REGIONE PUGLIA
PROVINCIA DI LECCE
CITTA' DI MELISSANO

PUG

Piano Urbanistico Generale
L.R. 27/Luglio/2001, n° 20

QUADRI INTERPRETATIVI: Sviluppi e orientamenti
Carta dei contesti urbani

TAV. **5.3**

SCALA: 1:5.000 — DATA : GIUGNO 2013

Progettisti: Arch. RODOLFO FONTEFRANCESCO — Ing. VINCENZO PALESE

Consulenze specialistiche e collaborazioni:
per gli aspetti agro - paesaggistici: Dott. Agr. DANILE ERRICO
per gli aspetti geologici ed idro - geomorfologici : Dott. Geol. MARCELLO DE DONATIS
per gli aspetti socioeconomici : Dott. ANTONIO FERROCINO
per le elaborazioni grafiche e cartografiche: Arch. MASSIMO D'AMBROSIO
VAS: Dott. Agr. DANIELE ERRICO, Arch. MASSIMO D'AMBROSIO

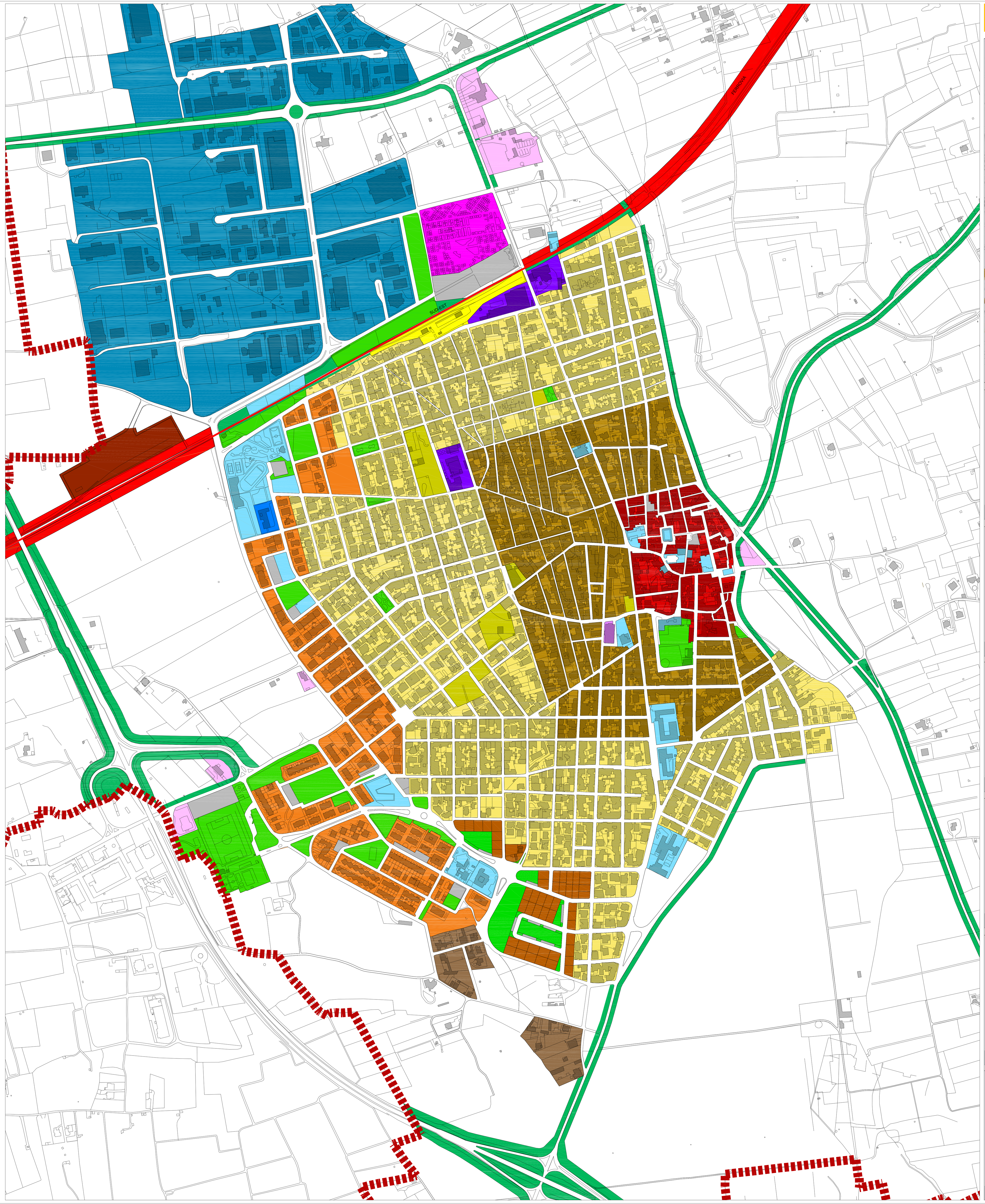
Sindaco : Rag. ROBERTO FALCONIERI — Segretario Comunale : Dott. GIANCARLO RIA — R.U.P. Arch.ANDREA CARROZZO

CONTESTI URBANI

- CU1 - CONTESTO URBANO DI INTERESSE STORICO
- CU2 - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO COMPATTO
- CU3 - CONTESTO URBANO CONSOLIDATO
- CU4 - CONTESTO URBANO IN VIA DI CONSOLIDAMENTO
- CU5 - CONTESTO URBANO IN FASE DI ATTUAZIONE
- CUM - CONTESTI URBANI MARGINALI
- CD1 - CONTESTI DELLA DIFFUSIONE RESIDENZIALE
- CD2 - CONTESTI DELLA DIFFUSIONE COMMERCIALE E ARTIGIANALE
- CUP - CONTESTI URBANI PRODUTTIVI - (cantine sociali)
- CP - CONTESTO PRODUTTIVO ESISTENTE DEL PIP

SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE

- ASIC - ATTREZZATURE PER SERVIZI: INTERESSE COMUNE
- ASI - ATTREZZATURE PER SERVIZI: ISTRUZIONE
- ASP - ATTREZZATURE PER SERVIZI: PARCHEGGI
- AIP - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - (cimitero)
- AIP - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO - (area ferroviaria - stazione)
- AS - ATTREZZATURE AD ELEVATA SPECIALIZZAZIONE FUNZIONALE
- VAP - VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO



Invarianti strutturali in ambito urbano

CONTESTI URBANI

Strutturazione del territorio urbano
I rilievi e l'analisi delle dinamiche in atto hanno dato adito alla individuazione dei seguenti contesti:
C.U.I - CONTESTO URBANO DI INTERESSE STORICO
Il contesto comprende quelle aree urbane costituenti il nucleo originario di Melissano caratterizzato da un tessuto risalente presumibilmente al secolo XVI (benché si hanno notizie della presenza di pseudo-insediamenti in epoche precedenti) avvenuto quasi in forma "spontanea" o per meglio dire "naturale" e cioè in relazione alle esigenze di vita dell'epoca ed alle caratteristiche costruttive in uso.
Anche la geografia del sito ha determinato la struttura dell'insediamento, infatti è evidente il suo rapporto con il bordo del terrazzo morfologico su cui appunto è stato costruito tale nucleo.
In ogni caso, nonostante la compattezza del nucleo, costituita da tipologie edilizie con elementi signorili alternate a tipologie più minute talvolta costituite da un solo vano, si riscontra una consistente presenza di spazi comuni (piazze, slarghi, giardini) che rendono possibili lo sviluppo e l'esercizio di tutte quelle attività sociali strettamente correlate con quella della residenza.
Sono visibili le sostituzioni edilizie avvenute negli ultimi trent'anni in tale area, sulle quali si legge la completa dissonanza dei nuovi corpi edilizi con quelli che sono i caratteri architettonici del contesto.
Le azioni di settore saranno sostanzialmente rivolte alla conservazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti, favorendo tuttavia, come già indicato tra le politiche di valorizzazione del PTCP (la modernizzazione delle strutture commerciali, attraverso accordi tra i commercianti (sull'esempio dei "programmi di strada" o di zona messi in atto in altre realtà); l'aumento della capacità ricettiva diffusa (entro l'ipotesi dell' "albergo più grande del mondo" prospettato dal PTCP per il Salento); attenta selezione delle strade che possono concretamente essere destinate al traffico pedonale, con conseguenti programmi per il traffico veicolare e la sosta; il recupero degli spazi aperti (terrazze, corti, piazze, strade, ville e giardini) ed, in particolare, degli spazi collettivi ispirato al disegno minimale dello spazio antico; il recupero delle tecniche costruttive tradizionali e la sperimentazione di tecniche costruttive innovative, ma compatibili con i caratteri degli edifici antichi), ogni possibilità d'uso degli edifici oltre a quello della residenza e comunque con essa compatibile. Saranno consentiti gli accorpamenti delle unità edilizie al fine di garantire maggiori rispondenze alle esigenze dell'abitare contemporaneo.
Le azione del piano muoveranno ove possibile verso indicazioni che consentano al PUG il maggior livello di attuazione diretta. Si ritiene pertanto che per il nucleo antico gli interventi possano essere dettati da precisi indirizzi, specificati all'interno delle norme di Piano.
Il contesto così individuato costituisce una invariante strutturale del territorio comunale da sottoporre a particolari tutele.
Gli obiettivi di tutela, di salvaguardia e recupero del contesto possono essere così elencati:
-conservazione del tessuto insediativo con particolare riferimento ai vicoli, slarghi, piazze;
-recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio con particolare riferimento a quegli edifici di interesse storico da rifunzionalizzare da destinare anche alla fruizione pubblica;
-incentivare la residenza nel contesto al fine di evitare fenomeni, già in atto, di spopolamento dell'area;
-promuovere progetti per la individuazione e formazione di percorsi pedonali e/o ciclabili
Si ritiene infine che per il nucleo antico gli interventi, oltre che essere dettati da precisi indirizzi contenuti nelle norme del Piano, dovranno essere preventivamente sottoposti a PUE di recupero di iniziativa pubblica da attuarsi unitariamente anche per singoli isolati.
C.U.2-3 - IL TESSUTO URBANO COMPATTO ESTERNO AL NUCLEO ORIGINARIO
Le zone esterne al nucleo antico, che possiamo chiamarle di seconda generazione, sono caratterizzate da modalità costruttive connesse con la maglia prevalentemente ortogonale degli assi stradali e con la formazione di cortine regolari costruite a filo strada.
In tali zone si assiste ad un fenomeno in cui la vivibilità ed il rapporto con la "strada" è stata posta in crisi dalla mobilità automobilistica.
Soprattutto per le zone del **CU2-consolidato compatto** la mobilità veicolare ha segnato una rottura nel rapporto tra la strada e gli edifici che su di essa si affacciano e che da essa vi accedono poiché costruiti a filo strada.
Il venir meno di tale rapporto da un lato ha quasi annullato il ruolo sociale della strada, dall'altro ha prodotto una riscoperta delle aree libere interne degli edifici compatti, frequentemente attrezzati a spazi verdi, giardini, piccoli orticelli.
Non vi è dubbio infatti che per tali edifici, caratterizzati da una spiccata compattezza sul filo strada, diventa elemento di ricchezza la presenza di spazi interni "verdi" privati che assolvono ad una funzione complementare di servizio delle unità abitative.
Ulteriore fenomeno in forte ascesa e quello dello scarso uso degli edifici, sui quali in molti casi sono evidenti i segni del degrado edilizio; non pochi sono infatti i settori urbani abbandonati a se stessi o degradati a causa di destinazioni improprie o dettate dal rispetto di indici e parametri puramente numerici. In alcuni casi il fenomeno è anche dovuto alle difficoltà di carattere economico limitanti l'azione della Pubblica Amministrazione, il cui effetto ha generato luoghi disordinati e sconnessi dalla realtà urbana.
I processi del riuso spesso coincidono con quelli sostitutivi attraverso i quali si è manifestato un "rifiuto" di quella regolarità insediativa, proponendo arretramenti dalla strada o tipologie edilizie e costruttive "complicate".
Nelle aree ricadenti nel **CU3-consolidato**, sono evidenti i casi di realizzazione di fabbricati a due piani la cui fattibilità, basata su un parametro urbanistico volumetrico del P.di F., ha determinato la demolizione di preesistenti vani voltati.
Ciò ha comportato la produzione di edifici con caratteristiche non conformi alla condizione climatica locale e soprattutto la perdita di edifici o di strutture di interesse architettonico. In queste zona si interverrà pertanto con azioni specifiche volte ad incentivare il mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Nella prima area (CU2) fornendo norme che favoriscano il mantenimento o la nuova costruzione di coperture a volte.Nella seconda area (CU3) si punterà invece a favorire processi di sostituzione edilizia per migliorare nel complesso l'intero assetto del settore urbano.Un importante indirizzo del piano è quello di mantenere entro certi limiti il parametro relativo al rapporto di copertura in essere con l'obiettivo di conservare e mantenere gli spazi verdi interni agli edifici, impedendone la saturazione.
Come già detto per il nucleo originario (CU1) anche sulle aree dei contesti CU2 e CU3 gli obiettivi generali saranno quelli di un riordino fruitivo della viabilità al fine di ottenere abitazioni o edifici il cui impianto benchè a filo strada, fornisca comunque prestazioni congrue alle esigenze contemporanee. Pertanto le azioni previste e finalizzate al recupero del ruolo sociale della strada saranno quelle:
-di attuare anche progetti in cui si prevede l'arretramento dal filo stradale;
-di innescare processi di riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente stradale attaverso la realizzazione di opere di arredo urbano, di pavimentazioni basolate e di efficienti sistemi di illuminazione.
-agevolare la pedonabilità delle strade da contrapporrre alla mobilità veicolare individuando all'uopo delle aree libere prossime alle zone in oggetto, da destinare ad attrezzare e a parcheggi pubblici.
-attuare processi di completamento, riqualificazione e rifunzionalizzazione infrastrutturale anche con il coinvolgimento dei privati al fine di evitare i fenomeni di abbandono del patrimonio edilizio esistente o quantomeno il sottoutilizzo dello stesso.
CU4- CONTESTI URBANI IN VIA DI CONSOLIDAMENTO
Esternamente alle aree strutturalmente consolidate, e lungo il versante Sud-Ovest di esse, sono presenti le aree di recente edificazione cioè quelle definite dall'entrata in vigore del P.di F., per le quali l'edificazione si è attuata mediante piani attuativi (Piano Quadro e PEEP).
In questi contesti il modello costruttivo si differenzia da quello classico della cortina edilizia e si contrappone agli allineamenti ortogonali con arretramenti e sfalsamenti.
Su queste aree, comprese anche quelle di più remoto impianto dove pur prevalendo la maglia ortogonale si è avuto un forte processo di sostituzione edilizia, gli interventi hanno prodotto ambienti urbani più composti e più aperti dove però l'aspetto organizzativo viene sminuito dalla estrema variabilità dei corpi edilizi di recente impianto.
Anche per queste aree, ormai in via di consolidamento, si assiste già ai primi processi di sostituzione edilizia per i quali è importante perseguire l'obiettivo di migliori qualità insediative (architettoniche e di confort abitativo).
CU5 - CONTESTO URBANO IN FASE DI ATTUAZIONE
Il PUG recepisce il piano particolareggiato vigente "Cardilla" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 7.2.2000, tutt'ora in fase di attuazione e ne conferma le previsioni strutturali.
Per le aree disciplinate dal piano attuativo, si continuano ad applicare le previsioni del piano particolareggiato ed il relativo quadro normativo.
CUM/CD1 - CONTESTI URBANI MARGINALIZZATI E DELLA DIFFUSIONE RESIDENZIALE
L'approfondimento sullo stato di fatto del territorio ha consentito uno studio quasi minuzioso e tale da individuare contesti che se pur minimi nella loro dimensione, necessitano comunque di particolare e specifica attenzione. Sono state individuate con tale sigla quelle parti di territorio urbanizzato caratterizzato da fenomeni di abbandono e conseguente degrado dovuto soprattutto a destinazioni d'uso non più fruite o fruibili.
Gli obiettivi del piano saranno quelli di restituire dignità a tali settori sviluppando altre forme di destinazione d'uso. Le azioni saranno di tipo puntuale e unitario che si concretizzeranno mediante PUE di riqualificazione e recupero volti al riordino di tali luoghi ed al riammagliamento alla realtà urbana. A sostenere tali azioni saranno soprattutto i privati, proprietari delle aree o degli edifici, che saranno premiati nella loro iniziativa a fronte di un risultato qualificante ed utile anche per la pubblica collettività.
C.D.2-CONTESTI DELLA DIFFUSIONE COMMERCIALE E ARTIGIANALE
Il piano recepisce tutte le attività commerciali, artigianali, direzionali, attualmente in atto, distribuite principalmente lungo le vie di accesso alla città, purché legittimate alla data di adozione dello stesso.
Per tali insediamenti si ritiene di riconoscerne il tipo di attività e la conseguente destinazione d'uso dell'area al fine di sostenerne lo sviluppo anche in termini di accessibilità al credito.
C.P. - IL CONTESTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
I dati sulla consistenza delle attività produttive e la realtà lavorativa del contesto melissanese è segnato da un indice di produttività crescente rispetto a quello dell'attività agricola, in passato storicamente dominante.
Si tratta tuttavia di attività che molto spesso non trovano un esatto inquadramento tra le attività classiche della produzione industriale o artigianale, bensì trattasi di nuove tipologie di attività imprenditoriali che racchiudono contestualmente più settori in qualche modo tra loro collegati, di produzioni conto terzi, di grossisti, fornitori e subfornitori, che conferiscono al settore una distinta vivacità.
Spesso tali attività sono strettamente collegate con un'economia di tipo familiare, spesso invece faticano a stabilizzarsi a causa di un adeguato sostegno infrastrutturale.
Accanto a queste attività, si annoverano in ambito urbano quelle di un artigianato di servizio e quelle della trasformazione di prodotti agricoli, più precisamente rappresentate dalle "Cantine".
Il Programma di Fabbricazione vigente ha localizzato le superfici destinate alla produzione nell'area posta a nord dell'abitato e divisa da esso dalla ferrovia.
Oggi nell'area di che trattasi, le superfici destinate alla produzione industriale o artigianale sono in via di esaurimento.
Inoltre la situazione idrogeo-morfologica accertata ha radicalmente modificato quelli che in un primo momento potevano essere gli scenari futuri delle espansioni delle aree produttive.
Gli "ampliamenti" dell'area produttiva esistente come indicate dal PTCP non sono più praticabili per le condizione di alta sensibilità e vulnerabilità idraulica del territorio circostante l'area PIP, come evidenziate dal PAI.
In considerazione delle numerose richieste di assegnazione di lotti per insediamenti di carattere produttivo, (lista d'attesa fornita dall'U.T.C.), della notevole riduzione di lotti previsti e già assegnati nell'area PIP non più utilizzabili per elevato rischio idrologico (PAI) e per contenere il crescente ricorso all'art.5 del DPR n.447/98, che tra l'altro porta ad interventi logisticamente sfavorevoli per le stesse iniziative in termini di carenza di infrastrutture e reti tecnologiche, il Piano dovrà fornire soluzioni alternative per soddisfare il fabbisogno del settore.
Il Piano inoltre promuoverà iniziative che favoriscono le interrelazioni tra il nucleo urbano di Melissano con i nuclei urbani di Racale e Taviano, e la qualificazione degli accessi alla città, mediante la localizzazione di aree destinate all'insediamento di carattere direzionale, commerciale e del terziario con l'intento di riorganizzare e riqualificare bordi degli assi che collegano gli abitati.
Gli obiettivi sono quelli di utilizzare e trasformare i "tratti interni" delle vie provinciali in viali urbani ridisegnati e valorizzati dalla presenza delle predette attività.
C.U.P. - CONTESTI URBANI PRODUTTIVI
Il Piano individua infine le aree produttive esistenti nell'abitato e rappresentate dalle sedi delle due Cantine Sociali del Comune di Melissano facenti parte sostanziale della struttura urbana consolidata.
La "Cantina Grande", oggi inattiva, è costituita da due aree prospicienti e separate da via Casarano ed entrambe confinanti con la ferrovia.
Sulla prima area e precisamente quella a nord-est è presente un interessante edificio di pregio architettonico divenuto sede originaria della Cantina nell'anno 1940 (anno in cui la Società si insedia in tale edificio in affitto); successivamente la Società acquista ed amplia la sede con strutture di fattura più recente e molto meno interessanti.
Sulla seconda area insiste invece l'edificio più "moderno" realizzato negli anni '60 che ne diviene la sede principale della Società. Attualmente la Società è inattiva.
Rimasta attiva è invece la "Cantina Piccola", attualmente in vivace operatività, che però soffre della particolare congiuntura economica attuale.
Le azioni del Piano saranno mirate a consentire processi di rifunzionalizzazione riuso e crescita del settore anche attraverso l'assegnazione di destinazioni d'uso integrative di quelle esistenti, correlate comunque con l'attività principale della trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.
In ogni caso si ritiene che tali realtà debbano essere deputate a costituire il patrimonio urbano delle invarianti strutturali.