

E. 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

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

Il percorso di partecipazione come esplicitamente previsto dall'art. 3 c. 3 lett. d) della Legge Regionale 21/2008, ha avuto inizio con l'appuntamento "Castellana Grotte 2022 - azione generazione - "kick off", vero e proprio calcio d'inizio dell'itinerario partecipato di rigenerazione urbana organizzato da Comune di Castellana Grotte - Assessorato Pianificazione e Assetto del Territorio.

Venerdì 14 luglio dalle ore 17,30 prima nel Chiostro del Palazzo Comunale e successivamente nella Sala Giunta in via Marconi a Castellana Grotte, si è svolto kick off il primo evento tra Amministrazione Comunale e la cittadinanza propedeutico all'attività di rigenerazione urbana della città, alla presenza di numerosi cittadini, professionisti, associazioni e imprese che per la prima volta si sono incontrati, discusso, proposto idee, e proposte per definire interventi, ambiti, scenari e laboratori per la costruzione partecipata del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana.

Hanno partecipato all'evento il **dott. Francesco De Ruvo**, sindaco di Castellana Grotte, la **dott.ssa Luisa Simone**, assessore alla Pianificazione e Assetto del Territorio, la **prof.ssa Franca de Bellis**, assessore ai Lavori Pubblici e Centro Storico e l' **arch. Maurizio Tommaso Pace**, assessore ai Servizi Sociali.

Di questo primo evento si è provveduto a dare notizia attraverso la realizzazione di un manifesto, della trasmissione di inviti, la diffusione sul sito www.comune.castellanagrotte.ba.it del comune di Castellana Grotte e sulla pagina facebook Comune di Castellana Grotte, attraverso gli organi di stampa locali, ed inoltre era presente all'evento l'emittente televisiva Canale7 che ha realizzato un servizio dell'evento mandato in onda il giorno 15 luglio 2017 durante il telegiornale.

Inoltre attraverso la e-mail urbanistica2@comune.castellanagrotte.ba.it. i cittadini potevano chiedere informazioni dell'evento ed inoltre con tale mail chiunque poteva contribuire con le proprie idee a proporre interventi, idee ed altro in un spirito di partecipazione dal basso del processo di Rigenerazione Urbana. Ispirata ai criteri dell'urbanistica partecipata con il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori economici, e della copianificazione con il coinvolgimento degli Enti pubblici direttamente o potenzialmente interessati dall'attuazione del programma.

Le cinque tavole presentate durante l'evento hanno costituito un punto

di partenza su cui durante l'evento poter discutere o proporre idee di rigenerazione urbana, le stesse sono state pubblicate sul sito del comune di Castellana Grotte e sono state affisse all'interno dell' Ufficio Tecnico Comunale V settore Edilizia al fine di ottenere la più ampia divulgazione di tutto ciò anche nei giorni seguenti al primo evento svolto.

I portatori di interesse locali (stakeholder) accompagneranno le fasi di elaborazione del DPRU, attraverso la **partecipazione** quale processo di ascolto al fine di definire ambiti, interventi, scenari e laboratori per la costruzione partecipata del DPRU, consentendo alla pubblica amministrazione di delineare in maniera più efficace e diretta le linee guida per la riqualificazione, la crescita e lo sviluppo della città, nell'ottica dello "sviluppo urbano sostenibile" prevedendo l'adozione di strategie basate su azioni integrate (inclusione sociale e lotta alla povertà, rigenerazione ecologica degli insediamenti, aumento della resilienza dei territori urbani, rischio idrogeologico, tutela ambientale e valorizzazione delle risorse culturali e ambientali, innalzamento della vivibilità e della qualità anche architettonica delle aree, riduzione del consumo delle risorse e chiusura dei cicli naturali, ecc.), che siano in grado di rafforzarsi vicendevolmente.

In particolare, la partecipazione dei numerosi soggetti si rivelerà fondamentale non solo per pervenire ad un'efficace analisi, ma anche per quanto attiene la conseguente definizione di:

- obiettivi e priorità;
- strategie e tipo di azioni che saranno realizzate;
- risorse che ogni partner metterà a disposizione;
- metodologia, tecniche e strumenti di coordinamento fra i diversi partner.

Conoscenza, partecipazione, sostenibilità, equità, fattibilità e sicurezza: sono le parole chiave che guidano l'azione di rigenerazione urbana scelta dall' Amministrazione Comunale di Castellana Grotte.



Invito all'evento



Manifesto dell'evento



L'albero delle idee

COME IMMAGINO CASTELLANA...

AREE VERDI - PARCHI - AREE PEDONALI

ILLUMINAZIONE PUBBLICA - SERVIZI - WIFI

PISTE CICLABILI - MOBILITÀ SOSTENIBILE

RECUPERO EDIFICI PUBBLICI - CENTRO STORICO

SPAZI PER IL SOCIALE

ALTRO

COSA VORREI CAMBIARE A CASTELLANA

SICUREZZA - SERVIZI - SOCIALE

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

MOBILITÀ - TRASPORTI

GIARDINI - PIAZZE - STRADE

PATRIMONIO CULTURALE

TERRITORIO - ALTRO

UN'IDEA PER CASTELLANA

.....

.....

.....

NOME COGNOME

MAIL

Il questionario

EVENTO: KICK-OFF

Percorso di progettazione partecipata del 14.07.2017

PROPOSTE DEI CITTADINI:

Come immagino Castellana:

- Aree verdi - parchi - aree pedonali:
- proposta di un'area pedonale limitata al Centro Storico
- proposta la piazzetta "F.lli Bandiera"
- incremento delle suddette aree per numero e qualità
- realizzazione di un giardino botanico curato e ricco
- Illuminazione pubblica - servizi - wifi:
- in piazza Garibaldi e negli edifici pubblici
- Piste ciclabili - mobilità sostenibile:
- proposta di un piano integrato e globale con parcheggi
- Recupero edifici pubblici - centro storico:
- proposto il "Palazzo Dell'Erba" (ex casa di riposo)
- proposta la Biblioteca
- Spazi per il sociale:
- proposto il "Palazzo De Bellis"
- proposto un oratorio, centro giovanile, spazio giovani
- proposti spazi per adolescenti

Cosa vorrei cambiare a Castellana:

- Sicurezza - servizi - sociale:
- maggiore sicurezza anche con videosorveglianza, ecc.
- Illuminazione pubblica:
- Via Conversano, P.zza S. De Bellis, centro storico,
- incentivare
- Mobilità - trasporti:
- incentivare
- Giardini - piazze - strade:
- Villa comunale
- incentivare
- Patrimonio culturale:
- favorire una sinergia tra pubblico e privato
- incentivare
- Territorio - altro:
- proposto un insieme di spazi per attività ludiche per ragazzi (es.: campi da calcio)
- pulizia e decoro viabilità extraurbana
- una città pulita e sicura

Un'idea per Castellana:

- Trasformare le aree, le piazze e gli spazi pubblici esistenti (che spesso

sono solo aree pavimentate con poche panchine distanti tra loro) in veri "spazi di aggregazione e socializzazione", soprattutto giovanile.

- Centro aperto - sportello informativo e di sostegno per famiglie con attività di animazione, sostegno e accompagnamento alla nascita, compreso una "casa maternità".
- Casa della Cultura - Palazzo Dell'Erba; ruoli agli adolescenti e luoghi a loro destinati; fotovoltaico eco-compatibile su edifici pubblici (scuole);
- Fare di Castellana una "smart city" incentivando l'utilizzo di mezzi elettrici con l'installazione di colonnine di ricarica elettriche.
- Creare un luogo dove le diverse realtà associative di Castellana abbiano una sede.
- Raffigurare la storia di Castellana con murales; indire un concorso per "balconi fioriti"; accorpamento case in un unico appartamento; riduzione tasse per chi cura l'estetica dei fabbricati con imbiancatura a calce; impianto bagni chimici; raccolta "porta a porta" nel Centro Storico; realizzazione di una piazza grande per mercato e parcheggio auto; riqualificazione e riassetto dei giardini pubblici "Aldo Moro"; sperimentazione del mercato settimanale nel Centro Commerciale Grotte su Via Putignano; sperimentazione viaggio gratis per anziani muniti di apposita card strettamente personale; riutilizzo del "Palazzo Dell'Erba" in via Putignano e ripristino campo bocce con tornei per tutte le età; istituzione di un museo etnografico di oggetti del passato; impianto fotovoltaico sulle nuove costruzioni.
- Trovare il modo di attrarre i turisti delle Grotte in paese attrezzando ed investendo nell'idea di un giardino botanico in paese, recuperando una delle aree abbandonate (es.: zona Gravicella).
- Parcheggi di arrivo/sosta che siano punti di partenza per percorsi pedonali.
- Creare spazi per adolescenti.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL KICK-OFF DEL 14 LUGLIO 2017

Si allega di seguito una documentazione fotografica dell'evento svolto per dimostrarne la partecipazione dei cittadini castellanesi..

Al fine di diffondere maggiormente la partecipazione attiva all'evento kick-off organizzato il 14 luglio 2017, si è provveduto anche con la pubblicazione sul sito del comune di Castellana Grotte www.comune.castellanagrotte.ba.it e sulla pagina facebook Comune di Castellana Grotte.

Attraverso la e-mail urbanistica2@comune.castellanagrotte.ba.it i cittadini hanno avuto l'opportunità di chiedere informazioni dell'evento da svolgere, ed inoltre con tale mail, nei giorni successivi fino alla stesura del DPRU continuare a proporre idee, progetti, di rigenerazione urbana. Le cinque tavole che hanno accompagnato l'evento sono ancora consultabili presso l'ufficio tecnico comunale "edilizia e territorio".

Notevole interesse hanno riscontrato le problematiche della zona Grotte, tali da rendere necessario l'inserimento in questo Documento Programmatico Preliminare di Rigenerazione Urbana l'**ambito naturale** per eccellenza del Comune di Castellana Grotte ossia la zona edificata delle Grotte, sito carsico tra i più belli al mondo, tutelato ai sensi del D.M. 14.11.1983 con la **dichiarazione di notevole interesse pubblico**, area rientrante nel PPTR nell'Ambito n. 7 (Murgia dei Trulli) e nella Figura 7.1 (La Valle d'Itria), con le sue problematiche di tutela e di valorizzazione, bene carsico del "sottosuolo" e del "soprasuolo".

Motivo per il quale tale ambito territoriale è stato chiamato precisamente "**Habitat Grotte**".



Comune di Castellana Grotte
Assessorato alla Pianificazione
e Assetto del Territorio

RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Documento Programmatico Per La Rigenerazione Urbana
art. 3 L.R. 29 Luglio 2008, n. 21

1
14.07.2017
CASTELLANA GROTTE 2022
azionegenerazione

Energia sostenibile e qualità della vita

Adattamento al cambiamento climatico
prevenzione e gestione dei rischi

Tutela dell'ambiente

Inclusione sociale e lotta alla povertà

ANALISI DEL TESSUTO URBANO OBIETTIVI TEMATICI

Ambito Urbano - Castellana Grotte

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
approvata con D.G.R. n. 2248 del 18.05.1995

Comune di Castellana Grotte
Assessorato alla Pianificazione
e Assetto del Territorio

RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Documento Programmatico Per La Rigenerazione Urbana
art. 3 L.R. 29 Luglio 2008, n. 21

2
14.07.2017
CASTELLANA GROTTE 2022
azionegenerazione

Energia sostenibile e qualità della vita

Adattamento al cambiamento climatico
prevenzione e gestione dei rischi

Tutela dell'ambiente

Inclusione sociale e lotta alla povertà

ANALISI DEI LUOGHI

BIBLIOTECA COMUNALE
CONTO ITALIA
Piazza Saverio De Bellis
Via XX Settembre
FONDAZIONE ONLUS SAVERIO DE BELLIS VIA SOMMIO
VIA DON PIETRO GIAMBUZZI
CHIESA BARONALE
GROTTE VIA ABATE EUSTASIO
CANALONE
INGHOTTIDIO GRAVICELLA
CENTRO IMMIGRATI

1
2
3
4
5
6
7
8

Comune di Castellana Grotte
Assessorato alla Pianificazione
e Assetto del Territorio

RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Documento Programmatico Per La Rigenerazione Urbana
art. 3 L.R. 29 Luglio 2008, n. 21

3
14.07.2017
CASTELLANA GROTTE 2022
azionegenerazione

Energia sostenibile e qualità della vita

Adattamento al cambiamento climatico
prevenzione e gestione dei rischi

Tutela dell'ambiente

Inclusione sociale e lotta alla povertà

PROPOSTA AMBITI

Ambiti di intervento
Ambito 1 - Centro Storico
Ambito 2 - Polo Sociale
Luoghi di Interesse

Comune di Castellana Grotte
Assessorato alla Pianificazione
e Assetto del Territorio

RIGENERAZIONE URBANA SOSTENIBILE

Documento Programmatico Per La Rigenerazione Urbana
art. 3 L.R. 29 Luglio 2008, n. 21

4
14.07.2017
CASTELLANA GROTTE 2022
azionegenerazione

Energia sostenibile e qualità della vita

Adattamento al cambiamento climatico
prevenzione e gestione dei rischi

Tutela dell'ambiente

Inclusione sociale e lotta alla povertà

AMBITO 1 - CENTRO STORICO

Fondazione Onlus S. De Bellis - Via Sommo
Largo Buri
Chiesa del Purgatorio
Via Don Pietro Giambuzzi
San Leone Magno
Largo Porta Grande

1
2
3
4
5
6
7
8





Curiosità sull' approccio cittadino alla rigenerazione urbana

L' idea della rigenerazione urbana sta incuriosendo la cittadinanza, prova è la scelta del tema "Rigenerazione Urbana - Kick-off" in una delle vetrine satiriche allestite in occasione della 61esima edizione della Sagra del Pollo e del Coniglio.



Notizia dell' evento svolto

La notizia dello svolgimento dell'evento kick-off è stata ampiamente diffusa dagli organi di stampa, dalla emittente televisiva "Canale 7" di Monopoli, dalla webtv "ViviCastellanaGrotte" e dalla testata giornalistica "Fax - Castellana Grotte".



F. I CRITERI PER VALUTARE LA FATTIBILITÀ DEI PROGRAMMI

La L.R. 21/2008 definisce i PIRU come veri e propri strumenti urbanistici esecutivi, stabilisce all'art. 5 le procedure di approvazione (atto di Consiglio Comunale) nel caso di PIRU conforme agli strumenti urbanistici generali comunali, e all'art. 6 nel caso di PIRU in variante agli strumenti urbanistici generali, precisando che i 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 ripermeabilizzare e attrezzare a verde aree edificate esistenti (art. 2, comma 3).

Lasciando aperta la definizione della "forma" del programma e la modalità della loro costruzione. Gli elementi fondamentali quali: il riferimento condiviso all'idea guida, la costruzione partecipata, il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati, quindi elementi in grado di contribuire ad assicurare la fattibilità dei PIRU.

L'Amministrazione comunale, di propria iniziativa o su richiesta di cittadini e privati, promuove l'attivazione di uno o più PIRU, contemporaneamente o nel tempo, in riferimento agli Ambiti individuati nel DPRU, alle relative specifiche caratteristiche e obiettivi individuati, favorendone la costituzione attraverso un procedimento articolato in quattro fasi:

1. formazione del preliminare di PIRU
2. pubblicazione del preliminare mediante Avviso o Bando Pubblico, Manifestazioni di interesse
3. valutazione e definizione, anche negoziale, degli interventi proposti
4. formazione ed approvazione del PIRU avente eventualmente anche programmazione in più fasi di attuazione.

Il preliminare del PIRU, sulla base della Scheda d'Ambito del DPRU, definisce la valutazione di massima del costo delle opere, ipotizza la quota che verrà posta a carico dell'Amministrazione Comunale e quella che andrà sostenuta da parte dei privati, eventualmente a fronte del riconoscimento di incentivi e/o premialità.

Il Preliminare di PIRU è pubblicato ed è oggetto di Avviso o di Bando con il quale si invitano i soggetti pubblici e privati interessati a costruire proposte di intervento che prevedano l'impegno dei privati a concorrere alla realizzazione di opere pubbliche tra quelle indicate dal Preliminare. L'Amministrazione comunale perviene alla stesura del PIRU, valutando e selezionando le proposte pervenute sulla base di criteri stabiliti dal Bando, ridefinendole sia in accordo con i proprietari in sede negozia-

le nel rispetto degli obiettivi stabiliti dal Preliminare del PIRU, sia sulla base dei risultati del processo di partecipazione necessario per verificare la fattibilità sociale degli interventi.

F.1 CRITERI DI VALUTAZIONE DEI PIRU

I programmi di rigenerazione PIRU di iniziativa pubblico/privata saranno relativi ai seguenti ambiti individuati e precisamente:

- CENTRO STORICO
- POLO SOCIALE
- HABITAT GROTTA

La scelta dei criteri per valutare la fattibilità dei Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana è di fondamentale importanza per valutare l'attuabilità delle proposte in tempi certi e rapidi.

Sono stati individuati i seguenti quattro criteri generali di valutazione:

- **giuridico**, che mira a verificare la fattibilità giuridica dell'intervento rispetto alla legislazione vigente (le norme di piano, la legislazione regionale, nazionale, europea, ecc.);
- **tecnico**, che verifica la fattibilità tecnica dell'intervento (la realizzabilità), in riferimento alle sue caratteristiche ed alla sua costruzione;
- **finanziario**, che verifica la fattibilità economico finanziaria (la sostenibilità) dell'intervento;
- **etico**, che valuta la fattibilità e desiderabilità sociale (la legittimità) dell'intervento, e che comporta l'espressione di un giudizio di merito sul progetto, sui costi e benefici sociali e sulla loro distribuzione.

Il **criterio giuridico** potrà essere utilizzato per valutare la conformità e/o la coerenza del programma a norme e/o a criteri.

Da un punto di vista legale, sarà necessario definire le procedure urbanistiche e regolamentari sui differenti ambiti, coinvolgendo i proprietari e gli aventi diritto. Ogni fondo pubblico sarà stanziato attraverso gare secondo il principio di concorrenzialità e trasparenza.

Il **criterio di fattibilità tecnica** considera e verifica l'effettiva realizzabilità del programma. I Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana sono valutati in funzione dei macro-obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale ai sensi della L.R. n.21 del 29.07.2008 e di quelli di pianificazione strategica del territorio e di rigenerazione urbana.

Gli interventi saranno analizzati attraverso valutazioni:

- economiche relative ai costi/benefici dell'intervento, sia diretti che indiretti;
- sociali, che devono rientrare in tutto il processo di progettazione;
- sulla qualità urbanistica e architettonica;

-sulla sostenibilità ambientale e il contenimento energetico.

Un ulteriore parametro di valutazione riguarda l'aspetto delle ricadute di interesse pubblico e collettivo che ogni trasformazione produce.

In linea generale la fattibilità di un PIRU sarà affidata dunque a specifici elementi contrattuali tra la parte pubblica e la parte privata che troveranno la loro attuazione in appositi protocolli di intesa e convenzioni atti a garantire:

- l'esatta individuazione dei soggetti coinvolti nell'attuazione del programma, le relative competenze, la quantificazione e la natura delle risorse finanziarie;
- le idonee garanzie finanziarie degli operatori pubblici e privati coinvolti nell'attuazione dei programmi che costituiranno ulteriori elementi di valutazione;
- la coerenza e l'integrazione tra gli interventi previsti in relazione alla natura del Programma ed alle caratteristiche ambientali, paesaggistiche, storiche, urbanistiche e socio economiche;
- l'accuratezza dello studio di relazioni tra l'ambito di intervento ed il sistema urbano complessivo;
- le sinergie con programmi sociali e l'attivazione di servizi a favore di soggetti deboli quali anziani, bambini, diversamente abili, ecc.;
- l'incremento di servizi di quartiere e di spazi di aggregazione in relazione ai bisogni specifici della popolazione residente;
- l'incremento della dotazione di alloggi di edilizia residenziale sociale al fine di ridurre il disagio abitativo rispondendo ai bisogni di categorie disagiate quali anziani, giovani coppie, diversamente abili, famiglie monoparentali con minori a carico, ecc.;
- la realizzazione di infrastrutture e servizi a completamento delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
- la realizzazione di interventi e l'adozione di tecniche costruttive atte a perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale e tutela delle risorse naturali in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area di intervento.

Il **criterio finanziario**, ovvero la sostenibilità degli interventi, è uno strumento fondamentale per l'attuazione del programma. Il criterio di sostenibilità finanziaria verifica la fattibilità economica degli interventi previsti, accertando l'esistenza e la provenienza delle risorse finanziarie necessarie.

La riduzione dei trasferimenti e la scarsa manovrabilità dei bilanci hanno determinato azioni innovative di finanziamento delle politiche locali verso tre direzioni:

- una maggiore attenzione al cofinanziamento pubblico e pubblico-privato;
- la ricerca di forme alternative di finanziamento.



Il **critério etico** considera se le decisioni legate agli interventi di riqualificazione urbana migliorano la distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi verso l'equità distributiva e la desiderabilità sociale.

Valutare la fattibilità giuridica, tecnica e la sostenibilità finanziaria dei progetti significa considerare ciò che si può fare, mentre valutarne la legittimità significa verificare se le soluzioni proposte corrispondono ai bisogni sociali dei cittadini interessati in qualità di destinatari dell'intervento pubblico

F.2 CRITERI PER LA SELEZIONE DEI PROGETTI DI INIZIATIVA DEI PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI SITI NELL' AMBITO

Ciascuno dei proprietari dovrà predisporre una relazione introduttiva che consenta di verificare la coerenza del progetto con gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale espressi nel Documento Programmatico.

All'interno di un quadro di riferimento unitario la valutazione di un progetto privato di rigenerazione dovrà verificare le seguenti prestazioni:

1. stimare la capacità del progetto di perseguire, oltre che di non contrastare, gli obiettivi di rigenerazione urbana enunciati dal Documento Programmatico, e dunque, in ultima analisi, di perseguire l'idea di città ad essi sottesa;
2. prevedere per le aree che richiedono un cambio di destinazione d'uso, e dunque per la bonifica della stessa, una "negoziante/contrattazione urbanistica" con la proprietà affinché si ottenga un beneficio per l'interesse pubblico e nel contempo per quello del privato proponente.

F.3 TIPOLOGIE DI INTERVENTI OGGETTO DI CONTRATTAZIONE URBANISTICA

Il privato che propone un progetto di rigenerazione urbana di un immobile (o area) di sua proprietà infatti si impegna, oltre che alla corresponsione degli oneri dovuti per legge, ad incrementare la dotazione di servizi pubblici, in modi diversi, attraverso la cessione di aree, la realizzazione di infrastrutture e gestione di servizi, sia nell'area di intervento che al di fuori di essa. Alcune delle opere (elenco non esaustivo) che il privato proponente un PIRU può proporre sono:

- opere di riqualificazione del centro storico (nuova pavimentazione con basolati di strade bitumate, manutenzione straordinaria di pavimentazioni esistenti, miglioramento ed integrazione della pubblica illuminazione finalizzata al risparmio energetico, totem informativo dei beni culturali-paesaggistici);
- potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- riqualificazione di assi viari con particolare riferimento al miglioramento della pedonabilità degli stessi;
- realizzazione di parchi urbani e periurbani;
- miglioramento delle dotazioni scolastiche (arredi, strumentazioni

informatiche ecc....);

- recupero, conservazione e restauro di beni culturali.

F.4 LA VALUTAZIONE DI UN PROGETTO

La valutazione di fattibilità di un progetto di un privato per la rigenerazione di un'area sulla base dei suddetti criteri è fatta dal Responsabile del Settore Pianificazione e Assetto del territorio, il quale sulla base dei criteri predetti di valutazione indicherà dei punteggi da attribuire ad ognuno di essi.

G. I SOGGETTI PUBBLICI CHE SI RITIENE UTILE COINVOLGERE NELLA ELABORAZIONE, ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI E LE MODALITÀ DI SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI

Gli attori che interagiscono in un processo di rigenerazione urbana sono il **Pubblico**, a cui è sempre e comunque affidata la regia del processo, il **Privato economico** e il **Privato collettivo**.

Ciascuno di essi è portatore d'interessi specifici legittimi, talvolta contrastanti, che devono essere armonizzati.

Tutto, dall'individuazione dell'interesse generale, alla definizione della "vocazione" e del ruolo strategico della città o di un'area, fino alla decisione circa la fattibilità dei progetti, fa parte di un processo nel quale, a vari livelli e con differenti responsabilità, devono partecipare tutti e tre i soggetti per arrivare alla ratifica istituzionale che ha tante più possibilità di successo quanto più è basata su un progetto realmente condiviso.

Solo attraverso questo processo sarà possibile risolvere un conflitto che è sempre latente e può assumere, in presenza di problemi sociali non risolti, i caratteri di un vero e proprio scontro sociale tendente e contrapporre la cultura dell'innovazione a quella dei diritti.

Questa contrapposizione è un freno per la rigenerazione urbana e il conflitto che ne deriva, se non espresso nel quadro d'interessi generali condivisi a monte, assume spesso aspetti paralizzanti e regressivi. Il conflitto va governato e, in tal modo, può anche rivelarsi virtuoso e migliorare il progetto.

Il pubblico

Nelle mutate condizioni della modernità non si verifica una coincidenza automatica tra l'azione del Pubblico e l'interesse di tutti coloro che compongono l'interesse generale. L'interesse generale oggi è la risultante di un'equilibrata e trasparente mediazione tra interessi legittimi diversi in continua scomposizione e ricomposizione.

In questo quadro il **Pubblico** è esso stesso parte in causa non più solo **come rappresentante dei cittadini** nel loro insieme, ma anche come portatore di uno specifico interesse "del" pubblico che varia anch'esso a seconda delle condizioni politiche e/o economiche nelle quali opera. S'apre così una fase di sperimentazione di **nuovi strumenti di democrazia partecipata** nella quale il Pubblico deve essere, contemporaneamente, regista, attore ed arbitro.

Regista, in quanto promotore del disegno d'insieme di sviluppo della città e di crescita complessiva della sua comunità; attore, perché impegnato direttamente con le proprie risorse; arbitro, perché impegnato a favorire, incentivare, la massima coesione sociale attorno ai progetti da realizzare, in modo condiviso, per dare vita a quel disegno.

Per implementare le politiche di rigenerazione il Pubblico può essere promotore di incentivi, sia in termini di finanziamento che fiscali, per

tutte le parti del programma che costituiscono elementi di interesse generale. Il Pubblico promuove modalità di progettazione che facilitino la comprensione degli elementi sui quali la collettività è chiamata a decidere (processo partecipativo).

Il privato economico

I **proprietari delle aree, le imprese, gli investitori, gli sviluppatori**, costituiscono il Privato economico che interviene nei processi di trasformazione urbana con legittime finalità di profitto.

Il Privato economico deve essere messo nelle condizioni di interpretare, accanto ai legittimi interessi d'impresa, gli obiettivi generali degli interventi di rigenerazione. L'iniziativa e la partecipazione del Privato economico devono essere orientate a dare prodotti di qualità che facciano crescere il valore economico e sociale degli interventi.

In questo senso va considerata la responsabilità sociale del Privato economico nella costruzione di progetti di rigenerazione urbana e sviluppo del territorio.

A tal fine, **l'azione del privato economico deve essere incentivata garantendo tempi e procedimenti trasparenti e certi**.

Il privato collettivo

I cittadini residenti e **tutti coloro che vivono nella città**, anche temporaneamente (lavoratori, studenti, fruitori culturali o del tempo libero, ecc.) costituiscono il Privato collettivo che interviene con legittime finalità sociali nei processi di trasformazione urbana.

È condizione necessaria per il perseguimento di una buona qualità urbana che **gli interessi del privato collettivo non vadano solo raccolti e registrati, ma anche facilitati**, attraverso la più ampia informazione preventiva e un confronto che renda chiare le intenzioni degli altri attori e le condizioni reali nelle quali si svilupperanno i programmi.

È inoltre opportuno identificare con maggiore precisione e ampiezza i soggetti rappresentativi degli interessi legittimi con i quali avviare il rapporto e definire meglio modalità, strumenti, percorsi e tempi della rappresentazione degli interessi sociali (Carta della partecipazione).

G.1 SOGGETTI PUBBLICI

Il coinvolgimento degli Enti pubblici avviene sin dalla fase iniziale di predisposizione del PIRU al fine di concordare e verificare le scelte da fare e le soluzioni da adottare per snellire le procedure attuative.

Pertanto si ritiene utile coinvolgere direttamente o indirettamente i seguenti enti, cui potranno aggiungersene altri nel corso dell'elaborazione ed ogni altro soggetto pubblico portatore di interessi legittimi:

- Regione Puglia-Assessorato regionale Assetto del Territorio (Settore Urbanistica; Settore Assetto del Territorio; Settore Edilizia Residenziale Pubblica); Assessorato regionale Ecologia (Settore Ecologia;

Settore Rifiuti; Settore Attività Estrattive); Assessorato regionale Opere Pubbliche (Settore Risorse Naturali; Settore Tutela delle Acque); Assessorato regionale Politiche della Salute (Settore Assistenza Territoriale e prevenzione);

- Città metropolitana di Bari;
- Ministeri competenti;
- Agenzia del Demanio dello Stato;
- Arca Puglia Centrale (ex Iacp) Bari;
- ANCI Puglia;
- Protezione civile;
- Soprintendenza ai beni Archeologici della Puglia; Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio;
- Soprintendenza per il patrimonio storico artistico ed antropologico Provincia di Bari;
- Acquedotto Pugliese;
- ARPA Puglia;
- Camera di Commercio di Bari;
- Enti e concessionari delle reti urbane.

G.2 SOGGETTI PRIVATI

I soggetti privati da coinvolgere, direttamente ed indirettamente a vario titolo, anche durante le riunioni, gli incontri partecipativi, nell'attuazione dei programmi integrati saranno i seguenti:

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

G.3 ATTUAZIONE E GESTIONE DEI PROGRAMMI

Dal momento dell'approvazione del presente documento in Consiglio



Comunale, seguiranno una serie di azioni che, a titolo esemplificativo, possono essere così riassunte:

1. Avvio dei processi di informazione - comunicazione, consultazione e collaborazione attiva dei soggetti interessati all'elaborazione e attuazione dei programmi integrati di rigenerazione urbana attraverso:
 - la presentazione del documento agli Enti Pubblici ed ai Soggetti Pubblici interessati;
 - la presentazione del documento alla Città;
2. Redazione dei programmi di rigenerazione urbana sulla base delle linee guida delineate dal presente Documento;
3. Reperimento dei fondi pubblici necessari per la realizzazione dei programmi in gran parte a valere sui fondi regionali P.O. FERS 2014-2020;
4. Predisposizione e pubblicazione dei bandi di gara improntati su criteri di trasparenza e competitività per la realizzazione degli interventi previsti;
5. Realizzazione degli interventi e servizi previsti nei programmi.

G.4 MODALITÀ DI SELEZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI

Per la realizzazione degli ambiti di iniziativa pubblica l'amministrazione comunale intende coinvolgere anche i soggetti privati attuatori degli interventi insieme alla parte pubblica in un'ottica di massima trasparenza e concorrenzialità pubblicando **avvisi pubblici e manifestazioni di interesse** allo scopo di consentire la partecipazione diretta dei soggetti privati interessati alla realizzazione di interventi di iniziativa pubblica e privata, edilizia residenziale sociale, servizi annessi, cofinanziamento opere di urbanizzazione, ecc.

La scelta sarà legata principalmente alla conformità delle proposte private allo spirito generale della Legge Regionale 21/2008, e in particolare sarà legata alla coerenza degli interventi proposti con il presente D.P.R.U.

G.5 LE POSSIBILI FONTI DI FINANZIAMENTO

Le principali fonti per il reperimento di risorse e gli strumenti attivabili per la realizzazione della strategia proposta potranno essere le seguenti:

- l'Asse prioritario XII "Sviluppo Urbano Sostenibile" presente nel Programma Operativo Regionale (POR) 2014-2020 della Regione Puglia approvato con decisione della Commissione Europea C(2015) 5854;
- il Programma Operativo Nazionale (PON) 2014-2020;
- Il PPTR attraverso fondi per la valorizzazione del territorio;
- I Programmi di Rigenerazione Urbana Integrata di comparti urbani attraverso il ricorso a partenariati pubblico-privato anche in-

novativi;

- Protocolli di intesa con soggetti pubblici e privati, accordi di programma, patti territoriali locali, progetti integrati di paesaggio, eco-musei, strumenti premiali, ecc. ossia strumenti di governance già individuati dal PPTR al Capo III delle NTA;
- l'esperienza di nuove forme di governance urbana, che rappresentano modalità innovative di governo dei processi di sviluppo e trasformazione del territorio in chiave di sostenibilità ambientale e socio-economica, con la costruzione partecipata dei processi decisionali.

G.6 GLI STRUMENTI DELLA RIGENERAZIONE

Le politiche pubbliche

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.

Non si tratta di ammodernare le vecchie strade della pianificazione, chiuse in un confronto tra politici, tecnici e proprietà fondiarie, ma di realizzare una nuova governance delle politiche territoriali imperniata sulla concertazione e la partecipazione di tutti gli interessi economici e sociali in campo.

La partnership pubblico-privato

La Partnership Pubblico-Privato (PPP) riveste un ruolo chiave nel panorama contemporaneo delle trasformazioni urbane ed è lo strumento posto, molto spesso, alla base dell'attuazione dei programmi complessi, in cui il Pubblico interagisce con i privati per la realizzazione di opere di pubblico interesse.

La costituzione di strumenti fondati sulla PPP, in cui il buon esito dell'intervento porta vantaggi sia al privato investitore sia alla collettività, deve essere visto come un notevole passo avanti rispetto alla logica secondo cui tutto il calcolo del contributo privato alla città pubblica passa attraverso gli oneri di urbanizzazione.

Il valore aggiunto di un'operazione di trasformazione urbana deve tro-

vare un'equilibrata e giusta ripartizione tra la parte pubblica, che consente o promuove la trasformazione, e la parte privata, che vi partecipa secondo i propri mezzi e le proprie competenze.

Per avere basi oggettive e materiali su cui fondare il processo e non cadere nell'urbanistica contrattata è fondamentale, oltre ad avere un programma pubblico approvato e condiviso di riferimento, codificare e rendere trasparenti i criteri di valutazione dei costi e dei benefici in tutte le fasi.

La valutazione

Le tecniche di valutazione vanno affermate come strumenti attivi a disposizione degli addetti ai lavori.

L'importanza di corrette e condivise procedure di valutazione da applicare al momento della predisposizione del programma di intervento ex ante, nel corso della sua attuazione, ex post riguarda due aspetti fondamentali.

L'informazione

Un'informazione **tempestiva, completa e diffusa** tra tutti gli attori sull'entità e gli obiettivi di un progetto, è il principale presupposto per l'uso più efficace degli strumenti elencati fin qui.

Informare tutti i soggetti coinvolti è indispensabile non solo per dare trasparenza formale alle modalità di realizzazione di un progetto, ma per far sì che ogni attore, contribuendo effettivamente ne condivide gli scopi, la forma, le modalità e i tempi d'attuazione.

Ciò renderà possibile, al processo concertativo, comporre un quadro in cui i differenti interessi convergano, in modo equilibrato, in un interesse generale compreso e riconosciuto da tutti.

La partecipazione

Il Pubblico deve favorire la concertazione e garantire la partecipazione dei cittadini in tutte le dimensioni della sua azione: dalla gestione dei servizi urbani all'elaborazione delle politiche di scala metropolitana.

Ogni amministrazione locale può ottenere questo obiettivo dotandosi di adeguate regole di comportamento che possono essere espresse in una Carta della Partecipazione.

Tale Carta dovrà tenere conto di cinque principi:

- Principio di finalità: la democrazia partecipativa come finalità politica (rinnovare la democrazia locale, rafforzare la legittimità degli eletti, sviluppare i legami sociali, animare la città, restaurare il dibattito pubblico, facilitare l'accesso alla parola, adattare i progetti politici alla domanda sociale).
- Principio di efficacia: la concertazione come strumento di leggibilità e legittimità dell'azione pubblica (arricchire i contenuti dei progetti, facilitarne la realizzazione e appropriazione sociale).



- Principio di sussidiarietà.
- Principio di adattabilità: adattare le strategie di concertazione in funzione dei progetti, degli attori, dei territori e degli obblighi legislativi, tecnici e finanziari locali.
- Principio di progressione: la partecipazione come processo in evoluzione, flessibile e aperto.

CONCLUSIONI

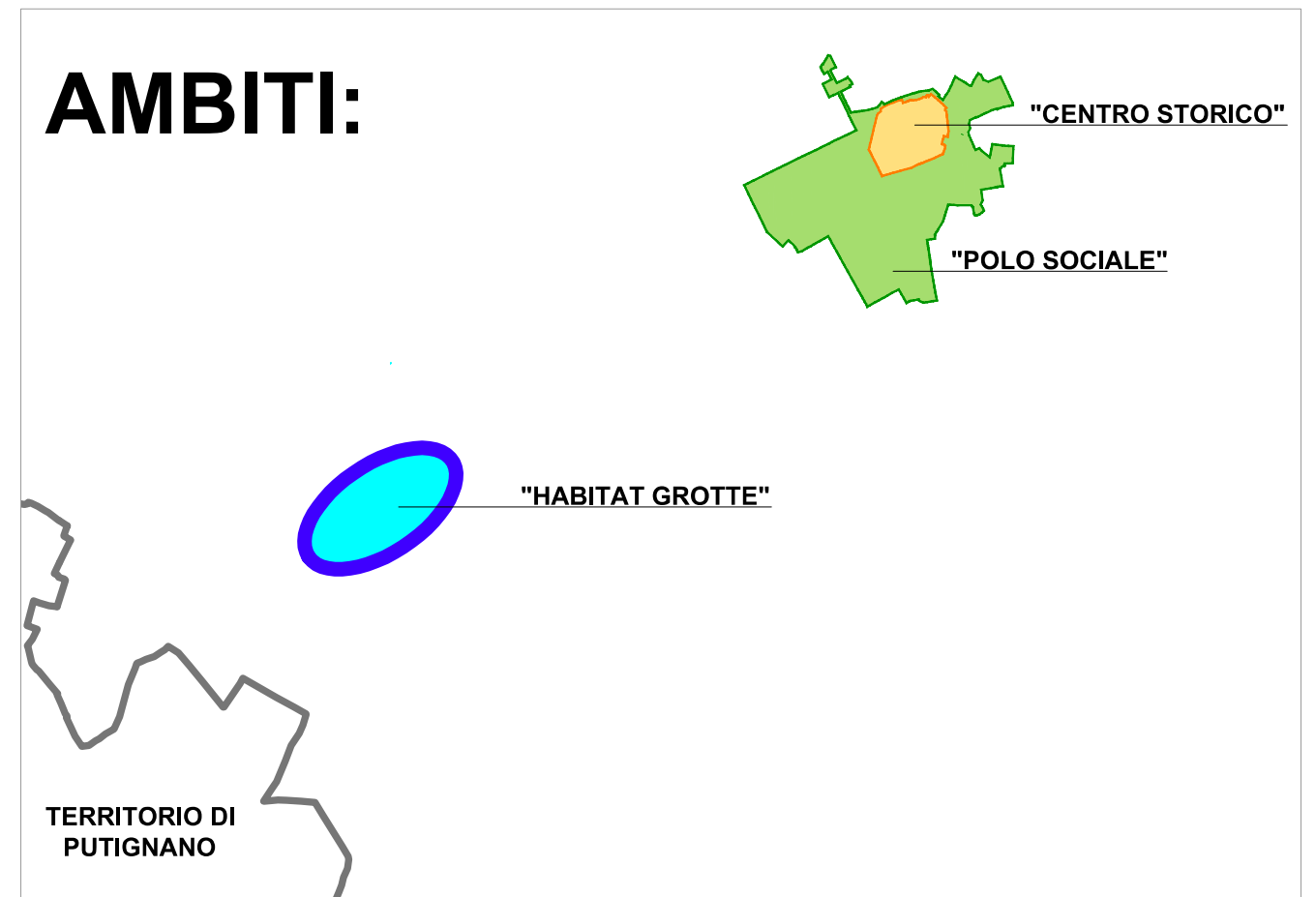
Il presente Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana, elaborato nel rispetto della Legge Regionale 21/2008 art. 3, e delle Linee Guida per la redazione del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana approvate con Atto Dirigenziale del Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio della Regione Puglia, n. 54 del 31 agosto 2017, delinea il quadro delle strategie che il Comune di Castellana Grotte intende adottare per raggiungere gli obiettivi di riqualificazione urbana attraverso azioni che consentono la valorizzazione di tutte le risorse del territorio, attraverso le politiche comunali in materia abitativa, urbanistica, paesaggistico-ambientali, culturali, socio-sanitari, occupazionali, formative e di sviluppo in una visione programmatica di rigenerazione urbana.

Come ampiamente illustrato nei capitoli precedenti, il DPRU ha individuato in modo imprescindibile gli ambiti territoriali di intervento totalmente o prevalentemente edificati da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana: **Centro Storico – Polo Sociale – Habitat Grotte**. Il tutto unita alla consapevolezza del grandissimo valore storico ed identitario del centro storico e del tessuto edificato circostante con i suoi elementi “sociali” emergenti ed indispensabili alla crescita e allo sviluppo di una comunità, a cui è emerso in sede di analisi del sistema delle conoscenze l’ulteriore emergenza definita dall’ “ambito naturale” per eccellenza del comune di Castellana Grotte, definito habitat grotte con le sue criticità e problematiche con l’obiettivo di coniugare la parte edificata ed il sito carsico, che presenta con le sue risorse un elemento potenziale di sviluppo economico e sociale, da salvaguardare e tutelare 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).

BIBLIOGRAFIA

- DRAG - Documento Regionale di assetto generale, indirizzi alla pianificazione provinciale e comunale. Regione Puglia. Assessorato all’ Assetto del Territorio.
- PPTR - Piano Paesaggistico Territoriale Generale. Assessorato all’ Assetto del Territorio.
- Tocci Giovanni. Il ruolo della Governance urbana nella competizione tra città. Unical.
- AUDIS, associazione aree urbane dismesse. 2008. Carta Audis della rigenerazione urbana.
- AUDIS, associazione aree urbane dismesse. 2013. La Matrice della qualità urbana.
- ISPRA. Il sistema Carta della Natura della regione Puglia. Arpa Puglia. Rapporto n. 204. 2014.
- Pace, Francesca, 2015. Le pratiche di rigenerazione in un sistema di pianificazione in rapido cambiamento: il caso della Puglia, in “La rigenerazione urbana alla prova”. Franco Angeli editore.

AMBITI:



AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA:

AMBITO 1 : CENTRO STORICO

AMBITO 2: POLO SOCIALE

AMBITO 3: HABITAT GROTTA

INDIVIDUAZIONE AMBITI

AMBITI

AMBITO 1 - "CENTRO STORICO"



AMBITO 1 - "CENTRO STORICO"



1 LARGO BARI



2 CHIESA DEL PURGATORIO



3 LARGO PORTA GRANDE



4 LARGO SAL LEONE MAGNO



5 LARGO PORTA GRANDE



6 FONDAZIONE ONLUS S. DE BELLIS



7 BASOLATO CENTRO STORICO VIA TRENTO



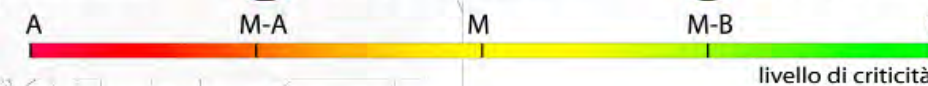
8 LARGO PORTA GRANDE



9 VIA ARCO LANERA



10 VIA DON PIETRO GIANUZZI



INDIVIDUAZIONE AMBITI

AMBITI

AMBITO 2 - "POLO SOCIALE"



AMBITO 2 - "POLO SOCIALE"



1 VIA FRATELLI BANDIERA



2 PALAZZO DELL'ERBA



3 LARGO PORTA GRANDE CANALONE



4 VIA M. DI SAVOIA



5 SCUOLA DELL' INFANZIA VIA PUTIGNANO



6 SCUOLA ELEMENTARE A. ANGIULLI



7 LARGO SAN GIUSEPPE



8 SAGRATO CHIESA DEL CAROSENTO



9 VIA MAZZINI



10 PIAZZA VITTORIO EMANUELE



INDIVIDUAZIONE AMBITI

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA 1:2.000

GROTTE DI CASTELLANA



AMBITI

AMBITO 3 - "HABITAT GROTTE"

AMBITO 3 - "HABITAT GROTTE"



1 PIAZZALE GROTTE



2 PIAZZALE GROTTE



3 PARCHEGGIO



4 VIABILITA' DI ACCESSO



5 VIA GROTTE



6 LOCALI TECNICI IN ZONA INGRESSO



7 EX CHIOSCHI COMMERCIALI

