



COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 del Reg. Gen.

Data 27-06-2017

Approvazione Documento Programmatico per la rigenerazione urbana (L.R. 29.07.2008, n. 21).

L'anno **Duemiladiciassette** il giorno **Ventisette**, del mese **Giugno**, alle ore 18:10, nella sala consiliare sita in Via Spinelli.

Alla **prima** convocazione in sessione **straordinaria**, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano presenti:

Assenti			Assenti		
MAIORANO	COSIMO		BRUNO	PASQUA	X
ARGENTIERI	GABRIELE		BRUNO	GIOVANNI	X
CALABRESE	ELVIRA		ERRICO	EMILIO	
DE PUNZIO	SALVATORE		ANTONUCCI	FRANCESCO	
DI VIGGIANO	ADA		PIZZI	MARIA PAOLA	
CHIERA	ANDREA		CALCAGNO	GIOVANNI	
CARLUCCI	GIUSEPPE		DE GIORGI	ANTONIO	X
NACCI	DOMENICO		RUGGIERO	CLAUDIO	X
CANIGLIA	DAMIANO EDMONDO				

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presiede il **Dott. GABRIELE ARGENTIERI** nella sua qualità di **PRESIDENTE**
- Partecipa il Segretario Generale **Dott.ssa CARMELA FLORE**
- La seduta è **pubblica**

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267:

<p>Si esprime parere favorevole sulla proposta per la regolarità tecnica</p> <p>Il Responsabile del Servizio f.to MURI GIUSEPPE</p>	<p>Si esprime parere favorevole sulla proposta per la regolarità contabile</p> <p>Il Responsabile del Servizio Finanziario f.to =====</p>
--	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che la Legge regionale 29 luglio 2008, n. 21 attribuisce ai Comuni la possibilità di approvare Programmi integrati di rigenerazione urbana applicando le procedure previste dai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 11 della L.R. 20/2001;
- Che in sede di prima applicazione, deve essere effettuata entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della Legge regionale l'approvazione di un Documento Programmatico per la rigenerazione Urbana;
- Che ai sensi del disposto dell'art. 3 della Legge Regionale n. 21/2008 il Documento Programmatico per la rigenerazione urbana definisce:
 - gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale o intercomunale;
 - gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana;
 - 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);
 - 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;
 - i criteri per valutare la fattibilità dei programmi;
 - i soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

Visto il Documento Programmatico predisposto sulla base delle esigenze di rigenerazione del territorio;

Ritenuto pertanto opportuno, in ordine al disposto legislativo, procedere all'approvazione del Documento Programmatico per la rigenerazione urbana;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000;

CON VOTI FAVOREVOLI 11, CONTRARI 0, ASTENUTI 2 Calcagno, Pizzi), resi nei modi e forme di legge, anche per quanto attiene alla immediata eseguibilità;

DELIBERA

- 1) di Approvare, ai sensi del comma 1 della Legge Regionale n. 20/2001, il Documento Programmatico per la rigenerazione urbana di cui all'allegato UNICO, parte integrante della Presente Deliberazione;
- 2) di demandare agli uffici competenti ogni ulteriore adempimento previsto per legge ai fini della necessaria pubblicità;
- 3) di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.



CITTA' DI LATIANO

Provincia di Brindisi

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

(LEGGE REGIONALE 29 LUGLIO 2008, N. 21)

INDICE

	Pag.
1. PREMESSE	3
2. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA	6
3. ANALISI DEI PROBLEMI DI DEGRADO FISICO E DISAGIO ABITATIVO E SOCIO-ECONOMICO	8
3.1 Il territorio comunale	8
3.2 Struttura economica	8
3.3 Il disagio sociale	11
3.4 Residenzialità e disagio abitativo	13
3.5 Dissesto idrogeologico	14
3.6 Considerazioni finali	16
4. DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI DEL DOCUMENTO	18
4.1 A – Obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale	18
4.2 B - Gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana	19
4.3 C - Le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo, che concorrono al conseguimento degli obiettivi dei programmi di rigenerazione urbana	26
4.4 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	38
4.5 E - Criteri per valutare la fattibilità dei programmi	40
4.6 F - Soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati	42
5. PROGRAMMA DELLE SUCCESSIVE ATTIVITÀ	43
6. CONCLUSIONI	44
7. ALLEGATI – PLANIMETRIE DEGLI AMBITI TERRITORIALI	45

PREMESSE

Le “Norme per la rigenerazione urbana” approvate dalla Regione Puglia con la **LEGGE REGIONALE 29 LUGLIO 2008, N. 21**, promuovono “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.”

La legge regionale introduce norme per il riuso e la riqualificazione delle città in contesti che non richiedono solo interventi fisici ma anche risorse urbanistiche che di fatto puntano strategicamente ai concetti di Recupero, riuso, riqualificazione urbana.

L'elemento innovativo della Legge 21/2008 è costituito dalla ricerca di un rapporto stretto tra il costruito il costruibile e chi abita il costruito e mira a promuovere la rigenerazione di parti di città e sistemi urbani al fine di migliorarne le condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali mediante strumenti di intervento, i “**Programmi integrati di rigenerazione urbana**”.

I programmi di rigenerazione urbana, per la cui elaborazione ed attuazione è fondamentale la partecipazione degli abitanti e il coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati interessati, hanno valore di Piani urbanistici esecutivi e dunque entrano a pieno titolo a far parte degli strumenti ordinari di governo del territorio. La riqualificazione urbana ha assunto un ruolo centrale nelle politiche territoriali del nuovo governo

regionale utilizzando strumenti diversi: dal Documento Regionale di Assetto Generale (DRAG) – Indirizzi per la formazione dei Piani Urbanistici Comunali (PUG), al Documento Programmatico del nuovo Piano paesaggistico, dai Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie all'Asse prioritario della nuova programmazione 2007-2013 dedicato alle città.

Gli ambiti d'intervento dei Programmi di rigenerazione sono i contesti urbani periferici e marginali, compresi i contesti urbani storici e i siti dismessi, interessati da:

- carenza di attrezzature e servizi;
- degrado degli edifici e degli spazi aperti;
- processi di esclusione sociale.

Alla base dei Programmi vi sono le parole-chiave che ricorrono in tutte le azioni regionali in materia: integrazione, sostenibilità ambientale e partecipazione degli abitanti.

La rigenerazione è intesa come intervento integrato, che coinvolge non solo gli aspetti fisici ma anche gli aspetti sociali ed economici del degrado urbano e questo sta a giustificare la circostanza per la quale non si parla solo di 'riqualificazione' ma anche di 'rigenerazione'.

Nel naturale intreccio fra degrado fisico e disagio sociale, la rigenerazione urbana è mirata al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale mediante il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione degli insediamenti (riuso del territorio) nonché a rispondere

alla domanda abitativa superando le logiche della semplice offerta quantitativa di alloggi.

In tal senso, ponendosi l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita degli abitanti, i programmi di rigenerazione, diventano un utile strumento per aumentare il valore intrinseco dal punto di vista socio economico delle città e dei sistemi urbani attraverso la valorizzazione delle risorse storiche, culturali, paesaggistiche e affrontando nello stesso tempo le gravi questioni di degrado dell'ambiente fisico, sociale, economico che caratterizzano gli ambiti di intervento da sottoporre a rigenerazione.

Secondo il disposto normativo è di fondamentale importanza il ruolo assegnato ai Comuni ed infatti spetta ad essi il compito di predisporre un **Documento programmatico per la rigenerazione urbana**, definendo gli ambiti territoriali che, per le loro caratteristiche di contesti urbani marginali, rendono necessari interventi di rigenerazione urbana.


+ IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA +

Il presente **Documento Programmatico**, è ispirato ai principi della trasparenza, della partecipazione, semplificazione amministrativa e della collaborazione istituzionale.

Esso, in linea con quanto disposto all'art. 3 comma 3 della Legge Regionale n. 21/2008 ha lo scopo di individuare parti significative di città o sistemi urbani che richiedono interventi prioritari di riqualificazione urbana e, 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), 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.

 ANALISI DEI PROBLEMI DI DEGRADO FISICO E DISAGIO ABITATIVO E SOCIO-ECONOMICO

Il territorio comunale -

Latiano sorse sui luoghi occupati da un antico centro messapico: in località Paretone, vi sono i resti dell'antica città messapica di "Scamnum".

L'abitato si estende ai lati della Via Appia, che ne costituisce l'asse principale, da cui dipartono strade diritte e regolari.

Il territorio comunale, occupa una posizione centrale, leggermente ad oriente, nel contesto delle provincie di Lecce – Brindisi e Taranto a circa 25 km. da Brindisi e 45 da Taranto; confina con i comuni di Brindisi, Francavilla Fontana, Mesagne, Oria, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni.

L'estensione dell'agro è di circa 54 kmq prevalentemente pianeggiante con quote che vanno da 71 a 132 mt. s.l.m.; ha una popolazione di circa a 15.000 abitanti ed una densità abitativa di 278 ab/kmq in linea con la media provinciale.

Trovati lungo il principale asse stradale di comunicazione della Puglia meridionale che collega Brindisi a Taranto, recentemente ristrutturato ed ampliato, e lungo il parallelo tronco ferroviario.

Gli ottimi collegamenti stradali e ferroviari con la vicina Brindisi, ma anche con Taranto la pongono in posizione di privilegio per usufruire degli

aeroporti di Casale/Brindisi e di Grottaglie oltre che delle infrastrutture portuali.


Vie provinciali la collegano ai limitrofi comuni di Francavilla, San Michele Salentino, San Vito dei Normanni, Mesagne, Torre Santa Susanna ed Oria.

Il centro urbano si sviluppa sull'asse dell'Appia Antica lungo la piana depressionaria segnata dal solco d'impluvio del canale Reale che segna il passaggio della Puglia continentale alla estrema propaggine peninsulare rappresentata dal Salento.

Il territorio urbano appare compatto, fittamente edificato, mentre le aree rurali hanno caratteristiche differenti, le zone sud-ovest (fieu, smargiasso) sono segnate da una edificazione residenziale diffusa e compressa a differenza della zona nord-est nella quale vi è la presenza di edificazione diffusa ma diramata.

Tale edificazione spontanea e non pianificata, soprattutto nella zona agricola sud-ovest, ha spostato il baricentro del territorio urbano, generando delle situazioni marginali di degrado ambientale e paesaggistico modificando in maniera sostanziale il paesaggio rurale, creando così dei veri e propri contesti urbani già perimetrati nel documento preliminare programmatico (DPP) del redigendo PUG.

Il Centro Storico ha caratteristiche e peculiarità oscurate da una serie stratigrafica d'interventi urbanistici ed edilizi, che andrebbero eliminati al fine di fare emergere la vera identità e peculiarità, valorizzando contestualmente, le architetture presenti quali chiese, musei e palazzi storici.

 **Struttura economica** - La struttura economica della città è incentrata sull'agricoltura tradizionale che qualche anno fa reclutava il maggior numero di addetti anche se il loro numero, 521 addetti, in termini assoluti, risulta più che dimezzato rispetto a due decenni fa. E' un'agricoltura caratterizzata da una gestione aziendale diretta, prevalentemente a conduzione familiare e da un assetto fondiario estremamente parcellizzato.

La frammentarietà della struttura aziendale e la crisi del sistema dei consorzi e delle cooperative (specie nel settore viti-vinicolo e di trasformazione), l'invecchiamento reale della popolazione attiva, un flusso di giovani che continua ad abbandonare il territorio, rendono l'economia estremamente fragile e costantemente in crisi.


Sul territorio è operativa una sola cooperativa agricola, "Agricola Latianese" che soffre la congiuntura economica non favorevole per la competizione imposta dai mercati esteri, pertanto non garantisce il giusto volano per dare supporto continuo all'economia.

Nella zona artigianale insistono piccole e medie imprese industriali ed artigianali che non riescono ad incrementarsi per la crisi economica in atto e alcuni settori tra cui quello edile risulta in netto calo.

Recenti studi, hanno fatto rilevare come vi siano deficit importanti soprattutto a carico delle infrastrutture, del sistema creditizio soprattutto nei finanziamenti a medio e lungo termine e nell'innovazione.

Si può in definitiva affermare che l'impresa locale nel settore commerciale, artigianale, industriale e agricolo continua a soffrire tutti i disagi cui è esposta l'imprenditoria meridionale in generale.

Si può in definitiva concludere che il sistema economico della città attraversa un fase assai sfavorevole e perdurante che non può che determinare alti tassi di disoccupazione e di lavoro sommerso o precario che porta ad avere elevati tassi di emigrazione o trasferimento temporaneo prevalentemente giovanile.

 **Il disagio sociale** – Latiano in maniera costante conosce eventi criminosi, da un certo punto limitati e circoscritti grazie all'azione congiunta delle forze dell'ordine, delle istituzioni pubbliche e dell'intero corpo sociale, rimane per sua natura un'insidia e una minaccia sempre presente in un contesto socio-economico fragile come quello Latianese.

L'analisi di alcuni indicatori sociali dimostrano che vi è un contesto fortemente compromesso soprattutto in ragione della carenza di lavoro, difficoltà abitativa, aumento elevato del costo della vita.

Su un totale di 5.217 nuclei famigliari, l'incidenza della povertà, calcolata tra il numero dei nuclei famigliari residenti ed il numero delle richieste di assistenza a vario titolo è pari circa al 3.12% .

Dai dati rilevati dal settore sociale comunale si contano:

- n. 15 richieste di aiuto economico, continuativo e straordinario, denominato "sostegno alla famiglia "sono finalizzate al pagamento di utenze, canone di locazione, mensa e trasporto scolastico ed integrazione per l'acquisto libri;
- N.10 spese sanitarie non rimborsate dall'ASL;
- N.100 integrazioni al reddito in quanto insufficiente oppure assenza dello stesso.

Da un esame effettuato si è rilevato che le richieste di contributi economici sono state n. 100 (nuclei famigliari) .


Gli anziani che usufruiscono del servizio assistenza domiciliare territoriale sono n. 40, gli anziani che usufruiscono del servizio Assistenza domiciliare integrata sono n. 10. I minori ricoverati mediante provvedimento del tribunale dei minorenni sono n. 15 compresi minori stranieri mentre i minori affidati al servizio sociale dal tribunale dei minorenni (con provvedimento civile e penale) sono n. 10. I minori inadempienti all'obbligo scolastico sono n. 4 (segnalati dalla procura e dalla scuola) e i minori che usufruiscono dei servizi socio-educativi sono n. 15.

In ordine al disagio abitativo, si è evidenziato un continuo incremento di richieste di abitazioni ed infatti sono circa n. 30 i nuclei che hanno fatto richiesta per l'abitazione; mentre sono n. 70 le richieste di contributo per l'integrazione canone di locazione, di cui n. 60 con un reddito inferiore ad € 11.200.

Un ulteriore elemento di fragilità sociale è rappresentato dalla nutrita presenza di extracomunitari che, fin dalla prima grande ondata migratoria agli inizi degli anni '90, hanno scelto Latiano come sede elettiva di residenza stabile. Superata la fase dell'emergenza attraverso un sistema adeguato di accoglienza, restano i numerosi problemi legati all'integrazione sociale, alla scarsa disponibilità di case e di lavoro e all'ulteriore carico assistenziale per il comune.

Complessivamente la percentuale di immigrati extracomunitari regolari, pari a n. 455, in rapporto alla popolazione autoctona risulterebbe

superiore all'3,1%, ma questo dato sottostima largamente l'entità del fenomeno poiché non tiene conto del numero di immigrati irregolari o in transito non censibili che comunque incrementano significativamente il bisogno sociale a cui la città deve far fronte.

 **Residenzialità e disagio abitativo** - Importanti indicazioni derivano dall'analisi dei flussi demografici ed abitativi. A fronte di un trend demografico che fin dal è in chiaro decremento, vi è una offerta abitativa condizionata dal numero di abitazioni non occupate, poiché di queste solo pochissime disponibili sul mercato immobiliare mentre la restante parte o sono seconde case o immobili abbandonati.

Negli ultimi periodi si registra mediamente un lieve rinnovamento nel patrimonio edilizio soprattutto nelle zone periurbane ancora oggi classificate zona agricola dal programma di fabbricazione vigente.

Nel centro storico l'attività edilizia risulta praticamente ferma.

Un dato rilevante è il verificarsi di un flusso demografico che preferisce risiedere stabilmente nella zona agricola vicino al paese generando nel centro urbano macchie di degrado urbanistico.

 **Dissesto idrogeologico** -

Il territorio Comunale di Latiano, di cui alla carta geologica delle Murge e del Salento, occupa la zona a cavallo tra il tratto sud-orientale dell'altopiano delle Murge, potente complesso calcareo di età cretacea in facies di piattaforma epioceanica caratterizzata da piatti fondali e acque limpide e profonde da qualche metro ad alcune decine di metri e la parte

più nord-occidentale della piana di Brindisi (nota anche come conca di Brindisi), una vasta depressione di origine tettonica distensiva delle rocce carbonatiche mesozoiche che , dall'entroterra si apre verso il mare adriatico.

Il substrato del territorio latianese afferisce alla formazione carbonatica calcarea e calcareo-dolomitica nota come calcare di Altamura, il cui assetto è sub-orizzontale.

Pai (Piano di Assetto Idrogeologico)

Il territorio di Latiano è, in corrispondenza del Canale Reale, interessato da perimetrazioni di aree ad alta pericolosità idraulica secondo le previsioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico recentemente ridefinito a seguito di confronto con l'AdB.(Autorità di Bacino)

Tali aree perimetrali al corso d'acqua riguardano circa il 40% del tratto che attraversa l'agro di Latiano in misura pressoché simmetrica rispetto al centro urbano quindi rivestono particolare interesse per la prevenzione di potenziali emergenze da esondazione.

Ai fini di una completa revisione del territorio sotto il profilo geomorfologico è stato aperto un tavolo tecnico con la stessa Autorità di Bacino della Regione Puglia così come previsto nelle procedure di approvazione del piano urbanistico generale (PUG).

Considerazioni finali

Da quanto sopra esposto, si evince che esistono nel centro urbano, ed in particolare nei quartieri Centro Storico, "contrada Niara" contrada Scazzeri Smargiasso, zona PEEP, condizioni di diffuso degrado fisico con un

marcato disagio abitativo, carenze di servizi, alti tassi di disoccupazione, scarsa coesione sociale;

In particolare:

- nel quartiere “Niara”, separato dal resto dell’abitato dalla linea ferroviaria Br-Ta che costituisce una sorta di sbarramento sociale ed economico oltre che una barriera fisica; nel quartiere molte sono le abitazioni degradate;
- nella zona scizzeri\smargiasso l’edificazione avvenuta a mezzo un piano di recupero il quale non è stato mai completato per le aree a standard quest’ultime inesistenti e sotto dimensionate che portano a strade non a norma e verde inesistente; in adiacenza è ubicata l’unica cooperativa agricola e sempre su via torre si attestano degli alloggi comunali di cui alcune parti comuni sono state interdette per pericolo di crollo; quest’ultima risulta un’appendice urbana luogo di precarietà e disagio sociale;
- il Centro Storico, da anni oggetto delle attenzioni dell’amministrazione, è di sicuro la zona nella quale si riscontrano le maggiori contraddizioni dell’intera città. Esso è certamente il luogo in cui si riconosce l’identità culturale della città, in cui è leggibile l’intera vicenda storica di un popolo e dove si intravedono elementi di potenziale sviluppo innovativo, ma al contempo è anche il luogo dove più accentuati sono i fenomeni di disagio sociale e di depauperamento residenziale.
- Nella zona del campo sportivo insistono l’ex case contadine comprensorio carente di spazi di parcheggi con verde comunale non attrezzato quindi non fruibile;

DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI DEL DOCUMENTO

Sulla scorta delle argomentazione finora svolte ed in ordine al disposto dell'art. 3 della LEGGE REGIONALE 29 luglio 2008, n. 21, vediamo puntualmente i vari aspetti del Documento Programmatico.

A – Obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale

Gli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale posti a base del presente DP sono:

- **esplicitare gli interventi** che, nel loro insieme, determinano la qualità di una trasformazione urbana per consentire una valutazione trasparente dei processi in corso a tutti i soggetti direttamente o indirettamente coinvolti;
- **riequilibrare i centri urbani** impoveriti dal progressivo svuotamento di funzioni (lavoro, tempo libero, residenza, attività commerciali ed artigianali);
- **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** sulle modalità di rigenerazione anche di quelle parti di città costruite prevalentemente tra gli anni '50 e '70 del secolo scorso, che hanno esaurito il proprio ciclo economico e sono in stato di grave degrado fisico e spesso sociale;
- **migliorare le condizioni di vita** degli abitanti negli ambiti caratterizzati da particolare degrado fisico e disagio sociale;
- **aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale**;
- **perseguire l'obiettivo della qualità globale** intesa come sintesi della qualità urbana, architettonica, degli spazi pubblici, sociale, economica, ambientale, energetica, culturale e paesaggistica degli interventi di rigenerazione urbana.

B - Gli ambiti territoriali da sottoporre a programmi integrati di rigenerazione urbana.

Le aree individuate dall'Amministrazione per la realizzazione delle proposte da inserire nei programmi integrati per la rigenerazione urbana sono:

- Centro Storico;
- Contrada Niara;
- Zona a sud dell'abitato indicativamente compresa tra Via Berlinguer via Einaudi (zona campo sportivo) via della Repubblica via Torre;
- Zona a est dell'abitato, zona 167 via Salento Muro, viale Aldo moro;
- Zona nord , zona stazione , viale martin Luther King;.
- Viale Cotrino;

Ciascuna di queste zone ha delle peculiarità specifiche che andremo qui di seguito a dettagliare.

CENTRO STORICO

Il centro storico della città di Latiano e le aree limitrofe, nel corso degli ultimi tempi, è stato al centro delle attenzioni della politica amministrativa attraverso una serie di interventi ed azioni politiche finalizzate al recupero ed alla riqualificazione dello stesso.

Gli interventi già effettuati tra cui sul Palazzo degli imperiali, viabilità con rifacimento di basole in pietra, e quelli che attualmente sono in corso, sono mirati alla rivitalizzazione del Centro Storico invertendo il flusso di trasmigrazione della popolazione residente verso zone nuove e periferiche.

Pur tuttavia è da rilevare che il notevole impegno dell'Amministrazione non è stato sufficiente a colmare tutte le situazioni di degrado urbanistico e sociale della zona e dunque, in continuità con le politiche finora intraprese, è possibile individuare una serie di situazioni che necessitano di intervento pubblico o privato.

Scendendo nello specifico, a titolo esemplificativo e non esaustivo, è possibile annoverare una serie di interventi quali:

- il recupero di immobili abbandonati ed in condizioni di disuso da anni;
- il recupero di una progettualità riguardante la valorizzazione di via SS Crocifisso, piazza d'Ippolito, piazza Umberto e via Santa Margherita, come unico asse su cui si attestano i principali monumenti di Latiano nonché tutti i musei;

La ridotta delimitazione del centro storico come da programma di fabbricazione vigente, ingiustamente tiene fuori dei beni culturali restaurati quali torre del Solise, casa natia del Beato B. Longo ed ex convento dei domenicani da poco ultimato con destinazione a polo museale.

Tutti i sopracitati beni culturali meritano il pieno titolo di appartenenza al ambito centro storico, non ultimo l'immobile oggi sede della Caserma dei Carabinieri, nel quale al piano terra è ubicato un frantoio ipogeo dotato di rare attrezzature storiche di grande valore architettonico\industriale rilevati fotograficamente e studiati da docenti dell'università di architettura di Matera.

L'individuazione del centro storico come ambito di intervento per i programmi di rigenerazione urbana è pienamente in linea con gli obiettivi di giungere a delle situazioni di riduzione del degrado fisico e sociale, attraverso una politica di recupero urbanistico e di riuso degli immobili abbandonati, che restituiranno alla popolazione residente tutta una serie di contenitori, oggi vuoti, che potranno promuovere l'integrazione sociale, portare ad una diminuzione del disagio abitativo, nonché rivalutare l'intero

centro storico e aree attigue di una città dei musei come Latiano.

Una citazione è necessaria rispetto ai lavori in corso del recupero funzionale del ex cinema Tanzarella da destinare a contenitore sociale, con adiacente la piazza in realizzazione al posto dell'ex mercato coperto.

CONTRADA NIARA

La zona Niara è una zona periferica del territorio comunale, che si è sviluppata a partire dagli anni '60-70 al di fuori da ogni logica di pianificazione territoriale.

Le condizioni antropiche del territorio legate alla presenza della linea ferroviaria Brindisi-Taranto, del Canale Reale, e della strada statale che separano la zona Niara dal resto del centro urbano, hanno rappresentato e di fatto rappresentano tuttora un elemento di marginalizzazione urbanistica e sociale dell'intera area.

Al degrado legato alle condizioni fisiche ed urbanistiche della zona, si accompagna un notevole degrado sociale testimoniato dalle numerose proteste dei cittadini in ordine al mal funzionamento di servizi primari ed alle lamentate condizioni igienico sanitarie e di pericolo di esondazione potenziale dovute dal canale Reale.

Il fenomeno della marginalizzazione della zona Niara, è ad oggi ancora irrisolto.

A tal proposito, è utile ricordare che la zona rientra in una fascia oggetto di esproprio per l'ampliamento del cimitero comunale, nella quale si

prevede un rimboschimento che costituirà una schermatura verde rispetto al paese, per il cimitero comunale e per la vasca di laminazione, nella quale sfocia l'acqua piovana raccolta dal del canale patro.

All'uopo, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, l'Amministrazione Comunale ha approvato progetti di viabilità finalizzati a risolvere definitivamente il problema dell'accessibilità al paese, sostituzione del ponte di via S. Vito e la chiusura dei passaggi a livello nei quali è prevista una nuova viabilità che avvicinerà fruibilmente la zona niara al centro urbano.

Zona sud-ovest via Berlinguer, via Einaudi, zona campo sportivo via della repubblica e via torre.

Questa zona contempla al suo interno una serie di contrasti urbanistici, di destinazioni d'uso e sociali, dissociate tra loro generando un caos per la mancanza di spazi distinti e organizzati.

L'asse viario di cui al titolo per un lungo tratto porta da un lato la zona agricola e dall'altro in serie: una zona B, una zona di lottizzazione convenzionata, un immobile nel quale hanno sede un asilo, il 118 e un consultorio familiare, proseguendo un comprensorio sportivo, circolo tennis, stadio comunale, un parco a verde (Padre PIO) e un comprensorio di case ex riforma fondiaria cosiddette case contadine. La compressione e la convivenza di spazi necessari per la residenza e per le attività, porta a disagi storicamente certificati in termini di lamentela dei cittadini e dei fruitori degli spazi pubblici e degli impianti sportivi.

Superato l'incrocio di via torre insiste una zona denominata Scazzeri interessata negli anni passati, da un piano di recupero a seguito di un edificazione selvaggia e abusiva in zona agricola interessata successivamente da sanatoria con il condono 1985 e successivi. Questo piano di recupero ad oggi dopo oltre 30 anni non vede il completamento nella parte degli spazi a verde , nei parcheggi pubblici, e nella mancata realizzazione di strade con disagi di alcuni residenti impossibilitati agli accessi alle abitazioni , con grave preoccupazione nel caso di soccorso, scuolabus, nettezza urbana, recapiti postali etc.

In adiacenza al piano, in confine insiste l'unica cooperativa agricola per la produzione di vino e olio e continuando su via torre a pochi metri dalla cooperativa, insiste un comprensorio di proprietà comunale destinato ad edilizia residenziale pubblica, ex mattatoio, il quale ha delle zone interdette per pericolo di crollo per la vetustà delle strutture edilizie.

In questo comprensorio vivono stabilmente 10 famiglie con grossi problemi di natura sociale.

Per quanto sopra, l'intera zona necessita di interventi di rinnovamento urbanistico ed edilizio, attraverso la previsione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria ma ancor più di urbanizzazione secondaria dando un chiaro disegno distintivo e organico ai quartieri in oggetto, che porti ad un miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini (spazi verdi, parcheggi e spazi aggregativi).

Zona est via Salento/ viale Aldo Moro comprensiva degli interventi esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica realizzati dallo IACP., ERP,

PIRP

In questa zona nel corso degli anni si sono realizzati interventi di edilizia residenziale pubblica IACP, un campo sportivo, un centro diurno per minori, la piscina comunale nella cui pertinenza vi è la presenza di un edificio ormai fatiscente mai completato destinato a scuola, immobile comunale dove risiedono stabilmente famiglie di extracomunitari, e in consegna cantiere la realizzazione di n. 10 alloggi per coppie giovani.

Tale zona PEEP interessata, in parte da un completamento a mezzo del PIRP, necessita di indubbi interventi di rigenerazione urbanistica attrezzando gli spazi verdi esistenti, realizzando una viabilità sicura di collegamento tra le strutture presenti con il centro urbano e con gli assi territoriali.

Una tale previsione, perfettamente in linea con le previsioni urbanistiche e con le scelte politiche formalizzate nella redazione dello strumento urbanistico vigente, di sicuro rappresenta una auspicabile linea di intervento atta a migliorare le condizioni di vita dei cittadini residenti.

Zona nord, zona stazione, viale M.L.KING

Tale zona marginale, oggi riveste un ruolo essenziale in quanto l'asse citato costituisce per la viabilità interna al centro urbano, un anello periferico interrotto sul piazzale della stazione; su quest'ultima a confine lato est è stata realizzata, a seguito della chiusura di un passaggio a livello, una strada dotata di percorso pedonale e ciclabile, lato ovest un

piazzale buio , zona mulino a vento, utilizzato impropriamente da malintenzionati e spesso oggetto di discarica abusiva. Tale zona inficia l'ambito stazione ferroviaria su cui insiste il parco e le diverse attività commerciali in affaccio sullo stesso.

In previsione esiste agli atti un progetto approvato per una strada sopraelevata che collega il piazzale stazione con viale M.I. King il quale in attuazione della progettualità delle ferrovie italiane, già approvata dal consiglio comunale si collegherà direttamente con via Francavilla.

Al termine del viale M.I. King insiste un appendice urbana chiusa dalla ferrovia e dalla zona agricola, via Gandi via Foggia, via Papa Giovanni XXIII su cui trovano ubicazione un asilo comunale, una chiesa, con oratorio, due scuole di cui un istituto superiore, e la ASL con guardia medica.

La zona quotidianamente genera disagio ai fruitori dei servizi e ai residenti per mancanza di spazi adeguati, intasando i pochi spazi comuni e in alcune parti delle stesse nelle ore notturne è ritrovo di malintenzionati che sistematicamente danneggiano le scuole compromettendo per periodi più o meno lunghi le attività didattiche.

Viale Cotrino, via Francavilla, piazza Beato Longo, via c. Montanaro via Libertà ss 7 (Via Appia)

Le vie di cui in oggetto costituiscono l'asse primario del centro urbano da cui si diramano tutte le altre arterie principali.

A partire dall'ingresso di via Oria via Francavilla sullo stesso si attestano

attività commerciali e altre attività di servizi , maggiormente concentrate in prossimità di piazze tra cui piazza B.longo, Piazza s. Antonio, piazza della Croce; sono queste ultime che lo caratterizzano e che necessitano di particolare attenzione per ridare la loro funzione principale come punto di aggregazione oggi completamente perso, tali spazi oggi risultano privi di identità quindi invisibili al percorso antico.

L'asse della via appia che porta linearmente a nella città di Mesagne, necessita di interventi mirati nel dotarlo di marciapiedi a norma, di rampe per abbattimento di barriere architettoniche, pista ciclabile utile per consentire una mobilità sostenibile in collegamento delle attività commerciali presenti.

Inoltre dare attuazione alle progettualità già approvate che collegano direttamente via appia con via vecchia Mesagne delimitando e racchiudendo aree oggi in disuso.

C - Le politiche pubbliche, in particolare abitative, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali, socio-sanitarie, occupazionali, formative e di sviluppo, che concorrono al conseguimento degli obiettivi dei programmi di rigenerazione urbana.

Le Politiche pubbliche che concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana, trovano la loro esplicitazione nel perseguire gli obiettivi base fissati dalla legge e cioè di “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”, nonché l’obiettivo della **qualità globale** intesa come

sintesi della qualità urbana, architettonica, degli spazi pubblici, sociale, economica, ambientale, energetica, culturale e paesaggistica degli interventi di rigenerazione urbana.

Perseguire la qualità globale significa porre in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione di un'area con quelli più ampi del contesto nel quale essa insiste e, in tal senso, occorrerà proporre la migliore sintesi tra i dieci elementi di qualità di seguito individuati e posti alla base della prassi consolidata delle politiche urbanistiche di rigenerazione.

1. LA QUALITÀ URBANA

Perseguire la qualità urbana significa porre in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione di un'area con 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.

La qualità di un intervento di rigenerazione si misura anche dalla sua capacità di divenire fattore di innesco e moltiplicazione di un più ampio ed equilibrato sviluppo urbano che comprenda residenzialità, servizi e lavoro.

Il concetto di 'qualità urbana' rimanda a definizioni complesse e non uniformi le cui componenti interagiscono tra di loro in modo diverso nello spazio (città piccole/grandi; centrali/periferiche; nord/centro/sud, etc) e nel tempo (particolari condizioni storiche, sociali ed economiche).

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.

2. LA QUALITÀ URBANISTICA

Ogni progetto di rigenerazione deve essere inquadrato in una logica definita a monte dagli strumenti di pianificazione e programmazione strategica di ampia scala, quali i piani urbanistici generali, i piani strategici, etc. Il quadro strategico scaturisce da una sintesi degli interessi sociali, economici e culturali che la comunità urbana si è data ed è espressione del ruolo che la città intende ricoprire nel territorio e del grado di competitività da attivare su scala regionale, nazionale e internazionale.

È necessario un processo di progettazione trasparente che, unito alla semplificazione delle procedure urbanistiche, renda espliciti gli obiettivi dell'intervento, riduca i rischi legati ai ritardi e alla lievitazione dei costi e, quindi, favorisca il giusto operare.

L'impianto normativo e lo strumento urbanistico devono garantire, all'interno di parametri chiari e definiti, elementi di flessibilità perché la

proposta urbanistica possa essere attuata anche nel medio – lungo periodo, garantendo sempre la certezza del diritto e la coerenza con il progetto/programma iniziale.

3. LA QUALITÀ ARCHITETTONICA

La qualità architettonica di un processo di rigenerazione costituisce un'occasione per elevare la qualità complessiva della città e si gioca sostanzialmente su due piani:

- l'uso delle nuove tecnologie compatibili con l'ambiente e che assicurino il risparmio delle risorse;
- l'integrazione e la continuità con l'esistente, la storia dei luoghi e i fattori identificatori locali.

L'integrazione tra questi aspetti produce attrattività per i potenziali investitori e i futuri fruitori che sono incoraggiati a investire, abitare o trasferire le loro attività nelle aree riqualificate.

Per raggiungere elevati livelli di qualità della forma urbana e architettonica va usato al meglio l'apparato disciplinare in nostro possesso e perseguite tutte le procedure utili a questo scopo.

Tra queste, il ricorso ai concorsi pubblici, può rendere ogni progetto un vettore di idee per arricchire la città e per darle identità, anche nella realizzazione delle urbanizzazioni e delle opere pubbliche in generale, che rivestono un ruolo primario nella vita sociale degli abitanti. In questo senso va riabilitata la centralità della figura del progettista, garante del rapporto tra le esigenze dell'abitare e del vivere, qualità del progetto e necessità del costruttore.

4. LA QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO

Riferita alla rigenerazione di aree urbane, la qualità dello spazio pubblico ha una funzione di rilievo per riavviare i necessari processi di identificazione e integrazione sociale e per la riconoscibilità del luogo; è importante per la ricucitura e la fluida circolazione e scambio con il contesto urbano.

Esso costituisce il completamento indispensabile alla valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico, aumenta la qualità generale del tessuto urbano laddove accresce le opportunità di mobilità, anche per le categorie più svantaggiate, crea un ambiente attraente, sicuro e flessibile capace di competere con i nuovi poli residenziali, terziari, commerciali e del tempo libero sorti all'esterno dei nuclei urbani, restituendo valore aggiunto alle parti centrali e consolidate delle nostre città.

Secondo la tradizione storica, gli spazi pubblici devono tornare ad essere elemento costitutivo del tessuto urbano dove la mobilità, pedonale in primis e veicolare sia garantita senza il ricorso a soluzioni viabilistiche improprie per la città (svincoli, sottopassaggi e rotonde), favorendo la realizzazione di luoghi aperti, piacevoli e sicuri.

5. LA QUALITÀ SOCIALE

Qualità sociale significa benessere per gli abitanti residenti, sia come individui che come collettività.

Il contesto urbano deve facilitare la coesione, favorire i rapporti interpersonali e l'interazione con i luoghi, offrire servizi adeguati ed evitare processi di esclusione o emarginazione. In questa chiave è fondamentale

puntare, negli interventi con destinazioni residenziali, ad una composizione sociale articolata, attraverso la realizzazione di un'offerta immobiliare diversificata (proprietà/affitto, mercato/social housing). Inoltre, laddove è possibile, occorre mantenere e sviluppare le attività lavorative all'interno delle aree, in modo da scongiurare il rischio della riproposizione del 'recinto' monofunzionale.

È indispensabile verificare la sostenibilità sociale delle trasformazioni prevedendo l'impatto che esse avranno sul contesto. La tenuta e il miglioramento delle dotazioni territoriali, delle aree verdi, delle aree pedonali, del commercio, dei luoghi di aggregazione, degli spazi pubblici, della residenza sociale e non convenzionale, sono tutti fattori imprescindibili nelle operazioni di riqualificazione urbana. Gli obiettivi sociali devono essere perseguiti dal programma di rigenerazione nelle sue premesse, politiche e tecniche, e sviluppate nel progetto, nella sua esecuzione e gestione, attraverso un processo codificato di partecipazione.

6. LA QUALITÀ ECONOMICA

La qualità economica di un intervento a scala urbana risiede essenzialmente in due fattori:

- la capacità di produrre occasioni di sviluppo autopropulsivo duraturo nel tempo e crescita economica dell'area urbana in cui si inserisce;
- il bilanciamento tra qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e costo globale per evitare diseconomie nelle fasi di progettazione e realizzazione dell'opera, nonché nella sua gestione e manutenzione.

Una trasformazione urbana di qualità genera benefici economici sia per gli investitori (Privato economico), sia per il Pubblico, che per i cittadini (Privato collettivo); attira investimenti generando sviluppo e nuove opportunità di lavoro. I benefici potenziali devono essere considerati e assunti fin dalla nascita del programma integrato che, nella sua valutazione, deve evidenziare le utilità e i benefici più larghi (pubblici e privati) generati dagli investimenti di riqualificazione (pubblici e privati).

È importante determinare i presupposti finanziari ottimali per le trasformazioni, in particolare favorendo le condizioni che danno maggior spazio all'investimento privato e alle sue ricadute pubbliche.

È fondamentale, in tal senso, il ruolo dell'investimento pubblico come innesco all'investimento privato, a partire da un uso intelligente del patrimonio immobiliare pubblico come leva, anche economico - finanziaria, per gli investimenti privati.

Ogni processo di trasformazione urbana è accompagnato da un potenziale rischio d'impresa. Tutti i rischi vanno valutati nella fase iniziale del processo attraverso opportuni studi di fattibilità che identifichino, anche attraverso più ipotesi di scenario complessivo, le destinazioni d'uso più appropriate, in relazione ai costi potenziali di intervento stimati nel modo più realistico possibile.

I singoli progetti di trasformazione sono avvantaggiati se inseriti in una più vasta iniziativa di rigenerazione.

È perciò 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, in modo da rispettare, nel processo attuativo, le strategie di lungo periodo che la città si è data.

7. LA QUALITÀ AMBIENTALE

Il recupero delle aree urbane oggetto di programmi di rigenerazione deve avere alcune importanti ricadute sulla qualità ambientale quali:

- i fattori generali legati alla crescita sostenibile di una città;
- la progettazione degli spazi aperti (pubblici e privati), del verde e delle superfici d'acqua come elementi integranti del riequilibrio bioclimatico favorendo inoltre al massimo l'aumento delle superfici drenanti delle zone sottoposte a rigenerazione urbana.
- misure di moderazione del traffico e di riduzione dell'inquinamento acustico da esso derivante;
- il recupero dei cortili scolastici alla vita sociale con la creazione di spazi aggregativi per gli anziani e per il gioco;
- le bonifiche ambientali che tale recupero produce quando, come accade nella maggior parte di casi, si tratta di siti storicamente inquinati per la presenza, ad esempio, di manufatti in amianto;

Un'accurata valutazione delle condizioni ambientali delle aree, accompagnata da studi sugli impatti determinati dalla bonifica dei siti potenzialmente contaminati, costituisce un passaggio imprescindibile per il successo dell'intera operazione; preserva la salute dei cittadini ed è il primo passaggio necessario per assegnare attrattività ai luoghi, diminuendo le incertezze e aumentando il potenziale del mercato locale.

Una politica del pieno utilizzo delle aree disponibili che minimizza l'espansione urbana, riduce la necessità di urbanizzare nuove aree verdi o agricole, contribuisce all'uso efficiente delle strutture e infrastrutture esistenti e abbate il consumo energetico sia degli edifici che della città.

8. LA QUALITÀ ENERGETICA

Il rispetto dei principi cardine della sostenibilità ambientale sono un requisito essenziale pienamente affermato a scala urbana e l'obiettivo dichiarato sono 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.

Il patrimonio edificato esistente, buona parte del quale costruito nella seconda metà del '900, non rispetta queste qualità e costituisce anzi una delle principali cause di spreco energetico e d'inquinamento.

La rigenerazione delle aree dismesse o dismettibili, contribuisce a raggiungere obiettivi di sostenibilità attraverso:

- la trasformazione degli edifici da consumatori a produttori di energia;
- l'integrazione del linguaggio del progetto con le tecnologie più avanzate per il contenimento dei consumi energetici;
- l'adozione di sistemi passivi (materiali di costruzione, esposizione, uso del verde, ventilazione, etc) e attivi (teleriscaldamento, impianti di condizionamento intelligenti, fonti energetiche rinnovabili, raccolta e utilizzazione dell'acqua piovana, etc.) per migliorare l'efficienza energetica;
- l'utilizzazione di biotecnologie per assorbire le sostanze inquinanti nelle bonifiche di aree inquinate;

➤ l'incentivazione della produzione di energia domestica (fotovoltaico, solare termico etc) promuovendo un nuovo mercato energetico nel quale i cittadini, fino ad ora solo consumatori, diventino anche produttori d'energia.

La Pubblica Amministrazione deve adottare normative che stimolino la capacità di produrre edifici con alte prestazioni ambientali da parte degli operatori. Attraverso l'adozione di incentivi (fiscali e normativi) va contrastata la politica del basso costo di costruzione che si traduce nella lievitazione dei costi di manutenzione e gestione e nello spreco energetico che grava sulla salute dei cittadini e sulla qualità urbana.

Devono essere elaborati nuovi modelli metodologici per l'edilizia pubblica con la partecipazione degli attori imprenditoriali, sociali e tecnici.

9. LA QUALITÀ CULTURALE

Qualità culturale significa progettare trasformazioni che siano in continuità con le evoluzioni storico - culturali del luogo, o in necessaria e costruttiva rottura, sulla base della consapevolezza del portato della storia fisica, economica e sociale dell'area in questione e della città. Il lavoro di ricerca, indagine e 'ascolto' del luogo e dei suoi abitanti è la premessa necessaria ad ogni progetto di rigenerazione e deve accompagnare la sua realizzazione in tutte le fasi, grazie al contributo di professionisti dedicati.

Dal punto di vista architettonico, la conoscenza dei valori testimoniali dei manufatti presenti e del loro stato di conservazione consente di identificare le categorie d'intervento, relative al complesso e ai singoli edifici, secondo graduazioni che vanno dal restauro, al recupero,

alla ristrutturazione ed infine alla sostituzione per gli edifici che non presentano valori degni di tutela.

Dal punto di vista urbanistico, la morfologia delle città che sono caratterizzate da un'importante storia industriale va riconosciuta e salvaguardata; ogni integrazione e trasformazione deve essere coerente a tale peculiare carattere. La vitalità di una trasformazione urbana è legata ad azioni che compongono il senso di appartenenza al territorio e la continuità storica con nuove risposte alle sfide dello sviluppo urbano.

10. LA QUALITÀ PAESAGGISTICA

La qualità paesaggistica deriva dall'insieme delle qualità raggiunte negli ambiti già citati, nei casi in cui la loro composizione crea un rinnovato 'senso del luogo'. Non si tratta quindi di perseguire l'idea di semplice 'cosmesi', ma di giungere a 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. Nel caso specifico delle aree dismesse, particolare rilievo hanno i fattori tempo e gradualità: gli abitanti, le amministrazioni e gli attori coinvolti devono essere sollecitati a riappropriarsi del 'paesaggio abbandonato', a volte negato e rimosso, perché i suoi caratteri distintivi possano essere giustamente individuati, valutati e confrontati con le nuove esigenze. Sulla base di questo confronto potranno essere elaborati, secondo le indicazioni legislative vigenti, PPTR,

i termini del progetto di recupero e trasformazione che dovrà essere flessibile e poter interagire sia con gli assestamenti e le modificazioni naturali nel corso del tempo sia con gli abitanti nella nuova graduale appropriazione del luogo.



Attraverso la giusta sintesi degli obiettivi di qualità finora delineati, questa Amministrazione promuoverà iniziative strategiche e programmi di rigenerazione urbana che, in linea col disposto della legge regionale, prevedano:

- 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, purché ciascun programma sia inserito in un quadro generale che premi l'unità di intenti e non le concentrazioni spaziali degli interventi, e che dunque possa garantire non solo benefici diretti per i residenti ma anche benefici per l'intera collettività.

L'eventuale inserimento nei programmi di rigenerazione di aree inedificate ricadenti in zone di espansione di completamento, può essere coerentemente ritenuto plausibile ed accettabile solo ed esclusivamente se destinato alla creazione di aree a standard, a servizio del contesto urbano già esistente e da rigenerare.

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;

Al fine di assicurare la partecipazione civica e il coinvolgimento di altri enti e delle forze sociali, economiche e culturali alla elaborazione e

attuazione dei programmi l'amministrazione promuoverà al massimo gli strumenti di partecipazione ed in tale ottica gli approcci partecipativi verranno distinti sulla base dei gradini della scala della partecipazione e cioè:

- informazione/comunicazione;
- consultazione;
- collaborazione/coinvolgimento attivo;

L'**informazione** e la comunicazione, elementi essenziali per la promozione di un dialogo e scambio di risorse di varia natura tra Amministrazione e cittadini, gruppi locali e comunità, sarà operata attraverso:

- distribuzione di materiale informativo stampato (pubblicazioni, newsletters, volantini, inserti nei giornali, ecc.);
- conferenze stampa, servizi televisivi, radiofonici;
- siti web.
- sportelli informativi sul progetto di trasformazione aperti nel quartiere;
- consiglio comunale aperto;
- incontri mirati a certi gruppi su specifici problemi;
- siti web interattivi, news-groups e altre nuove tecnologie;

La **consultazione** prevede l'intenzionalità da parte dell'Amministrazione di ascoltare e indagare in modo strutturato e tenere conto delle preferenze così espresse e nello specifico la consultazione degli attori del processo di rigenerazione urbana, avverrà attraverso la

“raccolta aperta opinioni/preferenze” e/o l’“ascolto strutturato su alternative definite”.

Il processo di **collaborazione** o coinvolgimento attivo che consentirà a tutti gli attori e abitanti di lavorare realmente insieme, sarà realizzato attraverso l’organizzazione di uno o più eventi di “Action Planning”. La struttura dell’Action Planning prevede in genere una fase di introduzione e di conoscenza tra i partecipanti, la definizione dei problemi e delle tematiche da affrontare, lo sviluppo di proposte e soluzioni alternative, l’analisi e la sintesi di tali proposte, e infine una fase di diffusione dei risultati.

E - Criteri per valutare la fattibilità dei programmi

I criteri per valutare la fattibilità dei Programmi Integrati di rigenerazione urbana sono individuati sulla base della rispondenza agli obiettivi di riqualificazione urbana, inclusione sociale e sostenibilità ambientale da perseguire a livello comunale posti a base del presente DP nonché agli obiettivi di qualità posti a base degli politiche pubbliche che concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana e della pianificazione strategica del territorio.

Nello specifico gli interventi devono essere analizzati in primo luogo attraverso:

- le valutazioni economiche relative ai costi/benefici dell’intervento, sia diretti che indiretti;
- le valutazioni sociali, che devono rientrare in tutto il processo di progettazione;

- le valutazioni sulla qualità urbanistica e architettonica;
- le valutazioni 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 tal senso, poiché l'interesse generale non può essere stabilito in base a criteri univoci e misurabili, è necessario individuare il giusto equilibrio tra l'interesse degli operatori privati e quello pubblico, e a tale scopo è necessario che l'interesse generale sia affidato alle specifiche capacità contrattuali dei soggetti, pubblici e privati, in campo.

In linea generale la fattibilità di un programma integrato di rigenerazione urbana 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:

- la 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;
e 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 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.

F - Soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati.

I soggetti pubblici che si ritiene utile coinvolgere nella elaborazione, attuazione e gestione dei programmi sono:

- Organizzazioni sindacali e degli inquilini presenti nel territorio;
- Organizzazioni imprenditoriali nel campo dell'edilizia, servizi, commercio, ecc.;
- Organizzazioni della cooperazione e del volontariato sociale;
- Ex Istituto Autonomo Case Popolari
- Enti e Concessionari delle Reti Urbane
- Autorità di Bacino della Puglia
- Ferrovie dello Stato
- ANAS

- Provincia di Brindisi
- Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Puglia
- Soprintendenza per i Beni Architettonici per le Province di Lecce, Brindisi e Taranto
- Azienda Unità Sanitaria Locale
- Enti locali della Provincia di Brindisi

e comunque ogni altro soggetto pubblico che si ritiene portatore di interessi legittimi.

Per quanto attiene ai privati, la selezione degli stessi sarà legata alla coerenza degli interventi proposti con i programmi generali e con le garanzie economiche e finanziarie offerte.

PROGRAMMA DELLE SUCCESSIVE ATTIVITÀ

Dal momento dell' approvazione in Consiglio Comunale, seguiranno una serie di azioni che, a titolo meramente esemplificativo, potremmo così riassumere:

1. Avvio dei processi di informazione/comunicazione, consultazione e collaborazione attiva dei soggetti interessati alla elaborazione e attuazione dei programmi di rigenerazione urbana attraverso:

- presentazione del documento agli Enti Pubblici ed ai Soggetti Pubblici interessati;
- presentazione del documento alla Città e agli investitori potenzialmente interessati ai programmi di rigenerazione urbana in un quadro di azioni sinergiche con l'Amministrazione
- discussioni aperte con la candidatura di uno o più di essi alle diverse iniziative strategiche di rigenerazione urbana;

2. redazione dei programmi di rigenerazione urbana sulla base delle linee guida delineate dal presente Documento;

3. identificazione delle procedure di gara per l'espletamento della progettazione esecutiva e per la realizzazione degli interventi previsti;

4. reperimento dei fondi pubblici necessari per la realizzazione dei programmi in gran parte reperibili sui fondi regionali POR - FERS (Asse VII - Competitività e attrattività delle città e dei sistemi urbani);

5. predisposizione di bandi di gara improntati su criteri di trasparenza e competitività per la realizzazione delle opere.

6. realizzazione degli interventi strategici previsti nei programmi.

CONCLUSIONI

Il presente documento programmatico per la rigenerazione urbana delinea un quadro di strategie che attraverso i programmi integrati di rigenerazione possano dare risposta ai temi del degrado urbanistico-ambientale della città di Latiano in un quadro di azione sinergica che tenga conto dei problemi di disagio abitativo e socio economico.

La redazione del presente include le proposte d'intervento pervenute dal territorio a seguito di pubblicazione su sito istituzionale, avviso e incontro pubblico tenutosi in data 20-06-2017, nel merito documento programmatico per la rigenerazione urbana;

proposte n.° di protocollo:

- 7948 del 22-06-2017;
- 7895 del 22-06-2017;
- 7685 del 22-06-2017

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue.

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott.ssa CARMELA FLORE

IL PRESIDENTE
f.to dott. GABRIELE ARGENTIERI

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to sig.ra ELVIRA CALABRESE

SI ATTESTA la copertura finanziaria della spesa infrascritta a norma dell'art. 153 del D.Lgs. 267/2000 e l'eseguita registrazione dell'impegno sul bilancio comunale.

lì, _____

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA
f.to

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti di ufficio,

ATTESTA

-che la presente deliberazione:

Viene pubblicata all'Albo Pretorio Informatico del Comune di Latiano oggi **05-07-2017** e per 15 giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott.ssa CARMELA FLORE

Copia conforme all'originale, in carta libera, per uso amministrativo.

Lì _____

Il Segretario Generale
