

Titolo della tesi: Le Analisi di Supporto alla redazione del Piano Regionale delle Coste nella Regione Puglia

Autrice: Rosalba Innamorato

Abstract

ITALIANO

Al fine di garantire la gestione integrata della costa, attraverso l'uso, la valorizzazione e la tutela del bene demaniale marittimo, su incarico della Regione Puglia, il Dipartimento di Architettura e Urbanistica (DAU) del Politecnico di Bari ha esperito le necessarie attività di analisi per la redazione del Piano Regionale delle Coste.

Individuato l'ambito fisico di riferimento, si è definito lo stato della costa pugliese, in termini di grado di utilizzazione, pressione antropica e turistica, rischi e criticità connesse al sistema naturalistico-ambientale, frutto di una serie di analisi condotte con l'ausilio del software GIS.

I risultati di tali analisi vengono rapportati al mercato immobiliare della fascia litoranea precedentemente definita, al fine di valutare i fattori che ne influenzano in misura determinante l'andamento.

La crescita del mercato immobiliare turistico pugliese viene confermata dalla prevalenza di abitazioni vuote, sintomatico di un'elevata occupazione stagionale, che si manifesta prevalentemente nei Comuni con elevata estensione lungo la fascia costiera. Al fine di tutelarne gli equilibri ambientali ed ecosistemici occorrerà intervenire con

ENGLISH

The Puglia Region has charged the Architectural and Planning Department of Polytechnic in Bari with carrying out the necessary analysis for the regional plan of the coasts. The target of the project is the management of the coast, through the use, the increase in value and the tutelage of the coast.

Identified the physical boundary of the study area, we have defined the best use of the coast, human and turistic pressure, environmental and natural risk. We get these results with the analyses led with the help of the GIS software

The results of these analyses are related to the real estate market of the area, in order to find the factors which affect it.

In the coastal Councils, with high extension along the shore line, the prevalence of empty houses represents the growth of the tourist real estate market because it's indicative of a high seasonal occupation. It's necessary to be carefull about the use of coastal areas in order to protect environment. In the same areas, beyond human and turist pression, the incidence of the fishing activity is big.

Rules aiming to the respect and to the

cautela nello sfruttamento di tali aree costiere. Negli stessi Comuni l'elevata pressione antropica oltre che turistica è aggravata dall'incidenza dell'attività della pesca.

La definizione di norme e principi finalizzati al rispetto ed alla tutela dell'ambito costiero per uno sviluppo sostenibile dell'area, consente di individuare l'influenza del Piano sull'andamento del mercato immobiliare locale. L'intervento del Piano dovrebbe porre fine allo sviluppo incontrollato e deleterio del sistema costiero, e del correlato sviluppo edilizio lungo i litorali pugliesi, garantendo una sostanziale stabilità di tutti gli indicatori quantitativi (offerta di immobili ad uso turistico), oltre che qualitativi, come previsto dagli operatori del settore.

Pertanto, con una politica di valorizzazione e potenziamento del sistema turistico locale, si prevede un incremento dei valori di mercato degli immobili: creando i presupposti affinché il turismo pugliese sia motivato e generato non solo dalla componente balneare, ma anche da quella artistica, enogastronomia, etc., si determina un aumento della domanda da cui scaturisce, a parità di offerta, un incremento dei prezzi.

Mettendo in relazione i prezzi e le dinamiche del mercato immobiliare con gli assetti e le trasformazioni territoriali, e tenendo altresì in considerazione i più significativi parametri e gli indicatori socio-economici sarà più facile conoscere, indagare e prevedere la futura domanda e le dinamiche del mercato.

tutelage of the coasts for a sustainable development of the area, will identify plan influence on the trend of the local real estate market. The plan should put an end to the uncontrolled development of the coasts, and the unauthorized buildings, in order to give a substantial stability of all the quantitative indicators .

Therefore, a policy based on increasing in value and expansion of the local tourist market, produces an increase of the market value of the property. When tourism in Puglia will be based not only on the beach but also on artistic and cultural matter, there will be much demand for real estate. As the real estate supply is the same, it will produce an increase of market value.

Putting the prices and dynamics of the real estate market in relation with the territorial arrangements and the transformations, we could know, investigate and foresee the future question and dynamics of the market.

