verticali, sia per quelle orizzontali per la porzione del periodo settecentesco ed il "tufo" per le murature e le

volte alleggerite per la piccola porzione di probabilmente tardo ottocentesca, ed è concepito come successione di ambienti lungo l'asse stradale, coperti con volte a padiglione e a schifo impostate sui muri perimetrali o con coperture con orditura lignea e copertura con tegole di argilla cotta.

I muri in pietrame con malta, sono costituiti a doppia foderata e sono composti da due paramenti con riempimento interno. Si tratta di muri a sacco, contenenti all'interno bolo misto a calce e frammenti di pietrame di pezzatura variabile, impastati a formare una malta magra con forte prevalenza di terreno.

Il primo corpo di fabbrica, posto su fronte strada, è costituito da un elemento a torre ed è formato da un Piano Terra e un Piano Primo, e una pertinenza che si sviluppa alla sua sinistra.

Il piano terra, composto da un unico vano con volta a botte ha una muratura di notevole spessore (80-100 cm.) ed una superficie, al lordo delle murature, di mq. 100, avente un tempo la funzione di ricovero degli animali, desumibile dalla presenza dei resti sulle murature perimetrali delle mangiatoie, pertanto si suppone la presenza di bovini ed equini.

Il primo piano, con accesso dal piano terra tramite una scala interna in pietra è composto da n.2 ambienti con volta a schifo in pietra per quello di probabile costruzione settecentesca e con murature e volta a padiglione in tufo e tubi fittili in terracotta per l'ambiente tardo ottocentesco, ed ha in totale una superficie, al lordo delle murature, di mq. 100. Dal primo di questi ambienti e per il tramite di una scala anch'essa con pedate in pietra si raggiunge la copertura piana di detti ambienti, costituita da un battuto di cocchiopesto al di sopra della volta in pietrame e pavimentazione in calcarenite a copertura della volta in tufo alleggerita, e quasi totalmente invasa da vegetazione spontanea.

La pertinenza, posta alla sinistra del blocco a torre, è costituita da n. 2 ambienti ed ha una superficie, al lordo delle murature, di mq. 80. Attualmente è priva di copertura, ma dalla sua geometria è evidente che sulle sue murature insisteva una copertura a falda unica, come innanzi descritta.

Alla destra della torre, un muro con un accesso, probabilmente definiva una corte o un agrumeto.

La terza cellula, posta a circa 15 ml dal fronte strada è costituita da un Piano Terra e n.2 ambienti ed ha una superficie, al lordo delle murature, di mq. 50. Attualmente è priva di copertura, ma dalla sua geometria è evidente che sulle sue murature insisteva una copertura a doppia falda.

Lo stato di degrado delle strutture sopracitate, così come evidenziato dalla documentazione fotografica, risulta essere molto avanzato presentandosi oggi come dei ruderi in stato di

abbandono, tale da rendere estremamente difficile e rischioso gli accessi nella gran parte degli ambienti trasformati negli ultimi anni in depositi occasionali e/o totalmente invasi da materia e da crollo e vegetazione spontanea.

Le cause del degrado attualmente riscontrabile derivano in gran parte dall'abbandono della struttura a seguito della probabile interruzione delle attività per le quali l'immobile era stato costruito e di conseguenza l'interruzione delle pratiche di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Come primo effetto della mancata manutenzione, si sono avuti fenomeni diffusi di infiltrazioni di acque meteoriche, che hanno portato in primis al deterioramento degli intonaci degli ambienti al secondo piano ed a seguire la disgregazione delle malte ed il dilavamento e svuotamento del sacco delle murature in conci di pietra e riempimento, fino a diffusi crolli delle predette murature.

Il quadro strutturale dell'edificio è quindi formato da diversi crolli già citati e svariate lesioni e spanciamenti delle murature dovute alle spinte delle volte non più contrastate a seguito dei crolli, mentre per i corpi di fabbrica con coperture a falde si è avuta la perdita totale delle coperture, un tempo costituite da orditura lignea primaria e secondaria, con manto in tegole di argilla cotta.

Ad aggravare il continuo avanzamento del degrado si sono aggiunti i continui spogli dell'edificio di elementi architettonici e materiale da costruzione, trasformandolo in manufatto da cui attingere materiale da costruzione, quali conci lapidei ben squadrate, basole calcaree, tegole in argilla cotta e quant'altro necessario a realizzare interventi su altri edifici.

Il degrado poi è completato dalla totale assenza degli infissi lignei interni ed esterni e dalla presenza su tutte le superfici esterne di vegetazione infestante, con particolare riferimento alle coperture piane, e dalla totale assenza di impiantistica, vista l'epoca di costruzione e il presumibile periodo di abbandono degli edifici.

AREA A STANDARD "F"

L'area rappresenta un pezzo di territorio cellamarese con la presenza di uliveto su basamento calcareo ed è annessa alla Masseria Mariano.

Attualmente è perimetrata da un muro in pietra a secco e la presenza di ulivi garantisce le potenzialità del progetto oggetto di questa relazione.

L'area impegna una superficie di circa 11.475 mq

Distinta in catasto al fg 3, P.lle 1086, 1090, 1094, 1536, 1537, le predette particelle sono tutte destinate a verde attrezzato e verde pubblico e sono state cedute al Comune di Cellamare in virtù di un PdL del 2012.

COSTONE TERRAZZATO

L'area si presenta come incolto in abbandono. L'assenza di identità e di ulivi la condanna a discarica quotidiana di inerti e terra di riporto. Attualmente è perimetrata da un muro in calcestruzzo armato e al suo interno è presente una cabina di media tensione.

L'area impegna una superficie di circa 1.935 mq ed è distinta in catasto al fg 6, P.lle 468, 473, 502, 503; le stesse sono state cedute gratuitamente al Comune di Cellamare, nell'ambito di un Piano di Lottizzazione del 2004, e sono destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Sotto il profilo normativo le parti di territorio interessate sono regolamentate da:

- PUG Comunale di Cellamare (PUG)
- Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEGLI INTERVENTI

Il progetto prevede la rigenerazione delle seguenti aree con i seguenti interventi:

VIA DELL'OLIO

- **REALIZZAZIONE ILLUMINAZIONE PUBBLICA SU VIA CASAMASSIMA**

Efficientamento illuminazione pubblica di via Casamassima (percorso da scuola media al parco urbano nascente).

Si è scelto di inserire, per l'illuminazione pubblica, lampioni con armatura stradale a sistema LED per consentire un risparmio energetico.

- **REALIZZAZIONE PERCORSO PEDONALE PROTETTO – ZONA 30 SU VIA CASAMASSIMA**

percorso di mobilità sostenibile da scuola media al parco urbano nascente

L'intervento prevede la messa in sicurezza per pedoni e ciclisti della connessione del polo di Masseria Mariano con l'area urbana. Infatti la viabilità è oggi prevalentemente destinata al traffico veicolare, mentre con la riqualificazione della masseria è necessario rendere pienamente fruibile

l'area a tutti i cittadini, in particolar modo ragazzi, incentivando una mobilità lenta e sostenibile. La valenza naturalistica e culturale del polo attrattore (La Masseria) e la sua limitata distanza dal centro urbano rendono ideale l'intervento.

Il contesto di inserimento (urbano o interurbano), il recupero del territorio e l'aspetto paesaggistico sono aspetti basilari di cui si è tenuto conto per la sistemazione della sezione stradale.

Si è scelto di utilizzare Via Casamassima come asse di collegamento in quanto rappresenta la strada più comoda sia per la distanza che per l'organizzazione della viabilità del Comune di Cellamare.

Le opere in progetto ricadono in aree già di proprietà comunale o destinate alla viabilità. Non sono pertanto previsti oneri di occupazione temporanea o permanente di aree, salvo il perfezionamento degli atti di cessione delle stesse o convenzioni con gli enti pubblici proprietari.

L'intervento prevede la moderazione del traffico lungo Via Casamassima, nel tratto appena fuori l'attuale espansione del centro abitato. Sino a quel punto la regolamentazione della viabilità rimane inalterata rispetto alla condizione attuale.

Le limitate dimensioni geometriche della sezione trasversale stradale $L = 7,80$ m., impongono che il tratto di Via Casamassima sia regolamentato con l'introduzione dei 30 km/h sino al successivo incrocio con la strada comunale che raggiunge la Masseria, al fine di permettere la circolazione condivisa tra veicoli e velocipedi.

In sinistra (uscendo dal centro urbano) si prevede la realizzazione di un marciapiede che permetta il passaggio sicuro dei pedoni.

In prossimità dell'incrocio tra Via Casamassima e Via Masseria è prevista la realizzazione di una segnaletica orizzontale aggiuntiva quale deterrente psicologico alla velocità delle auto.

Si propone una segnaletica che induca l'automobilista alla consapevolezza dell'approssimarsi di un'area destinata anche ad un utente più debole, il ciclista, e che lo porti a ridurre la velocità, diminuendo il rischio di interferenza tra i diversi utenti della strada.

Inoltre in prossimità di Via Casamassima (fine area urbana) e in prossimità dell'intersezione con Via Rosario Livatino sono previsti due attraversamenti ciclopedonali rialzati per il contenimento delle velocità delle auto.

GIARDINO EDIBILE

- **FOOD HUB METROPOLITANO**

Recupero e rifunzionalizzazione di Masseria Mariano per inclusione sociale

Il progetto degli interventi ha lo scopo di attuare le opere volte sostanzialmente al restauro ed al risanamento conservativo che, estesi all'intera fabbrica, garantiranno la conservazione ed utilizzo dell'originaria consistenza strutturale, evitando, in un futuro prossimo, il ricorso a profondi rifacimenti e trasformazioni che comporterebbero maggiori oneri a carico della proprietà.

Le murature, le fondazioni, le superfici voltate e la coperture, in particolar modo, saranno investite da diversi tipi di intervento, volti al consolidamento strutturale dei paramenti di prospetto nei nodi tettonici più critici dell'edificio, nonché alla reintegrazione degli elementi lapidei e degli elementi strutturali deteriorati, interamente crollati o interessati da errate misure conservative, e, non da ultimo, alla pulitura delle superfici limitata ad eliminare tutte le manifestazioni patologiche in grado di generare ulteriori degradi.

La proposta di riuso è orientata, vista l'impossibilità della ripresa delle attività originarie della masseria, alla conversione d'uso per fini culturali compatibili con le caratteristiche geometriche degli ambienti da utilizzare.

L'aspetto planimetrico e distributivo non subirà alcuna trasformazione sostanziale, infatti è previsto il recupero degli ambienti originari variando le sole destinazioni d'uso.

Per meglio descrivere le opere previste sull'intera fabbrica di seguito si riportano gli interventi suddividendoli per categorie.

Presidio statico e messa in sicurezza del sito

Questa fase richiede come imperante necessità la prevenzione di ulteriori crolli che, se ignorata, aggraverebbe ancora di più la già problematica attuale situazione di un edificio ridotto allo stato di rudere, portandolo all'inesorabile perdita. In questa fase sono previsti interventi di presidio statico dell'edificio, la rimozione della vegetazione e dei primi consolidamenti strutturali.

Copertura e Consolidamento strutture voltate

E' prevista una ricognizione delle superfici interne ed esterne che saranno rese idonee alla installazione di puntelli e centine.

Con il consolidamento della copertura e con il rifacimento della stessa si intende arrestare l'ulteriore avanzamento dello stato del degrado provocato dalle infiltrazioni; l'intervento sarà anche diretto al recupero dei materiali esistenti ed alla ricostruzione delle parti crollate.

Le ipotesi di consolidamento previste non intendono modificare la quota, la materia e l'essenza degli elementi strutturali, ma piuttosto migliorare la qualità degli orizzontamenti tramite la rigenerazione degli stessi.

Nelle coperture a botte e nelle volte a padiglione si interverrà dopo aver rimosso il manto di copertura, ed il riempimento dei rinfianchi, realizzando delle fasciature, in modo tale da rendere l'intervento facilmente reversibile, eseguendo iniezioni di miscele a base di calce idraulica a pressione controllata.

Il sistema di copertura verrà successivamente predisposto da una finitura di estradosso composta di massetto in calcestruzzo alleggerito, adeguatamente coibentato e impermeabilizzato, per conservare l'isolamento termico-igrometrico dei vani sottostanti.

Contemporaneamente sarà realizzato un nuovo sistema di smaltimento e raccolta delle acque meteoriche, che verranno convogliate per poterle successivamente riutilizzarle.

Ad ultimazione dell'opera di recupero delle coperture, verranno montate le tegole con la medesima tipologia e colorazione di quelle un tempo esistenti.

Consolidamento murature e fondazioni

La stessa fase di lavoro prevista per il consolidamento delle strutture voltate sarà eseguita sulle parti di muratura che presentano fenomeni di lesioni e di degrado.

Dove la muratura lo permetterà, si ricorrerà al sistema del "cuci e scuci" cioè alla costruzione di una nuova muratura in sostituzione delle parti danneggiate, utilizzando pietrame simile a quello in sito, nella zona da ripristinare, mentre per le murature che presentano segni di disgregazione delle malte, dovute alle infiltrazioni di acque meteoriche, si procederà con iniezioni di malta fluida a base di calce idraulica priva di cementi.

Su tutte le superfici delle murature, verrà eliminata la vegetazione superficiale (muschi, licheni, cespugli, ecc.), mediante estirpazione diretta o trattamento con irrorazioni di idonei diserbanti, eseguita con impiego di personale specializzato ed adeguatamente protetto, a qualsiasi altezza, successivamente si procederà alla pulitura generale del materiale lapideo, allo scopo di rimuovere i depositi organici ed inorganici e le polveri e incrostazioni residue accumulate negli alveoli e cavità della pietra, previo esame delle superfici campione già trattate con i sistemi stabiliti ed adempiendo alla esclusiva rimozione dei prodotti di reazione evitando di eliminare la benché minima parte di materiale lapideo e la sua caratteristica patina, ed infine si ripristineranno le fughe dei ricorsi lapidei con materiale cromaticamente simile all'originario.

Pavimenti

Gli interventi riguardanti il pavimento degli ambienti, per prevenire fenomeni di umidità dovuti alla risalita capillare prevederanno la realizzazione di un vespaio aerato e sovrastante soletta in calcestruzzo armato e successivamente si eseguirà un massetto cementizio con barriera al vapore, su cui verrà collocata la nuova pavimentazione in pietra calcarea locale.

Negli ambienti dove sono ancora presenti le basole calcaree originarie, queste verranno rimosse e successivamente rimontate dopo aver eseguito un vespaio in pietrame e massetto in calcestruzzo, il tutto per consentire il passaggio delle canalizzazioni impiantistiche e limitare i fenomeni di risalita capillare.

Intonaci

Dato lo stato di conservazione degli intonaci aggravato da diverse cause verificatesi nel corso della vita dell'edificio, tra le quali le numerose infiltrazioni di acque meteoriche dalle coperture, dissesti che hanno portato a distacchi di questi dalla struttura muraria, elevata umidità relativa con fenomeni di condensa e umidità di risalita, si procederà alla rimozione dei depositi incoerenti (essenzialmente deposito di polvere) e coerenti (concrezioni).

Tale intervento di pulitura sarà eseguito meccanicamente a secco mediante spazzolatura su tutte le superfici e rilievi, pertanto si procederà alla revisione e ripristino degli intonaci, ancora integri sia all'interno che all'esterno con particolare attenzione per quelle parti di intonaco eseguite a punta di cazzuola.

Infine, previa rimozione di quanto ormai eccessivamente degradato, si procederà con la realizzazione di nuovi intonaci a base di calce idraulica.

Infissi e impianti

Nuovi infissi si sono resi necessari per le aperture dell'intero edificio, queste saranno realizzate del tutto simili alle preesistenti per materiale (legno) e disegno, predisponendo infissi a taglio termico con doppio vetro-camera.

Per quanto riguarda le porte d'ingresso saranno realizzate nuovi serramenti in legno.

Di nuova realizzazione saranno anche le porte interne anch'esse in legno.

Si prevede, inoltre, la realizzazione di impianti tecnologici, quali impianto elettrico, idrico fognante e di condizionamento, il tutto collegato alle urbanizzazioni pubbliche già presenti nelle vicinanze della masseria.

L'efficientamento energetico sarà garantito da un sistema di illuminazione a LED e da uno di climatizzazione a pompa di calore aria-aria.

Sistemazione esterna

All'esterno è prevista la realizzazione di pergolati in legno per dare la possibilità, agli avventori della struttura, di poter usufruire di luoghi confortevoli durante le ore diurne; verranno inoltre individuati dei percorsi con la pavimentazione drenante in ghiaietto, oltre alle piantumazioni di essenze mediterranee.

Conformità alle norme igienico sanitarie

Gli ambienti ad opere ultimate risulteranno salubri e prosciugati, rispettando le prescrizioni delle norme igienico sanitarie, inoltre gli ambienti dell'edificio risponderanno adeguatamente a quanto prescritto dal D.M. 236/89, per quanto concerne i requisiti di accessibilità e visitabilità richiesti.

I materiali da usarsi nei lavori dovranno risultare della migliore qualità ed essere scevri da qualsiasi difetto.

L'esecuzione delle opere dovrà risultare conforme ai migliori magisteri dell'arte e della tecnica.

- **REALIZZAZIONE DI PARCO URBANO AGRICOLO MULTIFUNZIONALE**

Realizzazione parco urbano

Il progetto prevede la realizzazione di un giardino edibile.

Il giardino edibile è un metodo che associa il classico orto al giardino, proponendo la creazione di un ecosistema simile al bosco naturale da cui ottenere produzioni, sia orticole che giardinicole, con meno dispendio di energia e lavoro da parte dell'uomo.

Sarà realizzato nell'area verde di pertinenza della masseria, attivando workshop di coinvolgimento degli abitanti di Cellamare e dell'area metropolitana, che diverranno i diretti custodi dell'area stessa.

Il giardino sarà suddiviso in lotti affidati alla cura di persone in condizione di esclusione sociale, affinché possano prendersene cura e trarne un doppio beneficio: da un lato accedere a fonti di cibo economico e di qualità, dall'altro lavorare sull'empowerment personale e sull'acquisizione di competenze legate all'agricoltura e, più precisamente, alla permacoltura.

L'area sarà caratterizzata da una serie di strutture geodetiche in legno con funzione di serre per la sperimentazione agroalimentare e servizi e sarà protetta da una recinzione metallica.

Verranno inoltre individuati dei percorsi con la pavimentazione drenante in ghiaietto, oltre alle piantumazioni di essenze mediterranee.

Se adeguatamente pianificato, progettato e gestito, il verde può svolgere molte funzioni e produrre importanti benefici per l'ambiente, e quindi per la società: i cosiddetti servizi ecosistemici. Se consideriamo gli aspetti igienico-sanitari, i suoi positivi effetti sul clima locale, sulla qualità dell'aria, sui livelli di rumore, sulla stabilità del suolo sono di tutta evidenza.

Diversi sono gli impatti e gli effetti generati da nuovi interventi sull'ambiente; puntando su un'efficienza sostenibile della proposta del nuovo progetto in questione, è possibile intervenire sulla riduzione degli impatti: le variabili ambientali diventano elementi costitutivi del nuovo progetto.

L'attenzione della miglìoria è stata posta su quanto può essere mitigato da un'accurata ed appropriata progettazione del sistema vegetale:

1. Integrazione con il paesaggio circostante.

2. Gestione e manutenzione delle essenze.

3. Ottimizzazione delle risorse idriche.

Il sistema verde

è stato studiato in modo tale da favorire la mitigazione ambientale attraverso una scelta accurata delle specie, uno studio sulla loro disposizione e sulla possibile combinazione relativamente alle strategie di mitigazione di cui sopra.

L'aspetto naturalistico è stato tenuto in considerazione, in quanto la progettazione delle aree verrà realizzata aumentandone l'interesse ecologico, cercando di riportare un equilibrio e una biodiversità ora in diminuzione.

Per tale motivo saranno piantumate specie autoctone e non in numero significativo, creando barriere e siepi verdi naturali, attentamente disposte nelle diverse aree e distribuendo attentamente le essenze sia dal punto di vista dimensionale che per tipologia di esigenze.

In questo raggruppamento ci sono numerosi generi molto eterogenei tra di loro. I più significativi sono: Eleagnussp., Phyllireasp., Pistaciasp., Rosasp., Syringasp., Viburnumsp. e molti altri di importanza minore.

La scelta varietale e le specie che verranno piantumate per implementare la sistemazione paesaggistica delle aree verdi sarà legata essenzialmente all'utilizzo di specie mediterranee con le tipiche colorazioni gialle delle ginestre (Genistasp.), di quelle bianche o rosa dei cisti (Rosasp.) o di quelle azzurre del camedrio femmina (Teucriumfruticans). Inoltre l'integrazione paesaggistica verrà realizzata anche attraverso la giusta collocazione di cespugli di piccoli cespugli e alberi a medio fusto come corbezzolo (Arbutusunedo), alaterno (Rhamnusalaternus), illatro (Phillyrealatifolia), lentaggine (Viburnumtinus), la rosa (Rosa sempervirens) etc..

Bisogna ricordare che le aree agricole mediterranee marginali soffrono da sempre di un continuo depauperamento non solo nelle caratteristiche legate alla qualità dell'ambiente e del paesaggio per l'abbandono delle aree o per il loro eccessivo sfruttamento, ma

soprattutto per la perdita di conoscenze e informazioni storiche del territorio e della sua gestione a causa di un progressivo invecchiamento della popolazione rurale. In tali zone fondamentale è il ruolo svolto dall'agricoltura e dall'allevamento nel fornire Servizi Agroecosistemici anche a vantaggio di realtà urbane prossime.

Per tale motivo così come definito nelle “Linee guida per il patto città-campagna: riqualificazione delle periferie e delle aree agricole periurbane” verranno attivati tavoli di co-pianificazione in accordo con il Comune ed i residenti al fine di coordinare le attività e pianificare gli interventi per la realizzazione di strategie condivise al fine della realizzazione degli interventi proposti per la realizzazione di un Parco Agricolo Multifunzionale che riassume in se sia la realizzazione di orti urbani comunitari.

Gestione e manutenzione delle essenze

Per quanto riguarda la manutenzione risulta poco costosa sia in termini di tempo che economici, ci sono però delle regole di base da osservare. La prima regola che si è tenuta presente nella proposta è stata la scelta delle essenze come caratteristiche, crescita, forma d'allevamento e quant'altro per ottenere il massimo risultato con il minimo sforzo nell'ambiente in cui andiamo ad operare. In tal modo la manutenzione si ridurrà a delle pulizie saltuarie rivolte sia alla pianta che all'ambiente. La seconda regola sarà quella di mantenere in maniera adeguata le piante sia dal punto di vista nutrizionale che da quello fitosanitario e manutentivo. La manutenzione delle specie proposte è un'operazione semplicissima, si riduce a dei tagli di pulizia e di contenimento nei casi in cui vengano usate piante molto vigorose.

Lo scopo principale delle potature sarà quello di ottenere con la sua applicazione la regolare attività vegetativa in funzione del valore estetico-funzionale.

In particolare, per quanto riguarda le essenze oggetto della proposta di miglioria, che verranno inserite nell'area, essa sarà finalizzata al conseguimento di alcuni obiettivi come:

- favorire la longevità della pianta;
- mantenere il più possibile il portamento scelto (naturale o in forma obbligata);
- risolvere problemi di stabilità, verticalità ed ingombro.

Ottimizzazione delle risorse idriche

Il progetto del verde, sarà attento anche alla gestione sostenibile del ciclo delle acque. Nell'ottica di un progetto sostenibile, l'acqua diventa un bene da conservare non solo qualitativamente, ma anche quantitativamente, sottraendone la minima quantità ai processi naturali, e cercando di restituirla al sistema con caratteristiche qualitative il più possibili simili a quelle di partenza, puntando a ridurre l'artificializzazione del ciclo dell'acqua favorendo il suo riutilizzo, e sottolineando il ruolo dei processi naturali di abbattimento degli inquinanti.

Sempre nell'ottica del non spreco della risorsa acqua, si fa presente che le specie vegetali scelte sono specie particolarmente rustiche.

TOOL LIBRARY

- **REALIZZAZIONE DI LABORATORI IMMERSIVI SULL'OLIO**

Valorizzazione e fruizione del costone terrazzato quale patrimonio ambientale e naturalistico.

Il progetto prevede la realizzazione di una bottega degli attrezzi agricoli (farming tool library) all'interno di una struttura geodetica in legno lamellare per rendere gli attrezzi a disposizione della struttura liberamente disponibili alla comunità, innescando così dinamiche di economia circolare e riduzione degli sprechi.

L'area sarà interessata da ampi spazi dove troveranno ospitalità gli orti sociali della comunità di Cellamare.

CRITERI CHE HANNO ACCOMPAGNATO LA PROGETTAZIONE IN CHIAVE “GREEN”

- Utilizzo di materiali eco_compatibili con il contesto;
- Applicazione dei principi di sostenibilità;
- Applicazione dei principi di architettura sostenibile e bioclimatica;
- Impronta ambientale ad impatto zero;
- Analisi del ciclo di vita del prodotto (LCA -Life CycleAssessment) e calcolo dell’Energia Grigia (per valutare l'ammontare totale dell'energia utilizzata nel corso dell'intera vita del prodotto: estrazione delle materie prime, trasporto, trasformazione, montaggio, installazione e lo smaltimento);
- Uso di materiali riciclati considerando prodotti riciclabili e/o riciclati nella loro natura;
- Uso di materiali naturali;
- Ottimizzazione e valorizzazione della risorsa acqua.

Rutigliano 07.02.2019

Il Tecnico

Arch. Antonio Giordano

