



CASTELLANA  
GROTTE  
**2022**  
azionegenerazione

COMUNE DI CASTELLANA GROTTE

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE  
E ASSETTO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO  
PROGRAMMATICO  
RIGENERAZIONE

**URBANA**

Art. 3 L.R. 29 luglio 2008, n. 21



TECNICO INCARICATO

**GMI** GIACOMO MINOIA  
ARCHITETTO

RELAZIONE DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

# DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

ART. 3 DELLA LEGGE REGIONE PUGLIA 29 luglio 2008, n. 21

SETTEMBRE 2017

SINDACO DI CASTELLANA GROTTA  
DOTT. FRANCESCO DE RUVO

ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE E ASSETTO DEL TERRITORIO  
DOTT.SSA LUISA SIMONE

RESPONSABILE DEL V SETTORE *ad interim*  
ARCH. MARIANA RINALDI

TECNICO INCARICATO  
 GIACOMO MINOIA  
ARCHITETTO

## INDICE

1.	INTRODUZIONE	pag. 1
1.1	QUADRO NORMATIVO REGIONALE	pag. 1
2.	LA RIGENERAZIONE URBANA	pag. 1
2.1	IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO: PRIMO PASSO VERSO LA RIGENERAZIONE URBANA	pag. 2
2.2	LA RIGENERAZIONE A SCALA TERRITORIALE	pag. 3
2.2.1	DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE (DPRT)	pag. 3
2.2.2	PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE (PIRT) AREA VASTA "VALLE D'ITRIA" La Murgia dei Trulli"	pag. 4
2.3	GLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA RIGENERAZIONE	pag. 4
A.	<b>IL QUADRO CONOSCITIVO</b>	pag. 5
A.1	IL SISTEMA PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE SOVRALocale E LOCALE	pag. 5
A.1.1	IL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)	pag. 5
A.1.2	LOCALIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE RISPETTO AGLI AMBITI DI PAESAGGIO	pag. 11
A.1.3	LOCALIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE RISPETTO ALLE FIGURE TERRITORIALI	pag. 11
A.1.4	IL PIANO SOCIALE DI ZONA	pag. 11
A.1.5	BICIPLAN METROPOLITANO	pag. 11
A.2	IL TERRITORIO COMUNALE	pag. 12
A.3	LE INFRASTRUTTURE	pag. 12
A.3.1	ACCESSIBILITA', MOBILITA', TRASPORTI	pag. 12
A.4	IL CONTESTO AMBIENTALE ED IL PATRIMONIO NATURALE	pag. 13
A.4.1	GEOLOGIA, GEOMORFOLOGIA E IDROGEOLOGIA	pag. 13
A.4.2	DESCRIZIONE GEOLOGICA DI LARGO PORTAGRANDE E LA GROTTA DI VIA ABATE EUSTASIO	pag. 13
A.4.3	LE GROTTA DI CASTELLANA	pag. 13
A.4.4	LE INONDAZIONI A CASTELLANA GROTTA	pag. 14
A.4.5	I BOSCHI	pag. 15
A.5	IL CONTESTO STORICO ED IL PATRIMONIO CULTURALE	pag. 15
A.5.1	LO SVILUPPO STORICO E URBANO DELLA CITTA'	pag. 15
A.5.2	IL PATRIMONIO ARTISTICO	pag. 16
A.5.2.1	ARCHITETTURA CIVILE	pag. 16
A.5.2.2	ARCHITETTURA RELIGIOSA	pag. 16
A.5.3	IL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO	pag. 16
A.6	LA DIMENSIONE DEMOGRAFICA E LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA POPOLAZIONE	pag. 17
A.7	LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE	pag. 21
B.	<b>GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE</b>	pag. 23
C.	<b>GLI AMBITI TERRITORIALI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA</b>	pag. 26
C.1	LA DEFINIZIONE E LA INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI	pag. 26
C.2	IDEA GUIDA DELLA RIGENERAZIONE	pag. 26
C.3	GLI AMBITI DI INTERVENTO	pag. 27
C.3.1	AMBITO 1 - CENTRO STORICO	pag. 27
C.3.2	AMBITO 2 - POLO SOCIALE	pag. 32
C.3.3	AMBITO 3 - HABITAT GROTTA	pag. 35
D.	<b>LE POLITICHE PUBBLICHE CHE CONCORRONO AL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE URBANA</b>	pag. 39
D.1	LE POLITICHE URBANISTICHE	pag. 39
D.1.1	IL DISAGIO ABITATIVO	pag. 39
D.1.2	LE POLITICHE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI	pag. 40
E.	<b>LE INIZIATIVE PER ASSICURARE LA PARTECIPAZIONE CIVICA ED IL COINVOLGIMENTO DI ALTRI ENTI E DELLE FORZE SOCIALI, ECONOMICHE E CULTURALI ALLA ELABORAZIONE E ALL'ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI</b>	pag. 41
E.1	I PROCESSI DI PARTECIPAZIONE DA ATTIVARE ED I RAPPORTI TRA I RISULTATI DEL PROCESSO PARTECIPATIVO E LE PROPOSTE DI INTERVENTO PER LA COSTRUZIONE DEL DPRU	pag. 41
F.	<b>I CRITERI PER VALUTARE LA FATTIBILITA' DEI PROGRAMMI</b>	pag. 46
F.1	CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PIRU	pag. 46
F.2	CRITERI PER LA SELEZIONE DEI PROGETTI DI INIZIATIVA DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SITI NELL' AMBITO	pag. 47
F.3	TIPOLOGIE DI INTERVENTI OGGETTO DI CONTRATTAZIONE URBANISTICA	pag. 47
F.4	LA VALUTAZIONE DI UN PROGETTO	pag. 47
G.	<b>I SOGGETTI PUBBLICI CHE SI RITIENE UTILE COINVOLGERE NELLA ELABORAZIONE, ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI E LE MODALITA' DI SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI</b>	pag. 48
G.1	SOGGETTI PUBBLICI	pag. 48
G.2	SOGGETTI PRIVATI	pag. 48
G.3	ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI	pag. 48
G.4	MODALITA' DI SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI	pag. 49
G.5	LE POSSIBILI FONTI DI FINANZIAMENTO	pag. 49
G.6	GLI STRUMENTI DELLA RIGENERAZIONE	pag. 49
	<b>ALLEGATI</b>	pag. 51

## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 QUADRO NORMATIVO REGIONALE

La promozione della sostenibilità ambientale nelle trasformazioni del territorio e in edilizia è al centro delle politiche della Regione Puglia da molti anni ed è stata sviluppata in diversi atti legislativi e amministrativi, e precisamente dalle norme per:

- l' "Abitare sostenibile" L.R. 10 giugno 2008, n. 13;
- per la "Rigenerazione Urbana" L.R. 29 luglio 2008, n. 21;
- al Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – Indirizzi per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali (PUG) ed esecutivi (PUE) L.R. 27 luglio 2001, n. 20 approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Puglia n. 1328 del 3 agosto 2007;
- dal nuovo Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), approvato con deliberazione di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP. n. 40 del 23/3/2015);
- ai Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie;
- all'Asse prioritario della programmazione comunitaria 2007-2013 dedicato alle città, a specifici interventi pilota di riqualificazione di quartieri di edilizia pubblica;
- ed al nuovo ciclo di Programmazione Regionale 2014/2020 che intende perseguire lo sviluppo urbano sostenibile attraverso un asse prioritario specifico integrato –Asse XII "Sviluppo Urbano Sostenibile" (SUS), supportato, dalla partecipazione attiva e operante dei cittadini e dalla creazione di reti di raccordo tra i vari soggetti attivi, pubblici e privati, presenti nel territorio, non soltanto con lo scopo di migliorare la qualità della vita dei cittadini, restituendo loro rigenerati spazi pubblici, ma anche di attivare una serie di processi sociali, economici, culturali capaci di attrarre nuove popolazioni, funzioni, attività che rappresentano risorse positive per l'intero territorio.

Tale orientamento risponde a un imperativo etico legato alla stessa nozione di **sostenibilità**:

fare tutto quello che è in nostro potere per il bene comune non solo delle attuali ma anche delle future generazioni.

Occorre agire, e in modo radicalmente diverso dal passato: prestando attenzione alle conseguenze delle nostre azioni in un orizzonte allargato in senso spaziale e temporale. (Arch. A. Barbanente)

MA LA SOSTENIBILITÀ ATTUALMENTE RICERCATA E PROMOSSA COS'È?

“ Per sviluppo sostenibile si intende quello che è in grado di soddisfare i bisogni delle generazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri.

(Gro Harlem Brundtland, 1987)

## 2. LA RIGENERAZIONE URBANA

Il tema della "rigenerazione urbana" è al centro del dibattito contemporaneo e rappresenta una delle direttrici di sviluppo futuro della città.



Oggi gli interventi e le dinamiche di rigenerazione urbana sono sempre più frequenti e importanti, essi svolgono il ruolo di recupero e "rammendo" delle periferie o in alcuni casi di intere città, partendo da un'analisi degli aspetti di natura economica, ecologica, socio-politica, in un **approccio multidisciplinare delle strategie di sviluppo del territorio/paesaggio**.

Con la L. R. 29 luglio 2008, n. 21 "Norme per la Rigenerazione Urbana" la Regione Puglia ha voluto dotarsi di uno strumento normativo con il quale promuovere la "rigenerazione di parti di città e sistemi urbani in coerenza con 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" (art. 1 comma 1).

La legge individua quali principali **ambiti di intervento** (art. 1 comma 2):

- 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 processi di sostituzione sociale e fenomeni di terziarizzazione;
- le aree dismesse, parzialmente utilizzate e degradate.

Gli **strumenti** individuati dalla Legge sono i *Programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU)*, i quali secondo la stessa definizione della legge, sono strumenti urbanistici esecutivi predisposti dai comuni singoli o associati o proposti ai comuni da altri soggetti pubblici o privati, anche fra loro associati, e **devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati**, comportanti un

insieme coordinato di interventi in grado di affrontare in modo integrato problemi di degrado fisico e disagio socio – economico che, in relazione alle specificità del contesto interessato ed includono:

- a) la riqualificazione dell'ambiente costruito, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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.

### **PIRU non possono comportare varianti urbanistiche per trasformare in aree edificabili aree a destinazione agricola**

comunque definite negli strumenti urbanistici comunali, fatta eccezione per quelle contigue necessarie alla realizzazione di verde e servizi pubblici nella misura massima del 5 per cento della superficie complessiva dell'area d'intervento. Tale variante deve comunque essere compensata prevedendo una superficie doppia rispetto a quella interessata dal mutamento della destinazione agricola, destinata a ripermabilizzare e attrezzare a verde aree edificate esistenti (art. 2, comma 3).

I Programmi riguardano 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, manutenzione o 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.

Il **PIRU** è costituito da elaborati scritto-grafici atti a descrivere e rappresentare in scala adeguata al carattere operativo degli interventi previsti:

a) l'area d'intervento e le relative caratteristiche economico-sociali, paesaggistico ambientali, urbanistiche, dimensionali, proprietarie;

b) le soluzioni progettuali proposte con particolare riferimento ai caratteri morfologici degli insediamenti e all'integrazione nel tessuto urbano, alle destinazioni d'uso e ai tipi edilizi e insediativi, ai requisiti di qualità e di sostenibilità edilizia e urbana, al risparmio dell'uso delle risorse, con particolare riferimento al suolo, all'acqua e all'energia, alla dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi nel rispetto degli standard urbanistici, specificando gli impatti attesi dalle soluzioni stesse;

c) le misure adottate per rispondere ai bisogni abitativi espressi dai soggetti svantaggiati e per contrastare l'esclusione sociale degli abitanti, con particolare riguardo a interventi e servizi socio-assistenziali e sanitari e a sostegno dell'istruzione, della formazione professionale e dell'occupazione, in coerenza con rispettivi programmi e politiche di settore;

d) l'esistenza di eventuali vincoli normativi gravanti sull'area d'intervento, con particolare riferimento a quelli storico-culturali, paesaggistici, ambientali, urbanistici, idrogeologici e sismici, e le misure di salvaguardia e prevenzione adottate;

e) gli alloggi eventualmente necessari per l'allocazione temporanea degli abitanti degli edifici da risanare;

f) gli alloggi destinati a edilizia residenziale sociale da realizzare, recuperare o ristrutturare, eventualmente previa acquisizione degli stessi al patrimonio pubblico;

g) le iniziative assunte per assicurare la partecipazione civica

all'elaborazione e attuazione del programma, con particolare riferimento agli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare o negli ambiti ad esso contigui e il grado di condivisione da parte degli stessi, opportunamente documentati;

h) le iniziative assunte per coinvolgere le forze sociali, economiche, culturali all'elaborazione e attuazione del programma e il grado di condivisione da parte delle stesse, opportunamente documentate;

i) l'eventuale articolazione in fasi dell'attuazione del programma, cui possono corrispondere anche diversi strumenti esecutivi;

j) i soggetti pubblici e privati partecipanti alla realizzazione e gestione degli interventi previsti dal programma o i criteri di selezione degli stessi, secondo principi di concorrenzialità e trasparenza;

k) i costi dei singoli interventi e le relative fonti di finanziamento e modalità gestionali, specificando la ripartizione degli stessi tra i soggetti coinvolti nel programma;

l) lo schema di convenzione che disciplina i rapporti tra il comune e gli altri soggetti pubblici e privati coinvolti nell'attuazione del programma e nella gestione delle iniziative da questo previste.

La L.R. 21/2008, nel disciplinare le modalità approvative, sia nel caso di *PIRU conformi agli strumenti urbanistici generali comunali* (art. 5), che nel caso di *PIRU in variante agli strumenti urbanistici generali comunali* (art. 6), precisa anche che **non costituisce variante degli strumenti urbanistici generali comunali** vigenti, *l'adeguamento e/o rettifica di limitata entità del perimetro delle aree assoggettate a piani urbanistici esecutivi dovuti alla maggiore scala di rappresentazione grafica, e le modifiche del perimetro di comparti o unità di minimo intervento stabiliti dagli strumenti urbanistici generali* (art. 7 comma 2).

I comuni, in base ai criteri stabiliti dalla Giunta Regionale, possono prevedere in favore di coloro che effettuano gli interventi di cui alla presente legge riduzioni dell'ICI o di altre imposte comunali e degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, graduando gli stessi allo scopo di favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale e insediamenti sostenibili sotto il profilo energetico-ambientale (art. 7 comma 3).

In aggiunta agli incentivi di cui sopra (art. 7 comma 4), per favorire la realizzazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito dei programmi integrati di rigenerazione urbana, compatibilmente con i caratteri culturali e ambientali degli edifici e dei luoghi e nel rispetto dei limiti di densità edilizia fissati dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, i comuni possono 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.

Ed inoltre, quanto introdotto con gli art. 8 e 9 della L.R. 1 agosto 2011, n. 21 di modifica ed integrazione della L.R. 21/2008.

## 2.1 IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO: PRIMO PASSO VERSO LA RIGENERAZIONE URBANA

Il primo passo sulla strada della Rigenerazione Urbana è rappresentato dal **Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana (DPRU)** di cui i comuni si dotano e che viene redatto coinvolgendo i cittadini mediante una serie di eventi ed iniziative, per poterne individuare le necessità, i bisogni, i desideri e le aspettative e per poter definire quegli interventi che abbiano la più ampia condivisione grazie proprio alla partecipazione attiva dei cittadini, in qualità di attori principali della rigenerazione urbana.

Nel DPRU grazie all'analisi "*dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socio-economico e in coerenza con gli indirizzi dettati dal documento regionale di assetto generale (DRAG)*", grazie ai contributi e alle proposte d'intervento avanzate da altri soggetti pubblici e da soggetti privati, vengono definiti gli "**ambiti territoriali**" che, "*per le loro caratteristiche di contesti urbani periferici e marginali, rendono necessari interventi di rigenerazione urbana*".

Il DPRU, **approvato** con un "*apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale*", applicando le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'art. 11 della L.R. 20/2001, come di seguito riportato:

- il Consiglio Comunale adotta, su proposta della Giunta, il Documento Programmatico (DPRU) che viene depositato presso la segreteria del Comune (dell'avvenuto deposito è data notizia mediante pubblicazione di avviso su almeno tre quotidiani a diffusione provinciale);

- entro venti giorni dalla data di deposito si possono presentare osservazioni al DPRU.

In seguito all'approvazione definitiva del DPRU, il Comune, in forma singola o associata, o facendo seguito alle proposte inviate dai soggetti pubblici o privati, predispone il/i programmi integrati di rigenerazione urbana (PIRU). Pertanto il DPRU, rappresenta la precisa volontà di un'amministrazione di dialogare con i propri cittadini per poter trovare insieme una strada condivisa che porti alla valorizzazione paesaggistica e ambientale del territorio ma anche ad una rinascita culturale, sociale ed economica della città.

In particolare, il DPRU definisce:

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 nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.*

Il **documento programmatico per la rigenerazione urbana** individua parti significative di città o sistemi urbani, aventi le caratteristiche previste dalla legge, che richiedono interventi prioritari di riqualificazione urbana (art. 3 comma 3).

Basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socio-economico e in coerenza con gli indirizzi dettati dal documento regionale di assetto generale (DRAG), il documento definisce:

- 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 nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

La L.R. 21/2008 distingue due diversi **procedimenti di approvazione dei PIRU**:

- procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana conformi agli strumenti urbanistici generali (art. 5);
- procedimento di approvazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana in variante agli strumenti urbanistici generali (art. 6).

Nel caso di **PIRU conforme allo strumento urbanistico generale** il procedimento è il seguente:

1. il PIRU è adottato con atto deliberativo del Consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal DPRU e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui;
2. entro trenta gg. dalla data di adozione il PIRU è depositato per quindici gg. consecutivi presso la segreteria del Comune, in libera visione al pubblico. Del deposito è dato avviso sull'albo comunale e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale;
3. entro quindici gg. dalla data di scadenza del periodo di deposito di cui al punto 2, chiunque abbia interesse può presentare osservazioni, anche ai sensi dell'art. 9 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);
4. qualora il PIRU riguardi aree su cui insistono vincoli specifici, decorso il termine per le osservazioni, il sindaco indice una conferenza di servizi alla quale partecipano i rappresentanti delle amministrazioni competenti per l'emanazione dei necessari atti di consenso, comunque denominati;
5. entro trenta gg dalla acquisizione degli atti di consenso di cui al punto 4), il consiglio comunale approva in via definitiva il PIRU, pronunciandosi contestualmente sulle osservazioni pervenute;
6. la deliberazione di approvazione del PIRU è pubblicata, anche per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia (BURP);
7. il PIRU acquista efficacia dal giorno successivo a quello di pubblicazione sul BURP.

Nel caso di **PIRU in variante allo strumento urbanistico generale** il procedimento è il seguente:

1. il PIRU è adottato con atto deliberativo del Consiglio comunale sulla base di quanto stabilito dal DPRU e tenendo conto delle proposte avanzate dalle forze sociali, economiche e culturali e dagli abitanti che risiedono o operano nel contesto da riqualificare e negli ambiti ad esso contigui;
2. dopo l'adozione del PIRU, il Sindaco convoca una Conferenza di servizi ai sensi del co.3 dell'art.34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni competenti per l'acquisizione dei necessari atti di consenso, comunque denominati, per verificare la possibilità di concordare il successivo accordo di programma;
3. in caso di approvazione da parte della conferenza, i soggetti intervenuti alla conferenza sottoscrivono uno "schema di accordo di programma" corredato della documentazione tecnica e grafica

prescritta dalla LR 21/2008, oltre a quella prevista dalle vigenti norme urbanistiche ambientali e paesaggistiche;

4. lo "schema di accordo di programma" è depositato per trenta giorni consecutivi presso la segreteria del comune interessato, durante i quali chiunque può prenderne visione;
5. l'effettuato deposito dello "schema di accordo di programma" è tempestivamente reso noto al pubblico mediante la pubblicazione sul BURP e su almeno due quotidiani a diffusione provinciale, nonché mediante l'affissione di un avviso all'albo pretorio con l'annotazione degli estremi di pubblicazione nel BURP;
6. entro gli stessi trenta giorni dalla data di pubblicazione nel BURP gli interessati possono presentare al comune le proprie osservazioni;
7. entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il soggetto proponente presenta le proprie deduzioni sulle osservazioni pervenute;
8. entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al punto 7, il sindaco chiede al Presidente della Giunta regionale la convocazione dei soggetti invitati alla Conferenza dei servizi per la valutazione delle osservazioni pervenute e la conclusione dell'accordo;
9. l'accordo, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale entro i trenta giorni successivi, produce effetto di variante allo strumento urbanistico comunale con l'adozione della deliberazione consiliare di ratifica dell'adesione del sindaco all'accordo. Tale ratifica deve avvenire, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla stipula dell'accordo.

Si tratta di una procedura dai tempi tecnici piuttosto compatti (155 giorni in totale, pari a circa 5 mesi) comunque dimezzati rispetto ai tempi tecnici necessari per l'approvazione di una variante al PRG (290 giorni, pari a circa 10 mesi).

## 2.2 LA RIGENERAZIONE A SCALA TERRITORIALE

### 2.2.1 DOCUMENTO PROGRAMMATICO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE (DPRT)

Il Comune di Castellana Grotte con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 18.06.2010 **ha adottato il Documento Programmatico per la Rigenerazione Territoriale dell'Area Vasta "Valle d'Itria"** (D.G.R. 3 giugno 2010, n. 1333) composta dal Comune di Monopoli (comune capofila), e dai comuni di Alberobello, Castellana Grotte, Cisternino, Locorotondo, Martina Franca, Noci, Putignano, approvato dal Consiglio di Piano Strategico dell'Area Vasta "Valle d'Itria" in data 16.06.2010. A seguito della pubblicazione sono pervenute n. 6 osservazioni da parte di società e privati proprietari di aree urbane con richiesta di inserimento negli ambiti di rigenerazione individuati dal predetto DPRT.

In data 14 giugno 2011 è stato organizzato presso il Comune di Castellana Grotte un "Forum su Rigenerazione Urbana e Territoriale".



Il DPRT dell'Area Vasta "Valle d'Itria" individua gli obiettivi di riqualificazione urbana ed individua cinque ambiti di intervento, quantificandone inoltre gli importi necessari all'attuazione degli stessi, con un elenco di azioni specifiche con i relativi importi quantificati da attuare diviso tra quelli di ogni comune dell'Area Vasta e quelli validi per tutti i comuni dell'Area Vasta.

Gli ambiti definiti sono:

AMBITO 1	Centro Storico e aree destinate a servizi ad esso attigue
AMBITO 2	Zona grotte
AMBITO 3	Contrade dell'agro e insediamento diffuso
AMBITO 4	Area della "zona trulli"
AMBITO 5	Aree periferiche da riqualificare e attrezzare o zone centrali da riconvertire e urbanizzare

Il DPRT indica i contenuti dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, i quali riguarderanno prioritariamente nello specifico:

- Recupero, ristrutturazione edilizia ed urbanistica di immobili da destinare alla residenza con particolare riguardo all'edilizia residenziale sociale;
- Realizzazione o adeguamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- Eliminazione delle barriere architettoniche e altri interventi atti a garantire la fruibilità di edifici e spazi pubblici;
- Miglioramento della dotazione, accessibilità e funzionalità dei servizi socio- assistenziali;
- Adozione di misure per contrastare l'esclusione sociale e per rispondere ai bisogni dei soggetti svantaggiati;
- Sostegno all'istruzione, alla formazione professionale e all'occupazione;
- Rigenerazione ecologica degli insediamenti (risparmio delle risorse, riduzione dello spreco di suolo, ecc.);
- Conservazione, restauro, recupero e valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici per migliorare la qualità insediativa, e la fruibilità degli spazi pubblici;
- Recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente per favorire l'insediamento di attività culturali, commerciali e artigianali nei contesti caratterizzati da degrado edilizio e disagio sociale.

Gli obiettivi generali dell'idea-guida per la rigenerazione sono:

1. **Potenziamento dell'insieme di servizi interni al nucleo antico**, spazi per il parcheggio a servizio di residenti e fruitori, innalzamento della qualità degli spazi pubblici, specie di quelli per l'aggregazione, delle opere di arredo urbano e degli impianti tecnologici per la sicurezza;



2. **Migliorare l'accessibilità e la fruibilità della zona grotte** realizzando spazi e strutture pubbliche a servizio degli operatori e dei visitatori dell'area, da caratterizzare in modo da dare forte identità agli spazi di superficie, paragonabili alla peculiarità di quelli ipogei;

3. **Migliorare la qualità delle urbanizzazioni primarie e secondarie delle contrade dell'agro**, per valorizzare il patrimonio di insediamenti satellite al nucleo urbano e dotare di necessari servizi alla residenza diffusa e all'attività agricola il territorio rurale maggiormente urbanizzato, caratteristico della valle;

4. **Raccordare l'apparato normativo** di governo del territorio interessato dalla "zona trulli" alle politiche di recupero e valorizzazione dell'Area Vasta della Valle d'Itria;

5. **Attrezzare le aree destinate a standard urbanistici attualmente in stato di abbandono** attraverso la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a garantire standard di vivibilità adeguati ai residenti (parcheggi, verde attrezzato, ecc);

6. **Accrescere la disponibilità di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale** sia sovvenzionata, che convenzionata ed agevolata, favorendo la realizzazione ed il recupero di alloggi da destinare ad anziani, giovani coppie e diversamente abili e la disponibilità di alloggi da offrire in locazione;

7. **Attivare procedure di partenariato pubblico-privato per la realizzazione e gestione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico** (riconversione funzionale di immobili in stato di abbandono, ecc);

8. **Favorire i miglioramenti sociali, economici ed occupazionali dei quartieri e migliorare la qualità dell'abitare** attraverso il perseguimento di più elevati standard anche di tipo ambientale (riduzione della percezione di insicurezza da parte dei residenti e degli operatori economici, ecc);

9. **Favorire il processo di riconnessione urbana** interna ai quartieri della città e di collegamento con il resto (riorganizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi, miglioramento della viabilità interna ed esterna);

10. **Assicurare il risparmio nell'uso delle risorse naturali** sia per gli interventi residenziali che per gli altri interventi e ridurre lo spreco di territorio attraverso un pieno riuso degli spazi già urbanizzati.

### 2.2.2 PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE (PIRT) AREA VASTA "VALLE D'ITRIA" La Murgia dei Trulli

Con il Programma Integrato di Rigenerazione Territoriale della "Valle d'Itria" PIRT -La Murgia dei Trulli, il cui documento programmatico è stato adottato con delibera di Consiglio di Piano Strategico n. 13 del 16 giugno 2010 il Comune di Castellana Grotte ha ottenuto un finanziamento ed in particolare per la "Riqualificazione dei percorsi del

nucleo antico e delle infrastrutture a rete Largo Porta Grande e Largo Caduti Castellanesi" per un importo di € 380.000, a cui è stato aggiunto l'importo di € 390.000 di cofinanziamento comunale.

Area Vasta "Valle D'Itria" - LA MURGIA DEI TRULLI  
Comuni di ALBEROBELLO, CASTELLANA GROTTTE, CISTERMINO, LOCOROTONDO e NOCI

Centro storico di Castellana Grotte  
Riqualificazione dei percorsi del nucleo antico e delle infrastrutture a rete - Largo Porta Grande e sistemazione urbana di Piazza caduti castellanesi

Importo FESR	- 390.000 €
Importo Comune	- 380.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>- 770.000 €</b>

La riqualificazione del vuoto urbano con spazi pubblici adeguati, parcheggi a servizio dei residenti, l'allocatione di servizi e funzioni di interesse collettivo, contribuirà ad eliminare gli elementi che ad oggi costituiscono detrattori per il ripopolamento del nucleo storico

**Progetto già finanziato**

**CASTELLANA GROTTTE** 14 giugno 2011

### 2.3 GLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA RIGENERAZIONE

Nell'amministrazione della città le politiche di trasformazione e rigenerazione delle aree dismesse, o dismettibili, devono assumere caratteri di priorità, attraverso il riconoscimento dello **specifico valore strategico, politico, economico e sociale**, che tali interventi assumono nei contesti urbani.

Il Pubblico deve esprimere, attraverso gli strumenti che ritiene più idonei (Piani urbanistici, Piani strategici, Programmi di mandato, ecc.), una visione strategica del sistema urbano e/o metropolitano condivisa. Una politica di qualità governa i processi degli interventi urbani in modo programmatico, definendo **strategie di rigenerazione** che tengano conto del tempo che caratterizza i processi urbani, considerando non solo gli obiettivi da raggiungere a breve termine ma prevedendo le conseguenze e i cambiamenti che ogni progetto urbano porta al contesto nel futuro.

Come precedentemente detto, gli strumenti che in Puglia hanno promosso e attuato le politiche di rigenerazione sono i PIRP (Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie), i PIRU (Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana) e i PIST (Programmi Integrati di Sviluppo Territoriale). L'obiettivo ambizioso e lungimirante della strategia Regionale è trasformare "la rigenerazione urbana e territoriale" da

attività straordinaria in attività ordinaria, che punti ad un livello di qualità urbana che non si può ottenere con l'improvvisazione, ma che deve essere pianificata e progettata, insieme alle norme per "l'abitare sostenibile" ai sensi della L.R. 13/2008, due capisaldi su cui pianificare lo sviluppo futuro delle città.

## A. IL QUADRO CONOSCITIVO

La scelta di destinare nel presente Documento Programmatico un'ampia sezione al Quadro Conoscitivo che dal punto di vista: **infrastrutturale, ambientale, storico e culturale**, ne analizza il territorio, si giustifica con l'importanza che questi elementi sono destinati a rivestire nel processo di rigenerazione avviato dal comune di Castellana Grotte.

Infatti, sono gli elementi ambientali che ne hanno fortemente influenzato la storia e le scelte e che hanno condizionato le direttrici di espansione urbana e nei quali vanno ricercati le ragioni dell'abbandono. Ed è sempre l'ambiente la grande risorsa dalla quale, in un Documento programmatico che ha la finalità di operare le scelte politiche che costituiranno la base di tutto il processo di rigenerazione urbana da cui non si può prescindere.



*La sostenibilità dello sviluppo e le tre dimensioni fondamentali e inscindibili della sostenibilità*

Ne consegue che come per il DPP per il PUG, la costruzione del sistema delle conoscenze presuppone una ricognizione della realtà socio-economica e dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, con particolare riguardo alle aree urbane e marginali da valorizzare e tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi.

## A.1 IL SISTEMA PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE SOVRALocale E LOCALE

### A.1.1 IL PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR)

Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1435 del 02 agosto 2013 (pubblicata sul BURP n. 108 del 6 agosto 2013) è stato adottato il **Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (PPTR)** approvato definitivamente con deliberazione di G.R. n. 176 del 16 febbraio 2015 (BURP. n. 40 del 23 marzo 2015).

Il PPTR ha la finalità di perseguire la tutela e la valorizzazione del paesaggio regionale nonché il recupero e la riqualificazione dei paesaggi di Puglia, in attuazione dell'art. 1 della L.R. del 7 ottobre 2009 n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica" e del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i. nonché in coerenza con le attribuzioni di cui all'art. 117 della Costituzione e conformemente ai principi di cui all'art. 9 della Costituzione ed alla Convenzione Europea sul Paesaggio adottata a Firenze il 20 ottobre 2000 e ratificata con la Legge 9 gennaio 2006, n.14.

La **Convenzione europea del paesaggio**, tenutasi a Firenze il 20 ottobre 2000 definisce il paesaggio:

**una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni.**

Va osservato che:

- una *determinata parte di territorio* altro non è che un luogo. Un territorio è una parte della superficie terrestre soggetta a una giurisdizione (un territorio nazionale, regionale, provinciale, comunale, il territorio di un parco naturale);
- che il paesaggio sia un luogo *come percepito* può andare bene, se con ciò si intende l'aspetto del luogo, cioè quei caratteri che sono percepiti;
- in ogni caso il termine *popolazioni* non può essere inteso solo nel senso di popolazioni del luogo, poiché gli aspetti da quel luogo sono percepiti da chiunque vi sia, anche se non lo abita (ad esempio i turisti) e l'immagine che ne ha un turista è generalmente un po' diversa da quella che ne ha un abitante, per cui sarebbe meglio dire solo *come percepito* e non anche *dalle popolazioni*;
- che il carattere di un luogo (da intendersi quindi in questo caso come l'insieme di forme e di relazioni fra di esse) derivi dall'azione di fattori naturali e umani è vero, ma non è una definizione, bensì una senz'altro condivisibile constatazione.

In conclusione si può affermare, che:

**la Convenzione Europea del paesaggio** fa riferimento alla **percezione**

che possiamo definire “**sociale**”, ossia condivisa da gruppi, diversa da quella propria della soggettività individuale.



(Quartulli A., Bari 31.10.2014)

In particolare il **PPTR** persegue:  
la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socioeconomico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale attraverso, la conservazione ed il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari dell'identità sociale culturale ed ambientale, la tutela della biodiversità, la realizzazione di nuovi valori paesaggistici integrati coerenti e rispondenti a criteri di qualità e sostenibilità.

E' necessario pertanto al fine di regolare le trasformazioni che interessano il territorio dettare regole che permettano di:

- contenere il consumo di suolo e sostenere le operazioni di recupero;
- di programmare gli interventi in armonia con il carattere identitario dei luoghi;
- di qualificare i progetti di trasformazione;
- di indirizzare le politiche e gli investimenti.

In coerenza con quanto disposto dall'art. 143 del Codice, il **PPTR** ha attuato:

- a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;
- b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 138,

comma 1, del Codice;

c) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree compatibilmente con essi, la valorizzazione;

d) la individuazione dei cosiddetti “ulteriori contesti” paesaggistici, diversi dai “beni paesaggistici” indicati all'art. 134 del Codice, che sottopone a specifiche misure di salva-guardia e di utilizzazione;

e) l'individuazione e delimitazione dei diversi “Ambiti di Paesaggio”, per ciascuno dei quali il **PPTR** detta specifici obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale nonché la normativa d'uso (indirizzi e direttive);

f) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;

g) la individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate, perimetrate ai sensi dell'art. 93 delle NTA del **PPTR**, nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice;

h) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;

i) le linee-guida prioritarie per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, valorizzazione e gestione di aree regionali, indicandone gli strumenti di attuazione, comprese le misure incentivanti;

j) le misure di coordinamento con gli strumenti di pianificazione territoriale e di settore, nonché con gli altri piani, programmi e progetti nazionali e regionali di sviluppo economico.

Il **PPTR**, a seguito della ricognizione di tutto il territorio regionale ha individuato, attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori, undici **Ambiti di Paesaggio**.

Gli ambiti di paesaggio definiti dal **PPTR** costituiscono sistemi territoriali e paesaggistici individuati alla scala subregionale e caratterizzati da particolari relazioni tra le componenti fisico-ambientali, storico-insediative e culturali che ne connotano l'identità di lunga durata. La perimetrazione degli ambiti è dunque frutto di un lungo lavoro di analisi complessa che ha intrecciato caratteri storico-geografici, idrogeomorfologici, ecologici, insediativi, paesaggistici, identitari; individuando per la perimetrazione dell'ambito volta a volta la dominanza di fattori che caratterizzano fortemente l'identità territoriale e paesaggistica.

Gli ambiti di paesaggio sono:

- **Gargano** (Sistema ad anfiteatro dei laghi di Lesina e Varano – L'Altopiano carsico- La costiera alta del Gargano – La foresta umbra – L'Altopiano di Manfredonia);
- **SubAppennino Dauno** (la bassa valle del Fortore e il sistema dunale – La media valle del Fortore e la diga di Occhito – Il Subappennino settentrionale – Il Subappennino meridionale);
- **Tavoliere** (La piana foggiana della riforma – Il mosaico di San Severo - Il mosaico di Cerignola - Le saline di Margherita di Savoia – Lucera e le serre del subappennino – Le Marane (Ascoli Satriano));
- **Ofanto** (La bassa Valle dell'Ofanto – La media Valle dell'Ofanto – La Valle del torrente Locone);
- **Puglia centrale** (La piana olivicola del nord barese – La conca di Bari ed il sistema radiale delle lame – Il sud-est barese ed il paesaggio del frutteto);
- **Alta Murgia** (L'Altopiano murgiano, La Fossa Bradanica, La sella di Gioia);
- **Murgia dei trulli** (La Valle d'Itria – La piana degli uliveti secolari – I boschi di fragno della Murgia bassa);
- **Arco Jonico tarantino** (L'anfiteatro e la piana tarantina – Il paesaggio delle gravine ioniche);
- **La piana brindisina** (La campagna irrigua della piana brindisina);
- **Tavoliere salentino** (La campagna leccese del ristretto e il sistema di ville suburbane – Il paesaggio del vigneto d'eccellenza – Il paesaggio costiero profondo da S. Cataldo agli Alimini – La campagna a mosaico del salento centrale – Nardò e le ville storiche delle Cenate – Il paesaggio dunale costiero ionico – La Murgia salentina);
- **Salento delle serre** (Le serre ioniche – La costa alta da Otranto a S.M. di Leuca – La campagna olivetata delle “pietre” nel Salento sud orientale – Il Bosco del Belvedere).

**Le schede degli ambiti paesaggistici**, che contengono le descrizioni strutturali di sintesi, le interpretazioni identitarie e statuarie ma anche gli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale che costituiscono un'articolazione locale degli obiettivi generali descritti nello scenario strategico, sono descritte nell'elaborato 5 dell'Atlante del patrimonio ambientale, territoriale e paesaggistico del **PPTR**.

Questi obiettivi costituiscono la risultante, a livello locale di ciascun ambito di paesaggio, dei diversi input del **PPTR**.

Ovvero:

- a) sono una declinazione locale degli Obiettivi generali e specifici (4.1) di livello regionale enunciati nello scenario;
- b) contengono specificazioni dei Cinque Progetti Territoriali per il



paesaggio regionale (elaborato 4.2) che vengono tradotte in azioni e progetti relativi ai contesti locali;  
 c) tengono conto delle Invarianti strutturali dell'Ambito e delle Figure territoriali e paesaggistiche che lo compongono, dello stato di conservazione (criticità/integrità) delle stesse. Gli obiettivi di qualità in questo caso rispondono alle criticità individuate garantendo le migliori Condizioni di riproducibilità delle invarianti stesse (Regole Statutarie di Riproducibilità delle Invarianti).

Ognuna delle 11 Schede degli Ambiti Paesaggistici è articolata in 3 sezioni:

Sezione A: *Descrizioni strutturali di sintesi*

Sezione B: *Interpretazioni identitarie e statutarie*

B1: interpretazione strutturale: figure territoriali

B2: regole statutarie (invarianti strutturali, stato di conservazione delle invarianti)

Sezione C: *Scenario strategico*

C1: estratti dei progetti territoriali per il paesaggio regionale

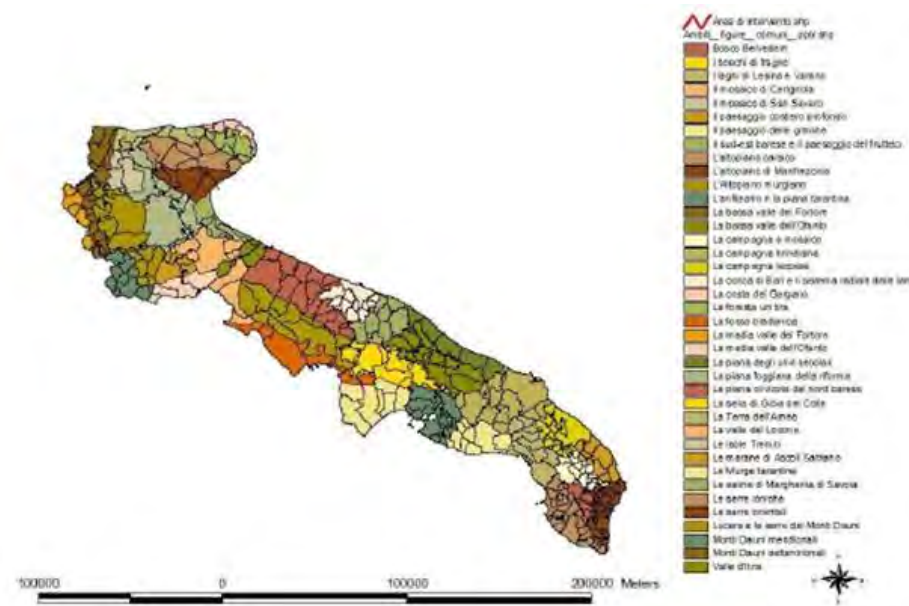
C2: tabulati degli obiettivi di qualità paesaggistica e territoriale:

- a. obiettivi strategici
- b. obiettivi di qualità
- c. azioni e progetti
- d. soggetti e strumenti di attuazione
- e. elaborati di riferimento del PPTR

Ogni Ambito di Paesaggio è stato poi articolato a sua volta in specifiche **Figure Territoriali** dove l'insieme delle figure territoriali predette ha definito l'identità territoriale e paesaggistica dell'Ambito di Paesaggio dal punto di vista dell'interpretazione strutturale.

Secondo il PPTR per "figura territoriale" si intende una entità territoriale riconoscibile per specificità dei *caratteri morfologici* che persistono nel processo storico di stratificazione di diversi cicli di territorializzazione. Il PPTR riporta la rappresentazione cartografica di questi caratteri ne interpreta sinteticamente l'identità ambientale, territoriale e paesaggistica.

Di ogni figura territoriale-paesistica individuata vengono descritti e rappresentati i caratteri identitari costituenti (struttura e funzionamento nella lunga durata, invarianti strutturali che rappresentano il patrimonio ambientale, rurale, insediativo, infrastrutturale). Il paesaggio della figura territoriale paesistica viene descritto e rappresentato come sintesi degli elementi patrimoniali.



Le figure territoriali della regione

La descrizione dei caratteri morfotipologici e delle regole costitutive, di manutenzione e trasformazione della figura territoriale definisce le cosiddette **"invarianti strutturali"** della stessa.

Il DRAG individua le invarianti strutturali come *"quei significativi elementi patrimoniali del territorio sotto il profilo storico-culturale, paesistico-ambientale e infrastrutturale, che [...] assicurano rispettivamente l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio, e l'efficienza e la qualità ecologica e funzionale dell'insediamento"*. (Drag 2007, p. 35).

Il PPTR integra la predetta definizione ai fini del trattamento strutturale delle figure territoriali con la seguente:

*"le invarianti strutturali definiscono i caratteri e indicano le regole statutarie che costituiscono l'identità di lunga durata dei luoghi e dei loro paesaggi"*.

Lo **scenario strategico** assume i valori patrimoniali del paesaggio pugliese ed è articolato a livello regionale in obiettivi generali, a loro volta articolati in obiettivi specifici.

Per quanto attiene agli **obiettivi generali** che il PPTR intende perseguire essi sono:

- **Obiettivo 1:** Garantire l'equilibrio idrogeomorfologico dei bacini idrografici;
- **Obiettivo 2:** Migliorare la qualità ambientale del territorio;
- **Obiettivo 3:** Valorizzare i paesaggi e le figure territoriali di lunga

durata;

- **Obiettivo 4:** Riqualificare e valorizzare i paesaggi rurali storici;
- **Obiettivo 5:** Valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo;
- **Obiettivo 6:** Riqualificare i paesaggi degradati delle urbanizzazioni contemporanee;
- **Obiettivo 7:** Valorizzare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia;
- **Obiettivo 8:** Favorire la fruizione lenta dei paesaggi;
- **Obiettivo 9:** Valorizzare, riqualificare e ricostruire i paesaggi costieri della Puglia;
- **Obiettivo 10:** Definire standard di qualità territoriale e paesaggistica nello sviluppo delle energie rinnovabili;
- **Obiettivo 11:** Garantire la qualità territoriale e paesaggistica nella riqualificazione, riuso e nuova realizzazione delle attività produttive e delle infrastrutture;
- **Obiettivo 12:** Garantire la qualità edilizia, urbana e territoriale negli insediamenti residenziali urbani e rurali.

Gli obiettivi generali, sono elaborati in **obiettivi specifici** elaborati alla scala regionale.

### SISTEMA DELLE TUTELE

Il PPTR per quanto concerne il sistema delle tutele, per la descrizione dei caratteri del paesaggio regionale ha definito tre strutture a loro volta articolate in varie componenti paesaggistiche. Ciascuna delle componenti paesaggistiche è stata assoggettata dalle NTA del PPTR a specifica **disciplina di tutela** (indirizzi-direttive-prescrizioni-misure di salvaguardia ed utilizzazione).

In particolare le strutture e le componenti individuate sono qui di seguito riportate:

- a) Struttura idrogeomorfologica
  - componenti geomorfologiche
  - componenti idrologiche
- b) Struttura eco sistemica e ambientale
  - componenti botanico-vegetazionali
  - componenti delle aree protette e dei siti naturalistici
- c) Struttura antropica e storico-culturale
  - componenti culturali e insediative
  - componenti dei valori percettivi

Tra le varie componenti paesaggistiche strutturanti individuate il PPTR ha delimitato, d'intesa con il Ministero, i *"beni paesaggistici"* di cui all'art. 134 del Codice, nonché in aggiunta ai predetti beni paesaggistici ha altresì individuato, a norma dell'art. 143 comma 1 lett. e) del Codice,

ulteriori componenti del paesaggio da sottoporre a specifica disciplina di tutela ovvero quelli che vengono definiti dalle NTA del PPTR “*ulteriori contesti*”.

I “**beni paesaggistici**” individuati dal PPTR sono sottoposti a specifiche “*prescrizioni*” dalle NTA del PPTR e comprendono:

- i beni tutelati ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) del Codice, ovvero gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” come individuati dall’art. 136 dello stesso Codice;
- i beni tutelati ai sensi dell’art. 142, comma 1, del Codice, ovvero le “aree tutelate per legge”:
  - a) *territori costieri*
  - b) *territori contermini ai laghi*
  - c) *fiumi, torrenti, corsi d’acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche*
  - f) *parchi e riserve*
  - g) *boschi*
  - h) *zone gravate da usi civici*
  - i) *zone umide Ramsar*
  - l) *zone di interesse archeologico*

Gli “**ulteriori contesti**”, come definiti dall’art. 7 comma 7 delle NTA del PPTR, sono stati individuati dal PPTR ai sensi dell’art. 143 comma 1 lett. e) del Codice e sono stati sottoposti dalle NTA del PPTR a specifiche “*misure di salvaguardia e di utilizzazione*” al fine di assicurarne la conservazione, la riqualificazione e la valorizzazione.

Essi comprendono:

- a) *reticolo idrografico di connessione della Rete Ecologica Regionale*
- b) *sorgenti*
- c) *aree soggette a vincolo idrogeologico*
- d) *versanti*
- e) *lame e gravine*
- f) *doline*
- g) *grotte*
- h) *geositi*
- i) *inghiottitoi*
- j) *cordoni dunari*
- k) *aree umide*
- l) *prati e pascoli naturali*
- m) *formazioni arbustive in evoluzione naturale*
- n) *siti di rilevanza naturalistica*
- o) *area di rispetto dei boschi*
- p) *area di rispetto dei parchi e delle riserve regionali*
- q) *città consolidata*
- r) *testimonianze della stratificazione insediativa*
- s) *area di rispetto delle componenti culturali e insediative*

- t) *paesaggi rurali*
- u) *strade a valenza paesaggistica*
- v) *strade panoramiche*
- w) *luoghi panoramici*
- x) *coni visuali*

La disciplina specifica dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti è riportata al Titolo VI delle NTA del PPTR. In particolare l’apparato normativo del PPTR definisce:

- indirizzi**, che indicano gli obiettivi generali e specifici da conseguire;
- direttive**, che definiscono modi e condizioni idonee a garantire la realizzazione degli obiettivi generali e specifici del PPTR negli strumenti di pianificazione, programmazione e/o progettazione;
- prescrizioni**, che sono disposizioni conformative del regime giuridico dei “*beni paesaggistici*”;
- misure di salvaguardia ed utilizzazione** per gli “*ulteriori contesti*” che sono disposizioni volte ad assicurare la conformità di piani, progetti ed interventi con gli obiettivi di qualità e le normative d’uso di cui all’art.37 delle NTA del PPTR ed ad individuare gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite per ciascun contesto;
- linee guida** che sono raccomandazioni sviluppate per orientare la redazione di strumenti di pianificazione, di programmazione, nonché la previsione di interventi in particolari settori.

Le **linee guida per le trasformazioni dettate dal PPTR** allo scopo di indirizzare operativamente e orientare la redazione di strumenti di pianificazione e programmazione e gli interventi di trasformazione, hanno la finalità di:

- promuovere una politica generale di coordinamento delle azioni conoscitive e di valorizzazione;
- creare le premesse per una corretta opera di manutenzione e restauro conservativo, ponendo alla base il principio dell’impossibilità di operare sui singoli manufatti senza una approfondita conoscenza critica della loro intima struttura;
- favorire il recupero dei manufatti per usi compatibili con l’esistente, nell’intento di salvare sia l’oggetto materiale e sia l’ambiente rurale circostante; ciò anche mediante il riuso di manufatti con una condizione di “abitabilità minima” per la residenza permanente o temporanea anche connessa alle varie forme del turismo;
- regolamentare e, per quanto possibile, conservare le aree di Pertinenza dei manufatti, per garantire il corretto rapporto tra la costruzione in pietra a secco e il suo intorno.

E sono i seguenti:

**a) per i manufatti rurali:**

- Elaborato del PPTR 4.4.4 – Linee guida per il restauro e il riuso dei manufatti in pietra a secco;
- Elaborato del PPTR 4.4.6 – Linee guida per il recupero, la manutenzione e il riuso dell’edilizia e dei beni rurali;
- Elaborato del PPTR 4.4.7 - Linee guida per il recupero dei manufatti edilizi pubblici nelle aree naturali protette;

**b) per la progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile:**

- Elaborato del PPTR 4.4.1: Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;

**c) per le trasformazioni urbane:**

- Documento regionale di assetto generale (DRAG) - criteri per la formazione e la localizzazione dei piani urbanistici esecutivi (PUE)
- Elaborato del PPTR 4.4.3: linee guida per il patto città-campagna

**d) per la progettazione e localizzazione delle infrastrutture:**

- Elaborato del PPTR 4.4.5: Linee guida per la qualificazione paesaggistica e ambientale delle infrastrutture;

**e) per la progettazione e localizzazione di aree produttive:**

- Elaborato del PPTR 4.4.2: Linee guida sulla progettazione di aree produttive paesaggisticamente ed ecologicamente attrezzate.

Al fine di perseguire gli obiettivi generali e specifici prefissati il PPTR detta, mediante il suo complesso e molto articolato e ridondante apparato normativo, le disposizioni immediatamente cogenti e non derogabili per tutti gli strumenti urbanistici dei comuni, della città metropolitana e delle province.

Poichè il PPTR rappresenta uno strumento di pianificazione sovraordinato le disposizioni del PPTR sono pertanto immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici vigenti e negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di Settore.

**OSSERVATORIO DEL PAESAGGIO**

Il PPTR non è soltanto un piano “vincolistico” ma è anche un piano “progettuale”, infatti attraverso l’**Osservatorio del Paesaggio**, avente funzioni conoscitive e di monitoraggio attraverso azioni di: monitoraggio e ricerca, Autorizzazioni paesaggistiche e di conformità al PPTR, Adeguamenti dei Piani urbanistici.

Promuove inoltre progetti e interventi per favorire la conservazione, la fruizione e valorizzazione del patrimonio paesaggistico, come volano di sviluppo della intera regione.





### PROGETTI INTEGRATI DI PAESAGGIO SPERIMENTALI

Il PPTR nello scenario strategico riporta le schede illustrative di “Progetti integrati di Paesaggio sperimentali” (elab. 4.23 schema PPTR), essi comprendono, dalla costruzione di mappe di comunità alla progettazione di corridoi ecologici, alla promozione di parchi agricoli multifunzionali, alla bonifica ambientale di aree degradate quali le cave, alla progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate, alla riqualificazione delle voragini naturali e degli antichi sistemi di raccolta delle acque piovane, a progetti di copianificazione con l’Ente Parco Nazionale dell’Alta Murgia, alla messa a punto di un regolamento comunale tipo, quali:

- Mappe di Comunità ed Ecomusei della Valle del Carapelle;
- Mappe di Comunità ed ecomusei del Salento;
- Mappe di Comunità ed Ecomuseo di Valle d’Itria;
- Le porte del parco fluviale del fiume Ofanto, il Patto per la bioregione e il Contratto di fiume;
- Progetto di Corridoio Ecologico multifunzionale del fiume Cervaro;
- Valorizzazione del tratto pugliese del tratturo Pescasseroli-Candela;
- Recupero di un tratto del tratturo di Motta Montecorvino;
- Progetto di parco agricolo multifunzionale dei Paduli di San Cassiano;
- Conservatoriobotanico “I Giardini di Pomona” (Cisternino): interventi di recupero, conservazione e valorizzazione dell’agrobiodiversità e del paesaggio;
- Regolamento edilizio del comune di Giovinazzo;
- Progetti di copianificazione del piano del Parco Nazionale dell’Alta Murgia;
- Progetto per una rete della mobilità lenta a servizio del territorio del Parco Nazionale;
- Recupero di Torre Guardiani in Jazzo Rosso in agro di Ruvo;

- Area Produttiva Paesaggisticamente ed Ecologicamente Attrezzabile (APPEA) in area ASI Bari- Modugno;
- Progetti con la Provincia di Lecce di Riqualificazione delle voragini naturali e riqualificazione paesaggistica delle aree esterne e dei canali ricadenti nel bacino endoreico della valle dell’Asso per la fruizione a fini turistici;
- Bonifiche ambientali, recupero aree degradate di cave dismesse della provincia di Lecce;
- Progetto di riqualificazione paesaggistica delle cave in località “Spirito Santo” e progetto per il Centro ILMA Prevenzione e Riabilitazione Oncologica. Hospice e Centro Studi Ricerche.

### PROGETTI STRATEGICI: PROGETTI TERRITORIALI PER IL PAESAGGIO

A partire dal quadro conoscitivo del PPTR, indirizzato alla descrizione, interpretazione e rappresentazione identitaria dei molteplici e fortemente differenziati paesaggi della Puglia, vengono definite le regole fondamentali che ne hanno guidato la costruzione nel lungo periodo (invarianti strutturali), lo stato di conservazione, le criticità e le condizioni di riproducibilità per le trasformazioni future (regole statutarie) stabilendone le regole statutarie di tutela e valorizzazione. La valenza territoriale del PPTR, ha dato origine ai 5 Progetti Territoriali del Paesaggio Regionale che rappresentano le proposte attive di tutela e sviluppo del paesaggio pugliese della Puglia che il PPTR lancia per la sfida al futuro.

Il PPTR, in coerenza con gli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico del piano di cui al Titolo IV, e all’elaborato 4.1 (obiettivi generali e specifici dello scenario), in riferimento a ciascun ambito paesaggistico attribuisce adeguati *obiettivi di qualità* paesaggistica e territoriale e predispone le specifiche normative d’uso (indirizzi – direttive) di cui all’Elaborato 5-Sezione C2.

Sono stati definiti pertanto dal PPTR cinque progetti territoriali per il paesaggio :

- *La Rete Ecologica regionale (art. 30 delle N.T.A. del PPTR);*
- *Il Patto città-campagna (art. 31 delle N.T.A. del PPTR);*
- *Il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce (art. 32 delle N.T.A. del PPTR);*
- *La valorizzazione e la riqualificazione integrata dei paesaggi costieri (art. 33 delle N.T.A. del PPTR);*
- *I sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali (art. 34 delle N.T.A. del PPTR).*

Il **Patto città-campagna** tra gli scenari proposti dal PPTR, si propone di rispondere “all’esigenza di elevare la qualità dell’abitare, sia

urbana che rurale, attraverso l’integrazione fra politiche insediative urbane e politiche agro-silvo-pastorali ridefinite nella loro valenza multifunzionale”.

L’oggetto è definito al comma 2 art. 31 delle NTA, facendo riferimento alla riqualificazione dei paesaggi degradati delle periferie e delle urbanizzazioni diffuse, alla ricostruzione dei margini urbani, alla realizzazione di cinture verdi periurbane e di parchi agricoli multifunzionali, ad interventi di riforestazione urbana “anche al fine di ridefinire con chiarezza il reticolo urbano, i suoi confini “verdi” e le sue relazioni di reciprocità con il territorio rurale.

Viene identificato come obiettivo generale il seguente:

restituire “qualità ambientale e paesaggistica a entrambi i territori: a quello urbano, definendone con chiarezza i margini, le funzioni e gli spazi pubblici che caratterizzano storicamente la città; a quello rurale, restituendogli specificità e proprietà di funzioni, superando il doppio processo degenerativo dell’urbanizzazione della campagna e dell’abbandono dell’agricoltura.

Interessanti rispetto ai temi del DPRU risultano anche gli Scenari “**il sistema infrastrutturale per la mobilità dolce**”, dedicato ai temi della mobilità sostenibile, e “I sistemi territoriali per la fruizione dei beni patrimoniali (Contesti Topografici Stratificati - C.T.S. e aree tematiche di paesaggio)” i cui obiettivi generali sono:

#### Valorizzare il patrimonio identitario culturale-insediativo:

- riconoscere e valorizzare i beni culturali come sistemi territoriali integrati: favorire l’integrazione dei singoli beni dall’unità topografica al sito, al contesto topografico stratificato (CTS), fino al Comprensorio come insieme territoriale di CTS;
- promuovere il recupero delle masserie, dell’edilizia rurale e dei manufatti in pietra a secco;
- favorire il restauro e la riqualificazione delle città storiche;
- riqualificare i beni culturali e paesaggistici inglobati nelle urbanizzazioni recenti come nodi di qualificazione della città contemporanea;
- recuperare la percettibilità e l’accessibilità monumentale alle città storiche;
- riqualificare le porte delle città, rendere percepibili paesaggisticamente i margini urbani;
- riqualificare e recuperare l’uso delle infrastrutture storiche (strade, ferrovie, sentieri, tratturi);
- valorizzare il carattere policentrico dei sistemi urbani storici: contrastare le saldature lineari e le conurbazioni;
- valorizzare e rivitalizzare i paesaggi e le città storiche dell’interno: sviluppare e arricchire le attività socio-economiche peculiari del Subappennino Dauno, Media Valle dell’Ofanto, Gargano montano, alta Murgia, Val d’Itria, Salento interno e promuovere relazioni di reciprocità

e complementarità con i paesaggi costieri, attraverso lo sviluppo di un turismo ambientale, culturale ed enogastronomico sovrastagionale.

#### **Valorizzare la fruizione lenta dei paesaggi:**

- salvaguardare e valorizzare le strade di interesse paesaggistico costituite dalle reti di città: salvaguardare la riconoscibilità della struttura delle reti di strade locali di impianto storico che collegano i maggiori centri pugliesi e le relazioni funzionali, visive e storico-culturali che intrattengono con il territorio circostante e valorizzare la loro potenzialità di fruizione paesistico- percettiva;
  - promuovere ed incentivare una fruizione paesistico - percettiva e ciclo-pedonale: valorizzare, riqualificare e adeguare le risorse potenziali per la cidabilità rappresentate dai tratturi, dalle ferrovie dismesse, dalle strade di servizio e dalle linee di adduzione dell'acquedotto, al fine di garantire una fruizione ciclo-pedonale continua e capillare dei beni paesaggistici e storico-culturali del territorio regionale;
  - valorizzare e adeguare le rete ferroviaria locale e il sistema di stazioni minori: valorizzare e adeguare i tratti della rete ferroviaria locale che attraversano paesaggi naturalistici e culturali di alto valore e le stazioni ferroviarie minori che rappresentano i punti di accesso privilegiati ai beni paesaggistici e storico-culturali;
  - promuovere ed incentivare lo sviluppo della modalità di spostamento marittima a corto raggio (metrò-mare): incentivare una fruizione marittima sostenibile della costa al fine di implementare l'offerta multimodale nelle aree a maggiore attrazione turistica, adeguando gli approdi come nodi intermodali di scambio con il trasporto pubblico su gomma, su ferro e ciclo-pedonale;
  - promuovere ed incentivare i percorsi lungo fiumi lame e gravine;
  - promuovere ed incentivare l'intermodalità tra le reti di città, le reti ciclabili, ferroviarie e marittime: valorizzare e adeguare le stazioni ferroviarie della rete ferroviaria regionale per garantire la fruizione multimodale sostenibile dei beni paesaggistici;
  - promuovere ed incentivare una fruizione costiera sostenibile, multimodale e di alta qualità paesaggistica: incentivare modalità di spostamento lungo la costa sostenibili ed integrate (bus-navetta, treno-tram, piste ciclabili) valorizzando e adeguando le infrastrutture esistenti.
- Valorizzare e riqualificare le strade litoranee che attraversano contesti caratterizzati da un'elevata qualità paesaggistica e rappresentano il canale principale per la fruizione dei beni paesaggistici costieri e delle visuali panoramiche sul mare;
- valorizzare ed adeguare i collegamenti interno-costa con modalità di spostamento sostenibili, multimodali e di alta qualità paesaggistica: riqualificare e valorizzare i collegamenti tra il patrimonio paesaggistico e storico-culturale costiero e quello dell'entroterra, promuovendo ed incentivando lo sviluppo di modalità di spostamento sostenibili ed integrate (bus-navetta, treno-tram, piste ciclabili), al fine di attivare nuove sinergie tra le aree interne e la costa e diversificare ed integrare il turismo balneare con quello storico-culturale, naturalistico e rurale.

#### **PROGETTI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

Gli strumenti che in Puglia hanno promosso e attuato le politiche di rigenerazione sono i PIRP (Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie), i PIRU (Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana) e i PIST (Programmi Integrati di Sviluppo Territoriale), che dal 2006 ad oggi stanno "rigenerando" le aree più compromesse e degradate delle città pugliesi, non soltanto dal punto di vista morfologico o funzionale, ma anche sociale e culturale.

L'obiettivo della strategia regionale è trasformare "la rigenerazione urbana e territoriale" da attività straordinaria in attività ordinaria, che punti ad un livello di qualità urbana che si deve ottenere attraverso azioni quali: "pianificazione e progettazione".

Inoltre:

##### **- Programmi integrati di riqualificazione delle periferie**

Nel giugno del 2006, la Regione Puglia pubblica un bando, destinato ai comuni, per l'accesso ai finanziamenti relativi alla realizzazione di Programmi integrati di riqualificazione delle periferie (PIRP), in attuazione della Legge Regionale n. 20/2005. I PIRP sono promossi dai comuni ed attuati con la collaborazione di organismi pubblici, imprese, cooperative, associazioni e privati e perseguono l'obiettivo della rigenerazione delle periferie urbane, siano esse fisicamente esterne o interne alla città consolidata, colpite da degrado fisico, sociale ed economico, attraverso azioni mirate al miglioramento della qualità ambientale, alla rigenerazione ecologica della città, alla promozione dell'occupazione e all'impiego dell'imprenditoria locale.

##### **- Programmi Integrativi di Sviluppo Territoriale**

I Piani Integrati di Sviluppo Territoriale, insieme ad interventi puntuali, hanno promosso la riqualificazione delle reti funzionali e di relazione che connettono i sistemi di centri urbani minori (con popolazione inferiore a 20.000 abitanti), al fine di sviluppare le potenzialità dei territori marginali e di valorizzarne l'identità ambientale e culturale.

#### **ECOMUSEI E MAPPE DI COMUNITA'**

L'ecomuseo è una istituzione culturale che assicura in forma permanente, su un determinato territorio e con la partecipazione della popolazione, le funzioni di ricerca, conservazione, valorizzazione di un insieme di beni naturali e culturali, rappresentativi di un ambiente e dei modi di vita che lì si sono succeduti". [Carta degli ecomusei] Le Mappe di comunità sono finalizzate a promuovere il ruolo degli abitanti nella costruzione di mappe in grado di rappresentare - attraverso tecniche generalmente a debole formalizzazione e in maniera immediatamente comunicabile - il proprio spazio vissuto, e i valori socialmente riconosciuti del territorio di appartenenza.

Gli ecomusei si propongono come esperienza di partecipazione che, a

partire da un primo modello operativo che conduce alla redazione di mappe di comunità del paesaggio, può sviluppare un'azione interessante all'interno delle politiche di gestione del paesaggio inserite nel PPTR. Inoltre possono svolgere una funzione di monitoraggio a livello locale dello stato dei luoghi, della loro conservazione o alterazione, e assumere una valenza anche progettuale, attraverso le prefigurazioni di nuovi scenari dello sviluppo, fino alla costruzione sperimentale e partecipata di nuovi paesaggi.

#### **PREMIO APULIA**

La Regione Puglia ha istituito il "Premio Apulia per le opere di architettura contemporanea o di urbanistica" con l'articolo 15 della Legge Regionale n. 14/2008. Esso ha cadenza annuale, è articolato in due sezioni rispettivamente riservate:

- a giovani progettisti (architetti e ingegneri under 40, autori di opere di architettura o di urbanistica che presentino caratteristiche di particolare valore e siano state realizzate in Puglia nel quinquennio precedente),
- alla committenza privata (per soggetti che risiedono o abbiano la sede della loro attività in Puglia e che hanno dimostrato una particolare attenzione al perseguimento della qualità in architettura e in urbanistica).

Il premio Apulia, consiste nel considerare l'opera di architettura o di urbanistica come il risultato della qualità del lavoro del progettista nel quadro di una cultura del trasformazione del territorio in cui ha una funzione determinante la sensibilità imprenditoriale orientata alla innovazione, insieme al ruolo positivo e stimolante dell'amministrazione pubblica.

#### **ADEGUAMENTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

Come peraltro disposto anche dal D.Lgs. 42/2004, il PPTR prevede una verifica ed una ulteriore definizione delle componenti paesaggistiche già individuate a scala regionale questa volta attraverso una ricognizione più di dettaglio da effettuarsi invece a scala comunale.

In particolare il PPTR prevede il cosiddetto "**adeguamento**" dei vigenti piani urbanistici generali e territoriali sia al fine di verificare la coerenza delle previsioni insediative dei predetti piani urbanistici con i propri obiettivi di tutela e valorizzazione paesaggistica che al fine di coniugare la tutela del paesaggio con il corretto sviluppo socio-economico delle popolazioni residenti ovvero con l'attuazione delle predette previsioni insediative degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Secondo quanto disposto dall'art. 97 comma 1 delle NTA del PPTR i Comuni e le Province sono tenuti infatti ad adeguare, ai sensi dell'art.2 comma 9 della L.R. 7/10/2009 n.20 "*Norme per la pianificazione paesaggistica*", i propri piani urbanistici generali e territoriali alle previsioni del PPTR entro un anno dalla sua entrata in vigore.



Come disposto dall'art. 38 comma 5 delle NTA del PPTR, in sede di adeguamento dei piani urbanistici generali e territoriali comunali e provinciali e loro varianti ai sensi dell'art. 97 delle NTA del PPTR, e comunque entro due anni dall'entrata in vigore del PPTR, i comuni, d'intesa con il Ministero e la Regione, precisano la delimitazione e rappresentazione in scala idonea delle aree di cui al comma 2 dell'articolo 142 del Codice, ovvero le aree già delimitate alla data del 6/9/1985 in cui non si applicano le disposizioni di tutela paesaggistica "ope legis" di cui all'art. 142 comma 1 del Codice.

Sulla proposta di Piano adeguato al PPTR, deve essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica regionale di cui all'art. 96 comma 1 lettera a) delle NTA del PPTR.

### A.1.2 LOCALIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE RISPETTO AGLI AMBITI DI PAESAGGIO

Con riferimento al PPTR, il territorio comunale di Castellana Grotte risulta incluso quasi totalmente 99% nell'Ambito di Paesaggio 7 "La Murgia dei Trulli" per una superficie complessiva di 67,92 km<sup>2</sup> e nell'Ambito Paesaggio 5 "La Puglia Centrale" per una superficie complessiva di 0,02 km<sup>2</sup> inferiore all' 1% del territorio.

Si riporta la descrizione della individuazione dell'ambito di paesaggio "La Murgia dei Trulli":

*L'ambito della Murgia dei Trulli è caratterizzato dalla presenza di un paesaggio rurale fortemente connotato: dalla diffusa presenza dell'edilizia rurale in pietra della Valle d'Itria, dagli ulivi secolari nella piana olivetata, dai boschi di fragno nella murgia bassa.*

*Il limite meridionale dell'ambito è definito dalla presenza del gradino dell'arco ionico, che rappresenta un elemento morfologico fortemente caratterizzante dal punto di vista paesaggistico e che si impone come limite prioritario anche rispetto alle divisioni amministrative. A nord-ovest invece, non essendoci evidenti e caratteristici segni morfologici ed essendo estremamente sfumato il passaggio ai paesaggi degli ambiti limitrofi (Alta Murgia e Puglia Centrale), nella definizione dei confini si è scelto di attestarsi sui limiti di quei territori comunali che, pur con alcune variazioni (trama meno fitta, mosaico agrario meno articolato, edilizia rurale meno diffusa, ecc...) anticipavano il paesaggio della Valle d'Itria. Il fronte sud-orientale è costituito dalle ultime propaggini dell'altopiano murgiano che degradano dolcemente nella piana brindisina. Anche in questo caso, a causa dell'impossibilità di seguire una variazione morfologica o di uso del suolo si è ritenuto necessario attestarsi sui confini amministrativi, escludendo i comuni che, pur presentando residui caratteri del paesaggio della valle d'Itria, ricadevano per la maggior parte del loro territorio nella piana brindisina. A nord-est l'ambito segue la linea di costa.*

Si riporta la descrizione della individuazione dell'ambito di paesaggio "La Puglia Centrale":

*L'ambito della Puglia Centrale è caratterizzato dalla prevalenza di una matrice olivetata che si spinge fino ai piedi dell'altopiano murgiano. La delimitazione dell'ambito si è attestata principalmente lungo gli elementi morfologici costituiti dalla linea di costa e dal gradino murgiano nord-orientale, individuabile nella fascia altimetrica, compresa tra i 350 e i 375 metri slm, in cui si ha un infittimento delle curve di livello e un aumento delle pendenze. Questa fascia rappresenta la linea di demarcazione tra il paesaggio della Puglia centrale e quello dell'Alta Murgia sia da un punto di vista dell'uso del suolo (tra la matrice olivetata e il fronte di boschi e pascoli che anticipa l'altopiano murgiano), sia della struttura insediativa (tra il sistema dei centri corrispondenti della costa barese e il vuoto insediativo delle Murge). A sud e ad ovest, a causa della mancanza di delimitazioni morfologiche evidenti, sono stati considerati prevalentemente i confini comunali. Il perimetro che delimita l'ambito segue, a Nord-Ovest, i confini dei comuni della Valle dell'Ofanto (Canosa e parte del Comune di Barletta, includendo l'insediamento), a Sud-Ovest, la viabilità interpodereale che delimita i boschi e i pascoli del costone murgiano orientale, a Sud e Sud-Est, i confini del Comune di Gioia del Colle e quelli della Valle d'Itria, a Nord-Est la linea di costa fino alla foce dell'Ofanto.*

### A.1.3 LOCALIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE RISPETTO ALLE FIGURE TERRITORIALI

Il territorio comunale di cui trattasi ricade negli Ambiti di Paesaggio:

- "La Murgia dei Trulli" ed in particolare ricade nella figura territoriale denominata 7.1 "La Valle d'Itria" che, secondo il PPTR, rappresenta una delle unità minime paesistiche che definiscono un territorio singolare e riconoscibile, che rappresenta l'esito di una sapiente integrazione di lungo periodo tra la natura fisica del luogo e l'interpretazione antropica dello stesso, che, assecondando le asperità del suolo carsico, ne ha esaltato le caratteristiche (sez. B2.1.1 descrizione strutturale della figura-7.1 La Valle d'Itria);

- "La Puglia Centrale" ed in particolare nella figura territoriale 5.3 "Il sud-est barese ed il paesaggio del frutteto" in cui la piantata olivata lascia il posto alla coltivazione del vigneto, soprattutto nei territori di Rutigliano e Noicattaro, che si declina nella forma aggressiva e paesaggisticamente dequalificante del tendone. La fascia costiera presenta uno spessore variabile che va riducendosi verso sud fino a Monopoli dove comincia la scarpata su cui si attesta Conversano.

### A.1.4 IL PIANO SOCIALE DI ZONA

Il comune di Castellana Grotte è incluso nel Piano di Zona composto dai comuni : Alberobello, Noci, Locorotondo, Castellana Grotte e Putignano

(comune capofila).

L'ambito territoriale coincide con i comuni del Distretto socio-sanitario. Il PdZ ha la funzione di definire su tutti i cinque comuni le politiche sociali attivando dei servizi omogenei nei rispettivi territori.

E' un documento stilato dai tecnici dei comuni aderenti ed approvato dal coordinamento istituzionale, contenente la programmazione triennale delle politiche sociali e dei servizi da attivare su tutto il territorio dell'ambito territoriale. Servizi relativi alle fasce deboli della popolazione e che tengono conto dei livelli essenziali di assistenza individuati dalla Regione Puglia.

In questo momento sono attivi i seguenti servizi:

- per minori;
- famiglie;
- disabili;
- anziani;
- adulti in difficoltà.

### A.1.5 BICIPLAN METROPOLITANO

Il Biciplan metropolitano è uno strumento di pianificazione redatto dalla Città Metropolitana, che si può considerare come esempio di quel processo di copianificazione e coprogettazione che ha attivamente coinvolto tutti i Comuni metropolitani nonché gli Enti sovracomunali competenti e le associazioni interessate allo sviluppo della mobilità lenta, disegnando la rete ciclabile che attraverserà l'intera terra di Bari. Per la prima volta la Città metropolitana si è dotata di uno documento di programmazione strategica che affronta in maniera complessiva e organica lo sviluppo della mobilità ciclistica, a partire dalla programmazione di infrastrutture sicure, funzionali e collegate tra loro. Il Biciplan metropolitano della Terra di Bari è sicuramente rivolto e integrato al sistema delle ciclovie e intende collegare strutturalmente non solo i singoli Comuni ma anche i paesaggi e i luoghi, perché la mobilità ciclistica può e deve essere una delle leve su cui puntare per lo sviluppo turistico dell'area metropolitana di Bari. Mutuando i contenuti riportati nell'art. 22 della Legge n. 340/2000, istitutiva dei Piani Urbani di Mobilità (PUM), il Biciplan, si pone come obiettivo quello di "soddisfare i fabbisogni di mobilità della popolazione, assicurare l'abbattimento dei livelli di inquinamento atmosferico ed acustico, la riduzione dei consumi energetici, l'aumento dei livelli di sicurezza del trasporto e della circolazione stradale, la minimizzazione dell'uso individuale dell'automobile privata e la moderazione del traffico, l'incremento della capacità di trasporto, l'aumento della percentuale di cittadini trasportati dai sistemi collettivi anche con soluzioni di car pooling e car sharing e la riduzione dei fenomeni di congestione nelle aree urbane".

Il comune di Castellana Grotte, ha partecipato all' Avviso pubblico di



manifestazione di interesse per la realizzazione di progetti di percorsi ciclabili e/o ciclo pedonali (determinazione del Dirigente SEZIONE MOBILITA' SOSTENIBILE E VIGILANZA DEL TPL 24 marzo 2017, n. 11 P.O.R. Puglia FESR –FSE 2014-2020 – Asse IV – Azione 4.4).

## A.2 IL TERRITORIO COMUNALE

Il territorio di **Castellana Grotte** (cfr. tabella 1) ha un'estensione di quasi 68 km<sup>2</sup> ed occupa quasi il 1,76% dell'intera area della città metropolitana e lo 0,35% dell'intera regione, ma presenta una densità demografica più bassa della media della città metropolitana ma superiore a quella regionale, rappresentando solo il 1,55% circa dell'intera popolazione della città metropolitana e quasi lo 0,5% di quella regionale.

*Tabella 1- Territorio di Castellana Grotte - confronti altre aree*

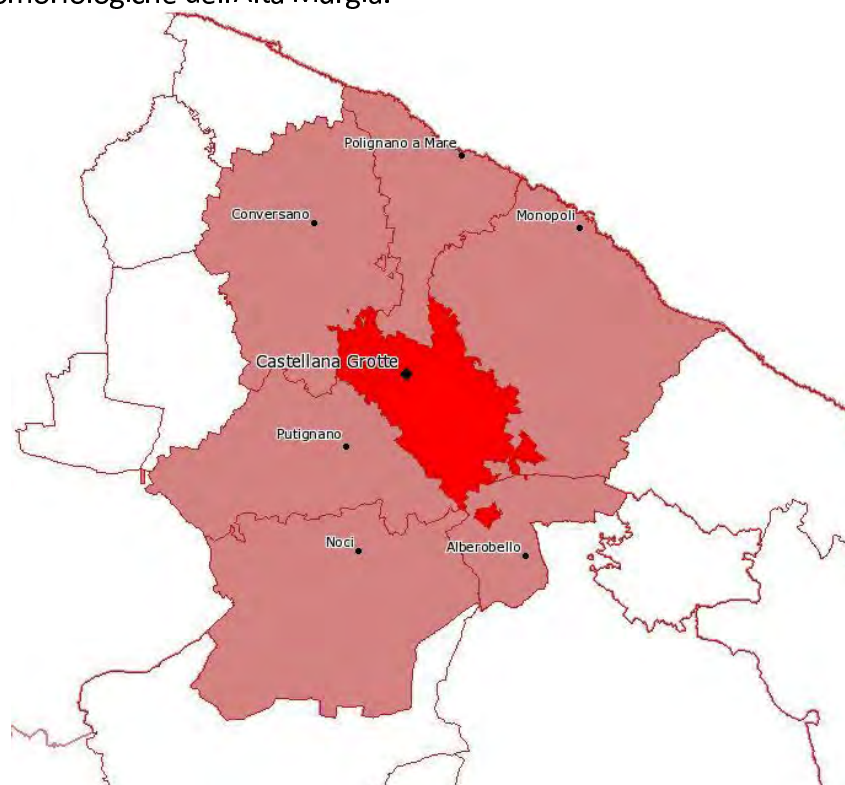
Territorio	Superficie (km <sup>2</sup> )	Popolazione residente al 1/1/2016	Densità demografica per km <sup>2</sup>
Castellana Grotte	67,93	19635	289,05
Città Metropolitana di Bari	3863	1263820	327,16
Regione Puglia	19367,17	4077166	210,52

*Nostra elaborazione su dati ISTAT al 1 gennaio 2016*

## A.3 LE INFRASTRUTTURE

### A.3.1 ACCESSIBILITA', MOBILITA', TRASPORTI

La città di Castellana Grotte si colloca a circa 38 km a sud est di Bari ed ha una estensione complessiva di 67,93 km<sup>2</sup>. Per costituzione geologica e conformazione fisica del terreno, è in tutto simile alle caratteristiche geomorfologiche dell'Alta Murgia.



*Ubicazione rispetto agli altri comuni confinanti*



*I collegamenti stradali con gli altri comuni*

Il territorio comunale è collegato con tutti i comuni limitrofi attraverso le strade provinciali (S.P.), il collegamento ferroviario presente e quello delle Ferrovie del Sud-Est, che collega la città con il capoluogo Bari in una direzione e la città di Taranto dall'altra, oltre ai relativi comuni ubicati lungo tale rete ferroviaria. E' presente anche il collegamento per mezzo di bus per raggiungere i comuni non raggiungibili con la rete ferroviaria, ed in particolare i comuni ubicati lungo la costa (Polignano a Mare, Monopoli, Fasano, ecc.).

La città è servita da un servizio di bus cittadino che copre gran parte del territorio urbano, attraverso due linee di servizio.



*Le principali infrastrutture di trasporto in Città Metropolitana di Bari*

Il territorio della **Città Metropolitana di Bari**, la cui morfologia è caratterizzata dalla presenza dell'altopiano collinare delle Murge, disposte a ripiani approssimativamente paralleli alla costa adriatica, suddivise dalla sella di Gioia del Colle in Murgia Alta nord-occidentale (Murgia di Gravina), ricoperta prevalentemente da steppe e pascoli e caratterizzata da coltura estensiva, e Murgia Bassa sud-orientale (Murgia dei Trulli), caratterizzata da terra più fertile e ricoperta in prevalenza da oliveti.

Nel lungo processo di formazione degli insediamenti umani nel territorio della Città Metropolitana di Bari, la morfologia del terreno ha certamente avuto la sua influenza: la maggior parte delle città, comprese quelle più popolate, è situata nella fascia costiera più pianeggiante mentre la densità insediativa si va progressivamente diradando verso le zone collinari, fino a lasciare ampie aree disabitate nell'Alta Murgia

La presenza d'infrastrutture di trasporto, che sorgono a servizio degli agglomerati urbani, finiscono per influire a loro volta sullo sviluppo dell'attività insediativa degli stessi.

Una conferma di questo noto fenomeno si ha anche nel territorio della Città Metropolitana di Bari, dove i comuni più popolosi sono distribuiti in prossimità delle direttrici (radiali rispetto al capoluogo) individuate dalle principali infrastrutture viarie (S.S.16, S.P.231 (ex S.S.98), S.S.96, S.S.100, ecc.) lungo le quali s'addensa circa il 76% dell'intera popolazione metropolitana.

Tutte le principali infrastrutture di trasporto (strade, ferrovie, porto, aeroporto e interporto) convergono e sono concentrate intorno al capoluogo, emerge, quindi, una prima considerazione: tutto il territorio metropolitano è fortemente caratterizzato dalla presenza della città di Bari (capoluogo di Provincia e di Regione); gli insediamenti urbani e i principali nodi intermodali sono addensati intorno al capoluogo e i principali assi stradali e ferroviari hanno una struttura fortemente centripeta rispetto ad esso.

Queste caratteristiche determinano effetti negativi sull'accessibilità, che risulta fortemente squilibrata a favore del capoluogo rispetto alle aree più periferiche, e sulla fluidità degli spostamenti tangenziali allo stesso capoluogo, che risultano penalizzati rispetto a quelli radiali. L'attuale struttura dell'offerta di trasporto, inoltre, favorisce il forte accumulo di traffico intorno alla città di Bari.

## A.4 IL CONTESTO AMBIENTALE ED IL PATRIMONIO NATURALE

### A.4.1 GEOLOGIA, GEOMORFOLOGIA E IDROGEOLOGIA

Il territorio comunale di Castellana Grotte ricade nel Foglio 190 "Monopoli" della Carta Geologica d'Italia in scala 1: 100 000 dove, in generale, si riconosce una spessa serie calcarea-dolomitica mesozoica che rispecchia i tratti geologici tipici del territorio murgiano. A queste rocce carbonatiche, localmente, si sovrappongono lembi di depositi alluviali, nettamente subordinati a quelli eluvio-colluviali con terra rossa, tutti di età quaternaria (figura 1). In termini litostratigrafici, il locale substrato è costituito da calcari micritici laminati e calcari a rudiste appartenenti alla formazione cretacea del Calcarea di Altamura (e.g., Merla & Ercoli, 1971; Parise & Reina, 2002).

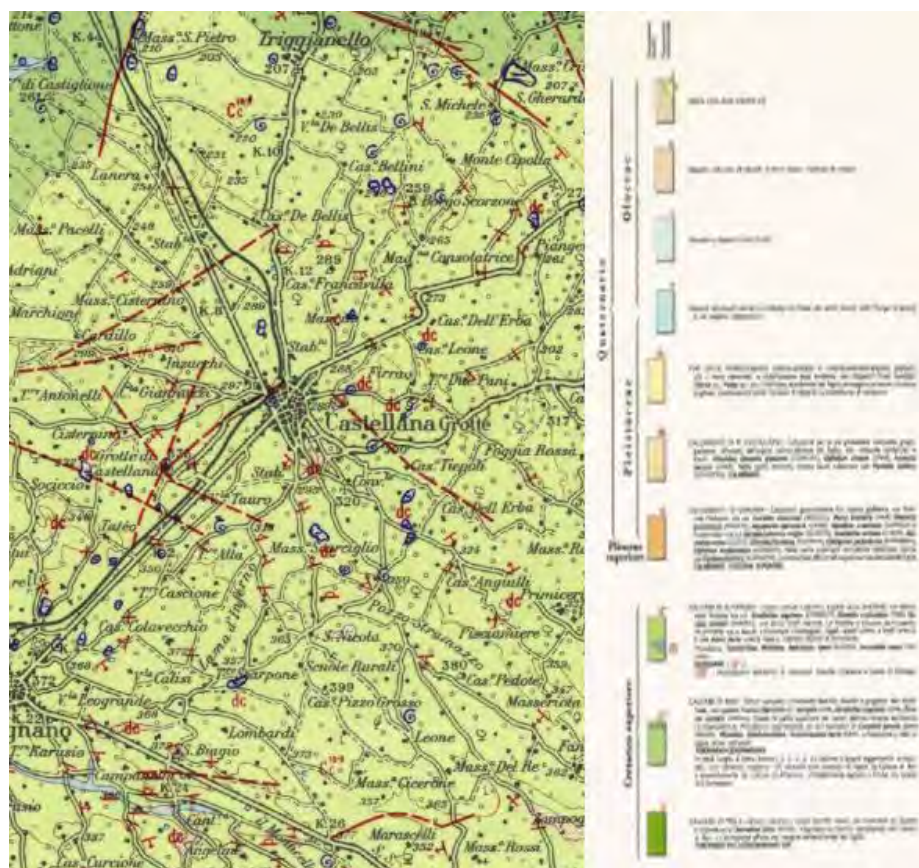


Figura 1 -Stralcio del Foglio 190 "Monopoli" della Carta Geologica d'Italia in scala 1: 100 000 (Merla & Ercoli, 1971)

La struttura geologica è prevalentemente di tipo plicativa, caratterizzata da pieghe blande e simmetriche che localmente modificano l'assetto tipicamente tabulare di una struttura regionale di tipo monoclinale con immersione verso i quadranti meridionali e inclinazione degli strati che raramente supera i 15°. La continuità laterale di tale struttura regionale è interrotta da sistemi di faglie principali con direzione WNW-ESE, a cui si associano, in forma subordinata, le direzioni SW-NE e NW-SE (Campobasso & Olivieri, 1967; Iannone & Pieri, 1982).

Da un punto di vista morfo-strutturale, il territorio carsico di Castellana Grotte, localizzato a poco più di 15 km dalla piana costiera adriatica, appartiene alle Murge Basse (o Murge di sud-est), corrispondenti alla porzione topograficamente meno elevata dell'altopiano murgiano - unità morfo-strutturale che caratterizza la porzione centrale del territorio pugliese.

La separazione dalle Murge Alte (verso occidente) si esplica attraverso un importante gradino morfologico, con chiara imposizione strutturale (i.e., la scarpata murgiana), ben evidente nel paesaggio all'altezza di Monopoli, Fasano e Ostuni (Campobasso & Olivieri, 1967; tra gli altri). Le caratteristiche litologiche delle unità geologiche affioranti (essenzialmente calcari), insieme alle vicissitudini tettoniche e paleoclimatiche che hanno interessato l'intero territorio murgiano dalla fine del Cretaceo ad oggi, sono stati responsabili dello sviluppo di processi carsici e la conseguente genesi di forme carsiche epigee (superficiali) e ipogee (sotterranee) (Sauro, 1991a,b; Parise, 1999, 2011, tra gli altri), tipiche di questi paesaggi *sui generis*.

Fra le forme carsiche superficiali, localmente si riconoscono le tipiche doline e alcuni solchi vallivi a fondo piatto, colmati da depositi alluvionali e terre rosse, generalmente secchi, comunemente chiamati "lame". La coalescenza di due o più doline spesso determina la formazione di veri e propri bacini endoreici, come è il caso della zona di Masseria Tateo e di Contrada Ferrone o, con dimensioni ancora maggiori, tutta la zona di Largo Porta Grande (Colamonico, 1917; Parise, 1999).

Non di raro, a queste forme epigee spesso si associano inghiottitoi e cavità carsiche in profondità che, nel territorio comunale in questione, si presentano anche con importanti sviluppi planimetrici (e.g., le Grotte di Castellana e le Grotte di Pozzo Cucù; vide, tra gli altri, Anelli, 1954; Forti *et al.*, 1985).

**L'idrografia superficiale** è pressoché assente, limitata ai solchi vallivi di incisione torrentizia (lame) percorsi dalle acque di ruscellamento solo in occasione di precipitazioni meteoriche molto intense. Tali incisioni convogliano le acque di ruscellamento nelle doline e/o depressioni carsiche da cui, attraverso inghiottitoi e fessure nella roccia, raggiungono la falda idrica profonda. Si tratta di una falda in pressione la cui superficie piezometrica localmente si posiziona a circa 30-50 m s.l.m., con deflusso delle acque in direzione alla linea di costa adriatica. La zona di alimentazione della falda profonda è estesa a tutto il territorio comunale, considerando anche il contributo delle zone topograficamente più elevate dell'altopiano murgiano.

### A.4.2 DESCRIZIONE GEOLOGICA DI LARGO PORTAGRANDE E LA GROTTA DI VIA ABATE EUSTASIO

A ridosso del centro storico della città di Castellana Grotte, Largo Porta Grande risulta essere la zona topograficamente più

depressa di una più larga depressione carsica, dove confluiscono, attraverso il locale sistema di lame, la maggior parte delle acque di ruscellamento durante i principali eventi meteorici che caratterizzano questo territorio.

A cause delle peculiari caratteristiche dei territori carsici, questo basso morfologico in passato è stato oggetto di importanti e dannosi fenomeni di subsidenza (legati alla presenza di una cavità sotterranea; vide Zezza, 1976), così come di successivi e repentini allagamenti, facilitati anche dalle opere antropiche realizzate *in loco* (e.g., riempimento di inghiottitoi naturali *ivi presenti*, costruzione di edifici e copertura con asfalto della rete stradale) che ne hanno favorito l'impermeabilizzazione (Parise *et al.*, 2016). Al fine di facilitare l'assorbimento delle acque piovane nel sottosuolo, dopo l'evento alluvionale catastrofico del 1896 (Orofino, 1990; Pace & Savino, 1995; Parise, 2003), furono realizzate una serie di opere idrauliche, contribuendo significativamente alla mitigazione del rischio idrogeologico (Parise *et al.*, 2015).

Il giorno 28 Marzo del 2011, la scoperta di una modesta cavità carsica nei pressi di Largo Porta Grande - la **Grotta dell'Abate Eustasio** (Carpinelli *et al.*, 2015; Parise *et al.*, 2016) - ha messo in evidenza l'alto potenziale in termini di ricchezza carsica del sottosuolo castellanese che, sicuramente, merita ulteriori indagini scientifiche e impone la consapevolezza di essere in presenza di un territorio complesso, fragile e problematico, soprattutto nell'ambito di attuazione dei sistemi di pianificazione e di ordinamento del territorio.

### A.4.3 LE GROTTA DI CASTELLANA

Le Grotte di Castellana sorgono a circa 1,5 km dall'abitato, l'ingresso naturale è costituito da un'enorme voragine a cielo aperto, denominata la "Grave", con altezza massima di circa 75 m ed ampiezza di circa 100 m in direzione NW-SE e poco meno di 50 metri in direzione NE-SW (Reina & Parise, 2004). Con uno sviluppo planimetrico di poco più di 3 km, e una profondità massima di -122 m, le Grotte di Castellana rappresentano il sistema speleologico più lungo e famoso della regione Puglia, essendo anche una grotta turistica da lunga data, infatti il 23 gennaio 1938 quando per la prima volta il prof. Franco Anelli per mezzo di tre spezzoni di scala di corde agganciate l'uno all'altra furono sufficienti per toccare il fondo, una scoperta che cambierà per sempre il volto della cittadina castellanese.

Dalla Grave alla Grotta Nera o della Lupa Capitolina, dopo aver superato il Cavernone dei Monumenti, superato la Calza e successivamente la Caverna della Civetta, attraversato il Corridoio del Serpente, la Caverna del Precipizio ed il Piccolo Paradiso, si scorre per il lungo Corridoio del Deserto detto anche il *Grand Canyon* sotterraneo (di una colorazione

rossiccia dovuta alla presenza in tale tratto di minerali ferrosi) si raggiunge la Caverna della Torre di Pisa, il limpido Laghetto di acqua di stillicidio, il Corridoio Rosso, la Caverna della Cupola ed infine passando dal luccicante Laghetto di Cristalli, si giunge nella straordinaria Grotta Bianca, definita la più bella grotta del mondo, luminosa e splendente. Tutto costituito da splendide concrezioni stalattitiche e stalagmitiche e da gallerie intercalate dall'aprirsi improvviso di stupende caverne.

## BIBLIOGRAFIA

- Anelli, F. 1954. Castellana. Arcano mondo sotterraneo in Terra di Bari. Comune di Castellana Grotte, ristampa del 1992, XI° ed., 176 pp.
- Campobasso, V., Olivieri, C., 1967. Osservazioni sulla stratigrafia e sulla tettonica delle Murge fra Castellana-Grotte (Bari) e Ceglie Messapico (Brindisi). Studi Geologici e Morfologici sulla Regione Pugliese, Univ. Bari, Ist. Geologia e Paleontologia, 2: 1-20.
- Carpinelli, S., Loperfido, G., Lovergine, F.P., Manghisi, V., Pinto, G. 2015. La grotta dell'Abate Eustasio a Castellana-Grotte (Bari). Bollettino del Gruppo Puglia Grotte, numero unico, 5-14.
- Colamonico, C., 1917. Le conche carsiche di Castellana in Terra di Bari. Boll. R. Soc. Geogr. It., IX-XII: 1-39.
- Forti, P., Pini, A., Rabbi, E., 1985. Study of the black sediments in the Pozzo Cucù cave (1200 Pu) (Castellana-Grotte, Bari). [in italian]- Proc. 1st Congr. Apulian Speleol., Castellana-Grotte, 6-7 June 1981, 79-86.
- Merla, G., Ercoli, A., 1971. Note illustrative della Carta Geologica d'Italia, alla scala 1:100.000, Foglio 190 "Monopoli". Servizio Geologico d'Italia: 23 pp.
- Iannone, A., Pieri, P., 1982. Caratteri neotettonici delle Murge. Geologia Applicata e Idrogeologia, 17 (2): 147-159.
- Orofino, F., 1990. Castellana-Grotte: le vicende storiche di Largo Porta Grande. Itinerari Speleologici, ser. II, 4: 39-46.
- Pace, P., Savino, G., 1995. Largo Porta Grande e la conca carsica di Castellana-Grotte. Umanesimo della Pietra-Verde, 10: 35-44.
- Parise, M., 1999. Morfologia carsica epigea nel territorio di Castellana-Grotte. Itinerari Speleologici, ser. II, 8: 53-68.
- Parise, M., 2003. Flood history in the karst environment of Castellana-Grotte (Apulia, southern Italy). Natural Hazards and Earth System Sciences, 3 (6): 593-604.
- Parise, M., 2011. Surface and subsurface karst geomorphology in the Murge (Apulia, southern Italy). Acta Carsologica, 40 (1): 79-93.
- Parise, M., Reina, A., 2002. Geologia delle Grotte di Castellana. Grotte e Dintorni, 4: 221-230.
- Parise, M., Campanella, G., Lovergine, F., Proietto, G., Pinto, G., 2016. La Grotta di Abate Eustasio (PU 1789) nel contesto dell'area carsica di Largo Porta Grande a Castellana-Grotte (Murge, Puglia). Atti e memorie della Commissione Grotte "E. Boegan", 46: 89-102.
- Reina, A., Parise, M., 2004. Geologia delle Grotte di Castellana: ipotesi speleogenetiche. Geologi e Territorio, n. 1, 3-14.
- Sauro, U., 1991a. Il carsismo delle Alte Murge (Puglia, Italia). Itinerari Speleologici, 5: 67-71.
- Sauro, 1991b. A polygonal karst in Alte Murge (Puglia, Southern Italy). Zeitschrift für Geomorphologie, 35 (2): 207-223.
- Zeza, F., 1976. Significance of the subsidence collapse phenomena in the carbonatic areas of southern Italy. Geol. Appl. e Idrogeol., 11: 123-132.

## A.4.4 LE INONDAZIONI A CASTELLANA GROTTA

Il disboscamento selvaggio delle alte colline di Genna si concluse nel '700, quando le acque pluviali, non più trattenute dai boschi, scorrevano a valle senza incontrare più ostacoli. Frequenti allagamenti (quattordici documentati fra il 1674 e il 1905) causarono numerose vittime e danni, da ricordare soprattutto l'alluvione del 1674 che provocò oltre cento vittime, quella del 28 agosto 1741, in cui l'acqua attinse a Largo Porta Grande a sei metri d'altezza circa, e quella del 9 novembre 1896 che provocò quattro vittime e rese inabitabili oltre seicento abitazioni causando danni considerevoli ad oltre duemila abitanti nella parte più bassa del paese. Ad alterare l'equilibrio fisico dei luoghi contribuì anche la scelta da parte dei monaci Paolotti, i quali ottennero dal Conte di Conversano il permesso a ricoprire la vasta frattura di Largo Porta Grande realizzando sopra ampie cisterne (foggie) e pozzi per la raccolta delle acque da utilizzare per l'irrigazione dei loro ortali.

Per porre fine a tali ripetuti eventi catastrofici, furono intraprese azioni ed interventi volti alla mitigazione del rischio idraulico tentando di sfruttare alcune delle cavità naturali presenti nei dintorni. Già nel 1865 l'ingresso delle Gravinelle, un pozzo della profondità di 40 m, era stato ampliato a tal fine, creando una doppia bocca di ingresso, ma l'intervento non era apparso risolutivo, e un ulteriore progetto venne ideato, ma non portato a termine per mancanza di fondi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Anno	Vittime
1684	> 100
28.8.1741	
1.11.1784	9
1810	
1815	
1828	
1830	
19.9.1853	
12.10.1855	
22.6.1874	
24.9.1888	
25.11.1894	
9.11.1896	4
luglio 1905	

Tavola delle inondazioni avvenute a Castellana <sup>1</sup>

Si dovette pertanto attendere il 1911 ad opera del Genio Civile furono avviati i lavori di sistemazione idraulica, che vennero realizzati nell'arco di due anni ed inaugurati il 9 febbraio 1913. (CE.RI.CA. Le inondazioni a Castellana, Amministrazione Comunale di Castellana Grotte, 1996).

Il progetto realizzato prevedeva la realizzazione di una galleria artificiale, il cosiddetto "Canalone", posta a profondità di circa 10 m con una larghezza media di 4 m costruito per convogliare l'acqua piovana dalle

Gravinelle poste al margine sud di Largo Porta Grande, alla Grave di San Jacopo altra cavità naturale posta sul lato opposto della conca carsica. A tale galleria se ne aggiunse un'altra, di minore lunghezza, da utilizzare come canale sfioratore.

La realizzazione di tali opere di ingegneria idraulica contribuì a mitigare gli effetti negativi degli eventi di piena, che provocarono nelle decadi successive danni e disagi certamente di minore entità<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Donato Mastromarino, *Castellana fuori e dentro le mura*, volume primo, Congedo Editore - Galatina (Le), 2012, p. 20.

<sup>2</sup> LA GROTTA DI ABATE EUSTASIO (PU 1789) NEL CONTESTO DELL'AREA CARSIKA DI LARGO PORTA GRANDE A CASTELLANA-GROTTE (MURGE, PUGLIA) - Atti e Memorie della Commissione Grotte "E. Boegan", Trieste 2016.



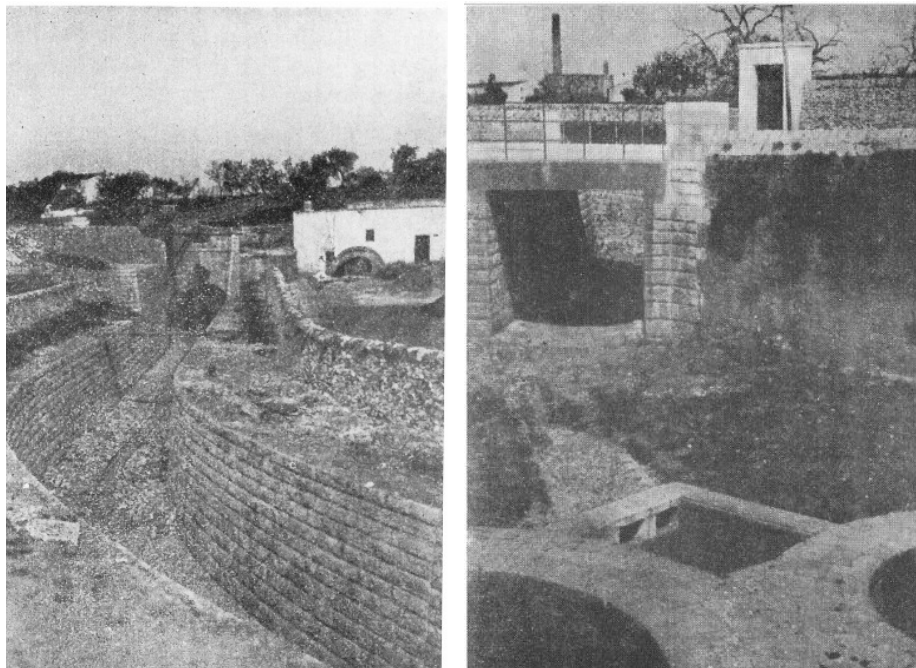
Lapide che ricorda l'alluvione del 1741 posta su una facciata di un immobile in Largo Porta Grande



Foto alluvione del 9 novembre 1896 (Sezione Iconografica della Biblioteca Civica di Castellana Grotte)



L'importante opera idraulica, non ancora del tutto completata, venne inaugurata il 9 febbraio 1913, alla presenza del Sottosegretario di Stato per l'Agricoltura, On. Capaldo, di due alti funzionari del Ministero dei LL.PP. e di cospicue autorità della Provincia. (M. Viterbo, 1913).



Canalone dalle Gravinelle – Il Canalone in un tratto a cielo aperto (Sezione Iconografica della Biblioteca Civica di Castellana Grotte)

A ricordo di tutto ciò, in Largo Porta Grande, ritroviamo sulla facciata di un immobile ad un'altezza da terra di circa sei metri dal pavimento, la lapide che ne ricorda l'alluvione del 28 agosto 1741, ricordando il livello raggiunto in quel punto dall'acqua quattro ore dopo il sorgere del sole.

La zona di Largo Porta Grande, oltre ad essere interessata nel corso dei secoli dalle predette alluvioni, nel settembre 1968 e gennaio 1969 venne interessata dallo sprofondamento con apertura di una **voragine** che provocò la parziale distruzione, e successiva demolizione del palazzo Lanera ubicato precisamente in via dell'Unità.

Le abbondanti piogge verificate nel mese di agosto 1968 pari a 198,4 mm, la mancata conoscenza del sottosuolo, contribuirono al verificarsi di tutto ciò (Atti e Memorie della Commissione Grotte "E. Boegan" Vol. 46 (2015-2016)-Il settore di Largo Porta Grande- p. 93 Trieste 2016).

#### A.4.5 I BOSCHI

Il territorio boschivo dell'agro castellanese si estende per lo più verso sud. L'originaria vegetazione spontanea del territorio ha subito, nel corso del tempo, notevoli trasformazioni a causa dei continui disboscamenti, ed in particolare nel 700 con il taglio dei boschi di quercia per impiantare i vigneti.

Le presenze arboree più diffuse nei boschi sono alcune specie di querce, come il leccio, la roverella e il fragno, a volte in presenza mista, tipiche della macchia mediterranea.

#### A.5 IL CONTESTO STORICO ED IL PATRIMONIO CULTURALE

##### A.5.1 LO SVILUPPO STORICO E URBANO DELLA CITTA'

Il processo di formazione del primo nucleo di Castellana è di difficile interpretazione.

Dagli studi di storici locali, come Michele Viterbo prima e Marco Lanera poi, sono emerse notizie, documenti e fatti che tendono a chiarire, in parte, la spinosa vicenda della formazione del primo *Vico Castellano*. Dalle fonti si evince che già a partire dal IX-X sec. d. C. vi è la presenza di un insediamento nell'attuale territorio di Castellana.

Questa presenza, di difficile collocazione mappale, non era sicuramente nei pressi dell'attuale nucleo antico della città, ma più probabilmente ripartita in piccoli villaggi rurali nei pressi dell'antico lago che caratterizzava l'impluvio che oggi porta il nome di contrada Lago.

Ulteriore presenza di abitazioni era nei pressi di contrada Genna (nei pressi dell'attuale chiesa di S. Nicola di Genna) e in contrada San Jacopo. Questi villaggi, detti rustici, erano composti da piccoli aggregati di case o ricoveri per contadini.

Le vicende di questi luoghi si fondono tra mito e leggenda, poiché pochissimi sono i documenti che raccontano la loro storia. Atto certo e dichiarato fondativo per la storia dell'attuale Castellana è sicuramente quello del 1171, in cui l'abate Eustasio assegna ai coloni otrantini Nicola e Costa la gestione delle terre di San Magno in c.da Lago (da non confondere con l'attuale Chiesa Madre dedicata a S. Leone Magno).

Nel 1287 venne costruita la prima chiesa dedicata a San Leone Magno attuale Chiesa Madre. Essa si costruisce alla base dell'antica torre duecentesca che servì da base del campanile.

E' verosimile che a questa data corrisponda lo spostamento ed il successivo sviluppo urbano dell'attuale Castellana.

Nel 1382 come testimoniato dall'iscrizione presente in facciata viene inaugurato il portale dell'edificio ragion per cui si può facilmente pensare ad un buon livello di espansione urbanistica del nucleo antico.



AVVERTENZA: nella mappa il n.16 che precede il 17, in alto a sinistra di chi legge, va letto invece 16 bis; il n. 16 che segue a 45, in basso a destra di chi guarda, va letto 46. Tra parentesi la denominazione odierna.  
 1 vico Beccherie - 2 largo fuori Porta Grande - 3 via Porta Pentimi (Unità)  
 4 vico Giammarino - 5 via Giammarino (San Jacopo) - 6 vico Macerata (via Macerata) - 7 via Don Cristoforo - 8 arco dell'Erba - 9 arco dell'Erba - 10 piazza Vecchia - 11 arco Lanera - 12 via Valente (Margherita di Savoia) - 13 via Macerata - 14 via Sant'Onofrio - 15 via Storta - 16 vico Masello - 16 bis, in mappa erroneamente 16, via Castello (vico Cerasa) - 17 via Pascale - 18 via Centrone (Ottavio da Castellana) - 19 vico Strozzi (Stracciato) - 20 vico Cimitero - 21 via Fonseca (Eleonora Fonseca) - 22 via San Leonardo - 23 via de Consulibus - 24 Largo della Chiesa (parte di Largo San Leone) - 26 seguito di Via Chiesa (via XI Febbraio) - 27 vico Vrazzùlo (Don Giovanni Bosco) - 28 via Pergola (Otranto) - 29 via Romanelli - 30 vico Cicco-Ronzo - 31 via Mastromatteo (Andrea Angiulli) - 32 via Pietro il Purgatorio (Don Pietro Giannuzzi) - 33 via Fanelli (Otranto Viterbo) - 34 via Cardone (Otranto Viterbo) - 35 vico Stella (Gennaro Centorta) - 36 via della Gabbella (Trento) - 37 via Volante (Otranto) - 38 vico Quisquero - 39 vico Volante - 40 Largo Capitelli (Bari) - 41 via Fumarola (Apulia) - 42 via Calò (Pucezia) - 43 vico Bellino - 44 vico Cappellaccio - 45 vico Bove - 46, in mappa erroneamente 16, via degli Angeli (Madonna degli Angeli) - 47 via Chiancata (Disfida di Barletta) - 48 via Porta (Normanni) - 49 via Rocco (Brindisi) - 50 vico Fratelli Bandiera - 51/52 Mario Pagano  
 a Area di Porta Grande, col Rivellino in ipotesi - b la Foggia Vecchia - c San Sebastiano - d la Torre Nuova con tratto di mura - e Torre delle Armi - f Scrinaria - g Torre del Tuono - h Porta Pentimi - i area delle "Case Vecchie di Viterbo", già Eustachio-Baldassarro - j Palazzo de Martinis - k Carceri vecchie - l Santa Margherita/Caterina - m Palazzo Lanera - n tratto di Palazzo Tuoro, anno 1825 circa - o tratto di muraglia a scarpa - p Palazzo Pascale - q Palazzo Pinto - r Santi Nicola ed Onofrio - s Palazzo Rossi - t Carceri nuove - u Sacro ospedale v case di Vincenzo Longo - w Palazzo de Consulibus - x Sant'Antonio Abate - y San Gregorio Eustachio - z San Leone  
 A San Leonardo - B Curia Baronale - C Palazzo Badessale - D area dei Mulini, il solo tratteggiato edificato - E il Forno Mancino - F la Torre di Pietro Staso(?) - G Santa Maria del Suffragio - H Palazzo Francavilla - I Palazzo de Angelis - J Palazzo ? - K torre e porta delle Olive - L porzione edificata dei Mulini adattata a teatro comunale nel 1875 - M Pozzo di Sant'Eligio e moncone del Porticello N Case Nuove di Viterbo - O Palazzo Fanelli - P Palazzo Carlone - Q Palazzo Cafaro - R Palazzo Persio, poi Insucchi-Persio - S Palazzo Mastromattei - T Palazzo Centorta - U Palazzo Capitelli - V Palazzo ? - W Palazzo Giangrande X La torre dei Grassi (?) - Y forno di Ciadella (?) - Z Palazzo Porta, poi Bellini

Lanera M., *Appunti di topografia e toponomastica castellanese, in Fogli per Castellana, n. 15 - pag. 30-31, maggio 2006. Biblioteca Civica di Castellana Grotte.*

Nei secoli successivi lo sviluppo urbanistico del paese avviene per lente e successive modifiche come testimoniano i quartieri di espansione seicentesca e settecentesca degli assi "nord-ovest" in direzione dell'antico edificio legato al culto della Madonna del Caroseno (attuale via Roma), e "nord-sud" in direzione della Chiesa e Convento dedicato a S. Francesco d' Assisi oggi sede del Palazzo Comunale (attuale Corso Italia).

Testimonianza dell'espansione e dello sviluppo urbanistico e architettonico del paese è la planimetria di Castellana eseguita nel 1877 dall'arch. Michele Sgobba.

Da essa si evincono le espansioni lungogli assi sopra citati, in prosecuzione del nucleo antico di forma tondeggiante tipica dell'architettura dei nostri centri urbani pugliesi, contrapposta alla regolarità geometrica delle espansioni settecentesche.

Dalla fine dell'800 alla legge fondamentale dell'urbanistica moderna del 1942 l'espansione urbanistica procede sulle assialità descritte prima.

Con l'approvazione della L. 1150/1942 i comuni italiani incominciarono ad approvare i nuovi piani regolatori generali in ottica "moderna". Pertanto, anche a Castellana Grotte con l'approvazione del piano regolatore generale del 1958, ma è nel 1995 con l'approvazione della Variante al PRG che si assiste alla prima vera e propria zonizzazione in chiave moderna dell'edificazione urbana, che cerca in parte di porre rimedio all'espansione incontrollata degli anni 70.



Planimetria di Castellana del 1877 delineata dall'arch. Michele Sgobba.  
Foto dall'originale custodita nella Biblioteca Civica

## A.5.2 IL PATRIMONIO ARTISTICO

### A.5.2.1 ARCHITETTURA CIVILE

Palazzo Comunale ex Convento dei Francescani  
Trappeto dei Paolotti in via Abate Eustasio  
Torre civica o torre dell'Orologio edificata nel 1848  
Monumento ai Caduti

Curia Baronale

Neviera di San Nicola di Genna

Specchia di Pozzo Stramazzo

Si elencano alcuni dei palazzi più importanti dal punto di vista storico e architettonico della città:

Palazzi de Bellis in via XX Settembre

Palazzo Longo (sec. XVIII) ora Giampietro-Mancini in via Roma

Palazzo Sgobba (sec. XIX) in via Risorgimento progettato dall'architetto

Sante Simone ora sede della Biblioteca civica

Palazzo dell'Erba in via Vitantonio dell'Erba

Palazzo Pinto-Latorre in Corso Italia

Palazzo Picella (sec. XIX) in via Arco Tommaso Pinto

Palazzo de Bellis (sec. XX) in Corso Italia

Palazzo Mancini (sec. XX) in Corso Italia (che ha subito in epoca recente profondi lavori di ristrutturazione all'interno)

Palazzo Manghisi oggi Lanera (sec. XIX) in Corso Italia

Palazzo Sgobba (sec. XIX) in Corso Italia progettato dall'architetto Sante Simone

Palazzi de Bellis (sec. XIX) in via Aldo Moro n. 14 e n. 18

Palazzo Francavilla in vico Francavilla (Largo Chiesa Madre)

Palazzo de Bellis già de Marinis con il contiguo arco acuto "de Marinis" in via Piazza Vecchia.

### A.5.2.2 ARCHITETTURA RELIGIOSA

Chiesa di San Leone Magno

Santuario di Maria SS. della Vetrana

Chiesa di San Francesco d'Assisi

Chiesa del Caroseno

Chiesa di Santa Maria del Suffragio (Purgatorio)

Chiesa San Nicola di Genna

Chiesa di San Giuseppe

Chiesa di Sant'Onofrio

Chiesa di San Leonardo

Chiesa del Salvatore (chiesa moderna costruita nel 1984)

Monastero dell'Immacolata

Chiesa della Madonna della Grotta

Chiesa di Santa Rosa

Chiesa di San Bartolomeo di Padula

## A.5.3 IL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

Il territorio castellanese non presenta ritrovamenti o scoperte significative, si ha notizia soltanto del ritrovamento di alcuni reperti rinvenuti durante dei lavori di demolizione in c.da Genna fuori dal centro abitato di Castellana, tombe che furono saccheggiate e su cui non fu richiamata l'attenzione degli studiosi. (M. Viterbo – Castellana La Contea di Conversano e l'Abazia di San Benedetto vol. I, Schena Editore, 1987)



Tomba di Genna

Foto da: M. Viterbo – Castellana La Contea di Conversano e l'Abazia di San Benedetto vol. I, Schena Editore, 1987, pag. 41

## BIBLIOGRAFIA

Viterbo, M. 1987. Castellana La contea di Conversano e l'Abazia di San Benedetto. Schena editore.

Mastromarino, D, 2012. Castellana fuori e dentro le mura. Sviluppo urbano, antiche famiglie, pubblica amministrazione e territorio rurale tra il XVII ed il XIX secolo. Vol. I. Mario Cogedo editore.

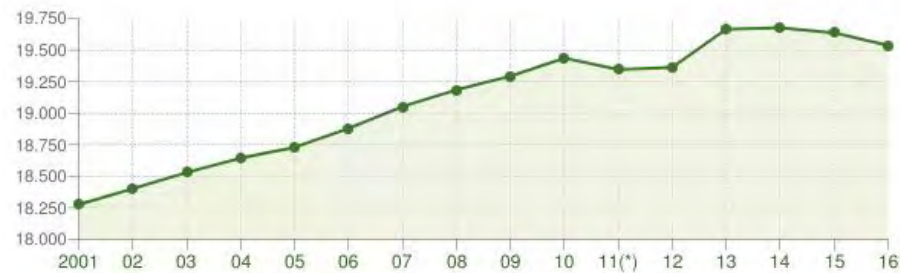
Lanera M., Appunti di topografia e toponomastica castellanese, in Fogli per Castellana, n. 15 -maggio 2006. Biblioteca Civica di Castellana Grotte.

CE.RI.CA., 1997. Castellana Grotte e il suo territorio-il cuore della Puglia. Schena ed.

## A.6 LA DIMENSIONE DEMOGRAFICA E LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELLA POPOLAZIONE

La popolazione residente del comune di Castellana Grotte, secondo i dati ISTAT al 1 gennaio 2016 risulta essere pari a **19.635** residenti. Dall'andamento della popolazione residente (cfr. tabella 2) si rileva in maniera evidente che la stessa dopo un trend di crescita dal 2001 al 2010, risulta essere in calo dal 2010 in poi con esclusione del periodo 2011-2013.

**Tabella 2 – Comune di Castellana Grotte – andamento popolazione residente dal 2001 al 2016**



Elaborazione tuttitalia.it

Dalla distribuzione della popolazione residente (cfr. tabella 3) si rileva che la popolazione femminile rappresenta il 52% della popolazione totale superando quella maschile che rappresenta il 48% della popolazione totale.

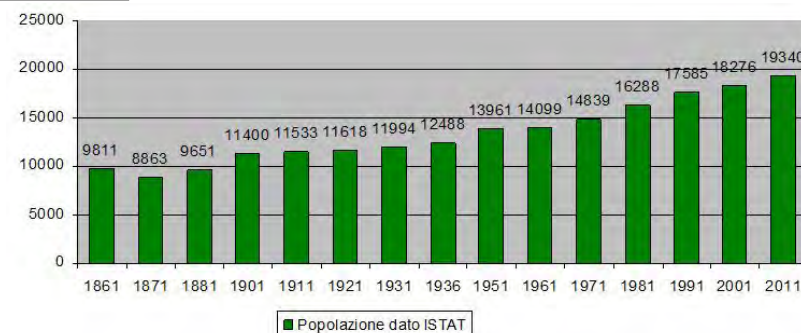
**Tabella 3 – Comune di Castellana Grotte – nuclei familiari residenti**

Territorio	Abitanti	Maschi-Femmine	Num. famiglie - Num. convivenze
Castellana Grotte	19.635	9.483 - 10.152	7.94 - 8

Nostra elaborazione su dati ISTAT al 1 gennaio 2016

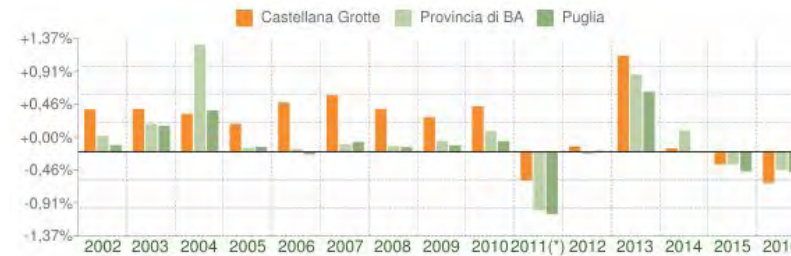
Il grafico della popolazione residente (cfr. tabella 4) evidenzia un trend sostanzialmente sempre crescente della popolazione castellanese nel periodo tra il 1861 e il 2011 i residenti sono quasi raddoppiati.

**Tabella 4 – Comune di Castellana Grotte – popolazione residente dal 1861 al 2011**



Nostra elaborazione su dati ISTAT

**Tabella 5 – Comune di Castellana Grotte – variazione percentuale della popolazione da gennaio 2002 a gennaio 2016 – confronto con altre aree**

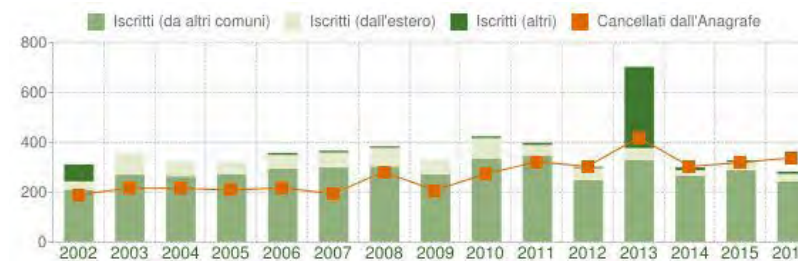


Elaborazione tuttitalia.it

Confrontando i dati del censimento ISTAT gennaio 2002 – gennaio 2016 (cfr. tabella 5) si rileva che ogni anno di rilevazione il dato della variazione percentuale della popolazione di Castellana Grotte è il linea (per gli anni 2011-2015-2016) con quello della Provincia di Bari e della Regione Puglia.

Il flusso migratorio della popolazione (cfr. tabella 6) evidenzia un trend simile a quello delle altre aree ed in particolare della Provincia di Bari e della Regione Puglia.

**Tabella 6 – Comune di Castellana Grotte – flusso migratorio popolazione**



Elaborazione tuttitalia.it

Confrontando i dati del censimento ISTAT gennaio 2002 – gennaio 2016 (cfr. tabella 7) si rileva che la popolazione di età 65 anni ed oltre è in costante crescita e a gennaio 2016 rappresenta il 20,3% della popolazione totale, al contrario la popolazione con età tra 0-14 anni è pari al 13,1% e tale dato è costantemente in diminuzione a causa della riduzione delle nascite ed un salto negativo a gennaio 2016 (nati 144 – morti 185), la popolazione di età compresa tra i 15-64 anni è la più numerosa con il dato a gennaio 2016 pari al 66,6%.

**Tabella 7 – Comune di Castellana Grotte – popolazione residente per classi d'età**



Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

L'età media della popolazione (cfr. tabella 8) è di 43,4 a gennaio 2016.

**Tabella 8 – Comune di Castellana Grotte – popolazione residente per classi d'età-età media**

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	2.963	12.345	2.967	18.275	39,2
2003	2.911	12.431	3.059	18.401	39,6
2004	2.844	12.540	3.145	18.529	40,0
2005	2.826	12.619	3.198	18.643	40,2
2006	2.756	12.731	3.241	18.728	40,6
2007	2.731	12.813	3.334	18.878	40,9
2008	2.687	12.974	3.390	19.051	41,2
2009	2.622	13.107	3.455	19.184	41,5
2010	2.637	13.163	3.492	19.292	41,8
2011	2.626	13.271	3.538	19.435	42,0
2012	2.575	13.186	3.584	19.345	42,3
2013	2.579	13.126	3.657	19.362	42,5
2014	2.599	13.231	3.834	19.664	42,9
2015	2.573	13.168	3.934	19.675	43,2
2016	2.575	13.076	3.984	19.635	43,4

Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

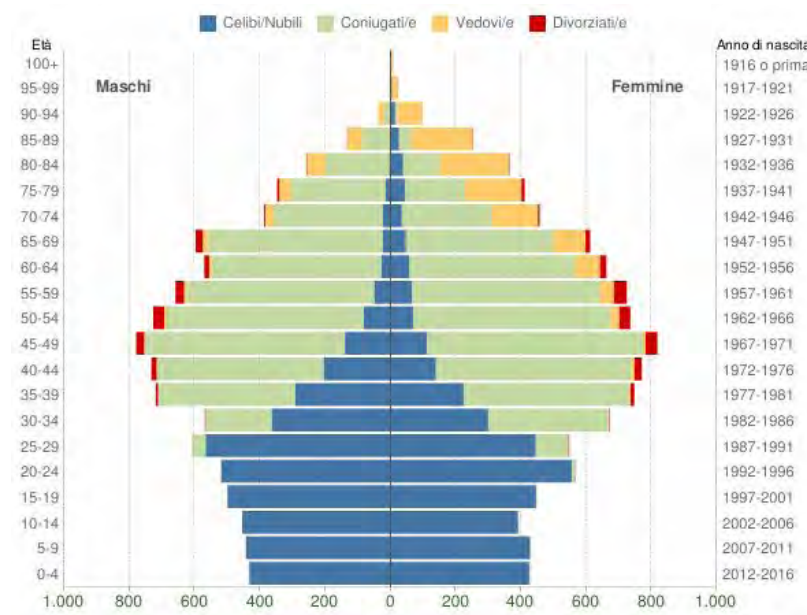
Il grafico (cfr. tabella 9) detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Castellana Grotte per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2016.

La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra).

I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



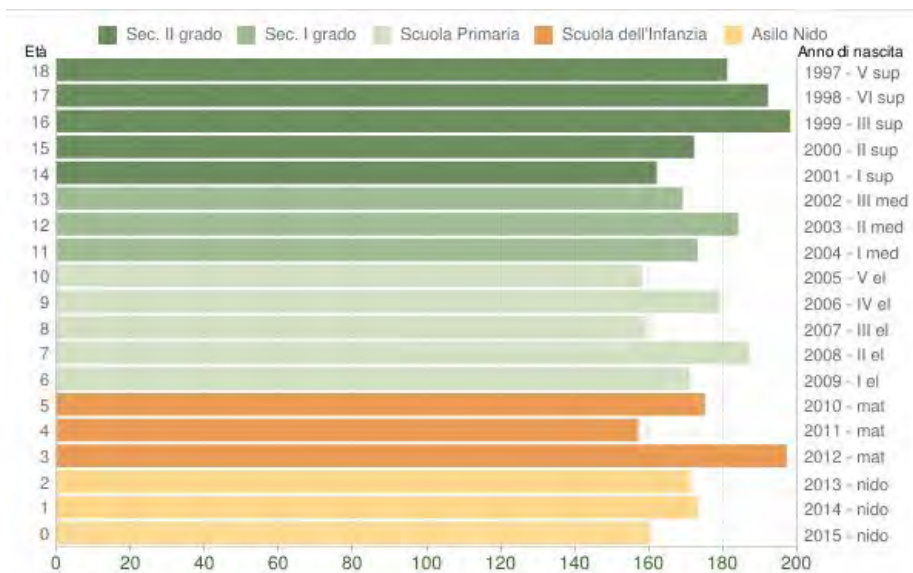
**Tabella 9 – Comune di Castellana Grotte – distribuzione della popolazione per età, sesso e stato civile**



Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

Con la (cfr. tabella. 10) possiamo conoscere la popolazione residente per classi d'età scolastica considerando i dati ISTAT a gennaio 2016 dei differenti cicli scolastici.

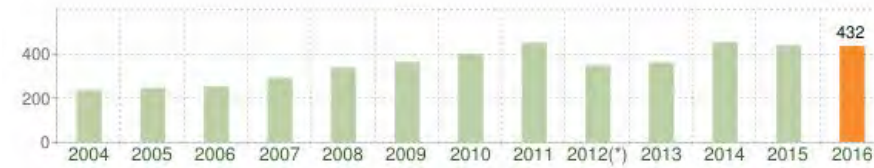
**Tabella 10 – Comune di Castellana Grotte – popolazione per classi d'età scolastica**



Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

La popolazione straniera residente (cfr. tabella 11) considerando i dati ISTAT a gennaio 2016 è pari a 432 unità che rappresentano il 2,2% della popolazione totale.

**Tabella 11 – Comune di Castellana Grotte – popolazione straniera residente**



Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

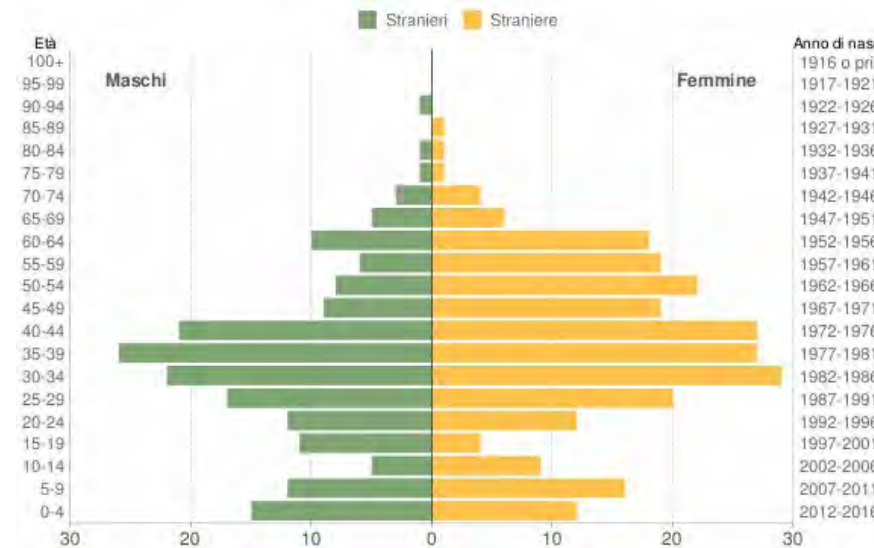
**Tabella 12 – Comune di Castellana Grotte – popolazione straniera residente- area geografica di provenienza**



Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

Anche tra i residenti stranieri quelli di sesso femminile superano quelli di sesso maschile (cfr. tabella 13).

**Tabella 13 – Comune di Castellana Grotte – popolazione straniera residente per classi di età e sesso**



Elaborazione tuttitalia.it su dati ISTAT

Dall'analisi dei dati (ISTAT 2011) riferiti alle famiglie (cfr. tabella 14), si rileva che il 74,7% della popolazione possiede un "abitazione" in proprietà.

**Tabella 14 – Comune di Castellana Grotte – famiglie in abitazione per titolo di godimento**

Territorio	Proprietà	Altro titolo
Castellana Grotte	74,70%	25,30%

Nostra elaborazione su dati ISTAT 2011

La percentuale delle famiglie e convivenze che usufruiscono del sussidio all'affitto (cfr. tabella 15) è pari allo 0,64%.

**Tabella 15 – Comune di Castellana Grotte – famiglie in percentuale che usufruiscono del sussidio all'affitto sul totale delle famiglie e convivenze**

Territorio	Num. famiglie e Num. convivenze	Num. famiglie - sussidio	Percentuale
Castellana Grotte	7.932	51	0,64%

Nostra elaborazione su dati Servizi Sociali a luglio 2017

**Tabella 16 – Comune di Castellana Grotte - Attività economiche e ricettive**

Attività economiche	Numero
Commercio	555
Pubblici esercizi	123
Servizi	135
Trasporti	49
Agricoltura	519
Artigianato	88
Edilizia ed annesse	273
Industrie	256
Professioni	40
Altre attività	116

Attività economiche ricettive	Numero
Alberghi	6
B&B a conduz. Familiare	49
B&B a conduz. Imprendit.	13
Strutture ex alberghieri	6
Agriturismo	6

Dati SUAP Comune di Castellana Grotte al 31.12.2016



**Tabella 17-Patrimonio abitativo**

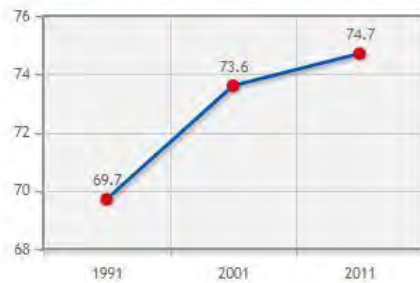
**CONDIZIONI ABITATIVE ED INSEDIAMENTI | Patrimonio abitativo**

**INDICATORI AI CONFINI DEL 2011**

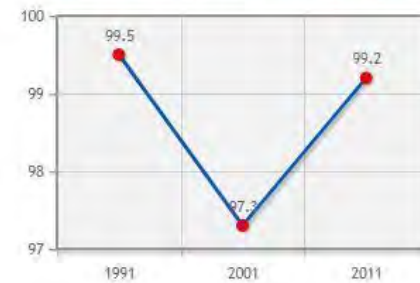
Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	69,7	73,6	74,7
Superficie media delle abitazioni occupate	99,5	97,3	99,2
Potenzialità d'uso degli edifici	...	2,9	4,2
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	13,9	15,9	17
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	39,8	44,1	36,4
Età media del patrimonio abitativo recente	15,4	23,6	31,3
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	87,6	97,8	98,2
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	84	89,2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	1,1	1,2
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	17,2	16,9	11,9
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	3,8	3,6	9,8

- Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore
- .. Dato non ancora disponibile
- ... Dato non rilevato
- .... La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi

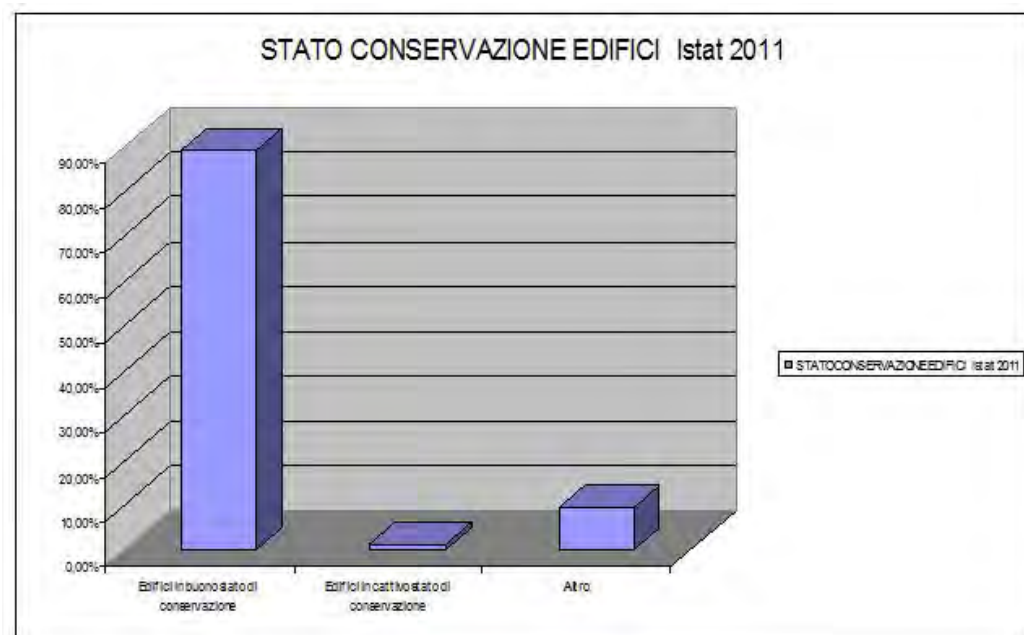
**Incidenza delle abitazioni in proprietà**



**Superficie media delle abitazioni occupate**



**Tabella 18--Stato conservativo edifici**



Nostra elaborazione su dati ISTAT

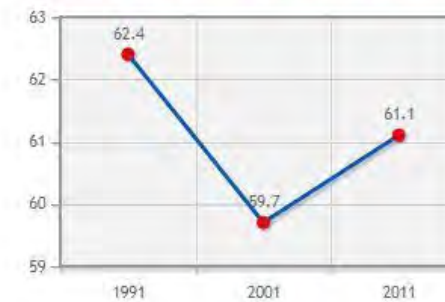
**MOBILITÀ | Spostamenti quotidiani**

**INDICATORI AI CONFINI DEL 2011**

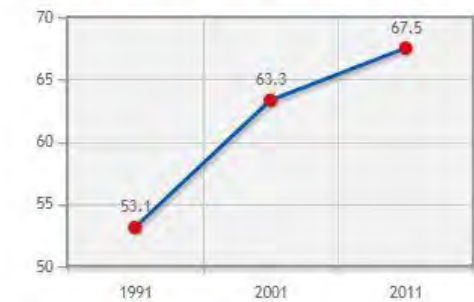
Indicatore	1991	2001	2011
Mobilità giornaliera per studio o lavoro	62,4	59,7	61,1
Mobilità fuori comune per studio o lavoro	15,9	15,8	20,3
Mobilità occupazionale	44,3	40,1	56,5
Mobilità studentesca	21,6	30,4	37,7
Mobilità privata (uso mezzo privato)	53,1	63,3	67,5
Mobilità pubblica (uso mezzo collettivo)	7,9	7,3	9,3
Mobilità lenta (a piedi o in bicicletta)	30,1	21,7	20,6
Mobilità breve	87,2	86,6	88
Mobilità lunga	3	2,1	3,5

- Indicatore non applicabile per valore nullo o poco significativo del denominatore
- .. Dato non ancora disponibile
- ... Dato non rilevato
- .... La mancanza o esiguità del fenomeno rende i valori non significativi

**Mobilità giornaliera per studio o lavoro**

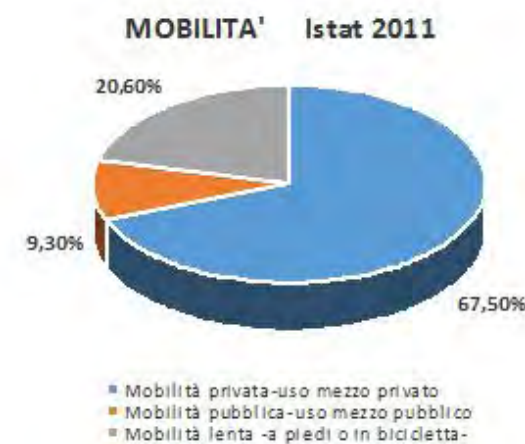


**Mobilità privata (uso mezzo privato)**



Fonte: 8 milaCensus ISTAT

**Tabella 19--Mobilità**

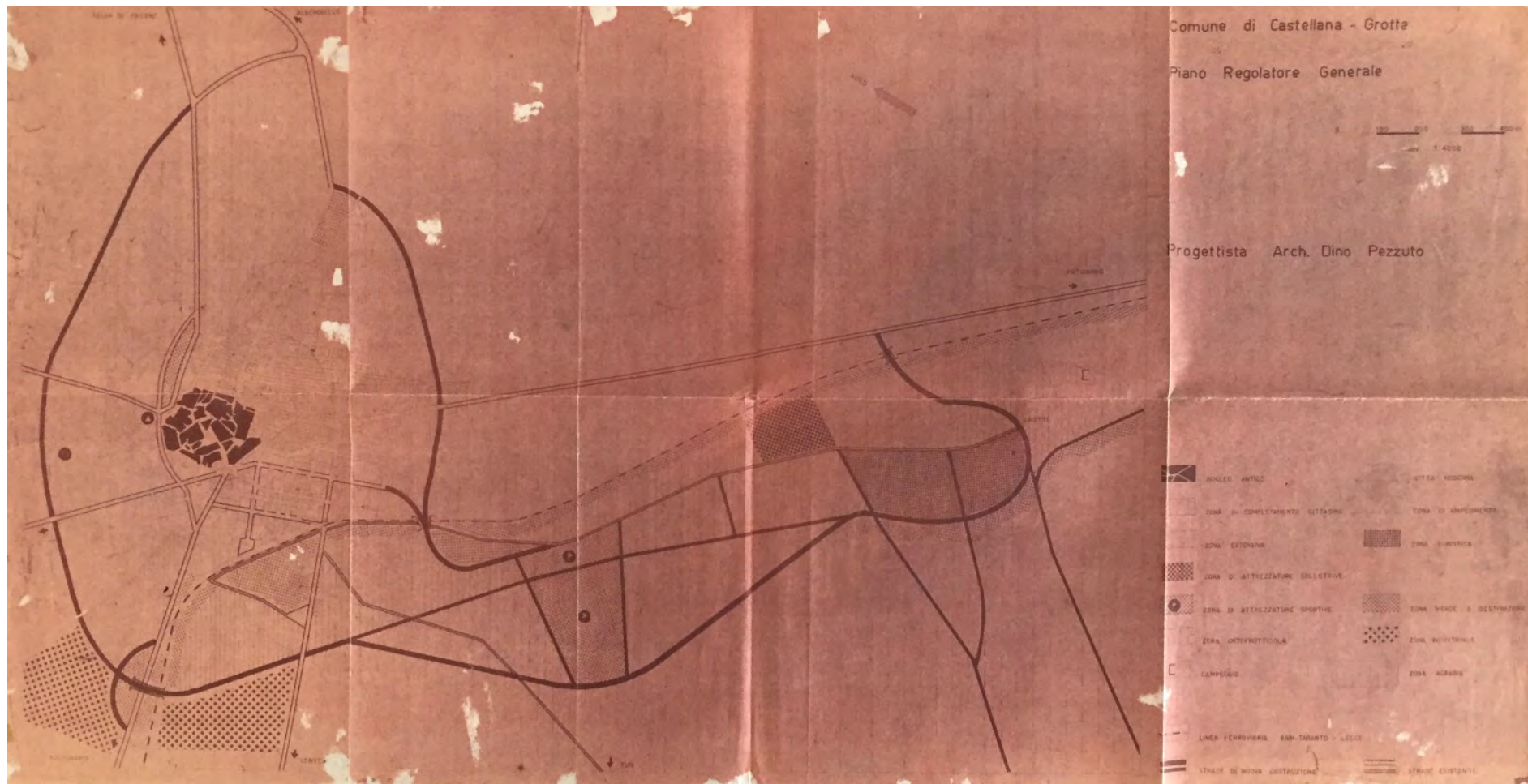


Nostra elaborazione su dati ISTAT



## A.7 LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Il primo strumento urbanistico della città di Castellana Grotte è stato il Piano Regolatore Generale redatto dall'arch. Dino Pezzuto approvato con Decreto del Presidente della Repubblica in data 14 febbraio 1958. Il PRG prevedeva lo sviluppo edilizio per la residenza in tre aree così definite: Zona di completamento cittadino, Zona di ampliamento e Zona estensiva. Il nucleo antico individuato nel PRG corrisponde alla quasi totalità di quello zonizzato A1 con la Variante Generale successiva del 1995, ad esclusione del fabbricato dove è ubicata attualmente la caserma dei carabinieri e la Posta in via F.lli Bandiera, via Trento e via M. Pagano, e gli isolati di via Brindisi/via Bovio, di via Brindisi/via dei Normanni e via Madonna degli Angeli/via Sonnino rientranti in quella parte di territorio definita "città moderna".



Piano Regolatore Generale del comune di Castellana Grotte del 1958 dell'arch. Dino Pezzuto.  
Scala originale 1: 4000

Successivamente allo scopo di adeguare la strumentazione urbanistica esistente alla nuova legislazione nazionale e regionale entrata in vigore nel corso degli anni, ed anche al fine di promuovere uno sviluppo socio-economico della città, con delibera G.R. n. 2248 del 18 maggio 1995 e pubblicata sul B.U.R.P. n. 78 del 17 luglio 1995 è stata approvata definitivamente la **Variante Generale al Piano Regolatore Generale**,

redatta dall'ing. Gian Carlo Casanova.

Con questo nuovo strumento urbanistico generale tutto il territorio comunale è stato suddiviso in zone omogenee come risulta dalla tavola della Variante al PRG secondo la seguente classificazione (TITOLO III ZONIZZAZIONE CAPO I Zonizzazione art. 20 delle N.T.A. della V.G. al P.R.G.):

### 1) ZONE RESIDENZIALI

A1 = centro storico; A2 = zone di interesse ambientale; B1 = zone di complemento; B2 = zone di complemento; B3 = zone di complemento; B4 = zone di complemento; B5 = zone di complemento; B6 = zone di complemento; B7 = zone di complemento; C1 = zone di espansione;

C2 = zone di espansione; C3 = zone di residenza turistica; C4 = zone di residenza alberghiera.

### 2) ZONE PRODUTTIVE

D1 = zone industriali; D2 = zone per la piccola industria e l'artigianato; D3 = zone per l'artigianato (aziende di piccole dimensioni); D4 = zone per attrezzature economiche varie; E1 = zone agricole normali; E2 = zone di particolare pregio ambientale; E3 = zone di tutela del paesaggio vegetale; E4 = zone di tutela dei manufatti e complessi di valore monumentale o storico ambientale.

### 3) ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Zona F)

F1 = zone per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo; F2 = zone per attrezzature sanitarie e ospedaliere; F3 = zone per mattatoio; F4 = centro turistico; F5 = zone per attrezzature per comunità religiose; F6 = zone per attrezzature cimiteriali; F7 = zone per impianti tecnologici terminali; F8 = zone per parchi pubblici urbani e territoriali.

### 4) ZONE PER SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

aree per l'istruzione; aree per attrezzature di interesse comune; aree a verde pubblico attrezzato; aree per attrezzature sportive; aree per parcheggi pubblici; aree destinate alla viabilità; aree ferroviarie.

### 5) ZONE A VINCOLO SPECIALE

fasce di rispetto a protezione della sede stradale e ferroviaria; fasce di rispetto cimiteriale ed impianti depurativi; verde privato; zone soggetto a vincoli (paesaggistico, idrogeologico, archeologico).

La **pianificazione urbanistica di attuazione** del Comune di Castellana Grotte si compone dei seguenti piani:

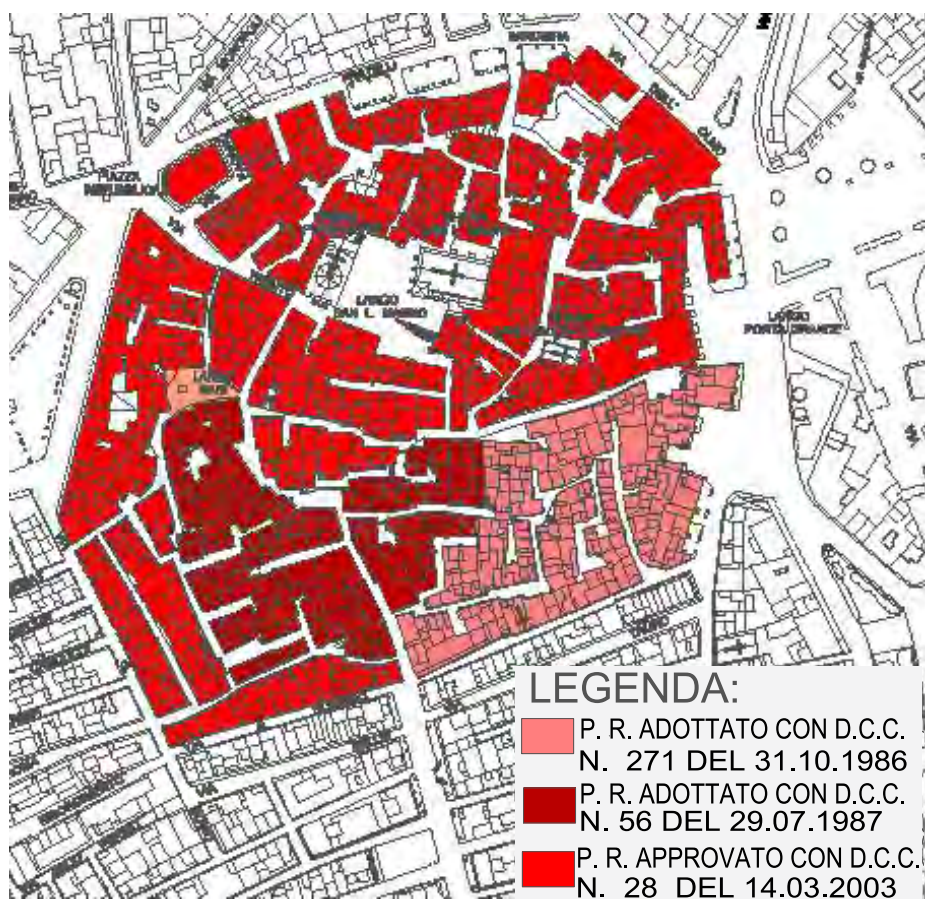
- *Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, approvato con delibera regionale n. 1861 del 9 marzo 1981 redatto dall'ing. Gian Carlo Casanova;*
- *Piano Particolareggiato di Recupero di parte del centro storico di cui alla Legge 457/1978 adottato con D.C.C. n. 271 del 31 ottobre 1986 redatto dall'arch. Domenico Manghisi e ing. Angelo Mammone Rinaldi;*
- *Piano Particolareggiato di Recupero di parte del centro storico, adottato con D.C.C. n. 56 del 29 luglio 1987 redatto dall'arch. Vincenzo Mancini e ing. Paolo Madio Pace;*
- *Piano Particolareggiato di Recupero di parte del centro storico, approvato con D.C.C. n. 28 del 14.03.2003 redatto dall' Arch. Giuseppe Campanella;*
- *Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 202 del 20 maggio 1991 e con atto di G.R. n. 2073 del 20 maggio 1991 e successiva variante approvata con delibera di C.C. di n. 55 del 31 maggio 1999;*
- *Piano Particolareggiato zona Grotte in variante al Prg vigente, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 20 gennaio 2012, redatto dagli arch. Rocco Carlo Ferrari e Mario Ferrari.*



- CONFINI COMUNALI
- - - - - PERIMETRO P.ATTUATIVI APPROV.
- INFRASTRUTTURE VIARIE E FERROVIARIE
- Linea ferroviaria
- Zona ferroviaria
- ZONE RESIDENZIALI**
- Centro storico A1
- Zona di interesse ambientale A2
- Zona di completamento B1 If=5mc/mq
- Zona di completamento B2 If=4 o 5mc/mq
- Zona di completamento B3 If=4 o 5mc/mq
- Zona di completamento B4 If=2,80mc/mq
- Zona di completamento B5 If=0,5mc/mq
- Zona di completamento B6 If=2,80mc/mq
- Zona di completamento B7 If=1,60mc/mq
- Zona di espansione C1 If=2,50mc/mq
- Zona di espansione C2 If=1,50mc/mq
- Zona per la residenza alberghiera C4 If=150mc/mq
- ZONE PRODUTTIVE**
- Zona per l'industria D1
- Zona per la piccola industria e l'artigianato D2
- Zona per l'artigianato (aziende di piccole dimensioni) D3
- Zona per attrezzature economiche varie D4
- Zona agricola normale E1
- Zona di tutela del paesaggio vegetale E3
- Zona di tutela manufatti e complessi di valore monumentale E4
- ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**
- Zona per attrezzature per l'istruzione superiore F1
- Zona per attrezzature sanitarie e ospedaliere F2
- Zona per mercato F3
- Centro turistico F4
- Zona per attrezzature per comunità religiose F5
- Zona per attrezzature cimiteriali F6
- Zona per impianti tecnologici terminali (impianti di depurazione) F7
- Zona per parchi pubblici urbani e territoriali F8
- ZONE PER SPAZI PUBBLICI O RISERVATI AD ATTIVITA' COLLETTIVA A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI**
- Aree per l'istruzione:
- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole medie inferiori
- Aree per attrezzature di interesse comune:
- Attrezzature religiose
- Attrezzature culturali, sociali, assistenziali
- Attrezzature sanitarie
- Attrezzature amministrative e di pubblico servizio
- Mercato scoperto e coperto
- Aree a verde pubblico attrezzato
- Aree per attrezzature sportive
- Aree per parcheggi pubblici
- ZONE A VINCOLO SPECIALE**
- Fascia di rispetto e protezione della sede stradale e ferrov.
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Verde privato

Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di Castellana Grotte approvato con D.G.R. n. 2248 del 18 maggio 1995





La pianificazione attuativa è anche costituita da numerose **lottizzazioni di iniziativa privata** alcune già completate ed altre in corso di esecuzione, e precisamente:

- *Piano di Lottizzazione della maglia B2.3 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 26 novembre 2001;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B2.4 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 28 marzo 2012;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B2.7 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 3 febbraio 2004;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B3.1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 5 ottobre 2005 e successiva delibera di C.C. n. 25 del 28 febbraio 2007 di approvazione delle prescrizioni di cui all'autorizzazione delle Ferrovie del Sud-est prot. n. SML/ML/5178 del 19 dicembre 2006;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B3.2 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15 febbraio 2002;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B3.4 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 128 del 27 dicembre 2002;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B3.5 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 17 ottobre 2008;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B3.7 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 28 settembre 2000;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B4.1 approvato con delibera di*

- Consiglio Comunale n. 11 del 31 gennaio 2000;
- *Piano di Lottizzazione della maglia B5.F approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 4 luglio 2003;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B6.2 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 8 febbraio 1999;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia B6.4 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15 febbraio 2002;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C1.1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 11 agosto 2004;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C1.5 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 23 febbraio 2009;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C1.6 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 3 giugno 2004;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C1.7 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 28 settembre 2000;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C1.10 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 25 settembre 2009;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C1.11 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 5 luglio 2011;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C2.1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 3 giugno 2004;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C2.7 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 4 luglio 2008 e successiva variante ridistributiva approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 10 febbraio 2012;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C2.9 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 28 settembre 2000;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C2.10 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 146 del 27 novembre 2003;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia C2.11 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 17 gennaio 2012;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia D4.6 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 144 del 27 novembre 2003;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia D4.7 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 145 del 27 novembre 2003;*
- *Piano di Lottizzazione della maglia F8 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 29 luglio 2002.*

Ed inoltre i seguenti **accordi di programma in deroga alla Variante Generale al PRG** e precisamente:

- *“Castellana Cresce” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 31 ottobre 2002;*
- *“Di Palma Donato & figli snc” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 148 del 27 novembre 2003;*
- *“Lab Instruments srl” approvato con delibera di Consiglio Comunale*

- n. 119 del 21 dicembre 2001;
- *“I Giardini dell’Erbavoglio” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 19 aprile 2006;*
- *“I.C.A.M.” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2005;*
- *“Sapori & Sapori” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 13 agosto 2001 e variante con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 8 maggio 2003.*



*Individuazione dei Piani di Lottizzazione su ortofoto*

Inoltre il comune di Castellana Grotte nel rispetto della L. 10/1977 e della L.R. n. 6 del 12 febbraio 1979, si è dotata del **1° Programma Pluriennale di Attuazione** per programmare ed attuare lo strumento urbanistico generale in periodo preciso di tempo, l’edificazione e lo sviluppo urbano della città, documento che poi la legislazione urbanistica ha ritenuto successivamente di dover abrogare non ritenendolo più indispensabile.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 26 maggio 1997 ha approvato il Documento Programmatico Preliminare del 1° Programma Pluriennale di Attuazione di cui all’ art. 13 della Legge 27 gennaio 1977, n. 10, con delibera di Consiglio Comunale n. 107 del 14 luglio 1998 ha approvato la redazione e formazione del 1° Programma Pluriennale di Attuazione.

La **programmazione e progettazione in atto** del comune di Castellana Grotte, ed in particolare per quanto concerne il **programma**



**triennale delle opere pubbliche 2017-2019 ed elenco annuale 2017** è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2017, precedentemente adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 10 del 03.02.2017. Le opere previste si possono riassumere nelle seguenti categorie:

- viabilità urbana (prevalente);
- ambiente;
- manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico delle scuole comunali;
- manutenzione straordinaria della villa comunale "Tacconi";
- ristrutturazione della casa di riposo di Pozzo Cucù;
- messa in sicurezza della grotta Abate Eustasio;
- restauro della Torre civica.

Nel comune di Castellana Grotte sono presenti altresì:

- Ospedale "Saverio De Bellis" IRCCS Istituto di ricovero e cura a carattere scientifico, ubicato in via Turi;
- Casa della Salute ubicata in via Enrico Fermi (ex Ospedale) dove attualmente è presente il P.P.I.T. (ex pronto soccorso);
- Fondazione Onlus Saverio de Bellis che gestisce una comunità educativa per minori ed un centro socio educativo diurno per minori, e una comunità alloggio per gestanti e mamme con bambini a carico ubicata in via S. De Bellis;
- Centro aperto polivalente per anziani.

Il servizio scolastico è reso ad ogni ordine e grado di istruzione con le strutture necessarie ad assicurare la scuola dell'obbligo, con la presenza di due Istituti Comprensivi:

- I.C. Angiulli-De Bellis
- I.C. Tauro-Viterbo

e la presenza anche di istituti superiori quali:

- Istituto tecnico Commerciale e per Geometri "Pinto-Anelli"
- Istituto professionale alberghiero "A. Consoli"
- Istituto tecnico Industriale "Luigi dell'Erba".

Le attrezzature sportive comprendono:

- un campo da calcio adeguato ai campionati dilettantistici ubicato in via Conversano;
- un palazzetto dello sport, una struttura tensostatica ed una piscina comunale ubicati in zona 167.

Da una verifica complessiva effettuata nel 2016 dal comune di Castellana Grotte settore V sulle **aree a standard urbanistici** ai sensi del D.M. 1444/1968 presenti in zona A e B della Variante Generale al PRG, risulta che il fabbisogno di aree a standards ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.

1444 del per abitante risulta ampiamente soddisfatto, ed in particolare:

Territorio	Abitanti residenti nel 2001 in zona A e B	Sup. complessiva aree a standards (m <sup>2</sup> )	Sup. a standards per abitante (m <sup>2</sup> )
Castellana Grotte	15.933	418.508	26,27

Verifica standards urbanistici in zona A e B della V.G. al PRG aprile 2016 Arch. Carucci P.

## CONCLUSIONI

Visto lo stato attuale della pianificazione ed attuazione urbanistica prevista dalla V.G. al PRG del 1995, pensare alla redazione del **PUG** diventa necessario ed è il momento di una nuova fase per la città, di un "nuovo approccio alla Pianificazione" partecipata, moderna per la costruzione del futuro della città e dello sviluppo secondo un approccio sostenibile e strategico, in attuazione dei principi fondamentali enunciati dalla L.R. 20/2001 che sono: *sussidiarietà, concertazione istituzionale, copianificazione, trasparenza delle scelte con la più ampia partecipazione, perequazione.*

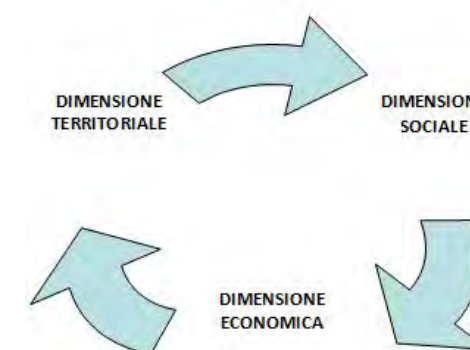
## B. GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

In questa parte del DPRU, così come indicato all' art. 3 c.3 lett. a) della L.R. 21/2008, vengono esplicitati gli obiettivi generali, di riqualificazione urbana, inclusione sociale e di sviluppo economico in obiettivi specifici a livello comunale, il cui perseguimento deve essere attuato attraverso specifiche azioni da condividere mediante processi partecipativi.

Infatti, coerentemente con l'adozione di un approccio strategico della rigenerazione, perché tali obiettivi siano più efficacemente "orientati all'azione", è necessario che essi siano costruiti attraverso la partecipazione dei diversi soggetti territoriali e strettamente connessi al quadro delle conoscenze, nonché all'individuazione di rischi e opportunità.

Gli obiettivi da perseguire investono quindi le seguenti tre dimensioni con le relative strategie di seguito indicate:

- *dimensione territoriale - dimensione sociale - dimensione economica.*



### 1. DIMENSIONE TERRITORIALE

strategia:

*riqualificazione del territorio urbano*

### 2. DIMENSIONE SOCIALE

strategia:

*migliorare le condizioni di vita degli abitanti e creare senso di comunità*

### 3. DIMENSIONE ECONOMICA

strategia:

*creare opportunità*

In generale gli **obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sviluppo economico**, condivisi con tutti i soggetti direttamente ed indirettamente interessati possono essere così declinati:

- a) **riequilibrare il centro storico attualmente in stato di abbandono ed impoverito dal progressivo svuotamento delle funzioni** (lavoro, tempo libero, residenza, attività commerciali ed artigianali);
- b) **bloccare lo spreco di territorio attraverso:** il pieno riuso di spazi già urbanizzati, sostituzione edilizia (ove possibile),

rifunzionalizzazione degli edifici e/o delle aree di proprietà sia pubblica che privata, privilegiando le localizzazioni dei nuovi interventi in aree già urbanizzate e servite dalle reti esistenti della mobilità e tecnologiche, pertanto, più prossime ai contesti consolidati o in via di consolidamento, e comunque quelle che comportano una minore incidenza dei costi e dei consumi per la realizzazione delle urbanizzazioni e per la gestione urbana (trasporti, rifiuti, manutenzione urbana, ecc.);

c) **governare i mutamenti, convertendoli in occasioni di progresso**, anziché subire gli eventi;

d) **disciplinare interessi diversi e competenze specifiche**, per giungere ad una chiara individuazione di quello che costituisce "interesse collettivo";

e) **innescare azioni diffuse di rigenerazione urbana che costituiscano base per incentivare interventi anche privati**;

f) **migliorare le condizioni di vita degli abitanti intervenendo sul degrado ambientale e delle reti di percorrenza**;

g) **aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale determinando le condizioni per l'housing sociale**;

h) **risanamento dell'ambiente urbano** da perseguire attraverso il risparmio energetico e l'uso di tecnologie ecocompatibili e sostenibili, la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, luminoso, ecc.;

i) **aumento della permeabilità dei suoli urbani e del verde urbano** anche mediante la previsione di specifici indici di densità vegetazionale, arborea e arbustive, di permeabilità e di reti ecologiche quali fattori di rigenerazione ambientale degli insediamenti urbani;

l) **abbattimento delle barriere architettoniche** anche attraverso la redazione del PEBA, e dello sviluppo di forme di **mobilità sostenibile**, come quella pedonale e ciclabile attraverso il PIMUS;

h) **perseguire l'obiettivo della qualità globale**.

### Le politiche per la sostenibilità

Tra i provvedimenti maggiormente utili nel percorso di rigenerazione urbana, come precedentemente detto, dobbiamo ricordare la L.R. 13/2008 "Norme per l'abitare sostenibile" che pone le condizioni per migliorare l'ambiente insediativo attraverso la promozione e l'incentivazione della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico sia nelle trasformazioni territoriali e urbane sia nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, comunque privilegiando la tutela e valorizzazione delle proprie peculiarità storiche, ambientali, culturali e sociali; questa legge opera quindi su due scale di intervento (territoriale-urbanistica e locale-edilizia) definendo obiettivi, criteri e modalità per il perseguimento della sostenibilità ambientale.

Gli strumenti urbanistici, sia quelli generali che quelli esecutivi, come

anche i PIRU, dovranno stabilire criteri per perseguire i seguenti obiettivi di sostenibilità:

- lo sviluppo armonico del territorio, dei tessuti urbani e delle attività produttive;

- la compatibilità dei processi di trasformazione e uso del suolo con la sicurezza, l'integrità fisica e con la identità storico-culturale del territorio;

- la valorizzazione delle risorse identitarie e delle produzioni autoctone per un sano e durevole sviluppo locale;

- il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e della salubrità degli insediamenti;

- la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturalistico-ambientali, attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;

- la riduzione del consumo di nuovo territorio, evitando l'occupazione di suoli ad alto valore agricolo e/o naturalistico, privilegiando il risanamento e recupero di aree degradate e la sostituzione dei tessuti esistenti ovvero la loro riorganizzazione e riqualificazione per migliorarne la qualità e la sostenibilità ambientale.

Gli **obiettivi della sostenibilità ambientali** si raggiungono attraverso azioni coordinate di:

- educazione e modifica dei comportamenti degli individui
- utilizzo di fonti rinnovabili
- edilizia sostenibile
- mobilità sostenibile
- infrastrutture di rete

La **Carta Audis della Rigenerazione Urbana**, individua in una matrice gli **obiettivi, gli attori, gli strumenti e la qualità** da considerare in un progetto di rigenerazione urbana.

Obiettivi	Attori	Strumenti	Qualità
<b>Esplicitare gli ambiti della rigenerazione</b>	Il Pubblico	Le politiche pubbliche	La qualità urbana
<b>Riequilibrare i centri urbani</b>	Il Privato economico	La partnership pubblico - privato	La qualità urbanistica
<b>Bloccare lo spreco di territorio</b>	Il privato collettivo	La valutazione	La qualità architettonica
<b>Governare i mutamenti</b>		L'informazione	La qualità dello spazio pubblico
<b>Integrare discipline, interessi e competenze</b>		La partecipazione	La qualità sociale
<b>Affermare il ruolo insostituibile delle decisioni condivise</b>			La qualità economica
<b>Innescare azioni diffuse di rigenerazione urbana</b>			La qualità ambientale
<b>Aprire la riflessione sulla Città da Rottamare</b>			La qualità energetica
			La qualità culturale
			La qualità paesaggistica

Gli obiettivi sono:

• **esplicitare gli ambiti della rigenerazione** che determinano la qualità di una trasformazione urbana per consentire una valutazione trasparente dei processi in corso;

• **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 sulla Città da Rottamare** sulle modalità di rigenerazione anche di quelle parti di città residenziale che hanno esaurito il proprio ciclo economico e sono in stato di grave degrado fisico e spesso sociale.

Gli attori sono:

- **il pubblico**
- **il privato economico**
- **il privato collettivo**

Gli strumenti sono:

- **le politiche pubbliche**
- **la partnership pubblico-privato**
- **la valutazione**
- **l'informazione**
- **la partecipazione**

La qualità:

• **la qualità urbana** si persegue creando un rapporto dinamico tra gli elementi legati alla riqualificazione di un'area e quelli più ampi del contesto nel quale essa insiste. La somma di singoli buoni progetti non basta, infatti, a garantire qualità urbana, in termini di miglioramento della vita dei cittadini.

I presupposti per realizzare gli interventi di rigenerazione sono essenzialmente:

- che il governo della riorganizzazione territoriale sia esercitato dalle istituzioni in modo sempre più aperto al contributo di tutti gli attori;
- che i processi di trasformazione abbiano come obiettivo generale quello



di contribuire a realizzare maggiore coesione sociale ed economica, presupposto per lo sviluppo di tutto il territorio;

- che il giudizio sulla qualità di ogni singolo intervento comprenda la sua capacità di integrazione fisica, sociale ed economica con il contesto urbano e che l'effetto riqualificativo sia duraturo nel tempo;

• **la qualità urbanistica** si persegue inquadrando ogni progetto di rigenerazione in una logica definita a monte. Senza un disegno complessivo c'è il rischio che prevalga la logica interna del singolo progetto, a scapito della collettività e della qualità urbana.

Parametri:

- coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti (strategie);

- mix di funzioni;

- dotazione infrastrutturale per la mobilità pubblica e privata, grado di miglioramento rispetto allo stato ex ante;

- il grado di partnership pubblico/privato;

- il grado di integrazione fisica con il contesto urbano in cui si colloca l'area;

• **la qualità architettonica** di un processo di rigenerazione è riferita sia ai manufatti progettati ex-novo che a quelli riqualificati e costituisce un'occasione per elevare la qualità complessiva della città del '900.

Parametri:

- considerazione dei nuovi stili dell'abitare, vivere e lavorare;

- integrazione di soluzioni tecniche e progettuali per la sostenibilità;

- durabilità delle opere architettoniche;

- permanenza e/o trasformazioni dell'identità fisica del sito.

• **la qualità dello spazio pubblico** favorisce lo sviluppo, la convivenza civile, la comunicazione e l'aggregazione sociale, la sicurezza, la conoscenza reciproca e la partecipazione.

Parametri:

- rilevanza dello spazio pubblico nella progettazione generale;

- fruibilità, accessibilità e sicurezza dello spazio pubblico;

- grado di attenzione alla mobilità pedonale/lenta.

• **la qualità sociale** significa benessere per gli abitanti (residenti e city users), sia come individui che come collettività. Essa è un fattore imprescindibile nelle operazioni di riqualificazione urbana.

Parametri:

- varietà di offerta residenziale: proprietà e fasce di costo, affitto, social housing,...;

- presenza o generazione di attività lavorative;

- dotazione di servizi alla persona (scuole, impianti sportivi, centri assistenziali,...);

- dotazione di servizi di quartiere (commercio, pubblici esercizi,...);

- integrazione con il sistema urbano;

- grado di informazione dei cittadini sugli obiettivi, caratteristiche, tempistiche, del progetto;

- grado di partecipazione dei cittadini alla definizione del progetto;

- trasformazione della composizione sociale.

• **la qualità economica** per raggiungerla è fondamentale che la progettazione economica e finanziaria alla base di un intervento nasca insieme ad esso e sia coerente con gli strumenti pianificatori e programmatici generali.

Parametri:

- cronoprogramma;

- completezza, tenuta e trasparenza del Piano Economico Finanziario;

- integrazione economica e grado di compatibilità con le funzioni economiche esistenti nel contesto;

- unità locali e addetti per settori economici, realizzati dal progetto;

costo complessivo dell'intervento.

• **la qualità ambientale** attraverso il recupero delle aree urbane dismesse si hanno due importanti ricadute sulla qualità ambientale: la prima è legata ai fattori generali che definiscono la crescita sostenibile di una città; la seconda riguarda le bonifiche ambientali che tale recupero produce quando, come accade nella maggior parte di casi, si tratta di siti storicamente inquinati.

Parametri:

- progettazione degli spazi aperti per il riequilibrio bioclimatico dell'area e della città;

- grado di relazione tra il progetto urbanistico/architettonico, il progetto di bonifica e tempi di intervento di bonifica;

- carico ambientale del progetto bonifica sul resto del territorio;

- programmazione del riutilizzo dei materiali di costruzione;

- impronta ambientale.

• **la qualità energetica** è fondamentale in quanto l'obiettivo dichiarato del nostro tempo devono essere le eco-città, caratterizzate dal contenimento dei consumi energetici, dall'impiego minimo di risorse naturali, dalla riduzione dei rifiuti e delle emissioni clima-alteranti, nel rispetto di elevati standard abitativi.

Parametri:

- grado di attenzione al risparmio/produzione energetica sul 100% dell'area;

- numero di edifici ristrutturati con finalità di risparmio energetico e nuova classificazione;

- numero di edifici di nuova costruzione realizzati e classe di appartenenza;

- bilancio energetico/presenza di impianti di generazione/riciclaggio di energia.

• **la qualità culturale** si ottiene attraverso il lavoro di ricerca, indagine e ascolto del luogo e dei suoi abitanti, premessa necessaria ad ogni progetto di rigenerazione che deve accompagnare la sua realizzazione in tutte le fasi.

Parametri:

- trasformazione in continuità o discontinuità con l'evoluzione storico/

culturale dell'area e del contesto e grado di considerazione della storia fisica, economica e sociale dell'area e della città;

- il tipo di intervento: restauro, recupero, ristrutturazione, sostituzione;

- il processo di definizione del progetto.

• **la qualità paesaggistica** si persegue ricercando una giusta sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente, il sistema delle risorse di cui gode e il sistema sociale ed economico espresso dalla comunità che in esso vive, creando un bene paesaggio inteso come costruzione collettiva.

Parametri:

- valutazione dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di scala vasta (paesaggio esterno);

- valutazione dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico di contesto (paesaggio interno);

- bilancio tra prima e dopo.

Pertanto, per ciascuna delle dieci qualità sopra richiamate, la **Matrice** fissa un obiettivo generale e più obiettivi operativi a partire dai quali individua i parametri, ciascuno dei quali viene misurato tramite indicatori.

Il sistema valutativo che la Matrice offre, consente una lettura trasversale e completa dei progetti di rigenerazione e facilita il confronto pubblico-privato più trasparente ed efficace.

In conclusione si può affermare che la Matrice e la carta Audis rappresentano un buon esempio a scala urbana, le varie certificazioni (LEED, Casa Clima, Itaca, ecc.) rappresentano a scala edilizia, elementi per il raggiungimento di standard qualitativi di sostenibilità urbanistica, sociale, economico, culturale, energetica ed ambientale.



## C. GLI AMBITI TERRITORIALI DA SOTTOPORRE A PROGRAMMI INTEGRATI DI RIGENERAZIONE URBANA

### C.1 LA DEFINIZIONE E LA INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI

L'analisi conoscitiva propedeutica alla definizione del presente documento programmatico di rigenerazione urbana, ha riguardato la ricognizione conoscitiva dell'intero abitato di Castellana Grotte.

Preliminarmente è stata effettuata l'analisi delle condizioni di contesto urbano e delle connesse problematiche sociali definito "quadro delle conoscenze", indagine che porrà anche le basi per il monitoraggio dei risultati che si conseguiranno nel tempo con la realizzazione degli interventi effettuati attraverso i PIRU.

Le attività svolte sono state mirate alla costruzione di un quadro conoscitivo, alla definizione dei livelli di trasformabilità delle aree d'intervento, alla ricognizione delle esperienze già realizzate o avviate in tema di trasformazione urbana ed analisi di *benchmarking* ed hanno riguardato i principali ambiti d'intervento indicati dalla L.R. 29 luglio 2008, n. 21 "Norme di rigenerazione urbana", ovvero:

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

In coerenza con quanto emerso dal quadro conoscitivo e con la visione programmatica di rigenerazione urbana, definita dall'A.C. e declinata negli obiettivi generali e specifici, in questa parte del DPRU vengono individuati gli **ambiti territoriali di intervento, totalmente o prevalentemente edificati**, all'interno dei quali sarà possibile definire una strategia integrata di rigenerazione urbana attraverso l'approvazione dei PIRU.

Gli ambiti sono stati individuati in apposite planimetrie allegate al presente DPRU (elaborato grafico Tav. 01 - Tav. 02).

Nel DPRU non è obbligatorio definire un perimetro urbanistico per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione, in quanto tale approfondimento viene rinviato in fase di elaborazione dei Programmi di Rigenerazione Urbana (PIRU).

A seguito dell'approfondita analisi del contesto urbano di riferimento, dei vincoli presenti nelle diverse aree, degli interventi già programmati o realizzati in alcuni ambiti urbani, l'attenzione si è concentrata sulla particolare situazione in cui versa il tessuto edificato esistente ed in particolare partendo dal centro storico e dalla zona edificata circostante,

che la V.G. al PRG definisce zona A2 di interesse ambientale e la zona di completamento B nella quale sono ubicate la quasi totalità degli edifici di carattere sociale della città.

Tutto quanto innanzi esposto ha concorso ad individuare nel **centro storico così come definito nella V.G. al PRG, il primo ambito territoriale su cui concentrare l'attenzione per lo sviluppo di un primo programma integrato di rigenerazione urbana seguito dalla scelta del polo sociale ubicato immediatamente adiacente all'edificato storico contenitore di tutti i servizi indispensabili per una comunità, seguito dalla scelta dell'ambito habit Grotte che rappresenta la matrice di sviluppo turistico ed economico della città al tempo stesso da tutelare e valorizzare.**

### C.2 IDEA GUIDA DELLA RIGENERAZIONE

I concetti chiave della rigenerazione sono:

- ruolo delle città e delle aree urbane quali motori economici, centri di innovazione, luoghi della concentrazione non solo di degrado fisico (carenza o scarsa qualità di infrastrutture e spazi pubblici), ma anche di problemi sociali ed economici;
- integrazione tra azioni volte alla riqualificazione dell'ambiente costruito, al miglioramento della qualità ecologica, a promuovere occupazione e contrastare l'esclusione sociale;
- partecipazione degli abitanti alla elaborazione delle proposte al fine di garantire risposte ai loro bisogni, desideri, aspettative;
- coinvolgimento degli attori pubblici e privati nella progettazione e attuazione del programma;
- sostenibilità ambientale per migliorare la qualità ecologica delle città.

In questo quadro il Documento Programmatico per la rigenerazione urbana a livello **macro** individua l'obiettivo principale del suo sistema integrato di interventi nel miglioramento della qualità della vita della popolazione, successivamente tale sistema è poi scomposto in ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana, passando attraverso la partecipazione della comunità locale e privilegiando il contrasto al degrado materiale e immateriale, l'inclusione sociale, la sostenibilità ambientale e le politiche pubbliche innovative per la residenzialità ed il lavoro.

In particolare l'obiettivo di contrastare l'abbandono che genera degrado, marginalità, esclusione sociale ed ingiustizie ambientali verrà conseguito attraverso i seguenti obiettivi operativi:

1) contrastare l'abbandono e il degrado urbano anche mediante azioni di riqualificazione di edifici industriali/artigianali dismessi ed il recupero e riuso di spazi abbandonati e degradati per il soddisfacimento della

domanda di centri di aggregazione sociale, culturale sportiva, di verde urbano, di edilizia sperimentale ecosostenibile, con progetti integrati ed un approccio partecipativo;

2) consolidare, rafforzare, riqualificare, razionalizzare e, dove necessario, disegnare le reti funzionali e tutte quelle trame di relazione che connettono i luoghi abitati, di produzione e di consumo, quelli storici, quelli naturalistici e di svago.

Partendo dall'elencazione delle criticità, il Programma di Rigenerazione Urbana dovrà individuare un Piano di Interventi prioritari sulla base delle *idee guida* della rigenerazione e della possibilità di accesso a finanziamenti pubblici e privati, con indicazione dei soggetti coinvolti.

La città dovrà mantenere saldi i caratteri del suo tessuto storico e delle emergenze architettoniche, e di quella parte del tessuto edificato "periferico" della seconda metà del '900, che rivela problematiche attinenti una scarsa qualità architettonica ed un degrado materiale particolarmente evidente in alcune zone contigue lo stesso centro storico vero luogo identitario di ogni città.

Infatti il territorio si è riempito di edifici quasi esclusivamente residenziali che hanno saturato l'intera tessuto cittadino, di contro le amministrazioni comunali negli anni passati non hanno provveduto alla realizzazione ed attuazione di interventi già previsti dalla V.G. al PRG con gli standards urbanistici, ed in particolare attrezzature e servizi indispensabili per garantire la vivibilità e la qualità della città.

Avviare il Percorso della Rigenerazione Urbana ed in particolare, la scelta di porre al centro sia il miglioramento dell'abitabilità territoriale che la costruzione progressiva di una nuova urbanità ha attraversato una fase di discussione della comunità castellanese che ha riconosciuto nelle seguenti considerazioni prioritarie la base portante del processo di rigenerazione, ed in particolare:

- **riqualificare la città su "sé stessa"**, restituendo alla cittadinanza un sistema di spazi pubblici e luoghi di incontro collettivo tale da costituire rete integrata, unire senza soluzione di continuità i poli del centro storico, gli spazi riqualificati della periferia e delle zone di recente espansione, i grandi poli di attrazione del territorio rurale e naturale;
- **evitare per il futuro ulteriori ingiustificate espansioni edificatorie** di frangia urbana concentrando, coerentemente col principio di conservazione e concentrazione delle massime qualità degli ambienti pubblici (qualità proiettata direttamente anche sugli ambiti privati), le trasformazioni nel riuso/recupero degli ambiti interstiziali e inutilizzati (infilli development) nel quadro della riqualificazione delle periferie e dei poli urbanizzati sottoutilizzati;
- **promuovere il rilancio abitativo e di qualità dei servizi nel centro**



storico e nelle zone contigue, con un'elevata qualità tecnologica, spaziale, di relazione, in grado di unire la tradizione alle nuove esigenze e a quelle prevedibili del futuro;

- realizzare progetti di riqualificazione urbana caratterizzati da un ricco e diversificato mix funzionale, di accessibilità economica, di offerta per varie fasce di residenti, operatori, frequentatori, modalità di trasporto;

- prevedere le eventuali nuove urbanizzazioni, rigorosamente ed esclusivamente a bordo urbano, localizzate e contestualizzate secondo i caratteri della migliore accessibilità trasportistica intermodale, e saranno anche l'occasione per sperimentare, con minori vincoli rispetto a quelli determinati dal tessuto storico, le soluzioni tecniche e organizzative più avanzate;

- verificare che nella progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione urbana sia obbligatoriamente prevista e organicamente inserita una quota di offerta abitativa destinata ai gruppi sociali e alle fasce d'età più deboli; ciò che da un lato favorisce inclusione e diversificazione, dall'altro costituisce un antidoto e prevenzione al formarsi di sacche problematiche, come insegnano le recenti e meno recenti vicende di degrado dei complessi monoclasse realizzati soprattutto nella seconda metà del '900 nonché, nello specifico delle città europee e italiane, quelle dei tessuti abitativi tradizionali nei centri storico-monumentali;

Dalle considerazioni esposte è derivata la definizione dell'obiettivo specifico primario ossia **promuovere la riqualificazione urbana partendo dal centro urbano**, funzionale, appunto, a promuovere processi di recupero e riqualificazione delle parti pubbliche, quale condizione imprescindibile per consentire ai cittadini di poter fruire del proprio patrimonio architettonico e anche storico (centro storico), **accrescendo il senso di appartenenza e migliorandone le condizioni di vivibilità.**

Da qui la necessità di intervenire con piani complessi e integrati di riqualificazione finalizzati a dotare le aree urbane di quei requisiti minimi in grado di rendere gli attuali agglomerati urbani e periferici parti integrate di un unico centro urbano.

La rigenerazione urbana si candida, quindi a svolgere la funzione di motore dell'azione amministrativa a livello comunale ed esprime l'orizzonte di lungo periodo da realizzarsi progressivamente attraverso l'attuazione delle politiche, degli obiettivi e delle azioni contenuti nel Documento Programmatico del Programma di Rigenerazione Urbana, nonché attraverso l'azione intesa nel suo insieme, così come si è voluta identificare Castellana Grotte 2022 azione generazione.

### C.3 GLI AMBITI DI INTERVENTO

Dai suddetti criteri generali e dall'analisi precedentemente svolta, scaturisce la scelta dei seguenti ambiti di intervento:

- **Ambito 1 - CENTRO STORICO**
- **Ambito 2 - POLO SOCIALE**
- **Ambito 3 - HABITAT GROTTI**

#### C.3.1 AMBITO 1 - CENTRO STORICO

##### A - Caratteristiche d'ambito

Tale Ambito di intervento comprende la parte edificata che ricade completamente nella V.G. al PRG in zona A1. La forma attuale del nucleo antico richiama quella della maggior parte dei centri storici pugliesi caratterizzati da un impianto tondeggiante sviluppatosi intorno alla chiesa principale del paese. Forma evidente dalla planimetria nella quale sono stati individuati alcuni elementi di forza, spazi adatti alla riqualificazione urbana. Tra questi, di notevole importanza risulta largo san leone Magno, spazio derivante dalla demolizione del 1934 dell'antico palazzo Badessale che da secoli ostruiva la facciata principale posta a ovest della chiesa (evidenziato in rosso). Di notevole importanza è la chiesa del Purgatorio posta in direzione trasversale alla facciata principale della chiesa Madre in quanto come si evince dalla planimetria sopra riportata essa si collocava con al fianco una parte del palazzo Badessale.

Chiesa museo, poiché contiene innumerevoli opere di Vincenzo Fato, notissimo pittore castellanese di metà '700. Altri elementi di pregio da evidenziare e valorizzare sono le porte antiche della città porta delle Olive, della Gabella, Pentimi e Grande, elementi oggi scomparsi ma di importanza notevole nell'analisi della formazione dell'ambito "centro storico", come anche la piccola chiesa dedicata a San Leonardo in via Storta, la chiesa dedicata a san Nicola e Onofrio.

Elemento oggetto di recenti lavori di restauri è il "Palazzo de Consolibus" sito in via Don Pietro Giannuzzi anch'esso oggetto di demolizione di una parte dello stesso avvenuta in data 1934.

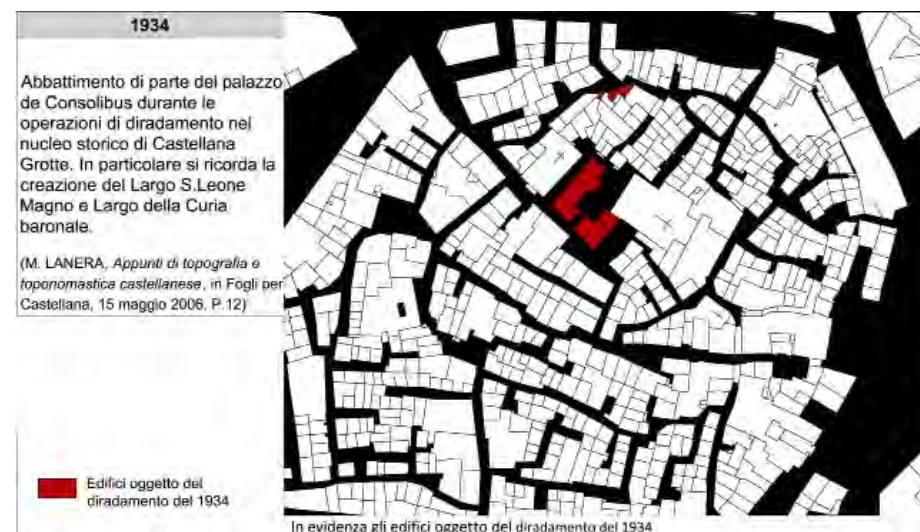


Foto tratta da MASTROMARINO D., *Castellana fuori e dentro le mura, Sviluppo urbano, antiche famiglie, pubblica amministrazione e territorio rurale tra il XVII ed il XIX secolo*, p. 477 – estratto del calendario del 1931). Si nota l'esistenza dell'edificio sulla sinistra, attualmente demolito.

Nell'ambito centro storico riveste notevole importanza l'attuale palazzo De Bellis già palazzo dell'Erba caratterizzato dal bellissimo arco ogivale confuso dai più con l'antica porta Grande, importante asse di penetrazione nel centro storico sul quale sorge palazzo Rossi e si impianta l'antica via piazza Vecchia.

Risorsa interessante per un progetto di rigenerazione urbana è anche l'attuale largo Bari nei pressi dell'antica Porta Nuova così come il largo Porta Grande sede dell'antico lago castellanese sul quale venne a fondarsi successivamente la chiesa e il convento dei Paolotti.

A partire dagli anni '70 il centro storico ha perso la sua anima fatta di tradizioni, botteghe, connessioni familiari e legami sociali.

Il progressivo spopolamento e il processo di sostituzione dei residenti, che ha portato in questa zona di Castellana Grotte molti abitanti appartenenti alle fasce sociali più deboli tra cui tanti cittadini stranieri, hanno contribuito a determinare una condizione di diffuso degrado

del patrimonio edilizio storico e dell'ambiente urbano e fenomeni di disagio sociale.

Dal punto di vista edilizio, i fabbricati del Centro Storico presentano caratteri morfologici e stilistici differenziati: le unità edilizie, pur nelle differenziazioni che posizione ed epoca di realizzazione inducono nel costruito, mostrano la corrispondenza ad un sistema organizzativo e spaziale con caratteri di modularità e/o costanza costruttiva, tale da dar luogo ad edifici simili e ripetuti. L'analisi di rilievi e documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato delle costanti spaziali, costruttive e distributive che hanno permesso di identificare i seguenti tipi edilizi:

**a. edifici unifamiliari**, monocellulari o pluricellulari, a sviluppo preferibilmente verticale, con accesso diretto dalla strada, composte da un piano seminterrato, rialzato, primo (con eventuale soffitta) da un piano primo e secondo; oppure piano terra, primo e secondo (con eventuale soffitta). Avente destinazione residenziale il piano primo e secondo (ovvero rialzato e primo), mentre a deposito e cantina il piano seminterrato e la soffitta. Queste case si contraddistinguono anche dalla presenza di uno o due gradini esterni in pietra rispetto al piano stradale da cui si accede per mezzo di un portone in legno ed una scala lineare con gradini molto alti ai vari piani superiori. Il prospetto principale fronteggiante la pubblica via si compone molto semplicemente di una finestra incorniciata da stipiti in pietra lavorata, cui si accede su un balcone in pietra generalmente di dimensioni maggiori quello posto al piano primo. La facciata è interamente intonacata a copertura del paramento murario in pietra. I soffitti dei piani seminterrato (o terra) ed il piano rialzato (o primo) sono a volta in pietra, mentre il piano secondo è a falda con travi in legno e tegole in argilla a copertura o anch'esso a volta in pietra;

**b. edifici unifamiliari, di maggiore sviluppo orizzontale**, con accesso diretto su strada;

**c. edifici unifamiliari, di notevole sviluppo orizzontale, con accesso da androne o corte interna (palazzi)** composti generalmente da un piano terra, primo (o nobile), secondo con eventuali soffitte. L'accesso ai piani avviene per il mezzo di una scala generalmente importante nelle dimensioni e nella forma. Il piano terra a destinazione deposito e rimesse (stalle), il piano primo a destinazione residenziale principale, mentre il piano secondo di servizio. Dal punto di vista architettonico la facciata è generalmente simmetrica, più o meno decorata, divisa da fasce orizzontali con cornici e marcapiano in pietra, verticalmente la suddivisione della facciata avviene per mezzo di cantonali (bugnate o lisce) e lesene, che scandiscono le finestre o i balconi aggettanti (sorretti da cantoni) il tutto in pietra e con le ringhiere decorate. La facciata in corrispondenza del piano terra è in pietra (bugnata o liscia), mentre la restante parte intonacata. Un grande portone d'ingresso in legno scandisce l'accesso al palazzo, mentre il coronamento della facciata è

realizzato con cornici modanati aggettanti.

All'interno i soffitti dei piani terra e primo sono a volta in pietra eventualmente decorati al piano nobile e la scala, mentre il piano secondo è a falde inclinate in legno realizzato con travi, capriate, e successiva posa di tegole in argilla a copertura, poste su listelli in legno;

**d. edifici pubblici;**

**e. edifici religiosi.**

## **B- Problematiche**

Il **nucleo antico**, pur trovandosi in una posizione centrale all'interno del tessuto edilizio complessivo della città, risulta essere di fatto **marginalizzato**. L'insufficiente dotazione di servizi, di aree verdi attrezzate, di attività commerciali e parcheggi, la scarsa pulizia delle strade sono avvertite come carenze cui porre rimedio non soltanto dagli abitanti stanziali del centro storico, ma da tutti i cittadini che vorrebbero vedere di nuovo viva questa parte molto amata del proprio paese.

Il centro storico malgrado i diversi livelli di degrado e compromissione presenti (stratificazioni, abusivismi, materiali e tecniche decontestualizzati), resta in parte integro per quanto attiene il tessuto edilizio originario. Conserva un fascino indiscutibile sia per il valore testimoniale sia per un'indubbia qualità della spazialità urbana. Il valore sociale e culturale legato a questi luoghi costituisce, inoltre, una enorme potenzialità sotto utilizzata in un'ottica di fruizione turistica e culturale.

Lo stato di conservazione dei tessuti urbani, nonostante alcune aree di degrado ed uno scarso livello qualitativo degli interventi di manutenzione, resta buono, ed è proprio nell'articolazione degli slarghi e delle stradine, dei vicoli e delle "gnostre" che è possibile percepire lo spirito del luogo che per secoli ha legato il proprio assetto spaziale alla antica cultura del vicinato.

## **C- Strategie e obiettivi di Rigenerazione**

Uno degli obiettivi prioritari da perseguire per poter attivare la rigenerazione del centro storico di Castellana Grotte consiste nel **renderlo adeguato per l'inserimento di nuove funzioni**, diverse da quella residenziale, di carattere commerciale, ricettivo e artigianale. Favorendo la diversificazione delle destinazioni d'uso degli immobili storici, incentivando l'insediamento di servizi, attività ricettive, culturali, sociali, commerciali e artigianali si stimolerebbe lo sviluppo di un nuovo **mix funzionale**, che creerebbe anche interessanti opportunità di lavoro soprattutto per i cittadini più giovani, e si promuoverebbe il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio storico che verrebbe riportato, così, a nuova vita.

Pertanto, il centro storico sarà oggetto di interventi quali la

riqualificazione dei percorsi, delle infrastrutture a rete (interramento cavi aerei, pubblica illuminazione, centralizzazione antenne televisive, pavimentazione, rete idrica, rete fogna nera ed arredo urbano), al fine di coniugare il miglioramento della vivibilità dei residenti ed accrescerne l'attrattività turistica per uno sviluppo socio-economico sostenibile, come è avvenuto in questi anni in molti comuni limitrofi (Alberobello, Locorotondo, Cisternino, ecc.).

Necessitano di interventi di riqualificazione e di caratterizzazione architettonica gli spazi "esterni" di delimitazione del nucleo antico, in modo particolare Via F.lli Bandiera, Largo Porta Grande, Via Piazza Vecchia, Via dell'Unità in parte recuperata dopo il crollo degli edifici a seguito di apertura di una voragine e dei fronti edilizi che su di esse si affacciano, al fine di recuperare l'identità a questi luoghi che in questi anni di totale abbandono hanno smarrito.

Tali aree potranno essere recuperate al fine di essere destinate al servizio del centro storico, diventando così zone cerniera tra la parte antica e l'altro ambito di intervento individuato dal DPRU "polo sociale".

Inoltre, incentivazione e sostegno al recupero di unità abitative interne al nucleo antico per incrementare l'offerta turistica da destinare ad attività artigianali, commerciali e ricettive, con l'utilizzo di fondi per l'incentivazione ed il sostegno al recupero di unità abitative interne ai nuclei antichi per incrementare l'offerta turistica da destinare ad attività artigianali, commerciali e ricettive. Al fine di recuperare i numerosi edifici in stato di abbandono da parte dei privati si prevede che gli interventi siano agevolati tramite concessione di incentivi per realizzare strutture ricettive diffuse e per valorizzare l'artigianato locale e la creazione di nuove attività commerciali compatibili con il particolare contesto.

Definizione di un regolamento (già previsto nel DPRT) per la disciplina degli interventi edilizi nel centro storico (materiali, colori, aperture ed infissi, insegne, elementi decorativi, ecc.). Anche se il centro storico è dotato di ben tre Piani Particolareggiati del Centro Storico, tutto questo non ha impedito a sviluppare una situazione di diffuso degrado, con realizzazione di interventi edilizi da parte dei privati che hanno alterato e manomesso in maniera irreversibile la presenza di tutti quegli elementi caratteristici dei manufatti edilizi presenti (l'inserimento di infissi in alluminio, in anticorodal, la realizzazione di aperture sul paramento murario esistente, ecc.).

**Sinteticamente: il nucleo storico** in molte delle sue parti risulta caratterizzato da un **diffuso degrado edilizio ed ambientale**.

In generale il nucleo antico risulta carente di spazi pubblici attrezzati e di servizi in genere, di parcheggi a servizio della residenza.

Come detto anche **molte unità abitative versano in cattivo e precario stato di conservazione** e pertanto si potrebbe intervenire su di esse



contestualmente ad interventi sulle urbanizzazioni primarie in modo da recuperare interamente il nucleo antico.

A fronte delle peculiarità e criticità evidenziate, nello specifico gli obiettivi di rigenerazione urbana saranno perseguiti in questo ambito attraverso:

- **riqualificazione delle aree pubbliche al fine di eliminare il degrado ed aumentare l'igiene e il decoro urbano**
- **potenziamento della pubblica illuminazione**
- **riqualificazione dei percorsi basolati e degli slarghi con arredo urbano**
- **adeguamento degli impianti a rete esistenti e predisposizione per impianti di nuove tecnologie**
- **razionalizzazione del traffico e miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità pedonale.**

#### **ANALISI SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) DELL'AMBITO E SISTEMATIZZAZIONE DEL PROCESSO ATTRAVERSO L'INDIVIDUAZIONE SPECIFICA DEGLI OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE URBANA, INCLUSIONE SOCIALE E SVILUPPO ECONOMICO**

Il **documento programmatico**, basandosi sull'analisi dei problemi di degrado fisico e disagio abitativo e socio-economico e in coerenza con gli indirizzi dettati dal documento regionale di assetto generale (DRAG), ha definito gli obiettivi di riqualificazione urbana, sociale, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale o intercomunale.

L'analisi SWOT è uno strumento tecnico di supporto decisionale capace di fornire risposte all'esigenza di razionalizzazione del processo rispetto a:

- **fattori interni**, modificabili/controllabili:

individuando i punti di forza e di debolezza dell'Ambito;

- **fattori esterni**, non modificabili/non controllabili:

indicando gli elementi o le situazioni che potrebbero inficiare o limitare i risultati (rischi) e, le condizioni favorevoli e utili a raggiungere gli obiettivi prefissati (opportunità).

**ANALISI SWOT: AMBITO 1 - "CENTRO STORICO"**

STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
		punti di forza	punti di debolezza	rischi	opportunità	
<b>Dimensione territoriale - riqualificare il territorio urbano -</b>	qualità urbana	sostanziale integrità dei tessuti urbani antichi e delle loro stratificazioni  presenza di spazi pubblici potenzialmente oggetto di riqualificazione	scarsa presenza di contenitori culturali di proprietà pubblica  insufficiente dotazione infrastrutturale  degrado ambientale e fisico del tessuto edilizio  continuo processo di degrado anche strutturale degli edifici  basso livello degli interventi di restauro e manutenzioni  superfetazioni edilizie	degrado del patrimonio edilizio-abitativo sia pubblico che privato  peggioramento degli indici statistico-demografici dell'area  fenomeni di abbandono e degrado fisico e relazionale	presenza di Leggi regionali quali la L. 21/2008, che consente l'attivazione di strumenti di incentivo per stimolare l'intervento di privati  possibilità di partecipazione a bandi regionali, nazionali, che prevedono risorse finanziarie per il recupero e la rifunzionalizzazione di beni e servizi inseriti in programmi di Rigeenrazione  sensibilità dei cittadini ad intervenire nell' Ambito del Centro Storico  carta di Aalborg e possibile attivazione Agenda 21 locale	<b>RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</b>  1 - integrare e dotare il tessuto storico di infrastrutture efficienti attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle infrastrutture di rete  2 -migliorare la qualità abitativa e fruibilità degli spazi pubblici  3 -realizzare un sistema di incentivi che favoriscano l'intervento dei privati e l' insediamento di attività commerciali e artigianali  4 -potenziare la pubblica illuminazione per innalzare anche il livello di sicurezza  5 -realizzare nuovi spazi di socializzazione ed aggregazione  6- migliora le condizioni di legalità e sicurezza (videosorveglianza, ecc.)
	ambiente e cultura	presenza di un patrimonio ambientale e culturale di sufficiente valore	carezza di luoghi pubblici attrezzati per attività culturali aggregate  inadeguatezza della cartellonistica e della segnaletica dei beni culturali ed ambientali presenti  sostanziale degrado degli edifici di pregio storico			<b>ECO COMPATIBILITA'</b>  1 -recuperare e portare a valore le relazioni tra i beni culturali e ambientali al fine di esaltare l' attrattività della città storica  2 -elevare la consapevolezza tra i cittadini delle alte qualità dei beni storici presenti per il miglioramento del benessere e della qualità della vita  3 -elevare la consapevolezza tra i cittadini che occorre valorizzare l' identità del luogo
	mobilità		carezza di zone destinate a parcheggio e sistema viario insufficiente	flussi di attraversamento dell' ambito		<b>MOBILITA' ECOLOGICA</b>  1 -migliorare il grado di accessibilità del centro storico  2 -riorganizzare il sistema dei parcheggi (ZTL)  3 -promuovere la percorribilità pedonale



**ANALISI SWOT: AMBITO 1 - "CENTRO STORICO"**

STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
		punti di forza	punti di debolezza	rischi	opportunità	
<b>Dimensione economica - creare opportunità-</b>	competenze	possibilità di iniziative condotte da giovani e promosse dalla regione	<p>mancanza di promozione e valorizzazione dei beni culturali e dell'intero centro storico</p> <p>carezza di attività commerciali e piccolo artigianato</p>			<p><b>ESSERE PROTAGONISTI METTENDO A SISTEMA LE COMPETENZE</b></p> <p>1 - migliorare la capacità di autopromozione con le istituzioni provinciali e regionali , integrandole anche con organi quali Teatro Pubblico Pugliese, ecc.</p>
	attrattività		assenza di strategie per lo sviluppo economico ed il lavoro	scarso interesse degli investitori se non si creano le opportune condizioni	<p>presenza di numerosi visitari alle Grotte</p> <p>presenza dell' attività di promozione da parte della Provincia e della Regione</p>	<p><b>FAVORIRE INVESTIMENTO PRIVATO UTILIZZANDO INVESTIMENTO PUBBLICO QUALE "VOLANO"</b></p> <p>1 -recupero, riuso, riqualificazione urbana per favorire l'insediamento di attività commerciali, turistico ricettive, culturali, ecc.</p> <p>2 -sviluppare un turismo sostenibile</p>
	connessioni		inesistenza di rete fibrea ottica, wi-fi,ecc.	esclusione dall' accesso alle nuove tecnologie informatiche	presenza di programmi regionali che finanziano il potenziamento delle infrastrutture di rete	<p><b>CONNETTIVITA' ALLE RETI FISICHE, VIRTUALI E RELAZIONALI</b></p>
STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
<b>Dimensione sociale - migliorare la condizione di vita e creare senso di opportunità-</b>	servizi		<p>scarsa consapevolezza del valore ambientale e culturale del contesto</p> <p>carezza di attrezzature sociali e servizi</p>		piano di zona del distretto socio-sanitario	<p><b>RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI</b></p>
	commercio	attiva presenza di associazioni di categoria con capacità progettuali	scarsa presenza attività commerciali			<p><b>VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL' AMBITO</b></p> <p>1 -promuovere la localizzazione di attività commerciali diversificate anche con il sostegno e l'icentivazione comunale</p>
	coesione	<p>rinnovata sensibilità dell' importanza del centro storico</p> <p>presenza di associazioni di cittadini molto motivati e propositivi</p>	<p>presenza di situazioni di crisi e disagio sociale</p> <p>scarsa sicurezza sociale e microcriminalità giovanile</p>			<p><b>CURA DELLA CITTA' STORICA</b></p> <p>1 -potenziare e diffondere il concetto di identità</p>

## C.3.2 AMBITO 2 - POLO SOCIALE

### A - Caratteristiche d'ambito

Tale Ambito di intervento comprende la parte edificata che ricade completamente nella V.G. al PRG in zona A2 e parte delle aree B definite come "Zone residenziali di completamento" del contesto urbano a sud-ovest del nucleo antico, con l'asse che parte dalla stazione FSE che penetra in Piazza Garibaldi, e prosegue lungo Corso Italia e via Aldo Moro per giungere alla Scuola Media De Bellis in prossimità del grande polmone verde della città e precisamente la Villa Comunale "Tacconi" posta però all'esterno di questo ambito.

In questo ambito ricade anche il "Casalicchio" piccolo nucleo di case dei coloni che coltivavano le terre del vicino Convento di S. Francesco da Paolo. Stranamente da un punto di vista urbanistico nella V.G. al PRG vigente, tale parte di territorio ricade in zona di completamento residenziale B1 privo di ogni tutela ambientale e architettonica, ma che il DPRU intende considerare dal punto di visto storico culturale.

L'edificato della zona A2 comprende le strutture urbane costruite nel periodo ottocentesco con presenza di edifici di particolare valore storico e artistico di epoca precedente, che diventano così capisaldi fondamentali del processo di rigenerazione urbana che si vuole raggiungere.

Mentre il tessuto edilizio dell'edificato rientrante in zona B1 è prevalentemente quello della prima espansione moderna della città con gli edifici costruiti agli inizi del novecento ed oltre. In questa parte di città che si estende prevalentemente a sud-est, è caratterizzata dalla compresenza di residenza e di attività di tipo commerciale, ricreativo, amministrativo, sociale in prevalenza, funzioni proprie della città. Da questa considerazione nasce l'idea di chiamare tale ambito "polo sociale".

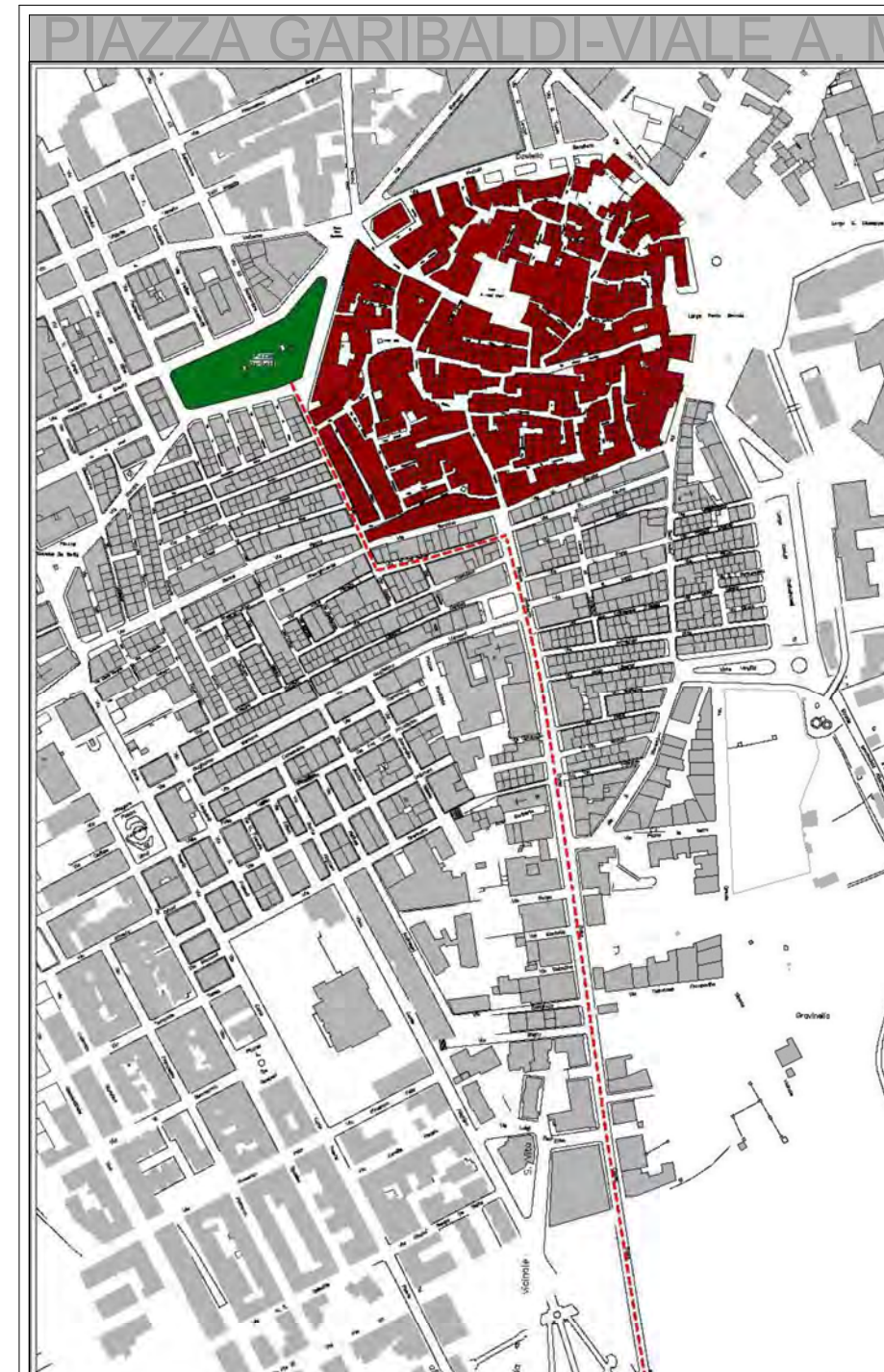
**Scelta:** individuazione dell'ambito, all'interno di un'area urbana omogenea, equidistante tra il centro e le periferie, all'interno della quale esistono già servizi dedicati alla fasce deboli, e alle famiglie (Centro Risorse per le Famiglie, Comunità educativa De Bellis per minori, RSSA Don Giovanni Silvestri per anziani, Casa della salute, Centro Polivalente per gli anziani), che tuttavia funzionano in modo separato e senza comunicazione tra loro. Tale ambito necessita di servizi comunicanti per una maggiore efficienza e di maggiori servizi che coinvolgano l'intero ambito al fine di poter agire sul benessere dei cittadini.

L'area urbana risulta abbastanza omogenea per cultura, tradizioni, abitudini, stile di vita.

### B- Problematiche

**Criticità sociale ed economica:** ambito abitato da persone anziane e non autonome, in alcuni casi in strutture antiche su più livelli.

All'interno dell'ambito sono presenti strutture scolastiche da riqualificare dal punto di vista energetico.



### C- Strategie e obiettivi di Rigenerazione

Pertanto, occorre intraprendere una nuova politica di welfare, incentrata sul benessere complessivo della persona, con particolare attenzione alla sua salute psico-fisica.

Questo sarebbe possibile con l'attivazione di servizi alla persona, comunicanti, che confluiscono in un unico spazio che ospiti i servizi di

cura e affiancamento alle persone e alle famiglie, si può individuare nel Palazzo dell'Erba di proprietà comunale non utilizzato da molti anni e in uno stato di abbandono generale, una potenziale sede del Centro Risorse famiglie = luogo di formazione, educazione alla genitorialità, supporto ai minori, polo di aggregazione e sintesi di tutte le attività dell'area, scuola di formazione per adulti, minori, educatori, e di tutti coloro che si occupano dei minori.

Questa strategia sarà utile a uniformare e a garantire un accesso diretto ai Servizi sia per le zone centrali, sia per le periferie, garantendo efficienza ed economicità perché permetterà di abbattere la duplicazione degli interventi, ed il cittadino trarrà il beneficio da tutto ciò.

**Recupero aree a rischio di esclusione e marginalità:** la centralità dell'ambito individuato permette una posizione privilegiata di osservatorio grazie alla quale sarà possibile individuare più celermente le condizioni di rischio e marginalità e permettere interventi tempestivi e di prevenzione, eliminando la devianza scaturita dalla solitudine, dal disagio economico e dal disagio familiare.

**A fronte delle peculiarità e criticità evidenziate, nello specifico gli obiettivi di rigenerazione urbana saranno perseguiti attraverso:**

**attrezzare e realizzare aree a verde attrezzate per un bacino di utenza differenziato per età e necessità**  
**realizzazione di nuovi spazi di socializzazione ed aggregazione ed organizzazione di eventi culturali**  
**realizzare una rete di connessione materiale ed immateriale tra le aree destinate agli usi pubblici, anche con percorsi sicuri ciclo-pedonali in prosecuzione ai tratti e ai punti di bike sharing**

- potenziamento del sistema di pubblica illuminazione (o nuovo) a basso impatto ambientale mediante tecnologia LED atto anche ad innalzare il livello di sicurezza
- miglioramento delle condizioni di legalità e sicurezza a favore dei cittadini e delle imprese (intensificazione dei controlli, videosorveglianza, ecc.).

**ANALISI SWOT: AMBITO 2 - "POLO SOCIALE"**

STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
		punti di forza	punti di debolezza	rischi	opportunità	
<b>Dimensione territoriale - riqualificare il territorio urbano -</b>	qualità urbana	<p>ampie aree attrezzabili a verde e/o strutture sportive</p> <p>sostanziale integrità dei tessuti urbani antichi e delle loro stratificazioni</p> <p>presenza di spazi ed edifici pubblici potenzialmente oggetto di riqualificazione</p> <p>ricchezze paesaggistiche, patrimonio storico-culturale, e naturalistico (Grotte di via Abate Eustasio)</p>	<p>scarsa presenza di contenitori culturali di proprietà pubblica</p> <p>mediocre dotazione infrastrutturale</p> <p>degrado ambientale e fisico del tessuto edilizio nella zona A2 "interesse ambientale"</p> <p>basso livello degli interventi di restauro e manutenzioni</p> <p>impianti tecnologici individuati come fonte di inquinamento elettromagnetico</p>	<p>degrado del patrimonio</p> <p>fenomeni di degrado fisico e relazionale</p>	<p>presenza di Leggi regionali quali la L.R. 21/2008, che consente l'attivazione di strumenti di incentivo per stimolare l'intervento di privati</p> <p>possibilità di partecipazione a bandi regionali, nazionali, che prevedono risorse finanziarie per il recupero e la rifunzionalizzazione di beni e servizi inseriti in programmi di Rigenrazione</p> <p>sensibilità dei cittadini e della pubblica amministrazione ad intervenire nell' Ambito</p> <p>carta di Aalborg e possibile attivazione Agenda 21 locale</p>	<p><b>RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</b></p> <p>1 - integrare e dotare il tessuto edificato di infrastrutture efficienti attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle infrastrutture di rete</p> <p>2 -migliorare la qualità abitativa e fruibilità degli spazi pubblici</p> <p>3 -realizzare un sistema di incentivi che favoriscano l'intervento dei privati e l' insediamento di attività commerciali e artigianali</p> <p>4 -potenziare la pubblica illuminazione per innalzare anche il livello di sicurezza</p> <p>5 -realizzare nuovi spazi di socializzazione ed aggregazione</p> <p>6- migliora le condizioni di legalità e sicurezza (videosorveglianza, ecc.)</p>
	ambiente e cultura	<p>presenza di un patrimonio ambientale e culturale di sufficiente valore</p>	<p>carezza di luoghi pubblici attrezzati per attività culturali aggregate</p> <p>inadeguatezza della cartellonistica e della segnaletica dei beni culturali ed ambientali presenti</p> <p>sostanziale degrado degli edifici di pregio storico</p>			<p><b>ECO COMPATIBILITA'</b></p> <p>1 -recuperare e portare a valore le relazioni tra i beni culturali e ambientali al fine di esaltare l' attrattività della città</p> <p>2 -elevare la consapevolezza tra i cittadini delle alte qualità dei beni storici presenti per il miglioramento del benessere e della qualità della vita</p> <p>3 -elevare la consapevolezza tra i cittadini che occorre valorizzare l' identità del luogo</p> <p>4 -attrezzare e realizzare aree a verde attrezzato da destinare ad uso pubblico</p>
	mobilità		<p>carezza di zone destinate a parcheggio e sistema viario da riorganizzare</p>	<p>flussi di attraversamento dell' ambito</p>	<p>spazi pubblici già individuati nello strumento urbanistico</p>	<p><b>MOBILITA' ECOLOGICA</b></p> <p>1 -migliorare il grado di accessibilità e visitabilità dell' Ambito</p> <p>2 -riorganizzare il sistema dei parcheggi</p> <p>3 -promuovere la percorribilità pedonale</p> <p>4 -promuovere la percorribilità ciclo-pedonale</p>

**ANALISI SWOT: AMBITO 2 - "POLO SOCIALE"**

STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
		punti di forza	punti di debolezza	rischi	opportunità	
<b>Dimensione economica - creare opportunità-</b>	competenze	possibilità di iniziative condotte da giovani e promosse dalla regione	<p>mancanza di promozione e valorizzazione dei beni culturali del polo sociale</p> <p>carezza di attività commerciali e piccolo artigianato</p>			<p><b>ESSERE PROTAGONISTI METTENDO A SISTEMA LE COMPETENZE</b></p> <p>1 - migliorare la capacità di autopromozione con le istituzioni provinciali e regionali , integrandole anche con organi quali Teatro Pubblico Pugliese, ecc.</p>
	attrattività		assenza di strategie per lo sviluppo economico ed il lavoro	scarso interesse degli investitori se non si creano le opportune condizioni	presenza di un'intensa attività di promozione da parte della Provincia e della Regione	<p><b>FAVORIRE INVESTIMENTO PRIVATO UTILIZZANDO INVESTIMENTO PUBBLICO QUALE "VOLANO"</b></p> <p>1 -recupero, riuso, riqualificazione urbana per favorire l'insediamento di attività commerciali, turistico ricettive, culturali, ecc.</p> <p>2 -sviluppare un turismo sostenibile</p>
	connessioni			esclusione dall' accesso alle nuove tecnologie informatiche	presenza di programmi regionali che finanziano il potenziamento delle infrastrutture di rete	<p><b>CONNETTIVITA' ALLE RETI FISICHE, VIRTUALI E RELAZIONALI</b></p>
STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
<b>Dimensione sociale - migliorare la condizione di vita e creare opportunità-</b>	servizi		<p>scarsa consapevolezza del valore ambientale e culturale del contesto</p> <p>carezza di attrezzature sociali e servizi</p>		piano di zona del distretto socio-sanitario	<p><b>REALIZZAZIONE CENTRO RISORSE FAMIGLIE PRESSO PALAZZO DELL' ERBA</b></p>
	commercio	attiva presenza di associazioni di categoria con capacità progettuali	monofunzionalità commerciale prevalente			<p><b>VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL' AMBITO</b></p> <p>1 -promuovere la localizzazione di attività commerciali diversificate anche con il sostegno e l'icentivazione comunale</p>
	coesione	<p>recupero aree a rischio di esclusione e marginalità</p> <p>presenza di associazioni di cittadini molto motivati e propositivi</p>	presenza di situazioni di crisi e disagio sociale			<p><b>CURA DELLA CITTA'</b></p> <p>1 -potenziare e diffondere il concetto di identità</p>

### C.3.3 AMBITO 3 - HABITAT GROTTTE

#### A - Caratteristiche d'ambito

L' Ambito è ubicato a sud-ovest del centro abitato a circa 1,5 km da esso, in corrispondenza del sito carsico "Grotte di Castellana" di notevole interesse turistico, strategico per l'attrattività turistica non solo del Comune di Castellana, visitato da un numero crescente di visitatori, e che pertanto occorre tutelare e valorizzare in modo sostenibile, e comprende sostanzialmente la parte edificata ricadente nella V.G. al PRG in zona residenziale di completamento B7 edificata sostanzialmente fino agli anni 70, e parte della zona di accesso alle grotte, la cui individuazione risponde a quanto previsto dalla L.R. 21/2008 all' art. 2 comma 3 "i programmi devono interessare ambiti territoriali totalmente o prevalentemente edificati". Tale ambito ricade nella vincolistica prevista dal PPTR, infatti ai sensi del D.M. 14.11.1983 con la **dichiarazione di notevole interesse pubblico** di una zona in comune di Castellana Grotte istituito ai sensi della L. 1497 e pubblicato sulla G.U. n. 38 08/02/1984, dell'area rientrante nel PPTR nell' Ambito n. 7 (Murgia dei Trulli) e nella Figura 7.1 (La Valle d'Itria) e per le seguenti motivazioni con il riconoscimento del valore dell'area:

"considerate le indubbie correlazioni che intercorrono tra sottosuolo e soprasuolo e la necessità che - ad integrazione di quanto evidenziato dalla commissione provinciale di Bari per la tutela delle bellezze naturali - la tutela del sito denominato Grotte di Castellana venga esercitata con riferimento non solo al sottosuolo, ma anche al soprasuolo, (...) si riconosce il notevole interesse pubblico delle aree soprastanti le grotte del Comune di Castellana Grotte" (tratto dal D.M. 14-11-1983 - G.U. n. 38 08/02/1984).

Gli elementi identificativi sono :

- Codice Regione PAE005
- Codice Sitap 160011
- Superficie 0,805 km<sup>2</sup>
- Note: Il perimetro del PAE si sovrappone parzialmente al lato nord del PAE0118 del Comune di Castellana Grotte (Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante una zona sita nel Comune di Castellana Grotte - D.M. 01-08-1985 e G.U. n. 30 del 06-02-1986).

Morfologicamente l'area di vincolo appartiene al sistema della scarpata murgiana, presente con continuità in tutto l'ambito della Murgia dei Trulli, che conforma una sorta di anfiteatro, per alcuni chilometri all'interno rispetto alla linea di costa.

La peculiarità dei paesaggi carsici è determinata dalla presenza, del tutto priva di regolarità, di morfologie aspre ed evidenti dovute al carsismo, tra le quali spiccano qui gli ipogei.

Nel complesso, il paesaggio appare superficialmente modellato da processi non ragionevolmente prevedibili, di non comune percezione

paesaggistica. In questo contesto, localmente si rinvengono vere e proprie singolarità di natura geologica e, di conseguenza, paesaggistica. L'intero PAE è attraversato longitudinalmente dal geosito del vasto sistema ipogeo delle Grotte di Castellana, dotato di area di rispetto della profondità di 100 metri (la località è detta La Grave o Grave Civarola).

Si tratta di imponenti formazioni ipogee di natura carsica originatesi per dissolvimento della roccia carbonatica di calcare cretaco.

E' l' ambiente ipogeo più ampio e articolato di tutta la Puglia, nonché fra i più importanti dell'Italia Meridionale. Comprende grotte di elevatissimo interesse sia sotto il profilo geologico che sotto quello faunistico per la presenza di specie endemiche.

Nell'area sono presenti ulteriori elementi di valore appartenenti alla componente geomorfologica e individuati dal PPTR, fra i quali si segnalano una **voragine** a nord dell'area di vincolo, in Località Grotte.

Il perimetro del PAE intercetta marginalmente una dolina lungo la strada provinciale Castellana-Putignano.

Il sistema delle forme carsiche epigee ed ipogee, quali bacini carsici, doline, gravi e grotte, rappresenta la principale rete drenante del territorio. Tale sistema svolge, inoltre, un' importante funzione di stepping stone di alta valenza ecologica e, per la particolare conformazione e densità delle sue forme, assume anche un alto valore paesaggistico e storico- testimoniale.

La Puglia, grazie alla presenza di svariati **habitat**, è dotata di un notevole patrimonio naturale e diversità di specie preservati da una attenta politica regionale di conservazione, tutela e valorizzazione del patrimonio naturale e ambientale. Questa, riflettendo lo spirito dei provvedimenti legislativi adottati dalla Comunità Europea e dallo Stato Italiano, ha compiuto negli ultimi anni notevoli passi in avanti accrescendo la superficie tutelata del territorio regionale.

La Legge Regionale n. 19 del 24/07/1997 "Norme per l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette nella Regione Puglia" e ss.mm.ii. recepisce la Legge Quadro sulle aree protette (L. 394/91) e disciplina l'istituzione e la gestione delle aree naturali protette regionali al fine di garantire e promuovere la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturale ed ambientale della Regione. Essa prevede che i territori regionali sottoposti a tutela siano classificati secondo le seguenti tipologie:

- *parchi naturali regionali*: sono costituiti da aree terrestri, fluviali, lacuali, da tratti di mare prospicienti la costa, che costituiscono un sistema omogeneo individuato dagli assetti naturali dei luoghi, dai valori paesaggistici e artistici dei luoghi e dalle tradizioni culturali delle popolazioni locali;

- *riserve naturali regionali*: sono costituite da aree terrestri, fluviali, lacuali o marine che contengono una o più specie naturalisticamente rilevanti della flora e della fauna ovvero presentano uno o più ecosistemi importanti per le diversità biologiche o per la conservazione delle risorse genetiche. Le riserve naturali possono essere:

- a) integrali, per la conservazione dell'ambiente naturale nella sua integrità riguardo alla flora, alla fauna, alle rocce, alle acque, alle cavità del sottosuolo, con l'ammissione di soli interventi a scopo scientifico;
- b) orientate, per la conservazione dell'ambiente naturale nel quale sono consentiti interventi di sperimentazione ecologica attiva, ivi compresi quelli rivolti al restauro o alla ricostruzione di ambienti e di equilibri naturali degradati;

- *parchi e riserve naturali regionali di interesse provinciale, metropolitano e locale*, in base alla rilevanza territoriale delle aree individuate su proposta della Provincia, della città metropolitana o dell'ente locale;

- *monumenti naturali*, per la conservazione, nella loro integrità, di singoli elementi o piccole superfici dell'ambiente naturale (formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche, biologiche, vegetazionali) di particolare pregio naturalistico e ambientale;

- *biotopi*: porzioni di territorio che costituiscono un'entità ecologica di rilevante interesse per la conservazione della natura.

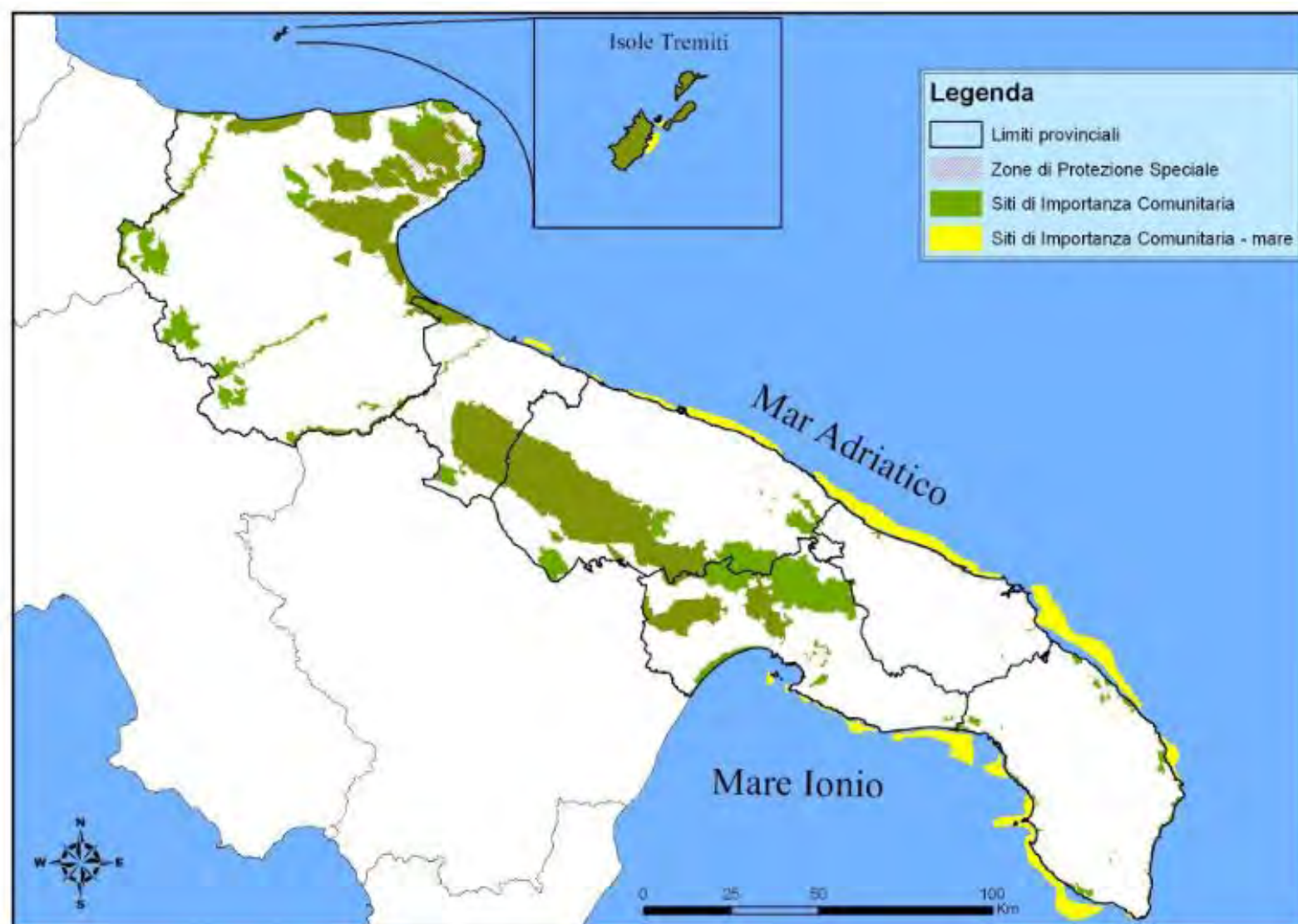
L'attuale Sistema Regionale per la Conservazione della Natura, pertanto, risulta costituito da:

- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) individuati ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e Zone di Protezione Speciale (ZPS) individuate ai sensi della Direttiva 49/709/CEE
- Aree protette nazionali, marine e terrestri, istituite ai sensi della normativa nazionale (L. 394/91, L. 979/82)
- Aree naturali protette regionali, marine e terrestri, istituite ai sensi della Legge Regionale n. 19 del 24/07/1997 e ss. mm. ii.
- Zone umide di importanza internazionale, aree tutelate a livello internazionale attraverso la Convenzione di Ramsar del 2 febbraio 1971.

Il numero di **Siti di Importanza Comunitaria** in Puglia ammonta a 78, tra cui ricadono anche le **Grotte di Castellana** Cod. SIC **IT9120001**; essi occupano una superficie terrestre pari a 393.637,6 ettari corrispondenti al 20,34% della superficie regionale ed una superficie a mare di 74.535,5 ettari.

La figura indica la distribuzione dei SIC sul territorio regionale alcuni dei quali si sovrappongono alle omonime ZPS.





Distribuzione dei Siti Natura 2000 in Puglia

Fonte dati: Elaborazione Arpa su dati WebGIS Regione Puglia, Ufficio Parchi e tutela della biodiversità

## B- Problematiche

- Benché non si segnalino la presenza di elementi di valore delle componenti idrologiche, in un'area come questa, caratterizzata fortemente dal ricco e complesso paesaggio carsico, va precisato che un aspetto critico è comunque legato all'alterazione nei rapporti di equilibrio tra idrologia superficiale e sotterranea, nella consapevolezza che le falde idriche presenti nel sottosuolo e non identificate, contribuiscono a modificare la geomorfologia dei suoli (doline, voragini, grotte ipogee);
- Occupazione antropica delle forme carsiche con discariche, impianti, infrastrutture, che contribuiscono a frammentarne la naturale continuità morfologica, e ad incrementare le condizioni sia di rischio idraulico sia di impatto paesaggistico;
- Trasformazione e manomissione della parte superficiale delle emergenze carsiche;
- Realizzazione di impianti e di opere tecnologiche che alterano la

morfologia del contestocirostante il paesaggio carsico;

- Progressiva diminuzione dei lembi di naturalità;
- Il numero elevato di visitatori al complesso delle Grotte con rischi derivanti da comportamenti vandalici;
- Inquinamento dovuto ai sovrastanti insediamenti produttivi turistici e abitativi;
- Depauperamento della naturalità dei luoghi e dell'uso agricolo del suolo con fenomeni di urbanizzazione della campagna abitata;
- Introduzione di specie vegetali alloctone a discapito delle specie autoctone;
- Espansioni insediative lungo le radiali principali e secondarie e a valle;
- Abbandono e progressivo deterioramento o alterazione delle strutture, dei manufatti e delle relative aree di pertinenza, dei segni delle pratiche rurali tradizionali, delle testimonianze materiali delle tradizioni costruttive locali;

- Rifunionalizzazione di manufatti architettonici in attrezzature e servizi (strutture ricettive e per la ristorazione), non sempre rispettosi dei caratteri del luogo;
- Mancata riqualificazione architettonica e mitigazione degli impatti dovuti alla presenza nell'area di vincolo di tessuto residenziale denso, insediamenti turistici e commerciali, impianti di produzione di energia alternativa.

## C- Strategie e obiettivi di Rigenerazione

Nello specifico gli obiettivi di rigenerazione urbana saranno perseguiti attraverso:

- miglioramento della qualità ambientale e urbana con eliminazione dei detrattori ambientali
- potenziamento della mobilità sostenibile di connessione con la rete esistente
- lo sviluppo della mobilità ciclabile e pedonale
- tutela e miglioramento dell'assetto idro-geo-morfologico al fine di salvaguardare il bene naturalistico
- potenziamento del sistema di pubblica illuminazione (o nuovo) a basso impatto ambientale mediante tecnologia LED atto anche ad innalzare il livello di sicurezza
- miglioramento della fruibilità e dell'accessibilità pedonale
- la permeabilizzazione e il rinverdimento delle superfici artificiali
- il miglioramento del microclima
- la realizzazione di infrastrutture verdi urbane
- progetti di sviluppo delle aree naturali
- riqualificazione energetica ed ecologica degli edifici

**ANALISI SWOT: AMBITO 3 - "HABITAT GROTTI"**

STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
		punti di forza	punti di debolezza	rischi	opportunità	
<b>Dimensione territoriale - riqualificare il territorio urbano -</b>	qualità urbana	<p>ampie aree attrezzabili a verde e/o strutture sportive</p> <p>sostanziale integrità dei tessuti urbani antichi e delle loro stratificazioni</p> <p>presenza di spazi pubblici potenzialmente oggetto di riqualificazione</p> <p>ricchezze paesaggistiche e patrimonio naturale (Grotte di Castellana)</p>	<p>scarsa presenza di contenitori culturali di proprietà pubblica</p> <p>insufficiente dotazione infrastrutturale</p> <p>degrado ambientale e fisico del tessuto edilizio</p> <p>continuo processo di degrado anche strutturale degli edifici</p> <p>basso livello degli interventi di restauro e manutenzioni</p>	<p>peggioramento degli indici statistico-demografici dell'area</p> <p>fenomeni di abbandono e degrado fisico e relazionale</p>	<p>presenza di Leggi regionali quali la L. 21/2008, che consente l'attivazione di strumenti di incentivo per stimolare l'intervento di privati</p> <p>possibilità di partecipazione a bandi regionali, nazionali, che prevedono risorse finanziarie per il recupero e la rifunzionalizzazione di beni e servizi inseriti in programmi di Rigeenrazione</p> <p>volontà della pubblica amministrazione ad intervenire</p> <p>carta di Aalborg e possibile attivazione Agenda 21 locale</p>	<p><b>RIQUALIFICAZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO</b></p> <p>1 - miglioramento della qualità ambientale e urbana con eliminazione dei detrattori ambientali</p> <p>2 -potenziare la pubblica illuminazione per innalzare anche il livello di sicurezza</p> <p>3 -realizzare un sistema di incentivi che favoriscano l'intervento dei privati e l' insediamento di attività commerciali</p>
	ambiente e cultura	<p>presenza di un patrimonio ambientale e naturale di elevato valore</p>	<p>mancata riqualificazione architettonica e mitigazione degli impatti dovuti alla presenza di tessuto edificato denso</p> <p>depauperamento della naturalità dei luoghi</p>	<p>occupazione antropica delle forme carsiche</p> <p>realizzazione di impianti ed opere tecnologiche che alterano la morfologia del paesaggio carsico</p>		<p><b>ECO COMPATIBILITA'</b></p> <p>1 -recuperare e portare a valore le relazioni tra i beni culturali e ambientali al fine di esaltare l' attrattività del sito carsico</p> <p>2 - tutela e miglioramento dell' assetto idro-geo-morfologico al fine di salvaguardare il bene naturalistico</p> <p>3 -elevare la consapevolezza tra i cittadini che occorre valorizzare l' identità del luogo</p> <p>4 - permeabilizzazione e rinverdimento delle superfici artificiali</p> <p>5 - miglioramento microclima</p> <p>6 - realizzazione di infrastrutture verdi urbane e progetto di sviluppo delle aree naturali</p>
	mobilità		<p>carenza di zone destinate a parcheggio e sistema viario insufficiente</p>	<p>flussi di attraversamento dell ' ambito</p>	<p>spazi pubblici già individuati nello strumento urbanistico</p>	<p><b>MOBILITA' ECOLOGICA</b></p> <p>1 - potenziamento della mobilità sostenibile di connessione con la rete esistente</p> <p>2 - sviluppo della mobilità ciclabile e pedonale</p> <p>3 - potenziamento del sistema di parcheggi per i visitatori</p>

**ANALISI SWOT: AMBITO 3 - "HABITAT GROTTA"**

STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
		punti di forza	punti di debolezza	rischi	opportunità	
<b>Dimensione economica - creare opportunità-</b>	competenze		carezza di servizi per i turisti			<b>ESSERE PROTAGONISTI METTENDO A SISTEMA LE COMPETENZE</b>  1 - migliorare la già buona capacità di autopromozione con le istituzioni provinciali e regionali , integrandole anche con organi quali Teatro Pubblico Pugliese, ecc.
	attrattività	elevata capacità di sviluppo economico per la città	assenze di strategie per lo sviluppo economico		presenza di numerosi visitatori alle Grotte  presenza di un'intensa attività di promozione da parte della Provincia e della Regione	<b>FAVORIRE INVESTIMENTO PRIVATO UTILIZZANDO INVESTIMENTO PUBBLICO QUALE "VOLANO"</b>  1 -recupero, riuso, riqualificazione urbana per favorire l'insediamento di attività commerciali, turistico ricettive, culturali, ecc.  2 -sviluppare un turismo sostenibile
	connessioni				presenza di programmi regionali che finanziano il potenziamento delle infrastrutture di rete	<b>CONNETTIVITA' ALLE RETI FISICHE, VIRTUALI E RELAZIONALI</b>
STRATEGIE	TEMATICHE	ANALISI INTERNA		ANALISI ESTERNA		OBIETTIVI
<b>Dimensione sociale - migliorare la condizione di vita e creare senso di opportunità-</b>	servizi		carezza di attrezzature sociali e servizi			<b>RAFFORZAMENTO DEI SERVIZI</b>
	commercio	attiva presenza di associazioni di categoria con capacità progettuali	monofunzionalità commerciale prevalente			<b>VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL' AMBITO</b>  1 -promuovere la localizzazione di attività commerciali diversificate anche con il sostegno e l'icentivazione comunale
	coesione					<b>CURA DELLA CITTA'</b>  1 -potenziare e diffondere il concetto di identità



## D. LE POLITICHE PUBBLICHE CHE CONCORRONO AL CONSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

Le politiche abitative, paesaggistico-ambientali, culturali, sociosanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo, che concorrono al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale, trovano la loro sintesi, nella ricerca della qualità globale, attraverso l'elaborazione del documento programmatico di rigenerazione urbana, perseguendo gli obiettivi strategici generali e specifici individuati al cap. B, con azioni che consentono la valorizzazione di tutte le risorse del territorio.

Qualità globale intesa come:

- qualità urbana;
- qualità urbanistica;
- qualità architettonica;
- qualità dello spazio pubblico;
- qualità sociale;
- qualità economica;
- qualità ambientale;
- qualità energetica;
- qualità culturale;
- qualità paesaggistica.

Perseguire la **qualità globale** significa porre in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione di un'area con quelli del contesto in cui essa insiste proponendo la sintesi migliore tra i dieci elementi di qualità innanzi indicati e che sono destinati a costituire base delle politiche urbanistiche di rigenerazione.

Così come indicato dall'art.3 c.3 lett. c) della L.R. 21/2008:

**deve essere verificata la coerenza e/o gli elementi di contrasto con le politiche comunali già in essere e individua in via programmatica le possibili azioni che concorrono agli obiettivi di riqualificazione urbana.**

Attraverso la sintesi degli obiettivi di qualità innanzi delineati, il Comune di Castellana Grotte promuoverà iniziative strategiche e programmi di rigenerazione urbana utilizzando gli strumenti previsti dalla legislazione regionale e cogliendo, sotto il profilo delle risorse finanziarie, tutte le opportunità offerte dai fondi che si renderanno disponibili a livello provinciale e regionale, dai fondi strutturali a gestione regionale, dai Programmi diretti promossi dai Ministeri e dalla Comunità europea.

Particolare attenzione sarà posta anche a stimolare l'interesse di privati sia quali investitori che residenti/proprietari anche attraverso l'utilizzo di forme di riduzione dell'ICI o di altre imposte comunali e degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contesto di costruzione graduando gli stessi in linea con quanto previsto dall'art. 7 comma 3 della L.R. 21/2008, nonché gli incentivi volumetrici previsti dall'art. 7 bis della stessa legge regionale (introdotto dalla L.R. 14/2009 e modificato dall'art. 8 della L.R. 21/20011) e gli art. 7 ter, 7 quater, 7 quinquies (introdotti dall'art. 9 della L.R. 21/20011) ad integrazione della L.R. 21/2008.

### D.1 LE POLITICHE URBANISTICHE

L'amministrazione comunale con la scelta di avviare il percorso di rigenerazione urbana, conferma l'intenzione di operare sul versante della programmazione strategica, auspicando che segua a tutto ciò, il processo di aggiornamento della pianificazione urbanistica comunale. Infatti, la sinergia che può attivarsi nell'avviare il percorso di formazione del nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) con la redazione del DPP (Documento Programmatico Preliminare al Pug) che recepisca le informazioni raccolte attraverso il processo di rigenerazione, iniziato con il presente DPRU.

I possibili PIRU dovranno integrare, gli aspetti fisico-funzionali con quelli ambientali e socio-economici, sugli elementi fondamentali che strutturano la vita di una comunità:

- territorio (nucleo antico, tessuto edificato);
- ambiente (sviluppo rurale, risorse idriche, energia, rifiuti);
- trasporti (mobilità, accessibilità);
- economia (politiche industriali, ricerca e innovazione, commercio e artigianato);
- cultura (politiche giovanili, creatività e spazi culturali, turismo);
- welfare (inclusione sociale, migranti, formazione e lavoro).

In tutto questo, le politiche abitative rivestono un ruolo importante e la **L.R. 12/2008 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale"** rappresenta proprio la volontà della Regione Puglia di esaltare il collegamento tra politiche abitative pubbliche e pianificazione urbanistica, soprattutto nel caso di interventi di recupero e rigenerazione urbana.

La legislazione regionale affronta la questione del reperimento delle aree consentendo ai Comuni, con apposite previsioni urbanistiche, di acquisire quote delle aree rese edificabili e della relativa capacità edificatoria per la realizzazione di interventi di ERS, edilizia residenziale sociale. Ciò nell'ottica che tali interventi abitativi rappresentino una funzione pubblica, al pari delle (ed in aggiunta alle) altre dotazioni territoriali, di cui si deve far carico certamente l'intera collettività ma con il concorso specifico (cessione di aree) in primo luogo dei soggetti beneficiari delle scelte pianificatorie e insediative.

### D.1.1 IL DISAGIO ABITATIVO

Il disagio abitativo è un fenomeno multidimensionale che fa riferimento sia a condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, sia a quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l'accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare, economica, lavorativa e abitativa. Il Piano conterrà l'analisi del territorio basandosi sui seguenti fattori:

1. le caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio quali la superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo, l'idoneità abitativa dell'alloggio stesso;
2. la condizione sociale di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa: giovani coppie, giovani soli, lavoratori, migranti, famiglie numerose, anziani, sfrattati, studenti universitari fuori sede;
3. i costi abitativi legati all'andamento dei canoni di affitto e la loro incidenza sui redditi.

Una conseguenza immediata di questa lettura è la necessità di diversificare la natura del disagio, le cause specifiche e i soggetti coinvolti, per cercare di approfondire le sue varie e possibili manifestazioni, nonché di indicare le possibili strategie di contenimento.

Il nucleo antico in alcune sue parti, risulta caratterizzato da carenza di parcheggi a servizio della residenza. Le possibili azioni prospettate in questa sede potrebbero essere pertanto l'occasione, da parte della Pubblica Amministrazione, di recuperare e riqualificare (dal punto di vista fisico, funzionale e percettivo) i contesti in oggetto, favorire una migliore rete di mobilità interna al centro urbano e potenziare il senso di identità locale.

La scelta di separare le aree destinate agli interventi privati da quelle destinate agli interventi pubblici ha portato alla realizzazione pressoché esclusiva delle volumetrie residenziali. Sono rimaste del tutto disattese le aspettative di attuazione delle aree destinate a standards urbanistici previsti nella V.G. al PRG.

Attualmente tali aree si presentano quali "vuoti urbani" in alcuni casi abbandonati che richiedono e necessitano di una scelta urbanistica da parte della pubblica amministrazione.

Complessivamente, dall'analisi degli ambiti di intervento e dei contesti specifici individuati, si sono osservati:

1. **Problemi ambientali:** le problematiche ambientali specifiche delle aree bersaglio trovano ragione, principalmente, in uno sviluppo urbano ed economico non supportato da adeguate misure di infrastrutturazione ed urbanizzazione e nell'impatto del traffico di accesso al centro urbano, in quanto sostanzialmente le urbanizzazioni sono state realizzate dai lottizzanti dei numerosi piani di lottizzazione già realizzati.
2. **Problemi di degrado urbanistico:** i contesti si caratterizzano per la mancanza/insufficienza di aree destinate alla vita pubblica e/o economica, le aree verdi in abbandono o la mancanza assoluta di verde



attrezzato.

3. Problemi sociali ed occupazionali: la scarsa propensione alla creazione di nuove opportunità di lavoro, produce negativi riflessi sui redditi dei cittadini, con un aumento delle condizioni di povertà e di marginalità della componente giovanile, contribuendo ad aggravare una situazione socio economica locale che risente del carattere di monofunzionalità dei contesti.

#### **D.1.2 LE POLITICHE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI**

Per quanto riguarda le politiche paesaggistico-ambientali occorre distinguere tra le iniziative intraprese in materia di pianificazione finalizzata alla protezione e valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali, e quelle relative al miglioramento delle condizioni dell'ambiente urbano.

Nell'ambito della pianificazione paesaggistico-ambientale occorre riferirsi ai contenuti del PPTR, precedentemente già descritti, e costruiti nella consapevolezza che di fronte al continuo sviluppo del settore edilizio e al perdurare di una crescita incontrollata della superficie edificata, che investe periferie urbane, campagne e zone costiere, è necessario dettare regole di trasformazione che permettano:

- contenere il consumo di suolo e sostenere le operazioni di recupero;
- di programmare gli interventi in armonia con il carattere identitario dei luoghi;
- di qualificare i progetti di trasformazione;
- di indirizzare le politiche e gli investimenti.

In tutto questo il PPTR approvato dalla Regione Puglia, rappresenta un caposaldo fondamentale per la tutela e valorizzazione dell'intero territorio regionale, interessato negli anni passati da grandi processi di trasformazione, senza regole, che stavano precludendo l'integrità e la "bellezza" dello stesso.