



COMUNE DI PALERMI  
PROVINCIA DI CATANZARO

# p s c

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

ELABORATO

## DOCUMENTO DEFINITIVO

TITOLO

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**



Sindaco

**Francesco ALOISI**

Responsabile Area Tecnica

**Geom. Ubaldo VALENTINO**

PROGETTAZIONE URBANISTICA E COORDINAMENTO

**Arch. Rocco CRISTOFARO**

CONSULENTI

**Dott. Agr. Rocco IAMELLO**

**Dott. Geol. Giuseppe FORMARO**

COLLABORATORI

**Ing. Cesare CONACI**

DATA: Luglio 2014

AGGIORNAMENTO :

## INDICE

<i>Premessa generale</i>	pag. 1
<i>Il PSC nel contesto della Pianificazione sovracomunale</i>	pag. 4
<i>Quadro Conoscitivo</i>	pag. 11
<i>Conclusioni del quadro conoscitivo</i>	pag. 15
<i>Le scelte strategiche del PSC</i>	pag. 17
<i>Linee guida per lo sviluppo urbano</i>	pag. 20
<i>Il tessuto edilizio esistente</i>	pag. 22
<i>Il dimensionamento del PSC</i>	pag. 23
<i>Usi Civici</i>	pag. 28
<i>Gli obiettivi strutturali del Documento Definitivo del P.S.C.</i>	pag. 30

## Premessa generale

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è predisposto in applicazione dell'art. 27bis della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16/04/2002 e successive modificazioni ed integrazioni (d'ora in poi LUR) e delle Successive Linee Guida Regionali approvate in data 10/11/2006, quindi in funzione della convocazione della Conferenza di Pianificazione ex art. 13 della stessa LUR.

I criteri di costruzione del Documento Preliminare sono stati elaborati nel pieno rispetto e per il perseguimento delle finalità di cui all'art. 3 della LUR e quindi per:

- a) *promuovere un ordinato sviluppo del territorio, del tessuto urbano e del sistema produttivo;*
- b) *assicurare che i processi di trasformazione preservino da alterazioni irreversibili i connotati materiali essenziali del territorio e delle sue singole componenti e ne mantengano i connotati culturali conferiti dalla vicende naturali e storiche;*
- c) *migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;*
- d) *ridurre e mitigare l'impatto degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali*
- e) *promuovere la salvaguardia, la valorizzazione ed il miglioramento delle qualità ambientali, architettoniche, culturali e sociali del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente, finalizzati anche ad eliminare le situazioni di "rischio" ai diversi livelli;*
- f) *prevedere l'utilizzazione di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero della loro riorganizzazione e riqualificazione*

Quanto sopra in perfetta sintonia con le linee di indirizzo previste dal PTCP, di recente approvato dall'Amministrazione Provinciale di Catanzaro ( Delibera n°5 del 20 febbraio 2012 ) che inserisce il Comune di Palermi nell'ambito territoriale della Fossa del Lupo.

Si assumono , inoltre, come invarianti strutturali:

- quanto già previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);
- le parti di territorio agricolo forestale (TAF) in quanto costituiscono elementi del territorio da sottoporre a conservazione poiché esse esprimono l'identità territoriale e garantiscono lo sviluppo sostenibile. Le parti di TAF sono state individuate dal "Quadro di sintesi progettuale" e rappresentano l'ambito territoriale non urbanizzabile previsto dalla legge reg. 19/02 e dalle Linee Guida susseguenti.

Il Documento Preliminare è articolato in due parti principali:

1. Quadro conoscitivo - interpretativo che sintetizza le informazioni e valutazioni a supporto delle scelte. L'articolazione è effettuata con riferimento a quattro grandi aree tematiche:

**Q1- Quadro di riferimento normativo e della pianificazione**

**Q2 - Il Sistema Ambientale**

**Q3 - Il Sistema Strutturale Economico e Sociale**

**Q4 - Il Sistema Strutturale Morfologico**

Il Quadro Conoscitivo è stato redatto mediante acquisizione di :

- dati e informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale;
- dati e informazioni acquisite ed elaborate con indagini specifiche di campo;
- dati e informazioni richiesti ad Enti territorialmente interessati che potranno essere integrati ed emendati con gli elementi prodotti in sede di Conferenza di Pianificazione.

Altri temi conoscitivi affrontati e sviluppati sono connessi a:

- Geologia, idrogeologia, idraulica e agropedologia;
- Struttura storica del territorio e del paesaggio;
- Forme della partecipazione alle scelte.

Gli elaborati di supporto sono costituiti dai seguenti quadri di sintesi grafici:

**Q1- Quadro di riferimento normativo e della pianificazione**

- *QC1-1-Inquadrimento Urbanistico generale*
- *QC1-2-Inquadrimento di dettaglio*
- *QC1-3-La Pianificazione Sovracomunale - QTRP - PTCP -*
- *QC1-4-La Pianificazione Comunale vigente - ( P.d.F.) -*

**Q2 - Il Sistema Ambientale**

- *QC2-1-La Carta dell'Uso reale del suolo (scala 1:5000)*
- *QC2-2-La Carta dell'utilizzo del suolo (scala 1:5000)*
- *QC2-3-Il sistema dei vincoli*
- *QC2-4-Il P.A.I. Perimetrazione delle Aree a Rischio e/o Pericolo di Frana*
- *QC2-5-Planimetria catastale con Individuazione Usi Civici*

**Q3 - Il Sistema Strutturale Economico e Sociale**

- *QC3-1-L'evoluzione del Costruito*
- *QC3-2-L'utilizzo delle aree edificabili nel P.d.F.e gli standards urbanistici*
- *QC3-3-La carta dell'utilizzo del Suolo - Centro Abitato -*
- *QC3-4-L'andamento della popolazione*
- *QC3-5-Il Tessuto Edilizio esistente (Volumi)*

**Q4 - Il Sistema Strutturale Morfologico**

- *QC4-1-Analisi delle reti - La Mobilità -*
- *QC4-2-Analisi delle reti - La Rete Idrica -*
- *QC4-3-Analisi delle reti - La Rete Fognaria -*
- *QC4-4-Analisi delle reti - La Rete Metano -*

2. Obiettivi di Piano e scelte strategiche con le quali, si determinano la coerenza e la compatibilità delle stesse con le situazioni emergenti dalle analisi di cui al punto precedente, in modo da pervenire alla formazione di uno schema di assetto territoriale sostenibile dagli ambiti di riferimento. In questa fase a detto schema viene assegnato il compito di definizione strategica d'uso del suolo in funzione del perseguimento degli obiettivi sostenibili. Da ciò, attraverso l'articolazione normativa sia spaziale che prescrittiva, si perviene al "Quadro di sintesi progettuale" che si configura, pertanto, come un quadro generale in cui si definiscono principalmente:

a) Il sistema delle infrastrutture per la mobilità sia interna che esterna al territorio comunale, articolando una scala gerarchica per funzione e tipologia;

b) Il sistema dei servizi alla scala comunale e sovracomunale garantendone l'uso indifferenziato delle stesse e la loro effettiva fruizione

c) Il sistema del costruito (le aree urbanizzate) in funzione delle necessità scaturenti dal dimensionamento generale direttamente e vincolisticamente determinato dall'analisi dei seguenti fattori:

- dinamiche demografiche;
- flussi gravitazionali esterni;
- tendenze edificatorie già determinate dal vecchio P.d.F.

d) Il sistema delle aree strategiche (aree urbanizzabili) finalizzate all'attuazione del programma di sviluppo e le modalità della loro utilizzazione.

e) Il sistema dei vincoli che determina tutte le possibili limitazioni a cui l'intero territorio è soggetto per un corretto equilibrio naturalistico - ambientale.

f) Il sistema del territorio agricolo forestale (T.A.F. come territorio non urbanizzabile) che determina le condizioni per le quali gli interventi di trasformazione siano resi possibili e nel contempo stabilisce le modalità "restrittive" di utilizzo per una corretta salvaguardia ambientale e per una minore utilizzazione di suolo.

## **Il P.S.C. nel contesto della Pianificazione sovracomunale**

Il P.T.C.P., approvato dal Consiglio Provinciale (e quindi in regime di salvaguardia), individua un complesso di linee programmatiche di sviluppo da applicare all'intera provincia, e conseguentemente determina possibili interazioni con i territori comunali interessati dal PSC. Dette interazioni possono essere dirette, con forza cogente sul sistema territoriale comunale, ed indirette, con significato di ricadute indotte sullo stesso sistema.

Così facendo quanto disposto dal PSC si determina come coerente con gli indirizzi sovraordinati (PTCP), assumendo in alcuni casi anche la funzione di "specificazione di dettaglio" per la stessa pianificazione sovraordinata.

Si assumono, quindi, come condivisibili, e di conseguenza applicati nella formazione della normativa del PSC, le seguenti priorità dettate dal P.T.C.P. :

- *miglioramento della professionalità e valorizzazione delle risorse umane;*
- *uso sostenibile e efficiente delle risorse ambientali e culturali per l'evoluzione sociale;*
- *sviluppo di reti e collegamenti per la mobilità;*
- *competitività e attrattività dei sistemi e degli insediamenti urbani;*
- *apertura internazionale e attrazione di risorse per tutelare e valorizzare le molteplici identità dei luoghi;*
- *governance, capacità istituzionali e mercati concorrenziali e efficaci.*

Inoltre, lo stesso piano sovracomunale, stabilisce che nel riequilibrio del sistema insediativo esistente, bisognerà perseguire i seguenti obiettivi:

- *tutela dei suoli*
- *verifica di congruità tra gli insediamenti e le grandi infrastrutture*
- *tutela del sistema naturalistico/ambientale*
- *minimizzazione dell'impatto sul sistema naturalistico.*

In tal modo si assume come elemento guida del PSC il criterio della sostenibilità dello sviluppo territoriale in funzione dell' "ambiente", avendo come obiettivo prioritario la sua salvaguardia e tutela non in termini passivi, bensì propositivi (sviluppo sostenibile).

Nel quadro conoscitivo del PSC vengono riportate alcune tavole del PTCP che assumono significato di conoscenza ed analisi delle tematiche in esse espresse.

In sede di Conferenza di Pianificazione saranno assunte comunque le eventuali prescrizioni che discenderanno dalle scelte del PTCP.

Il P.E.A.P. (Piano Energetico Ambientale Provinciale) della provincia di Catanzaro caratterizzante la pianificazione energetica provinciale, deriva da considerazioni riguardanti sia l'aspetto della domanda che l'aspetto dell'offerta di energia. Infatti, se la questione dell'offerta di energia ha da sempre costituito la base della pianificazione, giustificata col fatto che scopo di quest'ultima fosse assicurare la disponibilità della completa fornitura energetica richiesta dall'utenza, è evidente che altrettanta importanza va data alla necessità di valutare le possibilità di riduzione della richiesta stessa.

Il Piano Energetico, come già evidenziato in precedenza, rappresenta uno strumento indispensabile nella riqualificazione del territorio, legandosi direttamente al conseguimento degli obiettivi di contenimento e riduzione delle emissioni in atmosfera (in particolare dei gas climalteranti), di miglioramento dell'efficienza energetica, di riduzione dei consumi energetici e di minor dipendenza energetica.

### Obiettivi specifici

Promuovere e sostenere l'attivazione di filiere produttive connesse alla diversificazione delle fonti energetiche, all'aumento della quota di energia prodotta con fonti rinnovabili e al risparmio energetico.

Le politiche energetiche sono destinate ad avere un impatto crescente sulla qualità e la sostenibilità ambientale dei territori e sulla competitività dei sistemi produttivi. In questo contesto l'Asse Prioritario è finalizzato a:

- *sostenere l'incremento della quota di energia prodotta da fonti rinnovabili mediante l'attivazione di filiere produttive connesse alla diversificazione delle fonti energetiche;*
- *sostenere il risparmio energetico e l'efficienza nell'utilizzazione delle fonti energetiche in funzione della loro utilizzazione finale;*
- *incrementare la disponibilità di risorse energetiche per usi civili e produttivi e l'affidabilità dei servizi di distribuzione;*
- *sviluppare strategie di controllo ed architetture per sistemi distribuiti di produzione dell'energia a larga scala in presenza di fonti rinnovabili.*

In questo contesto le innovazioni introdotte a livello strategico e normativo dalla Commissione Europea e dal Governo nazionale richiedono un immediato adeguamento degli strumenti normativi e di pianificazione regionale e territoriale (Piano Energetico Ambientale Regionale).

L'adeguamento di tali strumenti deve essere effettuato tenendo conto, oltre che degli indirizzi comunitari e nazionali, delle vocazioni ambientali e delle opportunità locali promuovendo l'uso delle fonti rinnovabili più funzionali al fabbisogno energetico dei contesti territoriali in cui sono inserite e garantendo il corretto inserimento paesaggistico degli interventi al fine di minimizzare il loro impatto ambientale.

Rispetto , invece, alla Pianificazione Regionale , ad oggi, si deve fare riferimento al **Quadro Territoriale Regionale Paesaggistico** .

Il **Q.T.R.P.** , previsto dall'Art. 25 della Legge urbanistica Regionale 19/02 e succ. mod. e int., già approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R. n° 377 del 22/8/2012, integrato dalla D.G.R. n° 476 del 6/11/2012, interpreta gli orientamenti della Convenzione Europea del Paesaggio (Legge 9 gennaio 2006, n.14) e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (d. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i.), e si propone di contribuire alla formazione di una moderna cultura di governo del territorio e del paesaggio.

Il Documento di pianificazione territoriale/paesaggistica dopo aver registrato il parere favorevole della IV Commissione Consiliare Permanente "Ambiente e utilizzazione del territorio - Protezione dell'ambiente", espresso nella seduta del 21 marzo 2013, è stato adottato con Delibera del Consiglio Regionale n. 300 del 22 Aprile 2013.

Alla luce del nuovo documento di pianificazione regionale si è ritenuto opportuno, ai fini dell'attività di Pianificazione, effettuare una analisi dei contenuti sia conoscitivi che programmatici dello strumento e di tenerne conto nell'ambito dello sviluppo del quadro conoscitivo e delle scelte di Piano.

#### **Finalità dello strumento**

Ai sensi dell'art.1 delle disposizioni normative il Quadro Territoriale Regionale a valenza paesaggistica (QTRP ) è lo strumento attraverso cui la Regione Calabria persegue il governo delle trasformazioni del proprio territorio e congiuntamente del paesaggio, assicurando la conservazione dei loro principali caratteri identitari e finalizzando le diverse azioni alla prospettiva dello sviluppo sostenibile, competitivo e coeso, nel rispetto delle disposizioni della LR 19/2002 e delle Linee Guida della pianificazione regionale di cui al DCR n.106/2006.

Il QTRP costituisce il quadro di riferimento e di indirizzo per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione statali, regionali, provinciali e comunali nonché degli atti di pianificazione per le aree protette.

Il QTRP mira a perseguire le seguenti finalità:

- a. Considerare il territorio come risorsa limitata e quindi di un governo del territorio improntato alle finalità dello sviluppo sostenibile,*
- b. Promuovere la convergenza delle strategie di sviluppo territoriale e delle strategie della programmazione dello sviluppo economico e sociale, ovvero rendere coerenti le politiche settoriali della Regione ai vari livelli spaziali;*
- c. Promuovere e garantire la sicurezza del territorio nei confronti dei rischi idrogeologici e sismici;*
- d. Tutelare i beni paesaggistici di cui agli art.134, 142 e 143 del DL 42/2004 anche secondo gli schemi della carta europea del paesaggio;*
- e. Perseguire la qualificazione ambientale e funzionale del territorio mediante la valorizzazione delle risorse del territorio, la tutela, il recupero, il minor consumo di territorio, e quindi il recupero*

*e la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente e del territorio rurale quale componente produttiva e nel contempo quale presidio ambientale come prevenzione e superamento delle situazioni di rischio ambientale, assicurando la coerenza tra strategie di pianificazione paesaggistica e pianificazione territoriale e urbanistica;*

**f.** *Individuare i principali progetti per lo sviluppo competitivo delle aree a valenza strategica, sia nei loro obiettivi qualificanti che nei procedimenti di partenariato interistituzionale da attivare;*

**g.** *Valutare unitariamente gli effetti ambientali e territoriali indotti dalle politiche di intervento, con l'integrazione e la riqualificazione socio-economica degli insediamenti produttivi e residenziali, il miglioramento della mobilità delle persone e delle merci attraverso l'integrazione delle diverse modalità di trasporto su tutto il territorio regionale e la razionalizzazione delle reti e degli impianti tecnologici.*

**h.** *Fissare le disposizioni a cui devono attenersi le pianificazioni degli enti locali e di settore, al fine di perseguire gli obiettivi di sviluppo territoriale e di qualità paesaggistica individuati dallo stesso QTRP.*

## **Contenuti generali**

All'interno del QTRP è STATO costruito uno Atlante degli Aptr (**Ambiti Paesaggistici Territoriali Regionali**) per la Calabria inteso come uno strumento di conoscenza e contemporaneamente di progetto del nuovo QTRP, che individua una parte di lettura e analisi e una parte progettuale-normativa, in cui sono contestualizzati i programmi strategici e le disposizioni normative del QTRP.

L'Atlante è stato redatto in coerenza con La Convenzione Europea del Paesaggio e con il "Codice Urbani".

L'Atlante degli Aptr ha una funzione conoscitiva e propositiva, per raggiungere l'intento di integrare tutte le componenti che concorrono attraverso un'incidenza diretta o indiretta sullo sviluppo di un territorio: dalle politiche della pianificazione e del paesaggio a quelle di carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico.

L'Atlante degli Aptr prendendo spunto dagli esempi europei basa la sua metodologia di costruzione su tre elementi essenziali. *La concretezza*: è uno strumento utile per la pianificazione territoriale, di conseguenza deve contenere dati pragmatici e non soltanto studi accademici. *L'elasticità* di conformarsi alle esigenze dei diversi territori della Calabria, quindi un metodo "aperto"; ed infine *l'innovazione*, mettendo in gioco variabili nuove, come i paesaggi intangibili, che non sono quantificabili, ma dipendono da fattori di qualità che investono più sensibilità. Definendo l'intangibile come valore si sposta l'attenzione anche sull'immateriale che costruisce i paesaggi: quei valori culturali, storici, letterari, artistici, come elementi in cui la popolazione si riconosce e si identifica.

*Da ciò ne deriva la scelta di considerare nel QTRP la lettura come uno strumento per la pianificazione del territorio e del paesaggio regionale: osservare, leggere, studiare un territorio è principalmente già intuirne le vocazioni e le possibilità di sviluppo, legando le caratteristiche intrinseche del paesaggio alla loro possibilità di sviluppo futuro.*

Il territorio calabrese viene preso in esame con un progressivo "affinamento" di scala: dalla macroscala costituita dalle componenti paesaggistico-territoriali (costa, collina-montagna, fiume), alla scala intermedia costituita dagli Atpr (16 Apr), sino alla microscala in cui all'interno di ogni Atpr sono individuate le Unità Paesaggistiche Territoriali (39 Upt) di ampiezza e caratteristiche tali da rendere la percezione di un sistema territoriale capace di attrarre, generare e valorizzare risorse di diversa natura.

*All'interno del QTRP l'atlante gioca il ruolo di punto di incontro tra il riconoscimento della complessità del paesaggio, gli obiettivi da perseguire e la definizione di indirizzi per il governo delle trasformazioni.*

Si rileva che, in base a tale articolazione, il territorio oggetto di PSC ricade completamente all'interno dell'APTR "Le Serre" e nell'UPT (Unità Paesaggistiche Territoriali) del sistema montano.

### **Le indicazioni specifiche riguardanti il territorio oggetto di Pianificazione**

Come anticipato il QTRP individua gli obiettivi di gestione e sviluppo, nonché gli indirizzi per i diversi "APTR" in cui articola il territorio regionale. Di seguito si riporta una sintesi delle indicazioni e determinazioni riguardanti specificatamente il "Sistema Montano/collinare" nel quale ricade il comune oggetto di PSC.

### **La montagna: valorizzazione dei centri storici e degli insediamenti rurali**

Oggi il paesaggio montano è caratterizzato da un sistema naturale, caratterizzato da sistemi ambientali di grande valore ecologico e paesaggistico, con migliaia di ettari di boschi, pascoli di alta quota, corsi d'acqua ed emergenze geologiche, uno dei più ricchi ed importanti patrimoni naturali del nostro paese; e da un sistema insediativo diffuso, composto da comuni che non raggiungono neppure i 3.000 abitanti, che rappresentano ancora oggi i luoghi in cui si conservano straordinarie tradizioni culturali, artistiche, artigianali ed enogastronomiche, ma soprattutto stili di vita e una rete di relazioni sociali che le grandi realtà urbane hanno ormai perso completamente.

L'economia di queste aree ha un carattere prevalentemente agricolo, con un'agricoltura di grande qualità ma di bassa produttività, che non consente elevati redditi e livelli occupazionali. Il perdurare dei processi di spopolamento ed abbandono generano preoccupanti rischi di conservazione di un patrimonio di grande valore.

Occorre, quindi, una politica specifica per la montagna calabrese e per le aree interne, incentivi e azioni di valorizzazione, progetti e strategie che tendano a confermare la permanenza di abitanti in questi contesti, che assecondino il ripristino di attività in situ, capaci di continuare e riprendere opere semplici ma efficaci di manutenzione dei territori, azioni complessive di valorizzazione di paesaggi e contesti, luoghi e tradizioni. Il QTRP vuole, in virtù di tale peculiare risorsa e caratteristiche, sostenere lo sviluppo economico e sociale e partecipare alla definizione delle intese istituzionali di programma per lo sviluppo delle zone della montagna e interne, anche attraverso una maggiore e più attiva partecipazione alle politiche europee per questi territori e con una più incisiva partecipazione al Progetto APE (Appennino Parco d'Europa).

## Obiettivi

Obiettivo fondamentale del QTRP è quello di contrastare la tendenza allo spopolamento e la debolezza del sistema economico delle aree interne, attraverso la valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali e paesaggistiche del territorio montano, l'integrazione fra le attività agricole, silvo-pastorali ed artigianali (tradizionali e non) e le nuove attività legate alla fruizione turistica (turismo verde, culturale, enogastronomico, ecc.), anche attraverso la promozione di processi d'integrazione tra le aree interne e quelle costiere.

## Obiettivi specifici

***Il QTRP propone in particolare i seguenti obiettivi specifici per le aree montane:***

1. Favorire il turismo montano e rurale attraverso il miglioramento della qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi turistici e la valorizzazione del sistema agricolo e delle attività di trasformazione.
2. Rafforzare il sistema naturalistico-ambientale e promuovere l'integrazione tra aree interne e costiere attraverso la realizzazione della rete ecologica, la rete della mobilità sostenibile ecc.. (Cfr. l'azione strategica: "La rete polivalente").

### ***Favorire il turismo montano e rurale***

Le prospettive future della Calabria dipendono in buona parte dalla capacità di valorizzare la montagna e le aree rurali; in questi luoghi è emerso il ruolo strategico del settore turistico legato alla fruizione di queste aree per lo svolgimento di attività sportive (scii, trekking, escursionismo, equitazione, caccia, etc..), alla ricchissima tradizione storico artistica (sagre e feste religiose, architettura rurale, centri storici, folklore, gastronomia, etc..) e alla presenza di attrezzature termali.

Nella strategia del QTRP il ruolo di un turismo montano e rurale sostenibile, e di quel settore particolare di esso rappresentato dall' agriturismo, deve contribuire allo sviluppo economico e sociale delle aree rurali, come è stato in questi anni ampiamente messo in evidenza in numerosi studi, e sviluppare effetti benefici e positivi anche sugli altri settori economici. In particolare turismo ed agriturismo possono influire positivamente:

- *sulle attività agricole e su quelle artigianali* stimolando la loro produzione attraverso la creazione di un mercato di consumo per i prodotti tipici locali. Uno dei problemi principali di tali prodotti è rappresentato dai costi e dalle difficoltà di commercializzazione che impediscono che di solito questi raggiungano un mercato più vasto di quello strettamente locale; il turismo in un certo senso risolve il problema portando il consumatore sul luogo invece che il prodotto dal consumatore;
- *sulla cultura e le tradizioni popolari* (feste popolari e religiose, sagre, etc..) che possono rappresentare una occasione di consumo culturale;
- *sui centri di interesse storico ed il patrimonio storico artistico* in generale favorendo processi di recupero e di riuso degli stessi. Il recupero di tale patrimonio può essere reso economicamente conveniente e fattibile da un suo utilizzo ai fini di ricettività turistica, o come struttura di servizio, o ancora semplicemente come bene architettonico da visitare.

## **Azioni**

La valorizzazione della montagna e delle aree rurali, avviene attraverso una serie di azioni fondamentali:

### ***1. L'offerta turistica della montagna e la valorizzazione del sistema agricolo***

La ricettività turistica

L'azione prevede la realizzazione della rete della ricettività diffusa ed il miglioramento dell'offerta ricettiva per il turismo montano e rurale eco-sostenibile privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente, tanto quello dei centri che quello "diffuso" nel territorio rurale (masserie, borghi, ecc...). Tale azione dovrà garantire la creazione di un sistema interrelato di offerta turistica strettamente integrato con le risorse del territorio, al fine di creare indotti significativi per la crescita economica dei territori interessati: prodotti tipici dell'agricoltura tradizionale, artigianato locale, attività escursionistiche, attività sportive legate alla montagna ed alle aree interne rurali (rafting, free climbing, trekking, trekking a cavallo, birdwatching, ecc.).

L'agriturismo

Il QTRP intende favorire la creazione di attività agrituristiche esercitate da aziende agricole locali, attraverso il recupero e la valorizzazione degli immobili rurali storici esistenti sul territorio, così come disciplinato dalla L.R. 30 aprile 2009, n.14. La legge prevede tra l'altro l'integrazione con altre forme di ricettività ed ospitalità come le attività ricreative, quelle didattiche (particolarmente imperniate sotto due aspetti, le cd. "Fattorie didattiche" e le "Fattorie sociali" quest'ultime dedicate al reinserimento di persone svantaggiate), quelle culturali, quelle enogastronomiche, quelle etno-antropologiche, quelle artigianali, quelle museali, eco museali e quelle delle culture contadine connesse, quelle itineranti a carattere turistico tematico anche religioso, quelle sportive sia ittiche che agro-faunistico-venatorie che ippoterapiche ed affini.

### ***2. Riuso dei centri storici e promozione dell'artigianato***

Il patrimonio architettonico rappresenta una delle componenti fondamentali dei territori montani e rurali. Oltre al patrimonio storico-architettonico di cui i comuni interni conservano una rilevante testimonianza (fortificazioni, castelli, edifici religiosi, ecc.), le aree interne e rurali conservano un ricco patrimonio di edifici rurali e artigianali attualmente inutilizzato e scarsamente valorizzato, che in alcuni ambiti territoriali testimoniano la presenza di tradizioni storiche ormai andate perdute: frantoi, mulini, masserie, fabbriche artigianali, ecc.

Obiettivo del QTRP è il recupero e la valorizzazione di questi manufatti e delle arti/mestieri ad essi associati, al fine di creare una fitta rete di esercizi commerciali eco-sostenibili volti al ripristino delle tradizioni ed alla valorizzazione dei prodotti tipici locali. Tali esercizi andranno a costituire gli elementi cardine di percorsi tematici finalizzati ad un turismo rurale.

## Quadro Conoscitivo

La legge urbanistica regionale n.19 del 16 aprile 2002 e s.m.i. e le successive linee guida della pianificazione regionale approvati con delibera del Consiglio regionale n. 106 del 4 dicembre 2006 , in attuazione della stessa legge urbanistica regionale ( art. 17 comma 5 ), introducono nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione di elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica e territoriale. In particolare prevedono la propedeutica elaborazione delle basi informative, le quali, in rapporto allo strumento di pianificazione, vengono opportunamente organizzate e sistematizzate determinando così il "**Quadro Conoscitivo**" necessario ad una corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

L'articolazione del quadro conoscitivo dovrà garantire un quadro esaustivo delle informazioni in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema insediativo ed infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali.

Ogni Amministrazione deve pertanto ricercare le soluzioni che risultano meglio rispondenti, non solo agli obiettivi di sviluppo economico e sociale della propria comunità, ma anche a quelli di tutela, riequilibrio e valorizzazione del territorio, operando una valutazione preventiva degli effetti che le future trasformazioni avranno sui sistemi territoriali.

In sostanza per "Quadro Conoscitivo" si intende il complesso delle informazioni necessarie che consentono una organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano per la valutazione di sostenibilità.

E' pertanto necessario individuare contestualmente il grado di vulnerabilità e le condizioni di fragilità ambientale, nonché gli elementi di criticità delle "risorse del territorio", a fine di poter effettuare la "valutazione di sostenibilità" sia nei confronti dei valori naturali, ambientali, paesaggistici, dei documenti della memoria e della cultura, ma anche nei riguardi degli insediamenti residenziali e produttivi, del costruito , dei sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Si potrà concorrere in tal modo, oltre che alla tutela dell'integrità fisica e culturale del territorio, anche alla salvaguardia degli investimenti e della funzionalità di servizi e infrastrutture, di insediamenti produttivi ed attività. Creare inoltre i presupposti per il miglioramento dello stato dell'ambiente naturale e costruito, della qualità degli insediamenti e delle relazioni.

Per garantire tale equilibrato rapporto tra sviluppo e salvaguardia del territorio la pianificazione deve muovere da una **approfondita conoscenza del territorio, cioè da una analisi dei suoi caratteri, del suo stato di fatto e dei processi evolutivi peculiari.**

Questa attività conoscitiva e valutativa deve essere posta a fondamento del processo di pianificazione e gli esiti di tali attività devono essere illustrati in appositi elaborati tecnici denominati "**QUADRO CONOSCITIVO**", che sono **elementi costitutivi del piano**, o meglio ancora "**Struttura portante del Piano**" e vengono esaminati, unitamente al documento preliminare, nella conferenza di pianificazione.

Inoltre lo stesso QC dovrà essere oggetto di continuo aggiornamento in modo tale che il quadro delle analisi diventi un reale strumento di lavoro, non solo nel processo di pianificazione ma anche nella gestione corrente di processi e competenze. Le conoscenze acquisite in questa fase dovranno, perciò, essere costantemente verificate ed integrate, per poter disporre dei maggiori approfondimenti necessari alla conclusione della pianificazione generale ad attuativa .

Sulla base di quanto fissato dalla nuova legge urbanistica e dalle successive linee guida si è comunque provveduto alla definizione di un programma "mirato" di lavoro per il nuovo quadro conoscitivo, preliminare alla redazione del Piano Strutturale Comunale di Palermiti e strettamente finalizzato alla sua sostenibilità ambientale e territoriale, sostenibilità già posta come obiettivo strategico nel documento di indirizzo per l'elaborazione del nuovo P.S.C. approvato con delibera del Consiglio comunale n. 10 del 09.05.2011.

L'intera elaborazione del quadro conoscitivo ha tenuto conto , inoltre, delle nuove leggi, disposizioni e provvedimenti sovra-ordinati con i quali la pianificazione comunale deve essere misurata , verificata e/o comparata .

In particolare avremo:

- **Q1** - Quadro di Riferimento Normativo e della Pianificazione
- **Q2** - Il Sistema Ambientale
- **Q3** - Il Sistema Strutturale economico e sociale
- **Q4** - Il Sistema Strutturale Morfologico

## **Q1 - QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E DELLA PIANIFICAZIONE**

Contiene tutte le analisi necessarie alla verifica di coerenza del Piano con il Quadro della Pianificazione sovra comunale, a partire dal Quadro legislativo e normativo a livello regionale e provinciale. Contribuisce a costruire il quadro di riferimento per un'elaborazione consapevole delle strategie di sviluppo territoriale del Comune di Palermiti, focalizzando le progettualità in atto sul territorio. Inoltre illustra i vincoli derivanti dalla Pianificazione vigente e lo stato di attuazione dell'attuale strumento urbanistico.

L'analisi è stata condotta prendendo in considerazione strumenti di pianificazione generale e di settore, evidenziando le politiche e gli interventi che interessano, direttamente ed indirettamente, il territorio comunale di Palermiti. Per ogni strumento, sono stati sintetizzati i principali temi ed obiettivi, cercando di evidenziare i punti di contatto con altri piani e programmi e di individuare la visione del territorio elaborata a livello sovra comunale, comprese le eventuali incongruenze ed incompatibilità.

## Q2 - IL SISTEMA AMBIENTALE

Definisce un quadro completo delle risorse ambientali, naturali ed antropiche esistenti sul territorio, al fine di giungere alla valutazione della compatibilità ambientale. Riassume, inoltre, i risultati delle indagini già svolte in sede di redazione dello Studio della componente geologica.

L'analisi della componente naturalistico-ambientale risente della mancanza di dati riferiti all'ambito comunale e/o sub-provinciale. Si è fatto perciò riferimento nel particolare sia allo studio geomorfologico che allo studio agropedologico, che fanno ugualmente parte del Documento preliminare.

I principali documenti consultati per la redazione del Quadro sono stati quindi il PTCP ed il PAI, oltre al Rapporto VAS relativo al PSR 2007-2013 (elaborato dall'ARPACal).

## Q3 - IL SISTEMA STRUTTURALE ECONOMICO E SOCIALE

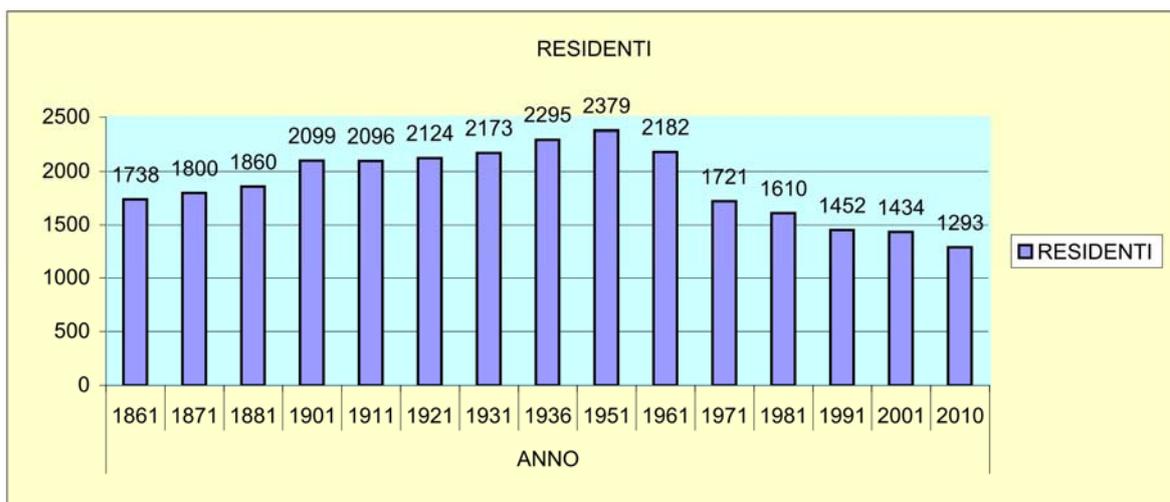
Analizza gli aspetti relativi al sociale, alle dinamiche demografiche, alla situazione economica e produttiva e contiene le informazioni necessarie alla definizione di uno sviluppo locale sostenibile.

Le componenti sociale ed economico-produttiva sono state esaminate principalmente attraverso la rielaborazione di dati ISTAT, cercando di inquadrare la situazione e le dinamiche del territorio comunale in un più ampio contesto provinciale. Ove possibile, si è cercato di scendere anche ad una scala di maggior dettaglio, facendo riferimento allo studio geomorfologico in particolar modo per la carta dell'utilizzo del suolo. Questo quadro, per sua specifica, si interfaccia con tutti gli altri al fine di arrivare agli scenari di previsione.

### ▪ *Le tendenze della popolazione nell'ultimo trentennio*

Analizzando i dati Istat tra il 1951 e il 2010 (Grafico 1) si evince che per l'area del P.S.C. si è registrata una notevole diminuzione della popolazione residente nell'arco del trentennio considerato e soprattutto nel decennio 1961-1971: questo fenomeno è in parte dovuto al fatto che molti hanno preferito abbandonare il paese e trasferirsi nell'area urbana Catanzaro - Soverato oltre all'emigrazione verso le Americhe.

In generale nell'intera provincia la popolazione diminuisce nell'ultimo decennio, dal 1991 al 2001.



**Grafico 1**

Dalla Tabella 1 si può notare che dei centri esaminati, solo Palermi presenta un notevole tasso di crescita degli stranieri, mentre per gli altri centri dell'analisi il tasso è da ritenersi medio basso.

ANALISI COMPARATIVA AREE							
Variabile	Comune di PALERMITI	Comune di SQUILLACE	Comune di MONTAURO	Comune di GASPERINA	Comune di MONTEPAONE	Comune di CENTRACHE	Comune di VALLEFIORITA
<b>Demo</b>							
Densità demografica (N° abitanti per Km²)	71	102	131	322	289	52	138
Dimensione demografica (N° di abitanti)	1.293	3.450	1.514	2.206	4.900	411	1.912
Componenti medi della famiglia (N°)	2,22	2,71	1,76	2,55	2,48	1,91	2,30
Incidenza Stranieri (%)	2,9	3,0	4,0	1,6	4,6	5,6	3,1
<b>Socio</b>							
Tasso di Natalità (‰)	10,1	10,1	7,3	8,2	10,4	7,3	5,2
Tasso di Mortalità (‰)	10,1	5,2	16,5	11,4	7,5	26,7	18,2
Tasso Migratorio (‰)	15,6	53,4	52,3	17,3	28,2	38,8	26,5
Tasso di Crescita (‰)	10,8	-9,9	3,3	6,3	28,4	-4,9	-14,1
Tasso di Crescita Stranieri (‰)	552,6	200,0	327,9	171,4	125,6	130,4	84,7

**Tabella 1**

#### **Q4 - II SISTEMA STRUTTURALE MORFOLOGICO**

Il settore è stato analizzato partendo dalla situazione della dotazione infrastrutturale regionale e provinciale, desunta principalmente dal QTR e dal PTCP, che sono strumenti di pianificazione di recente elaborazione e contengono quindi dati aggiornati ed attendibili. Sono state studiate le modalità con cui il territorio comunale si connette con l'esterno e

con i principali assi e nodi del trasporto regionale e sono state evidenziate le carenze infrastrutturali a scala comunale.

Partendo da un'analisi oggettiva consistente nella semplice localizzazione dei sistemi di alimentazione energetica e di telecomunicazione, e delle reti di smaltimento e di approvvigionamento, si arriverà ad un quadro complessivo che evidenzierà eventuali situazioni critiche (zone non servite, fattori di rischio).

## **Conclusioni del quadro conoscitivo**

Il Quadro Conoscitivo ha messo in evidenza le qualità e le opportunità insieme con le criticità del territorio di Palermi. In particolare avremo:

- **Punti di forza:** sono gli elementi del territorio che rappresentano le qualità indiscusse su cui fare leva per lo sviluppo.
- **Punti di debolezza:** sono gli elementi del territorio di criticità che occorre conoscere a fondo per superarli.
- **Opportunità:** solo le condizioni esterne che sono utili a raggiungere l'obiettivo.
- **Minacce e rischi:** sono gli elementi che possono recare danni.

### ***PUNTI DI FORZA:***

**Location:** La posizione geografica del Comune di Palermi, direttamente a ridosso della SP.171/1 lo porta ad essere coinvolto nello sviluppo previsto attorno al Centro turistico di Squillace con una morfologia del territorio adatta a più funzioni.

**Centri Storici:** Il Comune di Palermi ha una forte presenza storica con strutture edilizie ed impianti urbanistici rilevanti.

### ***Ambiente:***

La Montagna: il sistema montagna è una risorsa essenziale;

L'ambiente agricolo: si notano segni di ripresa del settore agricolo che possono sostenere lo sviluppo.

Paesaggio: in tutto il territorio vi sono luoghi, in riferimento alle tipologie di paesaggio individuate, estremamente importanti che possono essere motori di sviluppo.

### ***PUNTI DI DEBOLEZZA:***

**Pianificazione Vigente:** la pianificazione vigente, rappresentata dal classico piano urbanistico P.d.F., ha riposto le strategie di sviluppo esclusivamente nella espansione edilizia. Ecco per quale motivo urge la definizione immediata del presente PSC.

**Le attività produttive e commerciali e turistiche:** assenza di aree vocate alla produttività e infrastrutturazione turistica limitata.

**Mobilità:** l'inefficienza delle strutture viarie porta a far considerare il centro di Palermi come entità autonoma e distante dai centri di rilievo come il capoluogo Catanzaro ed il centro turistico di Soverato.

**Insicurezza sociale:** l'aggressione mafiosa ai settori economici può bloccare ogni iniziativa sul nascere.

**Spopolamento e frammentazione settori agricoli:** l'abbandono dei settori agricoli produce sia l'abbandono stesso del territorio e sia la mancata manutenzione che a sua volta aggrava notevolmente i fenomeni meteorologici. Dall'altra parte l'eccessiva frammentazione proprietaria, dato ormai consolidato, produce l'esiguità del reddito derivante dai settori agricoli stessi.

### **OPPORTUNITÀ:**

**Mobilità:** nuova ss. 106 , l'attuale esecuzione del nuovo tracciato della strada può disporre di grandi opportunità poiché uno svincolo della strada è stato ubicato all'interno del territorio di Squillace e di conseguenza facilmente raggiungibile da Palermi.

**Pianificazione Regionale:** la contemporaneità di elaborazione del PSC con gli strumenti regionali del PTCP e del QTR permetterà una maggiore qualità degli strumenti stessi con una concertazione più efficace per raggiungere gli obiettivi.

**POR Calabria:** possibilità di realizzare investimenti straordinari su alcuni beni comunali ubicati in montagna , competitività delle piccole e medie imprese, potenziamento dei sistemi produttivi, potenziamento attrattori ambientali, aumento qualità della vita e servizi essenziali.

### **MINACCE E RISCHI:**

**Ambiente:** la cultura della coesistenza tra valori ambientali e sviluppo edilizio può portare alla distruzione o la minimizzazione dei valori ambientali stessi, attornati da edifici sorti per massimizzare proprio i beni ambientali.

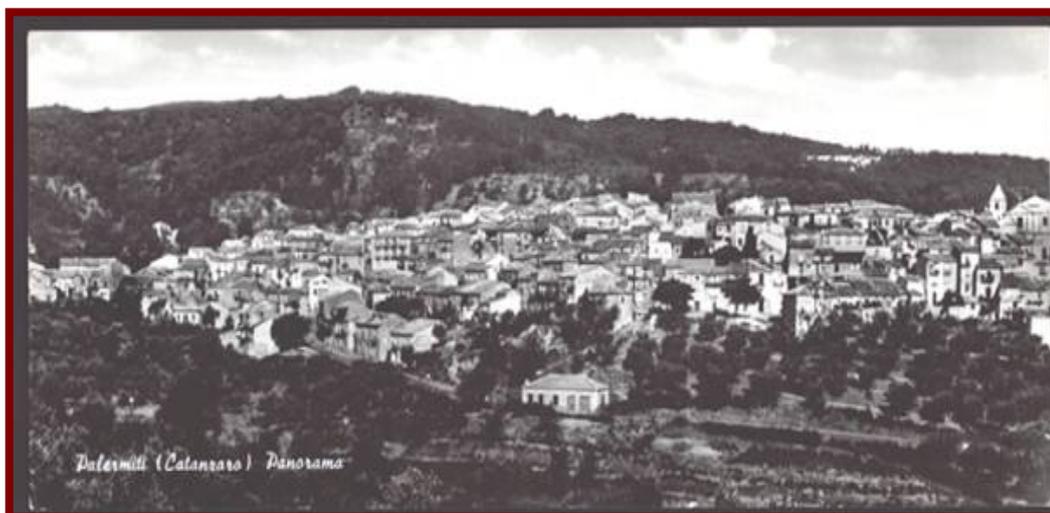
**Insicurezza sociale:** L'attacco della criminalità mafiosa affievolisce il sistema di mercato su cui è fondata la società economica italiana e Calabrese. La mancata competitività si riflette negativamente in tutti i settori economici facendo emergere solo quelli a forte assistenza pubblica.

**Vulnerabilità sismica:** le analisi hanno mostrato che vi è una buona parte di edifici che sotto l'effetto di un grande terremoto dimostrerebbero la loro fragilità.

**Vulnerabilità geologica:** tutto il territorio del PSC , interessato da innumerevoli frane, ha più volte conosciuto devastazioni da eventi naturali. Il perseguire processi di cementificazione potrebbe portare a sconvolgimenti ancora più grandi.

## **Le scelte strategiche del Piano Strutturale Comunale**

L'elaborazione del PSC di Palermi parte necessariamente dagli indirizzi programmatici messi a punto dall'amministrazione comunale, puntando alla creazione di un sistema urbano vivibile e di qualità come base di partenza per inserirsi nelle dinamiche di sviluppo di area vasta (comprensorio "Fossa del Lupo").



*Palermi negli anni 60*

Si ritiene opportuno, infatti, che, pur concentrandosi sulla riorganizzazione dell'assetto del territorio comunale, il PSC guardi anche oltre i confini amministrativi, immaginando un possibile ruolo di Palermi nel contesto provinciale e sub-provinciale e proponendo un insieme coerente di strategie per giungere alla sua realizzazione.

La redazione del Piano Strutturale Comunale non deve limitarsi ad un mero approfondimento o ridefinizione delle sole tematiche di carattere edilizio, bensì deve avere come referente più complessivo lo studio delle dinamiche territoriali intese come elementi basilari dello sviluppo sostenibile del comprensorio comunale.

In questa logica assume una funzione fondamentale la conoscenza puntuale delle potenzialità intrinseche e di quelle esterne, che possono interagire con le prime, in modo da determinare le condizioni più favorevoli per il loro sviluppo.

Si tratterà, in sintesi, di capire in che modo lo strumento urbanistico possa divenire elemento di propulsione e crescita dei fenomeni emergenti della realtà di Palermi che, fino a qualche anno, fa sono stati, l'occupazione nel settore terziario, in maniera preponderante, ed oggi quella nel settore artigianale con piccole e medie imprese. Detti settori produttivi dovranno essere indagati più approfonditamente e ad essi bisogna guardare con particolare attenzione per comprendere quali dovranno essere le ricadute sul piano della organizzazione territoriale in modo da amplificarne le potenzialità.

Di non secondaria rilevanza è, inoltre, la problematica connessa alle risorse finanziarie comunali sulle quali, certamente, non potrà gravare l'intera attuazione del Piano Strutturale Comunale. Si dovrà, quindi, effettuare un'attenta ricognizione delle potenzialità di spesa della Pubblica Amministrazione per capire quanto di essa potrà essere destinato a tale scopo e quanto potrà essere posto a carico di altri soggetti comunque interessati. Dovranno essere di conseguenza individuati e posti in essere tutti quei meccanismi che consentiranno, previa la definizione di opportuni incentivi, la canalizzazione della potenzialità di spesa di detti soggetti e la loro disponibilità ad interagire con la Pubblica Amministrazione con l'unica finalità di determinare una corretta e concreta attuazione del PSC .



*Palermiiti manifestazione religiosa degli anni 50*

Riteniamo che soltanto operando in questa direzione si potrà passare del "disegno" del Piano alla sua esecuzione, evitandosi con ciò l'errore tipico della pianificazione astratta degli anni '60 che, a fronte di ottimi Piani, determinava una loro ingovernabilità in termini di esecuzione, per cui gli stessi venivano percepiti come un sistema di vincoli e limitazioni non condivise e capite dalla collettività.

In questa ottica, il PSC si ispirerà ad alcuni principi fondamentali che guideranno le scelte necessarie allo sviluppo spaziale e socioeconomico del centro urbano.

**I primi due sono:** riqualificazione dell'esistente e ricucitura. Le dinamiche demografiche analizzate suggeriscono che, in linea con le tendenze nazionali, la popolazione di Palermiiti non crescerà in maniera significativa nei prossimi 10 anni. A fronte di ciò, il territorio

comunale presenta, soprattutto lungo l'asse provinciale (S.P. 171/1) , situazioni di scarsa qualità urbana ed edilizia, e di disordine nell'assetto infrastrutturale . Appare perciò necessario contenere il più possibile il consumo di suolo, limitando una non necessaria espansione dell'insediamento ed avviando, invece, una politica di recupero e ricucitura dei tessuti urbani esistenti, che si concentri su:

- **Riqualificazione degli spazi pubblici e ricucitura del tessuto urbano discontinuo.** Questo tipo di operazioni dovrà interessare soprattutto le parti di costruito di recente formazione , puntando a creare un vero e proprio "centro abitato in linea ", un luogo di aggregazione e socializzazione, dotato di attrezzature culturali, per il tempo libero e commerciali. Per far ciò, sarà opportuno attuare un riassetto funzionale dell'area centrale dell'abitato, riempiendo i "vuoti urbani", riorganizzando e riqualificando gli spazi scolastici, i servizi pubblici, le aree verdi e le attività commerciali esistenti, prevedendone di nuovi e razionalizzando la viabilità. Gli spazi pubblici così creati o rinnovati dovranno essere delimitati da edifici il più possibile omogenei per tipologia, altezza e materiali impiegati..

- **Recupero dell'edificazione esistente**, per migliorare le condizioni abitative dei residenti (in particolare nelle aree del nucleo storico e nelle aree edificate abusivamente ). Il recupero dovrà avvenire sempre in un'ottica di compatibilità con il contesto, di sostenibilità ambientale e di messa in sicurezza nei confronti dei rischi naturali, attraverso: la valorizzazione delle tecniche costruttive tradizionali, conciliandole con il ricorso a tecniche di bioarchitettura e di risparmio energetico; l'uso di fonti energetiche alternative e rinnovabili; l'abbattimento delle barriere architettoniche; il rispetto dei criteri antisismici; la demolizione e ricostruzione in altro sito con eventuale premio di cubatura (nel caso di edifici situati in aree a rischio elevato come la porzione del centro storico). Il risparmio di suolo dovrà accompagnarsi ad una politica di salvaguardia e valorizzazione sostenibile delle aree rurali e naturali, che costituiscono delle importanti potenzialità per lo sviluppo del turismo rurale, enogastronomico e naturalistico, oltre che luoghi di origine di prodotti di qualità da commercializzare.

**Il terzo principio** su cui fondare lo sviluppo sarà quindi sostenibilità: le politiche di sviluppo del Comune dovranno sempre tenere conto degli impatti ambientali e conciliarsi con la salvaguardia delle risorse naturali. La sostenibilità si declinerà perciò in:

- **messa in sicurezza idrogeologica del territorio**, anche attraverso la riorganizzazione degli abitati in base alle direttive del PAI, "liberando" il più possibile le aree a rischio di frana;

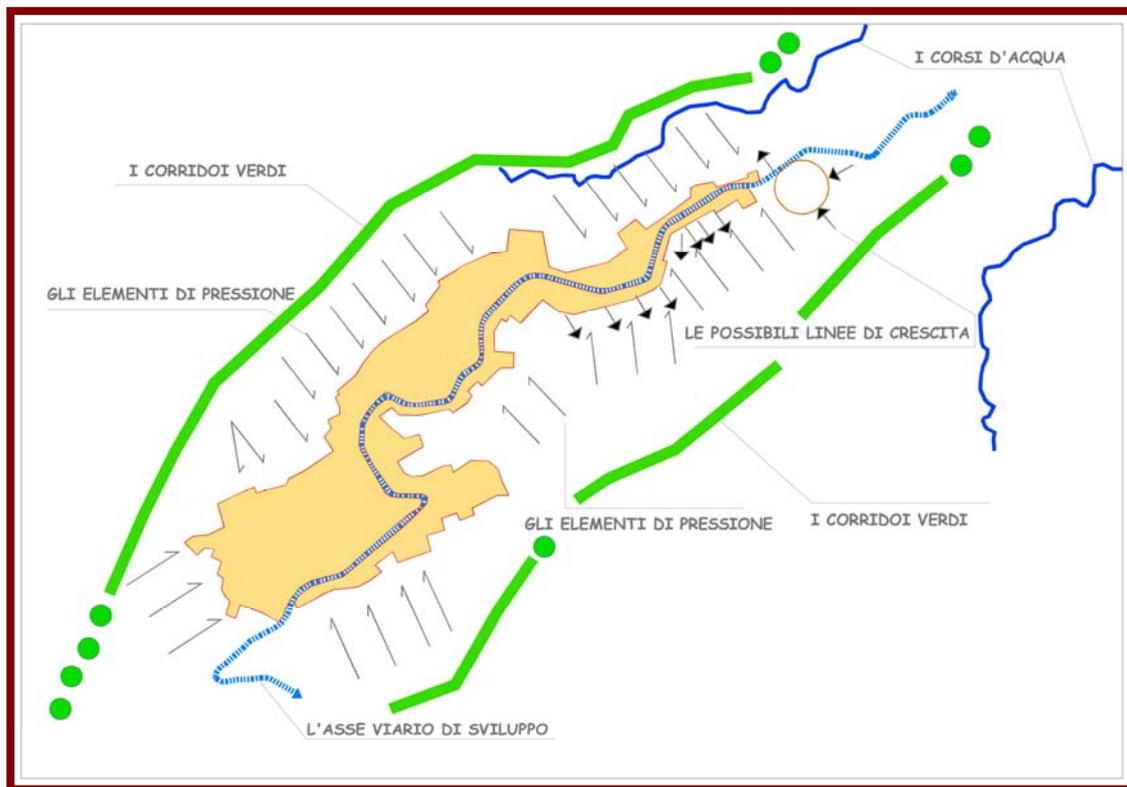
- **salvaguardia della risorsa idrica**, ad esempio prevedendo l'utilizzo, all'interno degli edifici nuovi, ristrutturati o ricostruiti , di dispositivi per il contenimento dei consumi idrici, di sistemi per il reimpiego a fini irrigui delle acque meteoriche;

- **incentivazione dello sviluppo delle attività agricole di qualità** ( in particolare nei settori dell'olivicoltura e della castanicoltura) orientandole verso produzioni biocompatibili e/o certificate, anche ai fini di una più efficace salvaguardia del paesaggio rurale e di una maggiore qualificazione della produzione.

## Linee guida per lo sviluppo urbano

L'abitato di Palermi, come precedentemente sottolineato, è caratterizzato dallo sviluppo del nucleo storico lungo l'asse viario portante rappresentato dalla ex strada statale ed ora Strada provinciale 171/1 che collega Squillace con i centri interni del bacino "Fossa del Lupo". Il tutto si è sviluppato in modo dirompente e disordinato, seguendo la principale via di penetrazione verso l'entroterra.

L'insediamento presenta quindi, attualmente, una configurazione "in linea" il nucleo consolidato si "appoggia" sulla SP 171/1 che corre all'interno del costruito; da questo asse longitudinale, si diramano assi viari trasversali minori, lungo i quali l'edificato è penetrato nel territorio periferico, riaggregandosi in maniera irregolare, lasciando numerosi "vuoti" urbani occupati da coltivazioni o aree incolte.

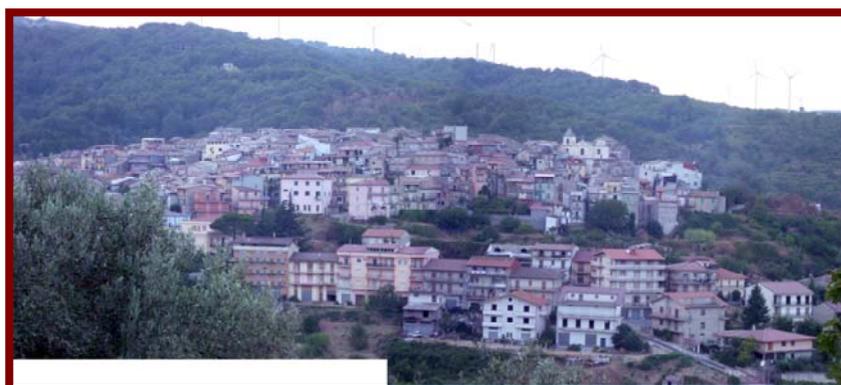


### SCHEMA DELLO SVILUPPO URBANO DI PALERMITI

Il PSC prende atto di questa peculiare "forma urbana" di Palermi e punta a valorizzarne i punti di forza, razionalizzandola ed orientandola verso criteri di sostenibilità ambientale.

Lo schema concettuale proposto per lo sviluppo urbano di Palermi può essere perciò descritto come un "asse attrezzato".

L'asse viario principale costituisce la traccia per lo sviluppo dell'insediamento: la ricucitura dell'abitato potrà infatti avvenire aggregando le nuove edificazioni lungo i vuoti urbani lasciati liberi dall'utilizzo del vecchio P.d.F. e lasciando liberi i "corridoi naturali" che costituiscono i margini di pressione dello sviluppo. L'asse di sviluppo sarà un vero e proprio sistema, costituito da diverse tipologie di aree, che varieranno a seconda delle esigenze dei residenti e delle caratteristiche geomorfologiche del suolo



*Palermi foto panoramica dei giorni nostri*

L'utilizzo del verde (urbano e rurale) come elemento di ricucitura e riorganizzazione del tessuto urbano è coerente con la visione strategica di Palermi illustrata nel paragrafo precedente: la componente ambientale penetra infatti all'interno dell'insediamento, rivoluzionandone le logiche di espansione ed impedendo crescite disordinate dell'edificato ; in questo modo, i corridoi "verdi" costituiscono "elementi di pressione" oltre che invito ad inoltrarsi nel territorio comunale, attirando progressivamente il visitatore verso le aree collinari e montane.

## **Il tessuto edilizio esistente**

Dall'analisi sul costruito , vedi Tav. QC3-5 , è emerso che la maggiore densità all'interno dell' abitato ricade nel Centro Storico con una volumetria complessiva pari a mc 233.000 , anche se di tale componente volumetrica circa il 70 % ( percentuale ricavata da analisi in sito ) è da ritenersi non idonea ne dal punto di vista strutturale e sismico ne dal punto di vista igienico sanitario.

Il resto del costruito , invece, del tipo sparso, si è formato in prima fase all'intorno del centro storico per poi svilupparsi in linea lungo la strada provinciale che attraversa l'intero abitato.

Dall'analisi è emerso quanto riepilogato nella tabella seguente

<b>EDIFICI SUDDIVISI PER NUMERO DI PIANI</b>	<b>VOLUMETRIA MC</b>
<i>PIANI 1</i>	<i>36561</i>
<i>PIANI 2</i>	<i>225156</i>
<i>PIANI 3</i>	<i>352557</i>
<i>PIANI 4</i>	<i>90732</i>
<b><i>TOTALI</i></b>	<b><i>705006</i></b>

Per come specificato anche nella tavola grafica e ribadito in precedenza soltanto nel centro storico si ha una densità volumetrica pari a mc 233.000 circa che depurata dalla quantità di vani inagibili ( circa il 70% ) si ha un potenziale residenziale pari a circa mc 70.000.

Inoltre considerando che nella quasi totalità dei casi ( con la sola eccezione per gli edifici ad un piano ) il piano terra è destinato ad autorimesse/magazzini a servizio dei piani soprastanti , alla quantità totale di mc 705.000 va detratta la quantità pari a mc 200.000 circa.

Per cui in definitiva avremo  $705.000 - ( 163.000 + 200.000 ) = 342.000$  mc di potenziale volumetrico ad oggi utilizzabile.

## **Il dimensionamento del P.S.C.**

In applicazione alle disposizioni delle Linee Guida Regionali (paragrafo 5.2 e seguenti) al dimensionamento supportato dalle previsioni di incremento demografico e di ipotetico sviluppo del territorio, bisogna sostituire, per pervenire alla struttura del Piano, la definizione degli "scenari compatibili" con le condizioni date per come rilevate e descritte nel Quadro Conoscitivo.

In tal modo si perviene alla individuazione della "complessiva capacità insediativa" del territorio. Capacità che non è legata soltanto alla definizione di aree idonee a soddisfare i fabbisogni residenziali e turistici in essere e/o futuri, bensì alla necessità di attuare una serie di azioni concertate che mirino al mantenimento delle caratteristiche strutturali da un lato, e dall'altro definiscano la compatibilità dei nuovi interventi con dette caratteristiche (invarianti strutturali) in modo da consegnare alla generazioni future un "ambiente" dinamicamente storicizzato, nel senso che il mantenimento della sua memoria non sia contrastato dalle opportunità di sviluppo comunque necessarie.

La struttura del Piano, e quindi la sua dimensione, devono essere "sostenibili" dal sistema referente; detta sostenibilità si concretizza in una verifica di coerenza con le condizioni sovraordinate (norme e pianificazione alla grande scala) e con una verifica di compatibilità alla micro scala (il territorio comunale e le immediate situazioni al contorno). Nel nostro caso date le condizioni demografiche (anche se ipotizzabile un leggero incremento dovuto alla sempre maggiore presenza di immigrati) e l'insieme delle condizioni geomorfologiche e paesaggistiche il nuovo assetto urbano sarà identificato esclusivamente con le zone già individuate dal vecchio P.d.F., ridotte in diversi casi per le caratteristiche geologiche e per la presenza di vincoli sovraordinati. L'unica eccezione è data dalla individuazione di un'area urbanizzabile strategica da destinare ad attività per la piccola e media impresa.

### **Gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali urbani**

Gli ambiti del territorio comunale destinati a nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti di territorio destinate ad interventi di trasformazione, in termini di nuova urbanizzazione, per il riassetto, la cucitura, la rammagliatura del tessuto urbano esistente in ossequio dei principi generali cui è stato fondato il P.S.C. di Palermi.

Sono stati classificati in ambiti di integrazione (urbanizzati) ed in particolare:

#### ***TU\_B1 - Aree Urbanizzate consolidate***

Totale Superficie mq 209.571 di cui mq 12.574 di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalle costruzioni e dalle opere infrastrutturali esistenti.

#### ***TU\_B2 - Aree Urbanizzate di integrazione a media densità***

Totale Superficie mq 58.316 di cui mq 34.980 di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalle costruzioni e dalle opere infrastrutturali esistenti.

### ***TU\_B3 - Aree Urbanizzate di integrazione a bassa densità***

Totale Superficie mq 16.750 di cui mq 11.725 di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalle costruzioni e dalle opere infrastrutturali esistenti.

Mentre per le aree urbanizzabili è stata individuata una sola area da destinare ad interventi di tipo artigianale - commerciale per interventi strategici :

### ***TDU\_D - Aree Urbanizzabili***

Totale superficie mq 73.414 di cui mq 66.072 di superficie utilizzabile per la nuova edificazione al netto della superficie occupata dalle costruzioni esistenti. Della superficie territoriale netta ( mq 66.072 ) l'80% sarà destinata esclusivamente ad attività per la piccola e media impresa di produzione e trasformazione.

Le aree urbanizzate previste si innestano e si riconnettono molto bene con le aree edificate adiacenti in quanto aree interstiziali ad aree urbane consolidate già dotate di opere di urbanizzazioni primarie e secondarie ed inoltre già perimetrata ed individuata nell'impianto urbanistico del vecchio P.d.F.

In queste aree, essendo parti di ricucitura dove già insistono tutte le opere di urbanizzazione primaria, sarà necessario intervenire con edificazione diretta ad eccezione dell'unica area TDU (Area Urbanizzabile) dove si interverrà con specifico Piano Attuativo Unitario (P.A.U.).

**Nel nuovo impianto del P.S.C. le aree di espansione di tipo "B" e di tipo "C" previste nel P.d.F., sono state fortemente ridimensionate e declassate ad aree agricole per una superficie pari a mq 30.000 circa con un risparmio in termini di volume ( considerando un indice medio del P.d.F. pari a circa 1,80 mc/mq ) di 54.000 mc .**

**Il motivo principale della riduzione di queste aree è da ricondurre ad un eccessivo sovradimensionamento del vecchio Pd.F. e ad una mancata richiesta da parte dei privati ad intervenire nelle predette zone.**

### **Dimensionamento e fabbisogno abitativo**

Il dimensionamento del piano è stato effettuato in modo teorico ponendo come base principale la sostenibilità ambientale.

Il P.d.F. poneva come obiettivo prioritario di piano la previsione dei possibili assetti futuri a carattere demografico, ed usava tale previsione per dimensionare il fabbisogno delle aree edificabili, delle volumetrie residenziali, dei servizi e delle infrastrutture, indipendentemente dalle specifiche condizioni ambientali e vincolistiche del territorio.

Il principio di sostenibilità adottato per la redazione del P.S.C. ci ha portati, invece, alla definizione di un quadro strutturale complessivo, in cui sono indicate le caratteristiche geomorfologiche del territorio, le risorse paesaggistiche-ambientali e culturali, i caratteri di ogni risorsa, il loro valore, ed i limiti e la resistenza alla trasformazione, per la costruzione di scenari compatibili con le condizioni individuate.

L'obiettivo del P.S.C. è quindi quello di individuare la complessiva capacità insediativa del territorio, indipendentemente dalle previsioni di sviluppo demografico o socio economico, ricavate in negativo dal processo di analisi.

Di conseguenza l'aspetto dimensionale e di compatibilità con il territorio è stato ricavato dall'intero processo di analisi, che ha portato ad escludere dalle aree urbanizzabili e/o urbanizzate le aree "fragili" a trasformazione urbana, le aree con vincoli inibitori, le aree con rischi, le aree ad elevata vocazione per produttività agricola.

I limiti dello sviluppo del territorio, sono stati quindi individuati sulla base di cui all'art. 20 comma 3 della Legge Urbanistica Regionale, come aree urbanizzabili:

- *Sommando e riducendo le ex-zone B individuate dal P.d.F.*
- *Declassando molte aree previste come ex-zone C del P.d.F.*
- *Escludendo molte aree con elevate condizioni di rischio idrogeologico e di pericolosità sismica*

Tale ridimensionamento è supportato dal fatto che il Comune di Palermi oltre ad avere numerose aree classificate a rischio frane elevato, presenta una dinamica demografica caratterizzata da un continuo decremento della popolazione residente, infatti analizzando sinteticamente, i dati sulla popolazione, relativi agli ultimi decenni si evince:

<b>ANNO</b>	<b>ABITANTI</b>	<b>SALDO in %</b>
<i>1951</i>	<i>2379</i>	<i>-----</i>
<i>1961</i>	<i>2182</i>	<i>- 8,3</i>
<i>1971</i>	<i>1721</i>	<i>- 21,1</i>
<i>1981</i>	<i>1610</i>	<i>- 6,4</i>
<i>1991</i>	<i>1452</i>	<i>- 9,8</i>
<i>2001</i>	<i>1436</i>	<i>- 1,1</i>
<i>2011</i>	<i>1275</i>	<i>- 11,2</i>

Ai fini della verifica del dimensionamento del P.S.C. sono state calcolate le superfici delle aree la cui destinazione secondo il P.d.F. erano di tipo ex - "B", e quelle con destinazione di tipo ex - "CsI", "CE", "CI", "CSI", "SI" e "Es", per poi confrontarle con le previsioni del P.S.C.

A tale scopo è stata elaborata la seguente scheda di raffronto:

P.d.F.		P.S.C. di Progetto	
Zona A	Mq 36.000	Zona TU.A	Mq 42.000
Zone B	Mq 16.100	Zone TU_B1	Mq 12.574
Zone CsI -CSI -CI- SI	Mq 34.290	Zone TU_B2	Mq 34.980
Zone CE	Mq 20.000	Zone TU_B3	Mq 11.725
Zone ES	Mq 16.780	-----	-----
Zona D	Mq 1.460	Zona TDU_D	Mq 13.200

Nel P.S.C., vengono quasi confermate tutte le vecchie Zone Omogenee di tipo B (completamento) pari a mq 16.100 con una lieve riduzione delle stesse pari a mq 3.500 circa (16.100-12.574= mq 3.526); mentre le vecchie Zone Omogenee di tipo C (espansione) vengono ridotte di mq 24.000 circa.

Di conseguenza abbiamo:

$$\text{mq } 71.070 (34.290+20.000+16.780) - 46.705 (34.980+11.725) = \text{mq } 24.365$$

Considerando per queste aree un indice medio pari a 1,2 mc/mq (0,40 mq/mq) si avrà : mq 59.279 (12.574+ 46.705) x 1,2 mc/mq= **mc 71.135** che rapportati alla densità media di 120 mc/ab arriva a **593 abitanti teorici** per i prossimi 20 anni.

Ad ogni modo riteniamo, che questo dato sia molto lontano dalle previsioni di crescita demografica del paese, considerando che, la tipologia prevalente è quella delle abitazioni isolate in lotti che ospitano una sola famiglia, ma soprattutto considerando il trend decrescente della popolazione negli ultimi 60 anni.

Ad ogni modo va precisato che il nuovo impianto del P.S.C. ha soltanto ridimensionato le zone omogenee già previste nel vecchio P.d.F. , senza alcun aumento , riproponendo soltanto le aree lungo la strada provinciale già fornite di urbanizzazioni e senza ampliare le stesse , anzi, ha provveduto ad una ridefinizione e ad una loro riduzione, anche in considerazione dell'esistenza dei vincoli imposti dal P.A.I. e della mancata attuazione delle diverse zone C.

Il motivo principale di questo ridimensionamento è da ricondurre ad un eccessivo sovradimensionamento del vecchio P.d.F. e ad una scarsa domanda da parte dei privati .

Gli ambiti dei nuovi insediamenti sono individuati come aree a ridosso dei centri urbani esistenti e, quindi, aree che in un certo qual modo mirano a ricucire il tessuto, a ricomporlo e a riunificarlo, in altre parole, aree dove già esiste un minimo di urbanizzazione primaria.

Per il centro storico si prevede un incremento di **60 ab. teorici** attribuito principalmente all'adeguamento sismico ed al recupero e risanamento delle abitazioni esistenti.

La lettura dei dati dimensionale di cui prima conferma la riduzione, in precedenza motivata, rispetto al P.d.F. precedente, con conseguente benefiche ricadute sul piano ambientale e con notevole riduzione del consumo di suolo.

Si deve rilevare, inoltre, come sia la suddivisione in diverse aree , che la normativa gestionale del REU, siano stati organizzati per favorire ed incentivare la riqualificazione edilizia ed urbana.

## **Usi Civici**

*(Legge Regionale del 21 agosto 2007 N. 18)*

Le zone gravate da uso civico sono vincolate dal punto di vista paesaggistico dal D. Lgs. 42/2004, ed in particolare dalla lettera h) dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

I beni di uso civico sono inalienabili, inusucapibili e soggetti al vincolo di destinazione agro-silvopastorale; il diritto di esercizio degli usi civici è imprescrittibile.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004.

Con la Legge Regionale del 21 agosto 2007 N. 18 "Norme in materia di usi civici" e ss.mm.ii., la competenza amministrativa in materia di usi civici è stata trasferita dalla Regione Calabria ai Comuni; con la citata legge la Regione Calabria e, quindi i Comuni ai quali è passata la competenza amministrativa devono dare corso alle operazioni di tutela e valorizzazione dei terreni di uso civico, considerando le proprietà collettive quali elementi di sviluppo economico delle popolazioni locali ed assicurandone le potenzialità produttive.

Ai fini della legge Regionale, gli usi civici sono intesi:

- a) *diritti di uso civico su terre di proprietà privata, quali diritti spettanti a una collettività locale su terreni e loro pertinenze e accessioni, di uso e godimento secondo la destinazione dei beni, coesistenti con il diritto di proprietà privata;*
- b) *diritti di uso civico su terre del demanio comunale, quali diritti spettanti a una collettività locale, di uso e godimento secondo la destinazione dei beni, su terreni appartenente al comune, frazione o associazione.*

Ai fini dell'applicazione della Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 2002 il Quadro Conoscitivo (Tav. QC2-5 - Planimetria catastale con individuazione usi civici) riporta una perimetrazione delle aree ad uso civico del Comune di Palermi per come individuate dallo studio di dettaglio eseguito dal PID (Perito Istruttore Demaniale) Prof. Per. Agr. Domenico CARELLI . Tale studio, individua il Demanio "Montagna" gravato da usi civici ed il fondo "Petruzzo" gravato sempre da usi civici che si può così riepilogare:

<i>Foglio</i>	<i>Particelle gravate da usi civici</i>
Foglio 4	2-3-6-7-8-9-10-11-12-13-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24- 25-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43- 44-45-46-47-48-49-59-61-62-63-66-67-68-70-71-72-73- 74-75-76-77-78-79-80-81-----
Foglio 10	3-6-14-15-26-56-226-227-----
Foglio 13	81-84-85-86-194-195-307-315-326-457-458-459-460- 461-462-469-----

In ogni caso, essendo le particelle di cui sopra tutte individuate in zona agricola, il P.S.C. classifica queste aree come aree assoggettate ad usi civici .

## **Gli obiettivi strutturali del Documento Definitivo del P.S.C.**

Sulla base delle analisi e valutazioni sin qui eseguite ed attraverso un'attività di raffronto con i responsabili dell'amministrazione comunale e con la popolazione in tutti gli incontri pubblici, e sulla scorta dell'iter, ormai concluso, del Documento Preliminare, sono stati fissati per il territorio gli obiettivi strutturali ai fini:

- *della conservazione e valorizzazione;*
- *della riqualificazione;*
- *dello sviluppo sostenibile ed equo*

Tali obiettivi, in seguito precisati, rappresentano nel contempo la premessa ed i fattori di determinazione di quella che sarà la nuova struttura urbana e territoriale ipotizzata e della sua modalità di gestione, e danno forma e contenuto al nuovo P.S.C.

### **Conservazione e Valorizzazione**

Gli obiettivi di base che il Piano intende perseguire ai fini della Conservazione e Valorizzazione del territorio di Palermi anche in un'ottica di ottimizzazione delle risorse e dello sviluppo sostenibile, sono:

- la tutela assoluta dell'ambiente in ogni suo aspetto e componente;
- la tutela e recupero del patrimonio storico-culturale;
- l'ottimizzazione dell'uso delle risorse naturali;
- la valorizzazione e promozione a fini turistici delle aree e degli elementi di valore ambientale, paesaggistico e storico-culturale;

L'analisi conoscitive condotte sul sistema naturale ed antropico che documentano la ricchezza del patrimonio ambientale, storico-culturale ed architettonico del territorio di Palermi, hanno evidenziato alcune carenze e criticità che attengono da un lato alla scarsa fruibilità di parte di tale patrimonio, dall'altro al progressivo abbandono del territorio agricolo - forestale.

In virtù di quanto detto, il Piano, nella sua stesura definitiva, si è preoccupato di individuare le aree dal forte valore culturale e paesaggistico ancora non definitivamente compromesse in modo da preservarle e valorizzarle in conformità alla legislazione ambientale e alle norme di rilievo regionale e nazionale.

### ***Il Centro Storico***

Il piano, per il tessuto antico, avrà come finalità il risanamento, il recupero edilizio, e la salvaguardia dei valori storici, urbanistici, architettonici, ambientali e paesaggistici, nonché la sua rivitalizzazione e valorizzazione economico/sociale e strutturale.

Questi obiettivi generali seguiranno tre indirizzi prioritari.

Il primo concerne il recupero e il risanamento del tessuto residenziale che deve mirare a costruire le condizioni affinché nelle zone urbane-storiche possano coesistere in armonia l'uso residenziale e l'uso turistico, il bisogno di rinnovamento della dotazione urbana e dello sviluppo con quelle della conservazione dei valori e dei caratteri storico-architettonici ed ambientali.

Il secondo è finalizzato alla valorizzazione e al riuso di aree ed immobili, nel contesto del potenziamento dei servizi e delle funzioni ricettive, commerciali e produttive artigianali; funzioni queste ultime che oltre a caratterizzare la realtà economica, sono in grado di incidere sulla qualità urbana complessiva e sull'attrattività.

Il terzo, infine, concerne la salvaguardia dello scenario ambientale paesaggistico in cui il tessuto storico viene ad inserirsi; sia per quanto riguarda il tratto ricadente in zona R4, sia per quanto riguarda il rischio sismico con adeguati interventi di riqualificazione e adeguamento strutturale.

### ***Le aree di interesse naturale e paesaggistico***

In merito alle strategie che attraverso il nuovo Piano saranno poste in essere per la salvaguardia delle emergenze ambientali e paesaggistiche, vi è la piena consapevolezza - anche in considerazione del particolare valore ed interesse in tal senso del territorio palermitese - che queste non possano che essere ricondotte ad un ambito più generale di quello strettamente comunale.

In tal senso gli obiettivi e le strategie del Piano si allineano, integrandoli, agli indirizzi ed finalità di salvaguardia e valorizzazione espresse in sede di Pianificazione sovraordinata.

I principali obiettivi che il redigendo Piano si pone ai fini della conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale, storico e paesaggistico sono riferibili alle seguenti azioni:

- tutelare, attraverso gli ambiti di protezione le aree di particolare valore naturalistico o significato paesaggistico che non fossero già soggette a protezione ( vedi ad esempio le zone E6);
- preservare quanto più possibile la copertura del suolo attuale, indirizzando le espansioni edilizie e trasformazioni urbanistiche in aree di integrazione e di ricucitura del tessuto edilizio di minore valore ambientale e paesaggistico.
- consentire e favorire la realizzazione di tutti gli interventi e le trasformazioni che possono essere funzionali alla conservazione delle attività agricole tradizionali e, quindi, al paesaggio agrario originario;

Tutto ciò nella convinzione che azioni come quelle di tutela dell'ambiente e del paesaggio, oltre ad essere un obbligo morale nei confronti delle generazioni future, possano rivelarsi decisive per le politiche di sviluppo di un territorio, come quello del comune di Palermi, che basa una buona parte della sua economia sulle attività legate all'agricoltura ed all'artigianato.

In tal senso, le azioni più significative individuate ai fini della valorizzazione delle aree di

maggior interesse dal punto di vista ambientale:

- Salvaguardia e valorizzazione delle aree montane boscate.
- Salvaguardia e valorizzazione delle aree destinate a castagneto da frutto.
- Riqualificazione del fiume "Crozza" - il cui legame con l'aggregato urbano appare oggi fortemente indebolito e che deve, invece essere rafforzato.
- Valorizzazione ed ampliamento del "Parco Urbano dei Mulini" con percorsi ed attrezzature a basso impatto, finalizzate alla sua fruizione.

## **RIQUALIFICAZIONE**

Il PSC persegue quale ulteriore finalità la riqualificazione di quelle parti del territorio urbanizzato e non che risultano carenti della qualità necessarie al fine di renderle vivibili e fruibili.

Le analisi condotte sul sistema insediativo hanno messo in luce, per il territorio in oggetto, alcune carenze e disomogeneità che, al di là delle strategie generali, richiedono particolare attenzione ed azioni specifiche:

In particolare il PSC si propone di intervenire nelle situazioni localizzate di degrado ed al fine di risolvere criticità e carenze di tipo infrastrutturale e dotazione attraverso:

- La previsione di azioni coordinate per la riqualificazione urbana ed edilizia di zone urbanizzate in condizioni di degrado;
- Interventi sulle dotazioni sia, quando carenti, al fine di garantire le dotazioni minime previste dalla normativa, sia, quando comunque presenti, per incrementare e migliorare l'offerta di attrezzature e servizi alla popolazione residente e turistica;
- Il potenziamento e riorganizzazione della viabilità per migliorare l'accessibilità degli insediamenti collinari e montani;
- Il risanamento e messa in sicurezza delle situazioni di particolare criticità del sistema edilizio - strutturale;

## **SVILUPPO SOSTENIBILE ED EQUO**

*"Promuovere lo sviluppo sostenibile e la tutela del territorio significa favorire una crescita economica in grado di supportare una corretta interazione tra uomo, ambiente e risorse. Sono molteplici gli aspetti di competenza comunale che esigono significative attenzioni: gestione dei rifiuti, depurazione, qualità dell'aria e dell'acqua. Ma, è la centralità dell'ambiente, come risorsa unica, unitaria e non riproducibile, che ci interessa di ribadire come principio."*

Il Piano si pone l'obiettivo dello sviluppo economico e sociale del territorio promuovendo e favorendo attività e processi in grado di stabilire una relazione positiva con l'ambiente e le sue risorse da un lato, con la comunità ed i suoi bisogni dall'altro. Tutto ciò attraverso la consapevolezza che lo sviluppo:

- non può essere attuato attraverso il consumo scriteriato e la distruzione delle risorse naturali e storico-culturali, ma che, al contrario, deve essere fondato sulla loro valorizzazione e promozione.

- può realizzarsi a condizione di non compromettere, ma anzi di migliorare la qualità della vita, anche tutelandone le condizioni di salute e di sicurezza.

Ai fini della crescita economica sostenibile delle aree del territorio si ritiene essenziale:

- Sostenere lo sviluppo delle attività artigianali e commerciali rafforzando le relazioni tra il comparto turistico e quello produttivo (diffusione e promozione dei prodotti agricoli e dell'artigianato locale).

- Favorire l'insediamento di nuove attività produttive attraverso l'offerta di aree idonee dal punto di vista ambientale e dal punto di vista dell'accessibilità.

- Di incentivare la realizzazione l'introduzione di attività commerciali e ricettive all'interno del centro storico, determinando le condizioni per il recupero e riuso di edifici esistenti;

Per ciò che attiene lo sviluppo economico di un territorio perseguibile con gli strumenti propri della pianificazione urbanistica, questo non può prescindere dall'applicazione dei principi di equità e giustizia sociale.

In tal senso uno dei riferimenti principali, nell'ambito delle strategie di governo del territorio e della sua trasformazione, è quello della perequazione.

***Principio questo che introduce meccanismi che permettono di:***

- estendere i benefici economici in modo adeguato e quanto più possibile proporzionale per la collettività;

- ridurre i costi dell'acquisizione di aree da destinare a verde, ad attrezzature di uso pubblico o collettivo, ad infrastrutture di uso generale;

- migliorino la qualità ambientale complessiva degli insediamenti.

In particolare la perequazione urbanistica, come ribadito dalla Legge Urbanistica Regionale, e , dagli strumenti di pianificazione provinciale e regionale, persegue l'equa distribuzione dei valori immobiliari prodotti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali attraverso il riconoscimento della medesima possibilità edificatoria ai diversi ambiti che presentino caratteristiche omogenee, in modo che ad uguale stato di fatto e di diritto corrisponda una uguale misura del diritto edificatorio.

Arch. Rocco CRISTOFARO

Ing. Cesare CONACI