

*L'Eterno rispose a Giobbe...: dov'eri tu quando fondavo la terra! Dillo, se hai tanta intelligenza.*

*Chi ne fissò le dimensioni, se lo sai.....!*

*“ Sembra che io sia stato soltanto come un fanciullo sulla sponda del mare, divertendomi nel trovare di tanto in tanto un sassolino più liscio o una conchiglia più leggiadra del solito, mentre il grande oceano della verità mi stava ancora inesplorato dinanzi. “ ( Dalle memorie di Isaac Newton )*

## **DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO ( P.S.A. ) UNIONE ARBERIA**

### **COMUNI DI:**

Santa Sofia d'Epiro – San Demetrio Corone - San Cosmo Albanese – Vaccarizzo Albanese  
– San Giorgio Albanese.

oooooooooooo

( Labor omnia vincit improbus )

( *Virgilio, Georgiche, I, 144* )

### **Cap. I                      Approccio alla Legge Urbanistica della Calabria 19/02**

#### **1. Profili metodologici e finalità del Piano**

La presente relazione introduttiva illustra l'approccio alla Legge Urbanistica della Regione Calabria, nel prosieguo brevemente LUR 19/02, per la formazione del PSA, e, in ragione della necessità di sintesi che la natura del documento impone, essa verterà su quegli elementi che si caratterizzano alla stregua di elementi qualificanti, con particolare riguardo alle metodologie adottate per la formazione del Piano.

La relazione illustra l'approccio metodologico progettuale al fine di pervenire alla formazione di un PSA che attui le finalità della LUR 19/02 e degli obiettivi strategici e specifici delle Amministrazioni precedenti nel rispetto delle norme e dei vincoli sovraordinati.

In tal senso una congrua metodologia non può prescindere dalla considerazione che il PSA, in ordine alla sua incidenza sull'urbanistica, va inquadrato nella più ampia portata della nuova competenza che la riforma dell'art. 117 della Costituzione fissa in materia di Governo del Territorio e che consiste nell'insieme delle attività *< conoscitive , valutative, regolative, di programmazione, di localizzazione ed attuazione degli interventi, nonché di vigilanza e di controllo, volti a perseguire la tutela e la valorizzazione del territorio, la disciplina degli usi e delle trasformazioni dello stesso e la mobilità in relazione ad obiettivi di sviluppo del territorio. Il governo del territorio comprende altresì l'urbanistica, l'edilizia, l'insieme dei programmi infrastrutturali, la difesa del suolo, la tutela del paesaggio e delle bellezze naturali, nonché la cura degli interessi pubblici funzionalmente collegati a tal materia >*.

Il Piano per il Governo del Territorio, quindi, disciplina le trasformazioni funzionali e morfologiche del territorio, nonché le modalità e le destinazioni d'uso, e spiega il complesso delle sue funzioni mediante un Piano Strutturale Strategico (PSC o PSA), un Piano Operativo Temporale (POT) e un Regolamento Urbanistico Esecutivo (RUE), nonché anche un Regolamento Edilizio.

Il Piano Strutturale Strategico, che sia di livello comunale (**PSC**) o di livello intercomunale (**PSA**) , è lo strumento di disciplina complessiva del territorio con il quale vengono operate le scelte fondamentali di programmazione dell'assetto del territorio comprendendo e coordinando con opportuni adeguamenti ogni disposizione o Piano di Settore ( piano di uno specifico settore funzionale con effetti sul territorio) e Territoriale ( il documento che rappresenta l'esito del processo di pianificazione di area vasta concernenti il territorio medesimo).

In esso saranno recepiti le prescrizioni e i vincoli contenuti nei piani paesaggistici, nonché quelli imposti ai sensi delle normative statali in materia di tutela di beni culturali e del paesaggio.

La volontà delle Amministrazioni Comunali di Santa Sofia d'Epiro, San Demetrio Corone, San Cosmo Albanese, Vaccarizzo Albanese e San Giorgio Albanese, di pervenire alla formazione del PSA, dimostra che queste hanno voluto cogliere l'opportunità di coordinare la pianificazione urbanistica dei loro territori in un momento in cui è diventato un imperativo categorico orientare ed indirizzare le politiche di assetto dei tessuti urbani e del territorio in generale in ragione della crescente complessità dei processi del governo del territorio, e quindi di rispondere ai cittadini con soluzioni qualificanti dei diversi problemi, proponendo ed agendo sulla base di una gerarchia di scelte e di valori condivisi derivante dalla puntuale conoscenza del territorio e dei suoi processi evolutivi passati ed in atto.

L'unione delle cinque Amministrazioni precedenti impone dunque un approccio unitario, sotto il profilo metodologico, per la corretta gestione delle risorse disponibili, comunque denominate, finalizzata alla migliore realizzazione dell'equilibrio fra il Governo del Territorio e gli obiettivi programmatici dell'Unione.

La scelta del PSA è, altresì, indice di maturità politica, poiché riflette la capacità di pensare in una dimensione globale ed agire nella dimensione locale, orientandosi sempre più nel rispetto della cornice prefissata dalle direttive dell'UE.

Il compito degli amministratori di pianificare la trasformazione del territorio significa saper rispondere ai bisogni fondamentali dei cittadini, sia materiali che spirituali, nella più ampia accezione dei termini, nel corretto esercizio della sovranità delle singole amministrazioni nell'ottica di un contesto unitario, sempre più in una dimensione sovracomunale, e nel rispetto del principio della sostenibilità ambientale assunto ormai alla stregua di principio fondamentale nel processo di pianificazione.

Mentre fino ad oggi le politiche della pianificazione rispecchiavano col vecchio PRG la logica di mercato, oggi, al contrario, emerge una visione di sviluppo urbano in cui la sensibilità alle questioni ambientali e sociali si inserisce nell'ambito delle politiche di ordinamento del territorio.

È ormai *ius receptum* che l'attenzione al problema ambientale, alla stregua di attenzione al primato dell'interesse pubblico, è divenuta una esigenza etica, ancor prima che normativa, della pianificazione e programmazione urbanistica.

L'assunzione del concetto di sostenibilità alla stregua di paradigma guida presuppone la consapevolezza che il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni attuali, nell'ambito della crescita economica e sociale, non deve compromettere il soddisfacimento dei bisogni delle generazioni future, né l'integrità dell'ecosistema, avendo consapevolezza che le risorse naturali non sono infinite, e non sottovalutando che l'edilizia è fra le attività umane quella che più di ogni altra incide negli impatti sull'ambiente, poiché essa si estrinseca sia come consumo di risorse e sia come inquinamento ambientale sotto il duplice profilo dello smaltimento dei rifiuti e del consumo energetico in quanto primario generatore di inquinamento atmosferico .

Anche sotto questo profilo va dunque valutata la scelta opportuna del PSA , poiché come tutti i valori complessi, anche quello della sostenibilità ambientale non può essere affrontato prescindendo da un processo culturale interdisciplinare coordinato, il quale, mediante la convergenza di fondamentali esigenze di interesse generale, assume , in una visione globale, la biodiversità, la diversità delle culture, e la specificità dei luoghi, come valori da rispettare e quindi da tutelare con opportuni vincoli, i quali non devono essere percepiti come inevitabili ed inutili pesi, ma come momento di stimolo alla creatività ed all'espressione di potenzialità.

In coerenza con la modifica dell'art. 117 della Costituzione, la LU della Regione Calabria 19/02 modifica in maniera radicale e dirompente il *modus del facere urbanistica* in Calabria, sia per l'assunzione dei temi di sostenibilità ambientale, derivanti dalla direttiva 2001/42/CE del parlamento UE, assunti a fondamento nella pianificazione territoriale, e sia per l'assunzione, anch'esso a fondamento, dell'istituto della **perequazione** disciplinato alla stregua di *modus ordinario* di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e di gestione degli stessi.

L'Istituto della perequazione costituisce oggi una delle tematiche più discusse e ricorrenti in materia urbanistica, poiché è mediante la pianificazione del territorio che i cittadini hanno svantaggi e vantaggi nell'uso di risorse, di beni e di opportunità.

Sulla base dell'istituto perequativo, da non intendersi alla stregua di mera e banale tecnica di pianificazione, ma di modificazione profonda di alcuni scenari che non

riguardano solo l'esito di modificazioni del diritto positivo, quanto l'evoluzione di un diverso clima culturale che impone l'esigenza dell'applicazione del principio di giustizia distributiva *erga omnes*, nonché una diversa declinazione dei poteri amministrativi, si fondano la marginalizzazione dell'istituto ablativo, la nuova e rilevante considerazione del ruolo del privato come soggetto attivo, l'indifferenza della proprietà fondiaria rispetto alle scelte pianificatorie, il superamento della discriminazione dovuta alla zonizzazione, la parità di trattamento, l'integrazione delle funzioni edificatorie, nonché, novità storica di notevole rilevanza, la cessione gratuita di aree alla pubblica amministrazione e la certezza che il diritto edificatorio non è più negoziabile.

## **2. La pratica perequativa**

Nella pratica applicazione del modello perequativo i proprietari delle aree destinate dal Piano ad attrezzature pubbliche non possono utilizzare il loro diritto sul terreno di proprietà; possono però cedere a titolo oneroso il loro diritto ad altro proprietario di aree non destinate a servizi pubblici, ovvero possono sfruttare il loro diritto su aree permutate dal comune.

*“ Il modello di PRG tradizionale, fondato sulla rigida divisione in zone, funziona male: depaupera la sfera patrimoniale di alcuni soggetti ed accresce quella di altri, senza ragioni oggettive o che giustificano tale disparità di trattamento “.*

Il Piano urbanistico perequativo, che consente di superare i limiti strutturali del metodo pianificatorio tradizionale, persegue, al contrario, due obiettivi di fondo: assicurare all'amministrazione comunale la possibilità di acquisire a prezzo agricolo o nullo i terreni necessari per scopi di interesse generale e raggiungere l'equità distributiva della rendita fondiaria, gravando la proprietà contemporaneamente del beneficio dell'edificabilità e del peso della contribuzione all'innalzamento generale della qualità urbana

Nella procedura di attuazione il modello perequativo si articola nei seguenti punti fondamentali:

- il comune suddivide il territorio urbanizzabile in classi di aree, od ambiti, a ciascuna delle quali attribuisce lo stesso indice edificatorio convenzionale, a prescindere dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli di inedificabilità nell'ambito delle scelte strategiche per la realizzazione di opere di interesse generale;
- i proprietari possono sfruttare liberamente le potenzialità edificatorie assegnate uniformandosi alle direttive del Piano;
- la potenzialità edificatoria può essere sfruttata sia nell'area di proprietà come anche su altre, confinanti o non;
- utilizzata la potenzialità edificatoria, il proprietario cede al comune, a valore agricolo o nullo, il territorio non più utilizzabile.

Questi punti fondamentali possono riassumersi nei tre momenti seguenti:

- a)- *classificazione dei suoli*;
- b)- *attribuzione degli indici*;
- c)- *modalità dell'accordo pubblico-privato*.

**a): Classificazione dei suoli.**

Poiché nel piano perequativo tutti i suoli che si trovano nella stessa situazione di fatto e di diritto devono possedere la stessa potenzialità edificatoria, essi vengono compresi in una stessa classe. Questa fase, cioè la classificazione dei suoli, nella sua adozione pratica implica la determinazione di un numero di classi che rifletta anche l'articolazione delle situazioni proprietarie, e quindi individua le diverse classi, in primo ordinamento, sulla base delle norme urbanistiche vigenti, della loro ubicazione, dello stato di edificazione e, in generale, delle aspettative urbane.

***La classificazione dei suoli, pertanto, è aspetto strutturale, non una scelta.***

Il numero delle classi, *rectius* delle sottoclassi, varia da comune a comune in funzione delle caratteristiche specifiche di ciascuno.

Nel territorio dell'Unione, come nella generalità dei casi, la classificazione generale, ex 3° comma dell'art 20 della LUR, nelle tre grandi classi di territorio **urbanizzato**,

**urbanizzabile** e **agricolo-forestale**, viene, più in particolare, articolata nelle seguenti sottoclassi o ambiti:

- Ambito del territorio urbano consolidato, ATUC;
- Ambito del territorio urbano marginale, ATUM;
- Ambito del territorio urbanizzabile periurbano, ATUP;
- Ambito del territorio periurbano e agroforestale non urbanizzabile o territorio extraurbano aperto, ATEA.

**a):Attribuzione degli indici.**

L'attribuzione degli indici edificatori convenzionali a ciascuna classe è uno degli aspetti più delicati della perequazione, perché essa determina i diversi livelli di rendita della proprietà fondiaria, nonché la quantità di suolo che l'amm/ne comunale può acquisire per la realizzazione di opere di interesse generale.

Indici di edificabilità elevati, cioè l'adozione di una perequazione verso l'alto, consentono un più agevole e rapido accordo pubblico-privato, ma implicano una minore quantità di aree che la P.A. può acquisire.

Indici più bassi, cioè l'adozione di una perequazione verso il basso, consentono alla P.A. una maggiore acquisizione di patrimonio fondiario, ma implicano un più delicato e difficile accordo pubblico-privato.

L'attribuzione degli indici è dunque operazione delicata e di grande cautela, anche perché non esiste un algoritmo risolutivo del problema.

Essa è dunque il risultato di una attenta ricognizione dello stato di fatto e di diritto nonché della realtà fondiaria del territorio comunale.

L'attribuzione dell'indice di edificabilità è determinata cercando un compromesso tra perequazione verso l'alto e perequazione verso il basso, tale da consentire alla PA l'acquisizione di una quantità di aree sufficienti per realizzare gli standard di legge necessari, attualmente carenti.

Ai fini di una quanto più possibile corretta attribuzione degli indici convenzionali di edificabilità, è stato fatto tesoro dell'esperienza di altre regioni, dove la perequazione è ormai applicata da tempo, in particolare dell'Emilia Romagna in cui si concentra il maggior numero di piani perequativi, avuto riguardo all'esito di un'attenta ricognizione della proprietà fondiaria locale.

L'*Indice Convenzionale di Edificabilità ( ICE )* è meramente potenziale ed esprime un diritto edificatorio che può essere esercitato solo quando il POT prevede la trasformazione urbanistica del terreno. In attesa di questa previsione, ogni terreno, ancorché urbanizzabile, è soggetto a conservazione urbanistica e le sue eventuali modificazioni, non urbanistiche, sono disciplinate dal RUE, restando influente il valore dell'ICE.

**E' necessario**, tuttavia, **precisare** che la scelta, in base alla quale gli indici convenzionali di edificabilità sono mantenuti in una fascia apparentemente medio-bassa, non dipende solo dall'attenzione, ancorché rilevante, al problema dell'accordo pubblico/privato, ma è conseguenza cogente della stessa perequazione generalizzata a priori.

La pianificazione introduce una maggiore quantità di edificazione, rispetto a quella spettante al terreno, e costituisce l'edificazione aggiuntiva gratuitamente riservata al comune, la quale è indipendente da quella riservata al privato e deve intendersi alla stregua di primo corollario del principio perequativo in quanto dissolutivo del doppio regime dei suoli e, nel contempo, separatore del diritto del privato da quello della P.A.; di conseguenza indici convenzionali elevati, nel modello della perequazione generalizzata a priori, non sono accettabili.

E' dunque comprensibile il carattere rivoluzionario e dirompente della perequazione generalizzata a priori della LU della Calabria, dacché è operazione estranea al tradizionale concetto di conformazione della proprietà mediante le scelte molto spesso arbitrarie della pianificazione.

**c): Modalità dell'accordo pubblico-privato e privato- privato.**

Per dare effettiva attuazione all'accordo pubblico-privato, problema di non trascurabile rilevanza, si è ritenuto, anche sulla base delle esperienze dei comuni che hanno già

sperimentato la perequazione, che lo strumento più idoneo sia quello della “ convenzione tipo ” predisposta dal comune ed articolata su due distinti livelli, trattati nel Regolamento Urbanistico Esecutivo ( RUE ), unitamente all’uso dei comparti perequativi ( ex art 31 LUR).

Dall’orientamento generale della LUR, che prevede la formazione del Piano fondato su un impianto di norme prevalentemente prestazionali anziché prescrittive, è agevole dedurre che il potere pianificatorio comunale non si estrinseca attraverso comandi vincolanti per la proprietà, ma si connota di una regolamentazione leggera incentivante la scelta volontaria dei proprietari di adesione al comparto.

Dunque il passo successivo del privato, dopo la classificazione dei suoli e l’attribuzione degli indici convenzionali, per l’attuazione del piano perequativo, consiste nell’aggregazione della volumetria di tutti i lotti del comparto ( compresi quelli che verranno successivamente ceduti al comune ) entro le c.d. “ *aree di concentrazione* ” mediante atti di natura privatistica, quali permuta e/o cessioni di volume. ( *In questa logica si intravedono meccanismi simili alle banche della compravendita dei volumi edificabili dei diritti edificatori, come evidenziato anche nel paragrafo 1.3.2 del Cap I, Parte Seconda delle Linee Guida.*)

L’esperienza dei comuni che hanno applicato la perequazione suggerisce l’istituto del *comparto*, accompagnato dalla convenzione tipo, alla stregua di *strumento maggiormente condiviso* per l’attuazione dell’accordo pubblico/privato.

Nell’ambito dei trasferimenti dei diritti edificatori tra comparti, la perequazione implica anche un nuovo e diverso modo di affrontare il problema fiscale relativo alle vendite immobiliari.

Una delle difficoltà incontrate dall’istituto della perequazione consisteva proprio nel costo delle transazioni immobiliari che gravava sulla distribuzione all’interno del comparto.

Questo ostacolo è stato rimosso dall’art 76 della legge 28/12/2001 n° 448 che richiama l’art 33, comma 3°, della legge 23/12/2000 n° 388 ( Finanziaria 2001 ) col quale vengono ridotte dall’11% all’1% le imposte di registro e quelle ipotecarie e catastali in misura fissa, sui trasferimenti di immobili all’interno dei piani particolareggiati, comunque

denominati, a condizione che l'utilizzazione edificatoria dell'area avvenga entro cinque anni dal trasferimento, cioè il tempo di validità del POT.

Rimane tuttavia ancora controversa, fino all'approvazione della nuova legge urbanistica nazionale, la natura giuridica del negozio di trasferimento del diritto edificatorio in quanto diritto all'edificazione di un determinato volume.

Resta aperto, cioè, il problema fondamentale relativo alla neutralità fiscale dei trasferimenti e delle permutate all'interno del comparto, nonché della natura edificabile di un terreno ai fini dell'imponibilità dell'IRPF e dell'ICI, che solo il legislatore nazionale può risolvere.

Con l'art 36, comma 2, della legge 248/06 ( Visco – Bersani ), il legislatore ha cercato di fare chiarezza sul concetto fiscale di edificabilità dei terreni, che probabilmente si dimostrerà insufficiente a fornire risposte esaurienti alle problematiche interpretative.

Quali riflessi la definizione di area edificabile fornita dall'art. 36 comma 2, della legge 248/06, ai fini fiscali, riverberava sullo strumento urbanistico unico ( PRG ), e quali gli effetti che genera in relazione i due nuovi livelli ( strutturale e operativo ) previsti, normalmente, dalle leggi regionali, compresa la LUR 19/02 ?

Mentre alcun dubbio si pone, in forza della sentenza 25506/2005 della Suprema Corte e dell'Ordinanza n° 41/2008 della Consulta, circa l'edificabilità di un terreno considerato edificabile dal PRG, ancorché sullo stesso non sia ancora possibile edificare ( es: zone di espansione ), dubbi e perplessità, invece, si pongono in relazione ai nuovi strumenti di programmazione urbanistica, atteso lo sdoppiamento in PSC e POT dello strumento urbanistico comunale.

Prima facie si dovrebbe ritenere che il primo livello del Piano, i.e. il PSC ( nella fattispecie, PSA ), non generando diritti edificatori, non abbia idoneità all'applicazione delle fattispecie imponibili Irpef o ICI, ancorché la giurisprudenza di legittimità e quella costituzionale distinguano tra normativa fiscale, per la quale rileva la determinazione del valore imponibile del suolo, e normativa urbanistica, per la quale invece rileva l'effettiva possibilità di edificare, indipendentemente dal valore venale del suolo.

E' evidente, alla luce delle superiori deduzioni, che alcun dubbio si pone in ordine alla capacità di influenzare le fattispecie delle basi imponibili dei vari tributi dei terreni inclusi nel POT.

Su questa questione, di notevole rilevanza, pone l'attenzione l'art 14 della proposta di legge INU che al comma 1 prevede: < Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge in materia di fiscalità comunale relativa agli immobili, sono da considerare aree fabbricabili quelle oggetto di conformazione edificatoria in forza delle scelte della pianificazione operativa e di quella di tipo regolamentare di cui all'art 10 della stessa legge ed alla relativa disciplina legislativa regionale già vigente o conseguente all'adeguamento di cui al successivo articolo e non anche a quelle interessate da previsioni programmatiche della pianificazione strutturale di cui all'articolo stesso >.

Nel modello perequativo della LUR, non esistono più terreni sottoposti a vincoli di inedificabilità di natura ablativa, e per ciò stesso i vincoli non possono decadere. Si risolve, così, anche l'annosa questione dell'incostituzionalità dei vincoli preordinati all'esproprio.

Se da un lato la perequazione urbanistica generalizzata a priori, o " *di comparto* ", sembra creare un problema di riserva di legge ai sensi dell'art 42, comma 2°, della Costituzione, il quale stabilisce che la legge determini i modi di acquisto e di godimento della proprietà, dall'altro essa sembra essere l'unica possibilità per superare gli enormi problemi che si pongono alle amministrazioni comunali per effetto delle sentenze della Consulta n° 179 del 20/05/99 e 348 del 22/10/2007 le quali stabiliscono l'indennizzo secondo il valore venale dei terreni quando i vincoli vengono reiterati.

Da quanto sopra esposto si comprende che la perequazione urbanistica non è solo una mera questione di tecnica di pianificazione, ma comporta anche problemi che coinvolgono l'ordinamento civile.

**La pratica perequativa**, come verrà meglio esplicitato nel RUE, stabilisce che la superficie totale S(T) soggetta a trasformazione urbanistica ( ma anche a conservazione urbanistica) viene suddivisa, ai fini della sua utilizzazione, in:

- una *parte riservata al privato* proprietario (detta anche *riservata al terreno*), denominata **PRP**;

- una parte riservata al comune, denominata **PRC**.

La parte riservata al privato viene definita, ai fini della quantità di edificazione, “ **quantità di edificazione spettante al terreno o al privato** “, indicata con **Qep**, localizzata dal POT sulla PRP in cui trovano posto l'area di sedime delle costruzioni private e gli standard di pertinenza, verde ecologico di compensazione indicato con **Vecp**, ed è fissata in base allo stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno.

La parte riservata al comune viene definita, ai fini della quantità di edificazione, “ **quantità di edificazione spettante al comune** “, indicata con **Qec**, ed è aggiuntiva rispetto alla Qep.

La Qec, diversamente dalla Qep, non dipende dallo stato di fatto e di diritto del terreno; la sua quantificazione e localizzazione sono scelte strategiche ed operative autonome della P.A. e possono sempre esser soggette a modificazioni, mentre la Qep, una volta stabilita, è immutabile e non negoziabile.

La quantità di edificazione totale prevista in un determinato comparto ( v. art 54 LUR ) è:

$$Qe(T) = Qep + Qec.$$

Ai fini della utilizzazione della superficie di un comparto si ha:

$$S(T) = PRP + PRC.$$

*Nella parte riservata al privato, PRP, sono concentrati tutti i diritti edificatori privati del comparto, cioè la Qep nonché il verde ecologico di compensazione privato Vecp*

La parte riservata al comune comprende:

- *l'area da cedere gratuitamente al comune corrispondente agli standard di legge, intesi solo come standard urbanistici ( indicati con STA ) oltre al parcheggio ( indicato con P ), esclusi quindi gli standard ambientali rappresentati da Vecp ;*
- *l'area residua, Sr, che si ottiene detraendo dalla S(T) la PRP e l'area ceduta per STA e P, cioè  $Sr = S(T) - PRP - ( STA + P )$ , e che il comune può acquisire (a prezzo agricolo o gratuitamente ) essendo questa ormai privata della sua potenzialità*

*edificatoria tutta trasferita nella PRP; essa contiene anche la Qec nonché il verde ecologico di compensazione pubblico indicato con Vecc*

Si stabilisce anche che la quantità di edificazione Qec, nei casi in cui essa viene ceduta al privato quale corrispettivo della cessione gratuita della Sr non può essere superiore al 10% della Qep relativa alla S(T).

Va seriamente considerata anche la possibilità che in cambio della cessione al privato della Qec nella misura sopra indicata senza la corrispettiva cessione della Sr, venga ceduta al Comune una quantità di superficie abitabile per uso sociale, alla stregua di servizio per la collettività, in misura da concordare.

Quando la Qec viene utilizzata dal comune nell'area Sr divenuta di proprietà pubblica, ovvero utilizzata per permuta, essa varia secondo necessità, atteso che essa è meramente aggiuntiva e gratuita e non viene parametrizzata alle effettive esigenze di urbanizzazione e di standard ma dipende dal fabbisogno degli interventi della pubblica amministrazione.

La mancata parametrizzazione della Qec alle esigenze degli standard urbanistici può determinare la loro insufficienza sotto il profilo dimensionale della Sr. In tal caso la superficie necessaria per colmare la carenza di standard deve essere reperita nella parte riservata al privato, la cui corrispondente quantità di edificazione viene trasferita altrove ed assegnata al privato mediante permuta.

Quando nel *comparto* non sorge la necessità di utilizzare la Qec, allora l'area residua Sr può essere in parte utilizzata come aree pubbliche extrastandard per uso terziario pubblico non comunale, indicate con **EXT**, e in parte come superficie fondiaria, indicata con **Sfc** ( *superficie fondiaria comunale* ), necessaria per la realizzazione di interventi pubblici, parametrizzata alle esigenze degli standard urbanistici, nell'ambito delle dimensioni della Sr, ovvero utilizzata alla stregua di standard essa stessa.

L'area edificabile vera e propria è dunque:

$$S(e) = Sfp + Sfc,$$

cioè la somma della superficie fondiaria privata e della superficie fondiaria pubblica.

La Sfc generalmente è destinata:

- *agli interventi ERP ( edilizia residenziale pubblica ) in diritto di superficie a prezzo politico;*
- *PIP ( piani per insediamenti produttivi ) in diritto di superficie a prezzo politico;*
- *permute fra comune e privati; questa parte è utilizzata in diritto di proprietà.*

Il diritto edificatorio è determinato applicando alla S(T) un *indice convenzionale di edificabilità ( ICE )* che corrisponde alla classe di appartenenza del terreno, eventualmente corretto, come verrà evidenziato nel RUE, da situazioni particolari in cui il terreno si trova.

*Per la corretta applicazione del piano perequativo, dopo la suddivisione del territorio in classi ( o ambiti ) e l'attribuzione a ciascuna di esse dell'indice convenzionale di edificabilità, occorre procedere alla rappresentazione grafica del futuro assetto urbanistico ( disegno urbano ) conformemente agli obiettivi strategici prefissati ( dei quali sia già stata effettuata la verifica di sostenibilità ambientale e di compatibilità territoriale ), quindi suddividere ogni classe, od ambito, in comparti entro i quali attuare la compensazione dei diritti edificatori.*

La finalità del comparto è quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Ogni porzione di ambito in cui è diviso il territorio urbanizzabile ( ATUM e ATUP ) può coincidere con un comparto ovvero contenere più comparti, compatibilmente con le dimensioni della porzione di ambito e con le previsioni in particolare del Disegno urbano.

La realizzazione degli interventi previsti nel comparto è subordinata all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto ( PAU ).

Il PAU, quindi, realizza gli interventi previsti nel comparto il quale deve essere individuato preventivamente allo scopo della regolamentazione del trasferimento dei diritti e dell'adesione al progetto urbanistico dei proprietari costituenti il comparto. Adesione assolutamente necessaria nella logica del piano perequativo; diversamente ci troveremmo nella circostanza della procedura ablativa per la realizzazione di interventi pubblici.

Con il POT vengono individuate , inoltre, anche le aree destinate agli insediamenti produttivi, le aree per gli impianti di distribuzione del carburante ai sensi del DLgs 11/02/98 n° 32, e vengono, altresì, selezionati i comparti proposti nelle forme ex comma 2° art 31 della LUR, in cui realizzare gli interventi urbanizzativi previsti nell'arco temporale di validità del POT ( cinque anni ), individuati nel PSA nella dimensione e nel senso dei " *criteri di individuazione* " rispondenti a quanto stabilito nell'art 31 comma 3°, mediante i contenuti che verranno espressi nel RUE.

Nella selezione saranno prioritariamente considerati i comparti ai quali appartengono le aree necessarie alla realizzazione dei servizi generali, ovvero ad assicurare la dotazione di standard urbanistici al tessuto urbano consolidato ( ATUC ) che ne è privo o sotto dotato, in ragione del coordinamento del POT con il bilancio pluriennale comunale e compatibilmente con questo; in subordine il comune può attivare procedure concorsuali che consentano di scegliere le proposte di intervento più congrue e rispondenti alle necessità degli standard urbani ed ecologici definiti dal PSA.

Il modo di attuazione del dettato del comparto è il PAU, il quale può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani di cui all'art 24, comma 1° della LUR.

Il PAU, in quanto piano particolareggiato, disciplina nell'ambito del comparto l'area in cui localizzare l'edificazione, *i.e.* l'area edificabile S(e) effettiva comprensiva di quella privata e di quella pubblica e delle relative aree di verde ecologico di compensazione, le opere di urbanizzazione primaria, nonché di urbanizzazione secondaria – secondo le previsioni del PSA – come individuate dal POT, realizzando, con un procedimento di attuazione unico, quanto previsto nel comparto il quale, come già precisato, può

riguardare parti di territorio anche non contigue, interessate, però, da un unico procedimento di attuazione.

Quando nel comparto si prevede, sulla base delle indicazioni del POT, la realizzazione di interventi misti pubblico/privato ( ad es: abitativo privato, ERP, PIP ), questa si attua mediante un PAU che assume, nella fattispecie, il valore e l'efficacia contemporaneamente dei piani particolareggiati di cui alle lettere a), c), d), del comma 1° dell'art 24 della LUR.

La cessione delle aree, introdotta dall'istituto perequativo, non va confusa con la cessione delle aree destinate a standard, poiché trattasi di ulteriori aree extra standard che entrano nel patrimonio fondiario della P.A. per essere utilizzate a fini sociali e per compensazioni di diritti edificatori.

Il PSA, quindi, è l'occasione per sfruttare tutti gli elementi di novità della LUR, la cui applicazione, purtroppo, stenta ad avviarsi sulla strada della necessaria sperimentazione, a causa di una serie di difficoltà, alcune dipendenti da una diffusa inadeguatezza professionale alla piena comprensione dei principi cardini della legge ed alla connessa formazione del nuovo strumento urbanistico, talvolta complice la P.A..

Tuttavia, ad onta della prefata inadeguatezza, la LUR 19/02 ha portato nelle questioni del Governo del Territorio l'indefettibile valore euristico secondo cui i principi di correttezza e di imparzialità sanciti dalla norma Costituzionale (art. 97) di diritto sostantivo, non attengono soltanto alla mera azione amministrativa, ma costituiscono, per esegesi dottrinarica ed ermeneutica giurisprudenziale, principi generali, cardini etico - sociali dell'ordinamento, inalienabili e non travalicabili, posti appunto alla stregua di limiti dell'autonomia discrezionale della P.A. al fine di evitare – *id quod plerunque accidit*- lo sconfinamento nell'eccesso di potere e nell'antigiuridicità dell'arbitrario.

Rilevante, e di cui bisogna tenere conto nella formazione del PSA, è la novità introdotta dalla LUR 19/02 nel Governo del Territorio in ordine all'organizzazione del piano comunale o intercomunale consistente nel nuovo modello triadico, composto, anziché dal solo PRG, dal Piano Strutturale Strategico, dal Piano Operativo Temporale (POT) e dal Regolamento Urbanistico Esecutivo (RUE), innovando in tal guisa radicalmente sia le modalità di programmazione sia le modalità di gestione.

Di conseguenza intervengono cambiamenti profondi, in larghissima misura antitetici rispetto al PRG, sia nella formazione che nelle modalità di rappresentazione e di gestione.

È rilevante, altresì, evidenziare che il Piano Strutturale, nel caso di specie PSA, non avrà, a norma della LUR, efficacia conformativa della proprietà, tranne per i vincoli ambientali e paesaggistici, mentre avrà efficacia conformativa dell'assetto del territorio, avrà contenuto programmatico e non prescrittivo in modo da non generare fondate aspettative sotto il profilo giuridico.

Questa caratterizzazione darà al piano valore a tempo indeterminato, e poiché esso si attua attraverso il POT, la cui durata è pari ad una legislatura amministrativa, verrà garantita la concreta attuabilità delle previsioni e la sua reale efficienza.

In tal modo il PSA assume le caratteristiche di un modello di pianificazione processuale in forza della componente strutturale non prescrittiva, che delinea la strategia complessiva, e della componente operativa che andrà modulata nel tempo in funzione delle specificità e delle reali esigenze che si manifesteranno nel corso della sua attuazione.

Altro fondamentale aspetto che caratterizzerà il nuovo modello di piano è la flessibilità che col POT si esprimerà mediante lo sviluppo di progetti autonomi basati sugli indirizzi del piano strutturale, ma che verranno definiti in relazione alle esigenze concrete anche sotto il profilo della fattibilità al momento della loro attuazione e non al momento della definizione delle strategie generali della componente strutturale.

Infine è notevole rilevare che il nuovo modello di piano, concepito secondo i superiori criteri, consentirà la concreta realizzabilità delle previste trasformazioni urbanistiche grazie all'applicazione dell'istituto perequativo col quale è possibile l'acquisizione delle aree di interesse generale, ormai difficilmente acquisibili con la procedura ablativa.

Il piano perequativo sotto questo profilo garantirà l'attuabilità del Piano.

Da quanto fino ad ora argomentato è chiaro che la finalità del PSA è quella di rendere possibile la realizzazione degli obiettivi delle Amministrazioni precedenti.

Or bene, a prescindere dagli obiettivi di carattere generale finalizzati alla realizzazione di una migliore qualità della vita sotto il profilo ambientale ed ecologico, e dagli obiettivi specifici di ciascuna amministrazione dell'unione, sussiste un indubbio obiettivo generale dell'intero territorio dell'unione finalizzato a creare le condizioni per attivare

risorse ed opportunità in termini di efficienza urbana e di valorizzazione urbanistica, al fine di garantire una prospettiva di crescita economica, diversificando il sistema economico e produttivo, migliorando il sistema della mobilità che privilegi il trasporto pubblico e riduca quello privato, avviando un programma di riqualificazione urbana operativamente realizzato dai singoli comuni, valorizzando i centri storici, affrontando il problema della residenza nel senso dell'integrazione funzionale, tutelando e valorizzando il sistema ambientale, con particolare attenzione al verde quale base primaria di qualsiasi catena trofica e quindi della vita stessa, ed il sistema delle acque.

Nell'obiettivo di riqualificazione urbana si innesta la storica problematica del dimensionamento del piano, oggi sostanzialmente mutata rispetto a quella che un tempo dimensionava il PRG, nel senso che alla vecchia urbanistica della fase di espansione si sostituisce oggi l'urbanistica della trasformazione che tiene conto della realtà della domanda abitativa che non è più misurabile con i parametri del fabbisogno, ma secondo i parametri desumibili dalla richiesta del miglioramento delle condizioni abitative.

Nuovi approcci, analogamente al problema della riqualificazione urbana, saranno posti in essere per il perseguimento degli obiettivi relativi alle attività produttive che non saranno più dimensionate sulla base dei dati dello sviluppo economico locale, ma sulla base di condizioni di concorrenza, nel senso che accessibilità e dotazioni territoriali determineranno l'urbanizzabilità e la scelta delle aree produttive, di talché il piano verrà interpretato come prospettiva di attrazione di futuri sviluppi.

Questi nuovi approcci sopra evidenziati comporteranno il dimensionamento degli insediamenti residenziali e produttivi sulla base delle reali possibilità di intervento e quindi sulla disponibilità concreta di aree, escludendo dalla urbanizzabilità quelle che presentano caratteristiche di pericolosità o di semplice criticità geologica, quelle che non possono essere sottratte all'economia del luogo perche caratterizzate da buona produttività agricola e/o zootecnica, quelle che presentano particolari caratteristiche e vocazione alle attività agro-silvo-pastorali, quelle che presentano particolari valori ecologico - paesaggistici ed ambientali o storico-testimoniali, quelle sottoposte a vincoli vari, quelle che pur non presentando le caratteristiche sopra elencate si presentano di difficile urbanizzazione sotto il profilo economico ed infrastrutturale.

Fra gli obiettivi del piano verrà preso in considerazione il problema della definizione dell'approccio metodologico della transizione dagli attuali strumenti urbanistici al nuovo modello di piano, individuando in primis il residuo di PRG ( o di P d F ) delle previsioni sia pubbliche che private giuridicamente ancora valide, ancorché non attuate, in ragione della natura non conformativa della proprietà e quindi dell'impossibilità del piano di confermare o annullare giuridicamente le previsioni residue; queste, purché non in contrasto con le linee guida ,” *restano in vigore quali previsioni strutturali e ricognitive la cui attuazione è subordinata alla definizione di piani operativi e /o piani attuativi previsti dalla presente legge*” (art. 65 LUR).

La soluzione potenzialmente programmabile delle previsioni residue, da concordare con le amministrazioni precedenti, si potrebbe orientare nel senso sopra descritto per quanto attiene a quelle private, mentre le residue previsioni pubbliche, ancorché giuridicamente valide nel senso della vigenza del vincolo ablativo, potrebbero essere cancellate e sostituite dalle acquisizioni rese possibili dalla perequazione urbanistica.

Poiché secondo la LUR (art.5, comma1) sono oggetto della pianificazione territoriale ed urbanistica i sistemi naturalistico - ambientale, insediativo e relazionale, è con riferimento a questi che verranno operate le corrispondenti scelte metodologiche progettuali.

Poiché si verte nella formazione di un PSA è evidente che verrà operata una procedura discriminatoria degli interventi di trasformazione, per insediamenti, infrastrutture e servizi, di rango intercomunale da quelli di rango comunale.

Per i primi il piano dovrà prevedere procedure che coinvolgano tutta l'unione con la possibilità di realizzare una perequazione territoriale la cui necessità, senza con ciò volere urtare la suscettibilità delle singole amministrazioni precedenti, nasce dalla competizione tra comuni che spesso perseguono politiche di sviluppo insediativo che portano alla frammentazione della gestione del territorio, con uno sviluppo inadeguato del tessuto insediativo, produttivo ed ambientale e, pertanto, con numerosi e svariati svantaggi anche di natura finanziaria, sociale e , più significativamente, di natura politico-istituzionale in uno scenario di incoerenza nella programmazione degli interventi.

La specificità del contesto territoriale dei comuni dell'unione prospetta l'opportunità e la necessità di un coordinamento che si realizza mediante il PSA, ai fini di un arricchimento

di scelte coerenti per i singoli territori comunali, con conseguente maggiore probabilità di facilitare la realizzazione dei contenuti dei singoli obiettivi, riducendone gli effetti di segmentazione e la debolezza insita nella frammentazione politica delle diverse decisioni.

Indipendentemente dagli obiettivi specifici che i comuni dell'unione intendono perseguire, sia globalmente che singolarmente, non si può pretermettere di rilevare un aspetto primario della metodologia che verrà adottata per la formazione del Piano, e cioè che essa si evolverà in coerenza con il dettato dell'art. 3 della LUR recante “ *principi generali della pianificazione territoriale urbanistica* ”, nel senso che, fermo restando quanto fino ad ora argomentato, “ *le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio....omissis.....*” (art.3 comma 1).

Ciò presuppone la definizione del quadro conoscitivo del territorio, presupposto inderogabile di ogni processo di pianificazione avente come elemento costitutivo il principio espresso dal citato art. 3.

Quindi si procederà, di concerto con le amministrazioni precedenti, alla predisposizione del **Documento Preliminare** che riassume i contenuti del piano, e cioè gli obiettivi che con esso le Amm/ni intendono raggiungere, nonché alla metodologia finalizzata a stabilire l'equilibrio tra le funzioni e gli obiettivi del governo del territorio ai vari livelli della gerarchia con gli obiettivi strategici e specifici e con le conseguenti azioni che il PSA dovrà porre in essere per il perseguimento dei primi.

Nel **Quadro Conoscitivo** verranno riassunti ed evidenziati i valori identitari, le criticità e le potenzialità, e da esso si farà discendere la classificazione del territorio di cui all'art. 20 comma 3 della LUR , nonché gli obiettivi e le strategie, e quindi, di concerto con le Amm/ni precedenti, il documento preliminare il quale rappresenterà, oltre quanto sopra precisato, anche tutti i possibili impatti negativi sotto il profilo della sostenibilità ambientale e della compatibilità territoriale, conseguenti alle applicazioni delle azioni necessarie per il perseguimento degli obiettivi, nonché le modalità e le misure idonee per impedire e/o mitigare gli impatti negativi.

È questa la procedura c.d di **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS) mediante la quale queste modalità e misure saranno oggetto di confronto fra tutti gli enti territorialmente interessati, invitati a partecipare alla **Conferenza di Pianificazione** (ex art. 13 LUR) al fine

della valutazione del Documento preliminare in ordine alla coerenza e compatibilità degli obiettivi e delle azioni con le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovraordinati, nonché alla compatibilità territoriale.

La funzione della Conferenza di Pianificazione è appunto quella di realizzare la concertazione istituzionale tra le Amm/ni interessate dall'esercizio delle funzioni di pianificazione, attraverso l'integrazione delle diverse competenze e la ricerca della condivisione degli obiettivi generali e delle scelte strategiche del piano.

La conferenza consente, inoltre, un confronto con le associazioni economiche e sociali acquisendone le valutazioni e le proposte.

Le proposte programmatiche relative ai tre sistemi fondamentali sui quali si articolerà la pianificazione dell'Unione, in conformità con i principi e le direttive della LUR e con il PTCP , avranno lo scopo di determinare per ciascun territorio gli assetti, gli obiettivi strategici e le strategie operative.

Le azioni necessarie per realizzare gli obiettivi strategici fondamentali e quelli specifici dei singoli comuni dell'unione verranno inquadrare nel c.d **Rapporto Ambientale**, trattato alla fine del presente Documento, previsto dalla direttiva CE con lo scopo di individuare, descrivere e valutare “ *gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano*” (artt. 2 e 5 Direttiva 42/2001 CE).

La complessità e l'eterogeneità dei dati del Rapporto esigono la necessità che questi vengano sistematizzati e implementati attraverso sistemi informativi adeguati alla stregua dei principi generali della pianificazione vigente ai diversi livelli istituzionali assunti come principali ordinatori dei temi di sostenibilità ambientale e territoriale.

Per quanto attiene al sistema relazionale particolare attenzione programmatica verrà posta nei riguardi della struttura dei servizi pubblici e dei tessuti connettivi, e, in particolare, della viabilità e del trasporto pubblico, dacché la viabilità , come spina dorsale del tessuto insediativo, si connota sempre più come l'infrastruttura portante dell'Unione.

In ragione della particolare morfologia parzialmente collinare dei territori dell'Unione e della loro fragilità, sarà imprescindibile la necessità di una profonda conoscenza delle criticità e dei limiti della capacità di carico e del potenziamento delle infrastrutture esistenti.

Da questo problema non è disgiunto quello del trasporto pubblico la cui soluzione dovrà dimostrare maggiore competitività e preferibilità del mezzo privato.

A nessuno può sfuggire la fragilità idrogeologica del territorio dell'Unione, diffusa e di difficile gestione, da un lato quale diretta conseguenza di intrinseche caratteristiche, e dall'altro quale diretta conseguenza di un uso scorretto e sconsiderato del territorio.

L'esame attento che gli autori del Piano si prefiggono, nonché una necessaria profonda conoscenza di queste determinanti criticità, renderà possibile una nuova modalità di approccio progettuale dei modi di intervento e di tutela del territorio.

In questa ottica la metodologia che verrà adottata, in accordo anche con quanto suggerito dalle Linee Guida, assume, alla stregua di paradigma guida nella discriminazione delle caratteristiche geomorfologiche che legittimano la qualificazione delle aree urbanizzabili, solo la pericolosità delle stesse, escludendo dalla urbanizzabilità quelle che presentino anche soltanto una pericolosità modesta ovvero pendenze eccessive.

Per quanto attiene al sistema naturalistico ambientale, oltre quanto in generale è stato in precedenza esplicitato, si provvederà alla programmazione di un nuovo sistema di verde urbano, integrando verde pubblico e verde privato da intendere questo alla stregua di verde ecologico di compensazione dell'area di sedime dei manufatti e di quelle pavimentate.

Fra le indicazioni programmatiche del PSA, in relazione al sistema ambientale, è rilevante l'aumento della permeabilità dei suoli finalizzata alla rigenerazione ecologica del tessuto urbano, al migliore funzionamento del sistema fognario, al miglioramento dell'equilibrio idro-geologico, alla migliore funzionalità della rete idraulica superficiale.

Per quanto attiene al sistema insediativo la programmazione del PSA sarà orientata da un lato alla formulazione di regole con modalità attuative flessibili, secondo lo spirito della LUR e della nuova filosofia urbanistica, e dall'altro al perseguimento, in accordo le amministrazioni precedenti, degli obiettivi nelle cui prospettive siano ben delineate le modalità affinché per gli insediamenti esistenti e previsti, siano le infrastrutture per l'urbanizzazione e siano le attrezzature per gli spazi collettivi, risultino adeguati non solo localmente ma anche nel loro rapporto d'insieme.

Fra gli obiettivi posti dalla programmazione vanno annoverati anche quelli finalizzati alla valorizzazione degli elementi storico-testimoniali, alla riqualificazione del costruito sia

sotto il profilo ecologico ambientale che sotto il profilo urbanistico in termini di riqualificazione del tessuto esistente, al miglioramento della qualità degli spazi pubblici con specifico riferimento agli spazi di impianto storico e degli elementi che connotano l'identità.

Particolare attenzione, in coerenza con il dettato della LUR, verrà posta al problema della riqualificazione del costruito in relazione, da un lato ai tessuti correnti mediante l'applicazione razionale della **perequazione tipologica**, e dall'altro ai centri storici incentivandone la riappropriazione.

### **3. Perequazione tipologica**

L'analisi delle caratteristiche linguistiche dei tessuti insediativi, *i.e* del significato attribuito ai manufatti, evidenzia, nell'ambito dei tessuti correnti, come si esplicherà nell'analisi del territorio urbanizzato, diversi assetti tipologici e l'assenza di regole atte a proporre e determinare una coerenza morfologica ed una compattezza volumetrica, sicché in essi si rileva una discrepanza sia tra l'insediamento originale ( storico ) e quello più recente ( di base ), e sia tra i manufatti all'interno dello stesso insediamento.

In particolare, la presenza di più ATOE ( Ambito Territoriale Omogeneo Elementare) conferma una varietà di ambiti, ancorché limitata, in cui è prevalente una ben determinata tipologia insediativa.

Dunque l'insieme dell'insediamento originale, cioè quello storico, compresi i siti rurali storici, e l'insediamento recente di base costituiscono, insieme agli spazi pubblici e privati, l'ambiente costruito soggetto di norma a conservazione urbanistica ed edilizia.

*In questo ambito il Piano è volto alla tutela dei manufatti di interesse storico ed architettonico, degli insediamenti recenti che si connotano come elementi di qualità, al recupero dell'ambiente degradato, al coordinamento nel disegno urbano generale di nuovi insediamenti, alle modificazioni ed alla sostituzione dei manufatti non recuperabili.*

Il tutto mediante il principio della conservazione, o trasformazione estensiva, che si può manifestare come conservazione integrale o come adeguamento tipologico.

Al fine di reperire aree per standard pubblici in zone di conservazione urbanistica ed edilizia, è ammesso il trasferimento della Qep, relativa all'area reperita, in altra zona, sia nell'ambito di zone di conservazione che in ambito di zone riceventi di comparti perequativi.

In tal caso la Qep spettante al terreno si ottiene applicando all'area reperita il valore di  $ICE = 0,4mqSca/mqSt.$

La ripartizione del terreno e del relativo diritto edificatorio avverrà secondo le indicazioni riportate nel RUE.

Sempre al fine di reperire aree per standard pubblici in zone del centro storico, è ammesso il trasferimento della Qep relativa all'area reperita in altra zona, in ATUM o ATUP, utilizzando della PRC di comparti perequativi quella destinata a permute.

- **Criterio della conservazione integrale** : Il criterio della conservazione integrale, che si applica ad alcuni edifici di pregio del centro storico o agricolo, consiste negli interventi di restauro, risanamento conservativo e restauro scientifico come definito dal DLgs 42/04.

- **Criterio dell'adeguamento tipologico**: L'adeguamento tipologico consiste negli interventi combinati di restauro, ristrutturazione interna, sostituzione ed ampliamenti volti ad adeguare le costruzioni alle caratteristiche tipologiche ed ai requisiti dimensionali e funzionali prevalenti dell'ATOE cui esse appartengono.

L'adeguamento si applica a tutte le zone di conservazione urbanistica, esclusi gli immobili di pregio schedati.

L'adeguamento tipologico dunque, in ragione della sua continuità e coerenza storico-morfologica con le caratteristiche linguistiche del preesistente, non può prescindere dalla subordinazione ai valori ed ai caratteri formali, dimensionali ed architettonici del tessuto originario, e cioè ai suoi parametri: "**Forma**", "**Scala**" e "**Tessitura**".

E' possibile individuare, per ciascuno dei tre sopra definiti parametri, all'interno di un determinato ATOE, il corrispondente "**archetipo**" mediante una opportuna matrice nella quale, per ciascun edificio dell'ATOE, viene indicata l'esistenza o l'assenza di determinati caratteri, tipici del parametro, strutturali ed accessori.

L'archetipo di ciascun parametro è quello che possiede i caratteri strutturali ed accessori prevalenti dei diversi fabbricati dell'ATOE.

Esemplificazioni relative alla individuazione dell'archetipo dei tre parametri saranno riportate nel RUE.

L'individuazione, per ciascun parametro, del corrispondente archetipo, trova rilevante importanza non solo sotto il profilo del rispetto della semiotica del preesistente, ma anche, e con pari importanza, sotto il profilo dell'obiettivo di perseguire una progettazione energetica ed ambientale sostenibile.

L'adeguamento tipologico, inoltre, ove comporti aumento della consistenza edilizia, deve uniformarsi a quanto previsto nel RUE in ordine alla cessione delle corrispondenti aree per standard, ovvero alla monetizzazione di queste nei modi e nella misura stabilita dalle PP.AA..

In ordine alla **perequazione tipologica extraurbana**, cioè dei siti agricoli, il riferimento non potrà riguardare un ATOE, ma il complesso delle caratteristiche intrinseche del singolo sito in rapporto al terreno produttivo circostante o a quello al quale era in origine asservito.

***La disciplina degli interventi di adeguamento tipologico sarà trattata nel RUE. .***

– ***Criterio della distinzione tipologica:*** Mediante il criterio della distinzione tipologica, da applicare alla disciplina dei nuovi insediamenti (trasformazione urbanistica intensiva), la quantità di edificazione Qep di pertinenza di una determinata zona, viene ripartita secondo le tipologie insediative, da effettuarsi non nella scheda di zona, ma nel Piano Particolareggiato ( PP ) previsto dalla scheda ( comparto perequativo ).

Il criterio, specificato nel PP, o PAU, indica i requisiti essenziali della edificazione favorendo la pluralità di funzioni tipica della perequazione, cioè l'integrazione delle funzioni edificatorie di destinazione d'uso, organizzata, di massima, secondo le categorie prevalenti suggerite dalle Linee Guida ed elencate nel RUE, in ciascuna delle quali coesistono unità immobiliari ordinarie ed unità immobiliari speciali, ex DPR 138/98.

Relativamente alle tipologie dei nuovi insediamenti saranno valide quelle che verranno indicate nel RUE.

Il tema della riqualificazione urbana trova nel PSA un approccio innovativo poiché, conformemente alla LUR, viene attribuito al tema il valore della politica di “ manutenzione ” dell'esistente sia in termini di obiettivi generali, sia in termini di politiche, azioni e strumenti finalizzati alla sua concreta attuazione.

L'approccio della disciplina regionale e del PSA al territorio urbanizzato è immediatamente chiarito da alcuni obiettivi generali della pianificazione, quali: migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani; promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti; prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione; ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali ed ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti.

Va da sé che la strategia di agevolare la riappropriazione dei centri storici alla identità storico culturale degli abitanti, in un contestuale complessivo miglioramento della qualità abitativa secondo efficienza nei servizi e nella fruibilità, affinché non rimanga pura memoria o nostalgia, presuppone l'impegno politico delle amministrazioni precedenti e l'impegno professionale degli autori del PSA affinché questo sia pertinente e consapevole, culturalmente e storicamente, e non sia invece una mera azione topografica di perimetrazione – come purtroppo ancora colpevolmente viene perpetrato da tante pubbliche Amm/ni e da tante inadeguate professionalità che ancora non vedono la macroscopica distinzione del Piano strutturale dal Piano Regolatore - capace quindi di suscitare nuove forme di intervento in ragione di norme efficaci e di procedure agili tali da richiamare l'interesse operativo al recupero ed al riuso del centro storico, al riequilibrio degli standard, nonché alla riqualificazione ecologica degli insediamenti.

Tutto ciò esige un'azione metodologica di formazione del PSA capace di far rivivere l'antico sentimento del *genius loci* , oggi più che mai vivo e realistico dacché l'illusione della certezza tecnologica, quale liberatrice del legame col “ luogo ”, ha portato

all'attuale situazione di inquinamento e caos ambientale che appare ormai alla stregua di una minacciosa nemesi storica, riconducendoci a riflessioni sul giusto rapporto che l'uomo ha storicamente avuto con l'ambiente, un tempo quasi identificandosi con esso. Con ciò non si intende accettare la deriva di una sorta di panteismo o animismo della natura, ma la promozione, insieme alla ragionevole conservazione dei luoghi superstiti, del " *locus* " come di una identità in divenire, senza perdere il senso originario, evitandone l'impovertimento, che è la causa prima dell'attuale sviluppo urbanistico - edilizio dissennato, e ritornando ad una concezione del costruire , sia sotto il profilo tecnologico che morfologico, condizionata e guidata dalla specificità dei luoghi in cui trova realizzazione.

I singoli piani di intervento nei centri storici saranno concepiti in modo da prevedere una lettura globale di tutti gli elementi dell'insieme urbano, quali la consistenza, l'uso , le caratteristiche, le destinazione, la tipologia distributiva e compositiva, le trasformazioni e aggregazioni, lo spessore storico-architettonico ed ambientale.

La disciplina che verrà prevista nel RUE formulerà indirizzi di subordinazione degli interventi sui siti a criteri conservativi di rigidità decrescente, dal restauro alla ristrutturazione urbanistica, a seconda della loro importanza storico-architettonica ed ambientale; il tutto, secondo la LUR, nell'ottica di una normativa prestazionale anziché prescrittiva, con una progressiva assunzione di consapevolezza dei temi ambientali e della sostenibilità globale.

In uno scenario integrato dei sistemi della pianificazione, il RUE avrà cura che nell'ambito della generale funzione di mitigazione degli impatti negativi delle infrastrutture esistenti e di quelle potenzialmente negative delle infrastrutture previste, la programmazione del PSA assuma l'imprescindibile impegno delle dotazioni ecologiche ponderatamente distribuite sul territorio dell'unione e destinate: alla tutela dell'aria e dell'acqua preservandole da inquinamenti; alla gestione integrata del ciclo idrico migliorando la funzionalità della rete idraulica superficiale anche mediante una opportuna ripartizione ecologica dei suoli; alla raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; al riequilibrio ecologico del tessuto urbano anche mediante la previsione di reti ecologiche di connessione; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico mediante una distribuzione razionale delle funzioni insediative ed

infrastrutturali nel senso di una idonea localizzazione delle attività rumorose ovvero, ove possibile, dei ricettori più sensibili, secondo la vigente normativa di settore.

Sempre nell'ambito dello scenario integrato dei sistemi della pianificazione intercomunale, il PSA si farà carico dell'individuazione delle aree necessarie per il piano di protezione civile, anche come criterio di verifica di una corretta pianificazione.

L'individuazione delle prefate aree è rilevante ai fini della formazione del PSA in ragione anche delle fondamentali funzioni spettanti ai comuni in materia di protezione civile, con l'implicito obbligo della predisposizione di piani comunali di emergenza.

Stante l'importanza dei compiti comunali in materia di protezione civile, i comuni dell'Unione devono assumere l'onere dell'individuazione delle aree alla stregua dell'erogazione di un servizio permanente, privilegiando, attesa la natura del PSA non conformativa della proprietà, le soluzioni che prevedano l'utilizzo e l'integrazione con le infrastrutture esistenti o previste, per le diverse funzioni ordinarie della vita pubblica.

Un'attenzione primaria, infine, il PSA porta nei riguardi dell'agricoltura e nell'uso dei terreni agricoli mediante l'assunzione del tema della protezione e della tutela delle aree agricole con criteri non più residuali rispetto all'urbano.

Nel corso della seconda metà del secolo scorso, nonostante le direttive della legislazione vigente tesa a tutelare le produzioni agricole di pregio ed i terreni caratterizzati da particolare vocazione per le colture di qualità, la disattenzione per queste direttive ha consentito una parziale distruzione di queste aree a vantaggio di insediamenti urbani spesso irrazionali.

Con il PSA, in virtù anche della decisa lungimiranza della LUR nella definizione dei limiti all'espansione urbana e nella individuazione delle aree di riserva agraria, l'ambito agricolo riassume il suo ruolo centrale sotto il profilo della qualità di un ecosistema equilibrato, in un'agricoltura biologica come patrimonio di crescita, e nella consapevolezza che anche la pratica agronomica può generare impatto sul territorio con la conseguente necessità della riscoperta di una agricoltura responsabile e di qualità.

Per il territorio rurale, il PSA terrà conto della necessità di coinvolgere coerentemente strategie politiche finalizzate alla salvaguardia del valore paesaggistico ed ambientale con altre finalizzate alla garanzia di sviluppo delle attività agricole sostenibili.

Queste strategie sono in linea con la proposta di legge nazionale per il Governo del Territorio, la quale enuncia il principio fondamentale < *che il territorio rurale è un*

*patrimonio di identità, di biodiversità e di pratiche agronomiche e forestali, sostenibili da preservare e da valorizzare.....omissis..... Dovrà essere tutelato e valorizzato lo straordinario patrimonio costituito dai nostri paesaggi agrari e montani, dalle risorse non rinnovabili, a partire soprattutto dall'acqua e dal suolo, oltre che valorizzato il patrimonio dell'agricoltura rurale >.*

Con riguardo al territorio agricolo e forestale gli autori si prefiggono di adeguare il PSA alle finalità della proposta di legge nazionale, nonché al proposito fondamentale della LUR che è quello di salvaguardare il valore naturale e paesaggistico e nel contempo di favorire e garantire lo sviluppo di attività agricole e produttive sostenibili sottraendo alla attività agricola solo quelle aree che rappresentino una agricoltura magra, ovvero che per la struttura fondiaria interessata rappresentino una attività marginale e complementare.

Nello spirito della LUR, e quindi nella formazione del PSA, si terrà conto che ogni intervento edilizio ed urbanistico deve sempre rispondere, in sostanza, al principio di edificazione funzionale, e cioè a reali esigenze che derivino dalla conduzione del fondo.

Per quanto riguarda la formazione del RUE, questo, conformemente agli indirizzi del PSA, intende disciplinare le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione (previsti dal POT), di conservazione e le destinazioni d'uso (previsti nel PSA).

Il RUE avrà natura conformativa e prescrittiva relativamente alla gestione del tessuto esistente e dei siti agricoli, e quindi al di fuori delle aree individuate dal POT, relativamente alle quali sarà il POT ad avere natura conformativa della proprietà.

Il RUE sarà predisposto sia per la gestione dell'ambito urbano consolidato e sia per la completa disciplina urbanistica e per le procedure di attuazione per le aree da urbanizzare che verranno individuate dal POT.

In definitiva il RUE si articolerà nelle due regole fondamentali:

- a. Regole che attengono alla formazione del POT, alle modalità di passaggio dal POT ai PAU (Piani Attuativi Unitari ex art. 24 della LUR) ed alle procedure di attuazione del POT, in quanto regole di procedura per le aree di trasformazione urbanistica.
- b. Regole che stabiliscono le modalità operative nelle aree di conservazione urbanistica ed edilizia, in quanto regole di tecnica operativa e di disciplina

particolareggiata per le aree di conservazione urbanistica dei tessuti correnti di base.

Con il RUE quindi saranno stabilite regole di procedura e regole tecniche, per gli interventi ammessi di adeguamento tipologico e di sostituzione edilizia e per le costruzioni ex novo e verranno, altresì, fissate le disposizioni ed i parametri validi per tutti gli interventi e verrà, infine, dettata la disciplina particolareggiata per le aree agricole.

Verranno ovviamente fissate nel RUE tutte le norme per la strutturazione perequativa del PSA e per la determinazione degli standard urbani.

*Il cuore dell'uomo medita la sua via, ma l'eterno dirige i suoi passi ( Rut; Bibbia )*

## **Cap. II Criteri per la formazione del DOCUMENTO PRELIMINARE**

Il presente documento preliminare, quale atto di contenuto pianificatorio che le amministrazioni dell'Unione Arberia presentano all'esame dei rispettivi consigli comunali per l'adozione e per la successiva presentazione alla conferenza di pianificazione, è previsto alla stregua di imprescindibile atto preventivo, ex art 13 della Legge Urbanistica Regionale ( LUR), per la formazione ed approvazione del nuovo Piano Urbanistico ( PU ).

Il documento preliminare è un atto la cui approvazione ( rectius adozione ) é demandata al Consiglio comunale su proposta elaborata dalla Giunta.

Poiché il documento è strumentale allo svolgimento della Conferenza di Pianificazione, esso ha lo scopo di illustrare agli Enti partecipanti, ancorché in termini riassuntivi, i contenuti fondamentali del nuovo strumento di pianificazione, assunti con riferimento al quadro conoscitivo dell'intero territorio dell'Unione.

In esso, cioè, come già precisato, vengono evidenziati tutti i possibili impatti negativi, sotto il profilo della valutazione ambientale strategica ( VAS ), della sostenibilità ambientale e della compatibilità territoriale, conseguenti alle applicazioni delle scelte previste nel Piano, nonché le modalità e le misure idonee per impedirli o mitigarli, e quindi, in definitiva, viene evidenziata la coerenza tra i sistemi territoriali di pianificazione del PU con quelli ai diversi livelli della gerarchia, nonché la compatibilità delle previste trasformazioni con le caratteristiche del territorio come definite nei sistemi di pianificazione della LUR.

Esso dunque contiene, in modo puntuale ed articolato, tutte le indicazioni necessarie per consentire agli Enti ed alle amministrazioni partecipanti alla Conferenza di Pianificazione di contribuire fattivamente sotto il profilo conoscitivo e valutativo.

Alle amministrazioni comunali dell'Unione v'è riconosciuto il merito di un forte impegno nel portare a termine la gara per l'affidamento della formazione del Piano, negli incontri con i sottoscritti, compatibilmente con i tempi di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ( PTCP ), e, seppur convinte di avere fatto il miglior lavoro possibile nell'interesse generale, sono, tuttavia, consapevoli che dai vari Enti partecipanti alla Conferenza di Pianificazione, potranno ottenersi significativi contributi collaborativi in ordine al quadro conoscitivo e valutativo del territorio mediante una possibile integrazione di informazioni e dati relativi al territorio dell'Unione, nonché in ordine all'implementazione delle scelte strategiche.

In relazione al processo di pianificazione la Legge urbanistica della regione Calabria (LUR 19/02) assioma, alla stregua di presupposto costitutivo, il principio generale della pianificazione come sintetizzato nell'art. 3 comma 1, che testualmente si trascrive: *< La pianificazione territoriale ed urbanistica si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni. A tal fine le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita, dei caratteri fisici, morfologici ed ambientali del territorio, delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica, delle utilizzazioni in corso, dello stato della pianificazione in atto, delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio, nonché delle dinamiche delle trasformazioni economico- sociale, e sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo >*.

Esplicitando: il presupposto del processo di pianificazione è la definizione del quadro conoscitivo del territorio, per la cui completa lettura, a sua volta presupposto di una corretta formazione del PSA, è assiomatica la sussunzione del *modus* del paesaggio, nella sua più ampia accezione, come paradigma dello sviluppo, oggettivo e strutturale.

In tal senso il livello di comprensione del paesaggio, più ampio e profondo rispetto alla percezione del paesaggio nella sua qualità sensibile e culturale, si collega alla dinamica

del paesaggio in funzione di una conseguenza storico-evolutiva del processo della società nei suoi aspetti economici, cioè in una prevalente dimensione antropologica, dacché in assenza dell'uomo non si avrebbe il paesaggio nella sua attuale connotazione.

Del resto, è giusto appunto la presenza dell'uomo la vera ragione della storia e del paesaggio secondo la superiore accezione, in coerenza col pensiero occidentale coinvolgente non solo il positivismo, l'illuminismo ed il marxismo, ma altresì la tradizione di pensiero giudaico-cristiana.

In questa dimensione antropologica che, ancor prima del pensiero filosofico occidentale, richiama il libro della genesi, è possibile percepire il paesaggio nel senso che non si può prescindere dai segni naturali ed antropici che caratterizzano i luoghi in maniera univoca, dalla etnografia e dalla semiotica urbana, sia pure in una interpretazione sintetica del complesso degli scenari e delle dinamiche che hanno dato luogo al paesaggio.

Nel preambolo della Convenzione Europea del Paesaggio, firmata a Firenze dagli stati membri del consiglio d'Europa il 20.10.2000, recepita dalla regione Calabria e ratificata con legge 14/06 ex art. 8 bis della LUR, si legge < *gli Stati Membri del Consiglio d'Europa firmatari della presente convenzione, .....omissis ..... desiderosi di pervenire ad uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, ....omissis.... osservando che le evoluzioni delle tecniche di produzione della prassi in materia di pianificazione territoriale ed i cambiamenti economici mondiali continuano, in molti casi, ad accelerare le trasformazioni dei paesaggi, ....omissis..... persuasi che il paesaggio rappresenta un elemento chiave del benessere individuale e sociale, e che la sua salvaguardia, la sua gestione e la sua pianificazione comportano diritti e responsabilità per ciascun individuo .....omissis hanno convenuto quanto segue .....>.*

Viene dunque evidenziato il concetto di " *politica del paesaggio*", precisando che essa < *designa la formulazione, da parte delle autorità pubbliche competenti, dei principi generali, delle strategie e degli orientamenti che consentano l'adozione di misure specifiche finalizzate a salvaguardare, gestire e pianificare il paesaggio* >.

Con questi intendimenti la LUR 19/02 vuole gestire il paesaggio, e quindi, conseguentemente nello stesso alveo si muoverà il PSA indicando le azioni volte in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociale ed economico.

In ragione delle superiori considerazioni, ed al fine di conservare l'equilibrio tra la forma del paesaggio e l'opera dell'uomo che lo plasma per perseguire qualità di vita sempre più adatte alle proprie esigenze, diventa imprescindibile perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio mediante trasformazioni che garantiscano la conservazione delle risorse e dell'identità culturale dei luoghi.

Conseguentemente diventa imprescindibile, come già precisato, un quadro conoscitivo rappresentativo delle pressioni ambientali, delle dotazioni territoriali, nonché da significativi indicatori ambientali naturali, quali l'acqua, l'aria, l'energia nelle sue varie forme e gli indicatori delle risorse antropiche.

Verranno, pertanto, individuati:

- Le caratteristiche geomorfologiche dei suoli;
- Le caratteristiche ambientali ed ecologiche: risorse naturali, acqua, biodiversità e fonti energetiche;
- Valori paesaggistici, culturali, storici, architettonici, testimoniali, naturalistici, il paesaggio agrario, e le opere di sistemazioni agrarie storiche;
- Stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente;
- Risorse antropiche, aree urbane aperte, funzioni emergenti, dotazioni urbanistiche (standard) esistenti;
- Tessuto di base insediativo, produttivo e centro storico

La conoscenza sistematica del territorio che in tal guisa viene perseguita, restituirà non solo una sua rappresentazione descrittiva, ma viepiù una valutazione tecnico-discrezionale organica delle risorse, dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, delineando un quadro dei limiti alle trasformazioni e all'utilizzo del territorio.

Un primo limite fondamentale è connesso alle caratteristiche geomorfologiche di suoli quanto queste rendono incompatibili i processi di trasformazione del territorio con la vulnerabilità delle opere e delle attività antropiche comunque denominate.

Un secondo limite fondamentale è connesso alle caratteristiche ambientali ed ecologiche dei suoli quanto queste rendono incompatibili i processi di trasformazione del territorio con la vulnerabilità delle risorse naturali, quali aria, acqua, biodiversità e fonti energetiche non rinnovabili.

Un terzo limite fondamentale è connesso alle esigenze di difesa del suolo, di tutela dei valori paesaggistici, culturali, storico architettonici, testimoniali, quanto queste rendono incompatibili i processi di trasformazione del territorio con la presenza di uno specifico interesse pubblico.

In relazione al vincolo connesso alle caratteristiche geomorfologiche del territorio, vengono assunte le risultanze dell'apposita relazione geomorfologica e le relative tavole grafiche delle pendenze delle caratteristiche idrogeologiche e dei dissesti.

Il secondo e il terzo limite sopra descritti comporteranno un conseguente discrimine del restante territorio, escluso quello di cui al primo limite ut supra evidenziato, sulla base delle analisi che di seguito vengono evidenziate.

Questa analisi globale del territorio depurato di quella parte di esso che lo studio geomorfologico individua come incompatibile, procederà in due tappe rispettivamente dedicate alle caratteristiche del territorio non urbanizzato ed a quelle del territorio urbanizzato.

L'analisi del territorio non urbanizzato è finalizzata alla conoscenza:

- Degli usi agricoli e zootecnici;
- Delle infrastrutture e delle caratteristiche ambientali , paesaggistiche ed ecologiche.

L'analisi del territorio urbanizzato è finalizzata alla conoscenza e all'individuazione:

- Degli ambiti territoriali omogenei, caratterizzati da omogeneità prevalentemente tipologica e dimensionale;
- Del centro storico; dei valori architettonici, storico-testimoniali; artistici;
- Delle dotazioni urbanistiche ( standard ), dei servizi, delle aree urbane aperte e delle funzioni emergenti.

### **1. Analisi del territorio non urbanizzato**

Il territorio non urbanizzato extraurbano viene analizzato in relazione alle aree costituenti i terreni agricoli e le corti rurali di valore storico testimoniale e/o ambientale, funzionali o non all'attività agricola, ed ai terreni agricoli destinati alla trasformazione urbanistica, nonché delle infrastrutture.

Il territorio non urbanizzato extraurbano viene analizzato anche in relazione alle aree forestali, evidenziando i sistemi forestali del territorio dell'Unione, l'uso del suolo, il sistema degli ambienti, il sistema della tutela paesaggistica, le eventuali aree protette ( SIC, ZSP ), le unità di paesaggio, le caratteristiche climatiche e bioclimatiche, l'aspetto geomorfologico ed idrogeologico.

In relazione alle aree forestali il territorio dell'Unione annovera una prevalente presenza della formazione di latifoglie mesofile di circa Ha 404, cedui e castagneti da frutto di circa Ha 134, nonché boschi misti e puri a prevalenza di querce caducifoglie di circa Ha 554 in prevalenza nei territori di Santa Sofia e San Demetrio, dei quali circa Ha 51 ricadono nel territorio di Vaccarizzo.

In relazione al sistema degli ambienti, ad una prevalente presenza di coltivi arborei, in particolare nei territori di S. Demetrio, S. Cosmo, Vaccarizzo e S. Giorgio, si accompagna la presenza di una vasta area di coltivi in particolare nel territorio di S. Sofia, nonché, in misura ridotta di ambienti forestali variamente distribuiti, oltre al sistema di acque interne costituito dal " Lago di Tarsia " che interessa il confine nord del territorio di S. Sofia .

In relazione al sistema della tutela paesaggistica si segnala, lungo il confine nord ovest del territorio di S. Sofia, nonché in prossimità dei centri abitati “Macchia” e “Sofferetti” del territorio di S. Demetrio, due aree di protezione ambientale di rilevante valore naturalistico e paesaggistico costituite da alvei fluviali appartenenti al reticolo del sistema idrografico provinciale ed al connesso ecosistema dei quali il primo è costituito dal fiume Crati.

In questi ambiti vanno esclusi tutti gli interventi e le utilizzazioni che possono interferire con i beni oggetto di tutela. In particolare: non sono consentiti interventi di trasformazione di qualsiasi genere ad eccezione delle opere di difesa e consolidamento delle sponde, nonché di quelle di canalizzazione o deviazione di acque per piani produttivi e potabili previa le rituali autorizzazioni previste dalle norme di polizia idraulica e con le limitazioni che verranno poste dal presente PSA.

Non sono consentite le alterazioni dell'andamento delle rive, sia nello sviluppo planimetrico che altimetrico. E', altresì, vietato tenere discariche, depositi di materiali e di rottami di qualsivoglia natura, nonché le estrazioni di inerti in alveo fino all'approvazione del Piano Regionale delle Cave e la costruzione di nuove strade veicolari. In definitiva è vietato alterare l'assetto dei vari “ Habitat vegetazionali ” e deve essere promosso il ripristino di quelli che risultano già compromessi.

Per quanto riguarda le aree protette ( SIC, ZSP ), siti di rilievo naturalistico, riserve naturali e parchi, il PTCP segnala la presenza di un SIC a nord del territorio di Santa Sofia compreso il lago di “ Tarsia ”. La parte che interessa il territorio di Santa Sofia è estesa circa 193,80Ha e comprende parte di terreno, parte del lago e parte del Crati.

In relazione al paesaggio ecologico ed alle unità di paesaggio, si rileva, esclusivamente nella gran parte dei territori di S. Sofia e S. Demetrio, una vasta area costituente le c.d. “ pianure aperte ” ( PA ), nonché una meno consistente parte dei due territori individuata come “ colline metamorfiche ” ( CM ). Colline metamorfiche costituiscono, sotto il profilo del paesaggio ecologico, una parte trascurabile del territorio a sud di S. Cosmo, una parte rilevante circa il 50% del territorio di Vaccarizzo e del territorio di S. Giorgio. Una modesta parte del territorio a nord di S. Giorgio è costituita da “ pianure

aperte “, mentre una piccola parte del territorio a nord di S. Demetrio è costituita dalle c.d. “ pianure golenali “ ( P G ).

Sempre in relazione alle unità di paesaggio, una parte non trascurabile del territorio ad est di S. Demetrio, la quasi totalità del territorio di S. Cosmo, circa la metà del territorio di Vaccarizzo, e circa la metà del territorio di S. Giorgio, sono costituite dalle c.d. “ colline argillose “ ( C A ).

In relazione alle caratteristiche climatiche e bioclimatiche, si deve rilevare che la quasi totalità del territorio dell'Unione, ad eccezione di una piccola fascia nella zona sud, appartiene alla c.d. “ Lauretum sottozona calda “; una piccola parte della zona sud appartiene alla c.d. “ Lauretum sottozona media “, e, infine, una parte trascurabile a cavallo dei confini a sud dei territori di S. Sofia e di S. Demetrio appartiene alla c.d. “ Lauretum sottozona fredda “ .

In relazione all'uso del suolo, nel territorio dell'Unione è rilevante la presenza di “ prati e pascoli “ in particolare nei territori di S. Giorgio, Vaccarizzo, S. Cosmo e S. Demetrio per complessivi Ha 6.195.

Segue in ordine di consistenza la presenza di “ seminativo e prati arborati “, in particolare nei territori di S. Sofia per circa Ha 1.751 e di S. Demetrio per circa Ha 2.146 e in misura minore nei territori di S. Cosmo, Vaccarizzo e S. Giorgio.

Non va pretermesso di evidenziare un rilevante sistema ambientale costituito dalle numerose sorgenti e dalla vocazione naturalistica e di conservazione, in particolare delle aree poste lungo il confine sud dei comuni dell'Unione, ad eccezione del comune di S. Sofia per il quale quanto sopra è predicabile per l'intero territorio comunale.

Per quanto attiene alle infrastrutture ed ai servizi, nell'analisi del territorio non urbanizzato vanno considerate quelle di importanza sovra comunale, mentre nell'analisi del territorio urbanizzato vanno considerate le dotazioni urbanistiche ( standard ) distinguendo quelle di carattere territoriale, ovvero dell'Unione, da quelle di carattere locale dei singoli centri abitati.

Fra le rilevanti infrastrutture di importanza regionale si evidenziano i tre elettrodotti che attraversano il territorio dell'Unione. Infrastruttura di importanza sovracomunale è l'acquedotto che serve i cinque centri abitati e che attraversa, in senso pressoché orizzontale, quasi tutto il territorio dell'Unione ad eccezione del territorio di S. Sofia.

Per quanto attiene al sistema della mobilità, si distingue una viabilità di connessione trasversale che collega i cinque centri abitati ed una viabilità interna ai territori comunali. E' presente, altresì, una viabilità territoriale che si collega alla statale ionica 106.

Il sistema della mobilità è rappresentato in apposita tavola grafica. Da essa si evince che la rete di collegamento fra i vari centri dell'Unione, e fra questi e la direttrice sovra comunale SS 106 ionica, è soddisfacente, considerando anche la viabilità di progetto indicata nella stessa tavola. Un eventuale significativo collegamento trasversale fra i cinque centri urbani non è praticabile a meno di un'opera di rilevante carattere finanziario e di notevole impatto ambientale.

Zone estrattive. Non si segnalano zone estrattive nei territori dell'Unione.

Discariche. Il PTCP non segnala localizzazioni di discariche di RU attive ( anno 2005 ). Santa Sofia e San Demetrio appartengono al sottoambito 2 Cosenza – Rende, mentre S. Cosmo, Vaccarizzo e S. Giorgio appartengono al sottoambito 4 Sibaritide. Si segnalano, comunque, discariche dismesse: una a S. Demetrio, una a S. Cosmo ed una a S. Sofia.

Cantieri. Si segnala un cantiere costituito da impianto di betonaggio, nei comuni di S. Demetrio, S. Cosmo e S. Sofia.

Zone verdi artificiali non agricole. Non si segnalano aree siffatte in tutto il territorio dell'Unione.

Cimiteri. Ciascuno dei cinque comuni dell'Unione è dotato di un cimitero la cui ubicazione, salvo quello di Vaccarizzo, è pressoché al limite della distanza regolamentare.

Ai fini di una più puntuale descrizione del terreno agricolo, si rimanda alla pertinente relazione agro pedologica.

Analisi geomorfologiche ed idrogeologiche. In apposita tavola sono riepilogate la rilevazione delle due classi di pendenze significative ai fini della determinazione delle aree urbanizzabili e non, nonché i dissesti, i punti di attenzione e le aree a rischio idraulico. Il tutto in conformità anche alle indicazioni del PAI.

## **2. Analisi del territorio urbanizzato**

L'analisi del territorio urbanizzato è condotta secondo due criteri differenti e complementari fra loro.

**Il primo criterio** consiste nella seguente procedura:

- 1)- analisi del patrimonio edilizio esistente mediante lo studio degli aspetti che formano l'identità paesaggistica del territorio, in particolare dell'insediamento storico e della coerenza dei linguaggi architettonici;
- 2) – indagine sul patrimonio e sul valore storico- architettonico delle case sparse e di tessuto urbano moderno consolidato;
- 3)- analisi del patrimonio edilizio esistente in relazione alle aree produttive e commerciali;
- 4)- calcolo dell'indice medio della biopotenzialità territoriale ai fini della programmazione delle sostenibilità di ogni intrusione antropica e dello standard ambientale;
- 5)- analisi del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile costituito dalle aree marginali e periurbane ai fini dell'applicazione dell'indice convenzionale di edificabilità sulla base del loro stato di fatto e di diritto.
- 6)- analisi del territorio rurale, degli insediamenti e infrastrutture storici, nonché degli assetti e delle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, del sistema storico delle opere idrauliche, delle strade e delle sistemazioni agrarie.

7)- Stato della pianificazione secondo gli strumenti urbanistici vigenti.

**Il secondo criterio** consiste nella individuazione degli standard, cioè delle dotazioni territoriali comprensive delle opere, degli impianti e degli spazi attrezzati idonei a realizzare sinergicamente gli standard di qualità urbana ed ecologico- ambientali, secondo le seguente distinzione:

a): infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;

b): attrezzature e spazi collettivi ( servizi generali ).

L'analisi del territorio urbanizzato secondo il primo criterio di cui sopra, esige quale atto introduttivo preliminare l'analisi delle dinamiche demografiche la quale, nella formazione del piano perequativo, non riveste più l'importanza centrale che rivestiva nella formazione del vecchio PRG.

Questa analisi, tuttavia, conserva una sua importanza ai fini della conoscenza della dinamica delle famiglie, in relazione alla dotazione di abitazioni, alla struttura della popolazione, per quanto riguarda le classi di età e sesso in relazione all'esigenza di attrezzature e servizi e, infine, alla mobilità territoriale.

L'analisi della dinamica demografica conserva una sua importanza anche ai fini della individuazione di fenomeni di crescita, di stasi o di declino, rispetto ai quali la pianificazione del territorio deve prestare attenzione, sia per quanto attiene al problema sociale della casa, sia per quanto attiene alle attività produttive e ad altri aspetti pure rilevanti della situazione territoriale, il tutto nella cornice dello sviluppo programmato sostenibile.

Sulla base dei dati forniti dagli uffici anagrafe dei comuni dell'Unione si desumono l'andamento demografico e quello migratorio, nonché la piramide delle età. Alla data dell'ultimo censimento ( anno 2001 ) sono stati registrati i seguenti dati di popolazione:

Comune di S. Sofia : abitanti 3.131; nel 1991 abitanti 3.095 con + 1,16% ( + 36 abitanti )

Comune di S. Demetrio: abitanti 3.944; nel 1991 “ 4.413 con - 10,63% (- 469 abitanti )

Comune di S. Cosmo: abitanti 702; nel 1991 “ 780 con - 10,% (- 78 abitanti )

Comune di Vaccarizzo : abitanti 1.326; nel 1991 “ 1.425 con - 6,95% (- 99 abitanti )

Comune di S. Giorgio: abitanti 1.709; nel 1991 “ 1.785 con - 4,26% (- 7 abitanti )

Si evidenzia un decremento demografico complessivo di 686 unità pari al 5.97% con l'eccezione di S. Sofia che nel decennio 1991- 2001 registra un incremento di 36 unità.

Posto quanto sopra, in ordine alle risultanze dell'analisi delle dinamiche demografiche, si procede all'analisi del territorio urbanizzato secondo il primo criterio individuato.

**1.1 *Analisi del patrimonio edilizio esistente mediante lo studio degli aspetti che formano l'identità paesaggistica del territorio, in particolare dell'insediamento storico e della coerenza dei linguaggi architettonici***

Caratteri insediativi dei territori comunali.

E' evidente che gli insediamenti urbani vanno letti con riguardo alle varie configurazioni che li relazionano ai sistemi territoriali, quali la morfologia del suolo, la vegetazione naturale e le possibilità delle colture antropiche, l'accessibilità e la mobilità. In sostanza, l'insediamento urbano, in particolare quello rappresentato dai tessuti correnti, non è altro che la sintesi significativa del processo di stratificazione antropica di un processo dinamico, tuttavia in atto, che rappresenta il paesaggio urbano, da leggere ed interpretare ai fini della prefigurazione di nuovi e più adeguati assetti territoriali alle mutate condizioni sociali, economiche e tecnologiche, di talché sia possibile proporre trasformazioni formali e funzionali di qualità per una migliore qualità della vita.

## **2.1 Centro storico**

Parte dei centri storici, ma anche parte dei centri urbani consolidati, risente negativamente di norme e prassi urbanistico- amministrative che ormai, con l'entrata in vigore della LUR, appartengono al passato.

Negli anni passati, anche di un recente passato, la semiotica del centro storico, sotto il profilo della sua ricchezza materica e semantica, ha subito danni per effetto di degrado e manomissioni; manomissioni intervenute alla stregua di interventi non appropriati, a volte come conseguenza di emulazione di modelli avulsi dalla cultura locale e di aspirazioni ad uno *status* sociale di privati cittadini indotti ad interventi alteranti i caratteri tradizionali del centro storico, sia nelle strutture e sia nella infrastrutture, testimonianze dell'identità storico-culturale del luogo.

Anche l'intervento pubblico ha manomesso e talvolta cancellato tipologie dell'urbanistica tradizionale e dell'arredo urbano, come ad esempio nelle pavimentazioni, nonché nella realizzazione di edifici pubblici di evidente discontinuità, di ingiustificato ingombro disomogeneo e di contrapposizione al tessuto storico, con notevole responsabilità nei confronti delle generazioni future.

Per troppo tempo, specialmente nel Sud, è stata assente la concezione dell'urbanistica intesa come interesse pubblico prevalente rispetto all'interesse privato.

Oggi, grazie alla nuova urbanistica, si può finalmente porre fine agli incauti interventi di trasformazione posti in essere da progettisti spesso superficiali, tecnici comunali ed amministratori poco attenti che hanno prodotto enormi danni incalcolabili ed irreversibili.

In questa ottica, peraltro coerente con gli indirizzi della LUR, il ruolo del comune dovrà limitarsi all'azione politica di pianificazione e di programmazione, e non a quella preventiva e vincolistica, salvo gli interventi su siti ed opere di interesse pubblico tutelati ex lege, compresa una particolare attenzione al restauro, al decoro ed all'attintatura delle facciate di manufatti di interesse storico-testimoniale, in applicazione del DLgs 42/04.

Quindi, la programmazione e la pianificazione dovranno perseguire l'integrazione fra le risorse e gli interventi pubblico/privato, anche attraverso progetti innovativi, per prevenire i fenomeni di degrado, e volti al ripristino naturale e paesistico ed alla riqualificazione edilizia ed urbana.

E nello spirito ed in ossequio al principio di equità ogni comune dovrà perseguire procedure concorsuali per la progettazione di interventi di recupero mediante pubblicità e trasparenza, da sottoporre all'approvazione della propria Giunta comunale.

Mediante la proposta di ciascun Piano di Recupero si possono individuare le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico- architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui, della ristrutturazione tipologica e morfologica ( mediante la perequazione tipologica e l'individuazione degli archetipi ) delle abitazioni, e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.

Sotto questo profilo va rilevato che nel centro storico un Piano di Recupero non deve essere uno strumento di interventi rigido e carente di una lettura globale di tutti gli elementi dell'insieme urbano, quali la consistenza, l'uso, le caratteristiche, le destinazioni, la tipologia distributiva e compositiva, le trasformazioni ed aggregazioni, lo spessore storico- architettonico ed ambientale.

Siffatta lettura globale, da prevedere nei singoli piani di recupero per i futuri interventi nei centri storici, consente, nell'ambito della disciplina generale prevista dal RUE, di formulare indirizzi di subordinazione degli interventi sui siti a criteri conservativi di rigidità decrescente, dal restauro alla ristrutturazione urbanistica, a seconda della loro importanza storico-architettonica ed ambientale; il tutto nell'ottica di una maggiore normativa prestazionale anziché prescritzionale, con una progressiva assunzione di consapevolezza dei temi ambientali e della sostenibilità globale, perché, è bene ricordare che < *Nessun vento è favorevole per chi non sa dove vuole andare* > ( L.A. Seneca, I° sec.d.C ).

Tutte le superiori determinazioni in ordine agli interventi nel centro storico, nonché sulle strutture puntuali extraurbane storicamente significative, si dovranno comunque

conformare alle indicazioni dettate dal ***Disciplinare per gli interventi sul patrimonio storico***, che verrà predisposto dalla G.R. ( ex art 48, comma 2°, LUR ).

## **2.2 Tessuto di base**

Come già accennato, l'analisi di quella parte del territorio urbano consolidato di recente formazione, con specifico riferimento al tessuto di base, ha evidenziato, nelle diverse realtà territoriali, una eterogeneità di situazioni create dall'espansione edilizia dalla fine degli anni '50 in poi, disordinata e fuori controllo sia sotto il profilo tipologico e dimensionale e sia viepiù sotto il profilo localizzativo. Questa eterogeneità tipologica, dimensionale e localizzativa ha comportato la ricerca dell'attribuzione ad ogni edificio, esclusi quelli con funzioni emergenti o appartenenti a tessuti non residenziali ( cioè produttivi e terziari ), del suo schema tipologico e dimensionale.

Il disordine localizzativo e la mancanza di compattezza negli insediamenti abitativi, in ragione della necessità delle dotazioni di infrastrutture primarie, hanno comportato costi enormi che con una “ buona urbanistica “ e con una razionale espansione insediativa sarebbero stati notevolmente ridotti, con possibilità di realizzazione di maggiori e migliori dotazioni urbanistiche ed ambientali.

L'analisi del patrimonio edilizio esistente riferita alle aree produttive e commerciali ha evidenziato, relativamente al patrimonio produttivo, una realtà insediativa diffusa e priva di qualsivoglia programmazione.

Il patrimonio edilizio esistente riferito alle aree commerciali è distribuito, senza un razionale criterio, in tutte le aree antropizzate.

L'analisi delle aree urbane aperte, dei servizi e dei parcheggi e dell'uso del suolo ha evidenziato che sotto questi profili la condizione attuale del sistema insediativo, in particolare per quanto attiene alle attrezzature e spazi collettivi, e sia anche per quanto

attiene alle dotazioni ecologiche ed ambientali, si presenta articolata nei diversi centri edificati dei comuni dell'Unione, e nel suo complesso non soddisfacente, sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo.

L'analisi della rete infrastrutturale dei territori ha evidenziato:

- Una rete viaria sostanzialmente soddisfacente nel senso del razionale collegamento delle varie aree antropizzate, anche se non si esclude la necessità di ulteriori raccordi e la necessità che alcune arterie vadano migliorate nel senso di un ampliamento della carreggiata. Restano riserve in ordine alla funzionalità, particolarmente sotto il profilo ambientale, delle arterie stradali lungo le quali si è verificato lo sviluppo edilizio.
- adduzione e distribuzione dell'acqua potabile che, sotto il profilo del solo schema distributivo, si presenta soddisfacente. Il dimensionamento, la disponibilità e l'entità di eventuali perdite verranno accertati in sede di esecuzione dei PAU.
- La rete fognaria, per contro, è limitata in estensione, e la sua capacità ed efficienza dovranno accertarsi in sede di formazione di PAU.

Nel POT verranno individuati gli ambiti da riqualificare, cioè quelle parti dell' Ambito del territorio urbano consolidato ( ATUC ) che richiedono specifiche politiche di riorganizzazione territoriale finalizzate al miglioramento della qualità ambientale ed architettonica, nonché ad una equilibrata distribuzione delle dotazioni territoriali ed ecologiche.

Per ciascun ambito, il PSA fissa gli obiettivi di qualità e le prestazioni da ottenere in sede di attuazione, nonché gli standard urbani ed ecologici minimi ed il limite massimo del carico insediativo realizzabile nell'ambito da riqualificare.

Il PSA disciplina, mediante le regole del RUE, gli interventi di trasformazione, anche per l'eliminazione totale o parziale delle opere incongrue esistenti nel territorio.

All'uopo la singola Amm/ne comunale attiva prioritariamente una procedura negoziale di tipo convenzionale con i proprietari degli immobili, e può promuovere la

partecipazione di soggetti interessati all'attuazione dell'intervento di ripristino, attraverso un procedimento di evidenza pubblica.

Le conseguenze più rilevanti di una corretta applicazione dell'istituto della perequazione tipologica, secondo le procedure del RUE, sono un aumento degli standard urbanistici e degli standard ambientali, ma anche un miglioramento della fruibilità del patrimonio esistente, un recupero ambientale per una migliore qualità urbana, una ricucitura morfologica delle diverse aree.

Le carenze qualitative dei centri urbani, in ordine alle infrastrutture della mobilità, in particolare quella ciclabile, e delle aree pubbliche e di interesse collettivo, sono colmabili mediante consistenti e coraggiosi interventi di ristrutturazione urbanistica.

Le piste pedonali, se riutilizzate, pongono il cittadino nelle condizioni di conoscere e capire il proprio territorio, di riscoprirlo e di vivere e godere delle sue peculiarità storiche e naturali.

Attraverso il RUE la perequazione tipologica realizza la valorizzazione delle strutture urbane e dei caratteri edilizi che resta uno degli obiettivi del Piano, migliorando anche il valore ambientale ed architettonico in virtù delle regole dettate dal RUE in ordine agli interventi nei diversi Ambiti territoriali omogenei elementari ( ATOE ), finalizzate alla conservazione dei caratteri del patrimonio esistente.

E pur senza esasperare per *fas et nefas* la pratica della conservazione edilizia ed urbanistica, non si può tuttavia ignorare che i segni che l'uomo lascia sul territorio sono la testimonianza del legame tra le sue origini ed il territorio, sono la sua storia, la sua attività politica e le sue aspirazioni.

La realtà urbanistico-edilizia esistente, in particolare nel centro storico, è l'opera dell'uomo definita mediante la sperimentazione di materiali e criteri costruttivi che scandiscono la sua stessa vita nelle forme dell'abitare, del lavorare, e dell'utilizzo del tempo libero, *id est*, la vita di *homo faber et homo ludens*.

Da ciò discende l'importanza di riconoscere e tutelare gli aspetti più significativi dello sviluppo urbano dei tessuti insediativi, in particolare dei centri storici, mediante criteri e

metodi idonei a rendere il centro storico partecipe di una progressiva evoluzione verso una realtà urbana caratterizzata da un miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti, senza perdere la propria identità.

Attraverso la politica del recupero dell'esistente, in particolare mediante auspicabili coraggiosi interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile pervenire ad un miglioramento degli standard, del sistema relazionale e, in definitiva, ad un miglioramento della qualità della vita, in coerenza con gli indirizzi e gli obiettivi del Piano.

Non va pretermesso di evidenziare che alcuni ambiti urbani con riconosciute limitazioni o pericolosità idrogeologiche necessitano di indagini geologiche particolari ( ex lettera e, comma 3, art 20 ). Queste aree sono riportate nella cartografia allegata al presente Documento Preliminare.

Il sistema insediativo del territorio di S. Sofia evidenzia la presenza di un centro storico nonché di presenze puntuali di carattere agricolo-residenziale. Il territorio è costellato di un notevole numero di masserie di cospicua rilevanza testimoniale nonché di un rilevante numero di casini che, insieme alle masserie, connotano il paesaggio agrario del territorio comunale, in particolare del territorio a nord. Non si rinvencono insediamenti storici plurimi superiori a quattro o cinque manufatti.

Storicamente il territorio alla fine del XVI secolo risulta infeudato a Bernardino Milizia barone di S. Sofia. Non rimangono tracce del primo insediamento distrutto dal terremoto disastroso che colpì la Calabria nella metà del XV secolo, oltre ai danni provocati dalla terribile epidemia di peste che infierì sulla Calabria nella metà del XIV secolo.

Il sistema insediativo del territorio di S. Demetrio evidenzia la presenza del centro storico nonché di centri agricolo-residenziali di una significativa consistenza denominati " Macchia Albanese ", " Sofferetti ", nonché ancora di altri centri agricolo-residenziali minori denominati " Gurisa ", " S. Nicola", " S. Agata ", oltre a un discreto numero di presenze puntuali disseminate su tutto il territorio.

Anche il territorio di S. Demetrio evidenzia la presenza di un non trascurabile numero di casini e di case sparse, ma non si rinviene la presenza di masserie come nel territorio di S. Sofia. Il territorio alla fine del XVI secolo risulta infeudato come il precedente territorio. Tuttavia non sono presenti manufatti di significativa rilevanza architettonica, ma solo significativi sotto il profilo storico- testimoniale. Un esemplare manufatto storico- testimoniale è rappresentato dal complesso adibito a collegio italo-albanese la cui prima impronta risale al X secolo ad opera di S. Nilo.

Il sistema insediativo di S. Cosmo, Vaccarizzo e S. Giorgio evidenzia la presenza dei rispettivi centri storici nonché sporadiche presenze puntuali nel resto del territorio, con la presenza di pochissime masserie e con pochissimi casini idonei a dare una connotazione particolare al paesaggio agrario.

Il territorio di S. Cosmo, alla fine del XVI secolo risulta infeudato come i precedenti, mentre i territori di Vaccarizzo e S. Giorgio, nello stesso periodo, risultano feudi dei principi Sanseverino. Ai fini di una caratterizzazione storico- artistica e storico- testimoniale è predicabile, in buona sostanza, quanto descritto per gli altri centri storici.

Il centro urbano di ciascun sistema insediativo, nella sua stratificazione temporale e nei valori che ha rappresentato e rappresenta all'interno del contesto di appartenenza, presenta un sistema insediativo moderno che rappresenta l'evoluzione dell'edificato, cioè la crescita urbana a partire dagli anni del dopoguerra, e il centro di antica formazione, cioè il centro storico le cui origini, *exceptis excipiendis*, si fanno risalire al periodo della quarta migrazione albanese in Italia, i.e. intorno al 1470-1478 quando, anche in seguito al matrimonio tra una nipote dello Skanderberg e il principe Sanseverino di Bisignano, e con la caduta di Krujia che nel 1478 cadde sotto il dominio turco, ebbe luogo una nuova migrazione verso l'Italia; questa migrazione guidata da Giovanni Castriota, figlio di Skanderberg, verso il feudo di Galatina nella penisola salentina, proseguì verso la Calabria dando così origine alle comunità dell'Unione.

Per una più pertinente lettura dei linguaggi architettonici, della grammatica edilizia e della semiotica urbana dei centri storici, è opportuno un adeguato discrimine dell'origine dell'insediamento delle comunità albanesi dalla origine degli insediamenti edilizi.

Dall'esame delle notizie storiche disponibili sembra potere affermare che i primi insediamenti, in particolare di S. Sofia e di S. Demetrio, risalgono ad alcuni secoli antecedenti la migrazione di popolazioni albanesi a causa dell'invasione ottomana della seconda metà del secolo decimo quinto.

Sembra infatti che i primi insediamenti greco-bizantini dei due maggiori centri, S. Sofia e S. Demetrio, debbano farsi risalire alla fine del nono secolo la prima, quale effetto dell'occupazione bizantina del Principato longobardo di Salerno, nella fattispecie di Cosenza e Bisignano, e alla metà del decimo secolo la seconda, dovuta al flusso di monaci che edificarono il convento risalente al secolo X il cui sito venne successivamente arricchito dalla edificazione dell'edificio sede del prestigioso collegio italo-albanese di Sant'Adriano nel 1794.

Gli insediamenti di S. Cosmo, Vaccarizzo e S. Giorgio risalgono alla migrazione albanese della seconda metà del secolo decimo quinto. Non va sottaciuto che queste terre appartenevano al feudo di Irene, figlia di G.K. SKanderberg, principe di Bisignano.

Le primigenie comunità bizantine di S. Sofia principalmente, e di S. Demetrio, furono decimate dall'epidemia di peste che colpì la Calabria nella metà del secolo decimo quarto, nonché dai terremoti, il più disastroso dei quali fu quello del 1450. Lo spopolamento che seguì alle citate calamità, indusse l'allora vescovo di Bisignano, anche per i propri interessi economici, nel 1472 a favorire l'insediamento di profughi provenienti dall'Epiro.

L'architettura religiosa e le icone sono la chiara manifestazione di celebrazione del rito greco-ortodosso.

Nel secolo decimottavo si verificò un notevole miglioramento delle condizioni economiche di alcune famiglie notabili con la conseguente costruzione di palazzi signorili, a testimonianza del livello sociale ed economico, che ancora oggi stanno a testimoniare un periodo storico ricco di fermenti e di attività economiche e culturali rilevanti testimoniati da manufatti di importanza storico- testimoniale ed architettonica.

Queste aree urbanizzate, classificate nei singoli vigenti strumenti urbanistici come zone di completamento e centri storici, costituiscono l'ambito del territorio urbano

consolidato ( ATUC ); a questo vengono, altresì, assimilate le aree classificate come zone di espansione ad intervento diretto, nonché quelle soggette a lottizzazione, purché edificate. Le aree classificate come zone di espansione non ancora edificate o comunque oggetto di piani particolareggiati di esecuzione, restano alla stregua di previsioni strutturali e ricognitive incluse nelle aree di trasformazione urbanistica intensiva appartenenti all'Ambito Territoriale Urbanizzabile Marginale ( ATUM ) oppure all'Ambito Territoriale Urbanizzabile Periurbano ( ATUP ), purché compatibili con i vincoli.

### **2.3 Indagine sul patrimonio e sul valore storico- architettonico delle case sparse e del tessuto urbano moderno consolidato**

Il territorio urbanizzato limitato dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi, dal significato più ampio di “ centro edificato “ come definito dalla L. 865/71, è caratterizzato da disomogeneità tipologica e dimensionale.

L'analisi della parte di territorio urbano consolidato ( ATUC ) di recente formazione, con riferimento specifico al tessuto di base, mostra una eterogeneità di situazioni create dall'espansione edilizia dagli anni '50 in poi, disordinata e fuori controllo sia sotto il profilo tipologico e dimensionale che localizzativa.

Questa eterogeneità tipologica, dimensionale e localizzativa, ha posto in essere la necessità dell'attribuzione ad ogni edificio, esclusi quelli con funzioni emergenti o appartenenti a tessuti non residenziali ( cioè produttivi e terziari ), del suo schema tipologico e dimensionale.

In dipendenza della prefata eterogeneità si imporrebbe la necessità di individuare un numero enorme di ambiti territoriali omogenei elementari ( ATOE ), caratterizzato ognuno da omogeneità almeno tipologica. In pratica nel presente strumento saranno presi in considerazione situazioni basate su un numero contenuto di categorie tipologiche teoriche derivate dall'insieme di situazioni omogenee negli aspetti e nelle caratteristiche di ciascun edificio, e sarà argomento trattato nel Regolamento Urbanistico Esecutivo ( RUE ).

L'indagine sul patrimonio e sul valore storico artistico storico- testimoniale delle case sparse ha evidenziato manufatti meritevoli di tutela del loro significato più che architettonico, storico testimoniale.

Di rilevante importanza storico – testimoniale vanno considerati i vecchi mulini ad acqua, i frantoi, gli oleifici e le fornaci, oltre alle fattorie e agli insediamenti agricoli storici, i casini sparsi in tutto il territorio dell'Unione e che connotano il paesaggio.

Su questo particolare patrimonio storico – testimoniale, ogni intervento deve mirare al restauro scientifico ed alla conservazione dei caratteri peculiari dei manufatti.

#### **2.4 *Analisi del patrimonio edilizio esistente in relazione alle aree produttive e commerciali***

Dai dati forniti dalle amministrazioni comunali, e dalle statistiche ufficiali, si evidenziano nel territorio dell'Unione complessivamente 144 attività produttive, con complessivi 456 addetti, pari, rispettivamente al 40,84%; 21,16%; 47,50%; 9,07%; 20,08% per i comuni di S. Sofia, S. Demetrio, S. Cosmo, Vaccarizzo, S. Giorgio.

I comuni dell'Unione contano anche:

1)- S. Sofia: 45 attività di servizi con 75 addetti pari al 16,56% della forza lavoro occupata, oltre 40 attività di servizi con 81 addetti pari al 17,88% della forza lavoro occupata, oltre 11 attività amministrative con 112 addetti pari al 24,72% della forza lavoro occupata per un totale di 453 occupati pari al 14,47% degli abitanti.

2)- S. Demetrio: 63 attività di servizi con 101 addetti pari al 14,35% della forza lavoro occupata, oltre 74 attività di servizi con 190 addetti pari al 26,99% della forza lavoro occupata, oltre 12 attività amministrative con 264 addetti pari al 37,50% della forza lavoro occupata per un totale di 704 occupati pari al 17,85% degli abitanti.

3)- S. Cosmo: 7 attività di servizi con 16 addetti pari al 20% della forza lavoro occupata, oltre 9 attività di servizi con 20 addetti pari al 25% della forza lavoro occupata, oltre 2

attività amministrative con 6 addetti pari al 7,50% della forza lavoro occupata per un totale di 80 occupati pari al 11,40% degli abitanti.

4)- Vaccarizzo : 28 attività di servizi con 42 addetti pari al 10,88% della forza lavoro occupata, oltre 20 attività di servizi con 36 addetti pari al 9,33% della forza lavoro occupata, oltre 10 attività amministrative con 273 addetti pari al 70,73% della forza lavoro occupata per un totale di 386 occupati pari al 29,11% degli abitanti.

5)- S. Giorgio : 25 attività di servizi con 38 addetti pari al 15,57% della forza lavoro occupata, oltre 29 attività di servizi con 88 addetti pari al 36,07% della forza lavoro occupata, oltre 14 attività amministrativa con 69 addetti pari al 28,28% della forza lavoro occupata per un totale di 244 occupati pari al 14,28% degli abitanti.

Nel comune di Vaccarizzo si registra la maggiore percentuale di occupati.

Anche il patrimonio edilizio produttivo esistente, come quello residenziale, non presenta caratteristiche omogenee né sotto il profilo localizzativo né sotto il profilo dimensionale, né particolari caratteristiche emergenti.

Esso è diffuso nel tessuto esistente senza alcun disegno urbanistico e non esige, a meno di alcuni manufatti emergenti, alcuna particolare normativa di intervento, tranne quanto previsto nel RUE in applicazione delle norme sulla perequazione tipologica nell'ambito dell'adeguamento e della sostituzione edilizia.

### **Calcolo dell'indice medio della biopotenzialità territoriale**

Dalla tabella della cartografia allegata si ricava la biopotenzialità complessiva del territorio dell'unione che risulta di 177.324.865Kcal/mqanno.

### ***3. Analisi del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile costituito dalle aree marginali e periurbane ai fini dell'applicazione dell'indice convenzionale di edificabilità sulla base del loro stato di fatto e di diritto***

#### **Carico massimo ammissibile**

Nel quadro del nuovo scenario urbanistico delineato dalla LUR, sintetizzato sotto questo profilo dalla lettera c) del 3° comma dell'art 20, viene in rilievo la necessità di porre un freno all'espansione urbana ingiustificata, fino ad ora permessa, per evitare uno sviluppo selvaggio ed incontrollato sotto il profilo della sostenibilità ambientale.

In tal senso va inteso il prefato comma 3°, lettera c) dell'art 20, e da qui la necessità di introdurre il concetto di **carico massimo ammissibile** nell'espansione urbana, inteso non secondo il tradizionale " fabbisogno ", spesso fittizio e strumentale, ma in funzione delle risorse territoriali ed antropiche, cioè " **in funzione delle risorse ambientali, e delle sue caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, insediative, idraulico-forestali, ambientali, e storico-testimoniali** ".

Dalle diverse analisi sopra indicate, in altri termini, vengono evidenziate tutte le aree non urbanizzabili e da non urbanizzare, e cioè:

- quelle che presentano caratteristiche di pericolosità geologica, idrogeologica e/o criticità morfologiche;
- quelle che non possono essere sottratte all'economia del luogo perché caratterizzate da buona produttività agricola e/o zootecnica;
- quelle che presentano particolari caratteristiche e vocazione all'attività agro-silvo-pastorale, ( *per queste aree si prevedono interventi funzionali all'attività, analogamente a quanto verrà precisato per le aree agricole* );
- quelle che presentano particolari valori ecologici, paesistici ed ambientali o storico-testimoniali;
- quelle sottoposte a vincoli vari;
- quelle che, pur non presentando alcuna delle caratteristiche sopra elencate, si presentano di difficile urbanizzazione sotto il profilo economico ed infrastrutturale.

L'analisi delle restanti aree, l'analisi cioè dello spazio urbano marginale ( ATUM ) e di quello periurbano ( ATUP ), rispettivamente destinati all'integrazione ed all'espansione dell'insieme urbano, è pervenuta a definire la rappresentazione fisica del futuro assetto urbanistico del territorio, nonché la classificazione dello stesso. ( *v. tavola allegata* ).

I tempi e le modalità di trasformazione delle aree qualificate urbanizzabili dal PSA, verranno stabiliti dal POT sulla base delle esigenze del momento, compatibilmente con le risorse ambientali ed ecologiche e con la strategia delle PP.AA.

### **3.1 Aree destinate alla trasformazione urbanistica**

*La corografia del territorio dell'Unione, salvo la parte a valle un tempo usata prevalentemente in agricoltura, vista alla luce del PAI, nonché, in particolare, alla luce del relativo studio geomorfologico, caratterizza il territorio, in particolare le aree marginali e insediative **dei centri storici** e di alcuni altri centri minori di relativa recente formazione, prevalentemente con fattori escludenti e limitanti.*

Nella Tavola grafica allegata viene indicata una divisione del territorio avendo come riferimento:

- il PTCP ( Piano Territoriale di Coordinamento provinciale ) per quanto attiene all'uso del suolo;
- il PAI ( Piano di Assetto Idrogeologico ), nonché i risultati di una indagine diretta del dott. Granata, componente dell'ATP, per quanto attiene alla rappresentazione delle frane e del rischio idraulico;
- le carte topografiche IGM, nonché una ricognizione in loco, per quanto attiene alla rappresentazione delle pendenze di cui vengono indicate le due classi corrispondenti all'intervallo 35-50% ed a quelle maggiori del 50%;
- rilievo diretto per quanto attiene all'Ambito del Territorio Urbano Consolidato ( ATUC ), misurato nella sua estensione e riportato parte nella Tavola allegata, relativamente ai centri minori, e parte oggetto di rappresentazione più dettagliata in scala 1:2000.

Dalla citata tavola, per ciascun territorio dell'unione, si ricava l'area della superficie al netto delle aree agricole, delle aree boscate, delle aree con pendenze maggiori del 35%, delle frane esterne alle aree precedenti, del SIC in territorio di Santa Sofia, ottenendo i seguenti valori.

- A) - Per il territorio di Santa Sofia circa Ha 849,0000 pari a circa il 21,40% dell'intero territorio;
- B) - Per il territorio di San Demetrio circa Ha 1.640,7850 pari a circa il 28,40% dell'intero territorio;
- C) - Per il territorio di San Cosmo circa Ha 660,1200 pari a circa il 46,85% dell'intero territorio;
- D) - Per il territorio di Vaccarizzo circa Ha 312,2600 pari a circa il 36,91% dell'intero territorio;
- E) - Per il territorio di San Giorgio circa Ha 626,2750 pari al 28,39% dell'intero territorio.

I valori dell'ATUC di ciascun territorio dell'unione sono i seguenti:

- a) - Per il territorio di Santa Sofia circa Ha 88,0279 pari a circa il 2,22% dell'intero territorio;
- b) - Per il territorio di San Demetrio circa Ha 101,5790 ( compresi i centri minori come individuati nella tavola allegata ) pari a circa il 1,76% dell'intero territorio;
- c) - Per il territorio di San Cosmo circa Ha 19,5700 pari a circa l' 1,39% dell'intero territorio;
- d) - Per il territorio di Vaccarizzo circa Ha 28,0772 pari a circa il 3,32% dell'intero territorio;
- e) - Per il territorio di San Giorgio circa Ha 37,1550 pari a circa l' 1,68% dell'intero territorio.

L'area della superficie totale urbanizzabile per ciascun territorio, al netto della corrispondente area dell'ATUC, risulta:

- 1) - Per il territorio di Santa Sofia circa Ha 760,9721 pari a circa il 19,18% dell'intero territorio e circa il 89,63% di A);
- 2) - Per il territorio di San Demetrio circa Ha 1.539,2060 pari a circa il 26,64% dell'intero territorio e circa il 93,81% di B);

- 3) - Per il territorio di San Cosmo circa Ha 640,55 pari a circa il 45,46% dell'intero territorio e circa il 97,04% di C);
- 4) - Per il territorio di Vaccarizzo circa Ha 282,1628 pari a circa il 33,35% dell'intero territorio e circa il 90,36% di D);
- 5) - Per il territorio di San Giorgio circa Ha 589,1200% pari a circa il 26,71% dell'intero territorio e circa il 94,07% di E).

Le aree di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5) devono, in sede di determinazione definitiva degli ambiti ATUM e ATUP, essere depurate delle aree comprese nel catasto incendi, di quelle soggette ad usi civici e di quelle soggette ad eventuali ulteriori vincoli conformativi imposti dalle PP.AA. dell'unione.

La superficie complessiva dell'ambito del territorio urbano consolidato ( ATUC ) di tutta l'unione, è di 274,4091 Ha e tiene conto dello stato dell'edificazione in atto nonché delle aree urbanizzate come individuate dai vigenti strumenti urbanistici, nonché delle lottizzazioni in atto.

Le aree di trasformazione urbanistica di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5), verranno individuate e comprese nel POT secondo un criterio non più basato sulla necessità dell'espansione urbana connessa al fabbisogno abitativo, atteso che oggi l'alloggio di proprietà raggiunge l'80% della popolazione, ma basato sulla necessità di una trasformazione urbana primariamente finalizzata al reperimento di aree destinate alle dotazioni territoriali poiché alla crescita urbana della fase di espansione non è stata associata la quantità di standard indispensabile per il vivere civile.

Le condizioni, nel rispetto della sostenibilità ambientale, per uno sviluppo edilizio primariamente finalizzato alla realizzazione della casa sociale per quella parte di popolazione le cui condizioni economiche non consentono l'accesso al mercato immobiliare della compravendita e dell'affitto libero, sono realizzate nell'ambito dei centri storici mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché nel tessuto di base mediante la perequazione tipologica.

La scelta delle aree urbanizzabili, tenuto conto dell'uso del suolo, prevalentemente ricadenti in ambito agricolo, ha tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- le valutazioni sopra esposte specie in relazione ad un possibile sviluppo economico;
- la valutazione delle indicazioni amministrative, ritenute congrue sotto il profilo di un reddito agricolo scarsamente remunerativo, finalizzata ad un possibile sviluppo produttivo e abitativo regolamentato dal principio perequativo;
- le ipotesi di avviamento di attività agrituristiche ritenute interessanti sotto il profilo della redditività e della sostanziale conservazione dell'uso agricolo del suolo e del rispetto ambientale.

In sintesi dunque, ed in sostanza, si è data applicazione agli obiettivi specifici **a<sub>1</sub>** e **a<sub>2</sub>** più avanti esplicitati.

### **CAP. III      Analisi del territorio rurale**

Il territorio rurale è costituito essenzialmente dal territorio non urbanizzato e, in linea generale, non urbanizzabile, per il quale sorge la necessità di coinvolgere coerentemente strategie politiche finalizzate alla salvaguardia del valore paesaggistico ed ambientale, con altre finalizzate alla garanzia di sviluppo delle attività agricole sostenibili.

La proposta di legge C 2319 per il governo del territorio, < enuncia il principio fondamentale che il territorio rurale è un patrimonio di identità, di biodiversità e di pratiche agronomiche e forestali sostenibili da preservare e da valorizzare. ..omissis... Dovrà essere tutelato e valorizzato lo straordinario patrimonio costituito dai nostri paesaggi agrari e montani, dalle risorse non rinnovabili, a partire soprattutto dall'acqua e dal suolo, oltre che valorizzato il patrimonio dell'architettura rurale >.

Nel territorio rurale la pianificazione perseguita è quella di cui al comma 1°, art 50 della LUR.

Principale obiettivo è l'individuazione delle due grandi classi di ambiti che caratterizzano fondamentalmente il territorio rurale: gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e quelli a vocazione produttiva.

Gli ambiti di rilievo paesaggistico, sotto il profilo dei livelli di valore paesaggistico riconosciuti, con particolare riferimento alle previsioni delle linee di sviluppo urbanistico, sono soggetti alle prescrizioni del QTR o dei *Piani Paesaggistici di Ambito* ( PPA ) con i quali si deve raccordare la classificazione dei siti rurali.

Gli ambiti a vocazione produttiva, individuati e classificati dalla Relazione Pedologica, sono disciplinati dal RUE.

I siti rurali vengono suddivisi in siti funzionali all'attività agricola e siti non più funzionali all'attività agricola, e contemporaneamente vengono ancora suddivisi in siti di importanza storico- testimoniale o ambientale, e siti senza caratteristiche di pregio, e, per ciascuno di essi, nel RUE viene stabilita la corrispondente disciplina di intervento.

Nel territorio rurale, secondo la LUR, sono previsti generalmente:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- nuova urbanizzazione per le esigenze delle aziende agricole.
- nuova, ma congruamente contenuta, edificazione residenziale.

I tre tipi di intervento, nell'ambito di una politica volta a salvaguardare il valore naturale e paesistico del territorio, nonché la contemporanea garanzia di sviluppo sostenibile delle attività agricole, nelle quali sono da comprendere anche quelle zootecniche, sono disciplinati dal RUE in coerenza con la LUR e con gli indirizzi del PTCP.

In apposite tavole, ma non in questa sede, verrà riportato il territorio non urbanizzabile distinto in area agricola, nelle sue diverse sottozone individuate sulla base della qualificazione delle aree come dalla Relazione agro-pedologica, nonché in area forestale e dei fiumi.

La prima, costituita da terreni agricoli e corti rurali, è sottoposta in generale a conservazione del sistema insediativo rurale; la seconda, costituita dalle aree coperte da

bosco, è non urbanizzabile per definizione e soggetta in linea di principio a conservazione integrale.

Non urbanizzabili, perché vincolate ex lege, sono altresì le aree percorse dal fuoco ( con vincolo temporale ), le aree demaniali e quelle soggette agli usi civici fino alla loro affrancazione o liquidazione.

Sono evidenziate le infrastrutture e gli insediamenti storici del territorio rurale, costituiti prevalentemente da strutture insediative puntuali, cioè edifici e spazi liberi pertinenziali, nonché assetti ed infrastrutture territoriali quali elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, insieme alla viabilità storica extraurbana, al sistema delle acque derivate e delle opere idrauliche.

Sono rinvenibili in ambito agro-forestale non solo nuclei storici rurali, ma anche nuclei abitativi di recente formazione, ancorché non tutti funzionali all'attività agricola, e neanche costruiti secondo gli indici ed i parametri delle zone agricole siccome definiti dai precedenti strumenti urbanistici.

La disciplina per l'edificazione nelle zone agricole e forestali sarà oggetto di apposito capitolo del RUE, coerentemente con gli indirizzi e le prescrizioni della LUR, delle Linee Guida, del PTCP e delle risultanze della relazione agro-pedologica.

*Va precisato, con riguardo al territorio agricolo e forestale, che la LUR si propone di salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico e nel contempo di favorire e garantire lo sviluppo di attività agricole e produttive sostenibili sottraendo all'attività agricola quelle aree che presentano una agricoltura magra, ovvero che per la struttura fondiaria interessata rappresentano attività marginale o complementare.*

Ogni intervento edilizio e/o urbanistico deve sempre rispondere, in sostanza, al principio di edificazione funzionale, e cioè a reali esigenze che derivino dalla conduzione del fondo.

*Dalla classificazione del territorio, ai fini della definizione del regime edificatorio, si evince che la conservazione del sistema insediativo rurale, inteso alla stregua delle*

*superiori definizioni, è compresa fra le trasformazioni estensive. Gli interventi possono riguardare sia l'esistente e sia nuovi fabbricati.*

Gli interventi ammessi, nell'ambito della trasformazione estensiva, possono perciò essere non solo di manutenzione in generale, ma anche di potenziamento o di trasformazione limitata degli edifici rurali, nonché di nuova edificazione.

Gli interventi ammessi di nuova edificazione, o di ampliamento, nei limiti e nei casi previsti, sono dipendenti dall'**unità aziendale minima ( UAM ) e dal soggetto attuatore**, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che sono eseguibili da qualsivoglia soggetto.

Gli operatori qualificati possono eseguire interventi urbanistico-edilizi volti al potenziamento dei centri aziendali esistenti ed alla formazione di nuovi centri aziendali.

Gli operatori non qualificati possono eseguire oltre agli interventi di recupero di corti rurali esistenti per usi diversi da quelli agricoli, anche strutture residenziali (ex art 52 LUR ).

Sarà assolutamente vietato realizzare nuovi insediamenti nelle aree agricole che saranno indicate nella apposita tavola, nonché tutto quanto indicato nel comma 3° dell'art 51 della LUR, salvo quanto verrà precisato in ordine agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Ogni trasformazione, ad eccezione dei manufatti funzionali all'attività agricola stricto sensu, non può avvenire che all'interno del perimetro delle corti rurali esistenti, individuando come perimetro della corte rurale il mappale come risulta dal NCT nel quale sono censiti i fabbricati rurali, le corti e quanto altro, ovvero la superficie sottratta alla coltivazione.

Inoltre, per tutte le costruzioni da realizzare ai sensi del Titolo VII della LUR, cioè nel territorio agro-forestale, opera l'art 56 della legge:

*< all'atto del rilascio del titolo abilitativo, viene istituito un vincolo di non edificazione relativamente alla sola superficie agraria asservita, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari > ( comma 1)*

*< Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul territorio dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, riduce od elimina il vincolo >. ( comma 2 )*

La parte urbanizzabile del territorio agricolo nel presente Piano è costituita da tutte le aree siccome individuate edificabili dagli strumenti urbanistici vigenti e purché territorialmente compatibili, e sono ampliate in ragione della edificazione successiva alla data di approvazione degli stessi, e questi ampliamenti restano, però, attualmente alla stregua di previsioni strutturali e ricognitive la cui attuazione è subordinata alla definizione di piani attuativi unitari previsti dalla LUR, e sempre che siano compatibili con le determinazioni dei Piani Paesaggistici di Ambito.

Queste aree sono individuate in apposita tavola.

#### Misure di salvaguardia.

Prevede l'art 58 della LUR che *< dalla data di adozione del QTR ( e quindi delle Linee Guida. n.d.r. ) si applicano le misure di salvaguardia di cui alla L. 03/11/52, n° 1902, e sue modificazioni ed integrazioni >.*

A scala comunale le misure di salvaguardia sono dettate dall'art 60 della LUR nel quale è previsto che *< Il responsabile dell'UTC, sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, quando accerti che tali domande siano in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal comune e con le misure di salvaguardia del QTR e del PTCP. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto >.*

Poiché il QTR ha valore di piano urbanistico – territoriale a valenza paesaggistica ( ex comma 2°, art 17 LUR ), in attesa della sua approvazione, lo Schema Base della Carta Regionale dei Luoghi ( S.B.C.R.L ) *“ rimanda alle norme vigenti per le aree già sottoposte a regime di tutela e propone misure di salvaguardia per le aree che esprimono particolari valori dal punto di vista ambientale e per le quali Leggi Statali e*

*Decreti Ministeriali demandano alla Regione appositi provvedimenti regolativi.....omissis.....lo Schema Base della Carta Regionale dei Luoghi, in attesa dell'approvazione del QTR, registra il regime di tutela prescritto per le principali aree protette in Calabria, alle cui specifiche norme rimanda. " ( Così le Linee Guida: Parte I^, Cap. V)*

In particolare:

All'esterno delle aree urbanizzate, ad eccezione delle aree a vocazione agricola, la cui disciplina di intervento è regolata sulla base delle indicazioni della LUR, di concerto con la relazione agro- pedologica, e dei siti agricoli storici per i quali è prevista una particolare disciplina di interventi in coerenza con quanto fino ad ora esposto, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché attrezzature ed impianti finalizzati alla fruizione delle risorse ambientali.

Secondo il generale disegno della LUR, e secondo gli indirizzi delle Linee Guida e del PTCP, per le diverse aree si prevede:

**A)**- per le aree boscate censite, al fine della salvaguardia del patrimonio naturalistico e paesistico, sono consentiti gli interventi edilizi di:

**a-** recupero dell'esistente ai fini abitativi o agrituristici;

**b-** impianti e servizi necessari alla silvicoltura, alla migliore utilizzazione del bosco ed alla sua conservazione, valorizzazione e sviluppo, con ripristino della viabilità forestale;

In queste aree sono vietati tutti gli interventi che comportino danno ecologico e paesistico, quali:

**c-** prelievo non regolamentato di biomassa;

**d-** nuove infrastrutture ed impianti che non prevedano opportune misure di tutela dei valori paesistici e di continuità della biocenosi;

**e-** movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio.

**B)**- per l'ambito fluviale, in disparte l'indefettibile rispetto del vincolo ex art 142 comma 1 lettera c) del DLgs 42/04, ogni intervento dovrà essere uniformato a criteri di salvaguardia e tutela degli elementi naturali presenti e vietando ogni manomissione che ne alteri i caratteri indispensabili alla loro conservazione.

Il PSA, subordinatamente a quanto verrà meglio precisato in sede di RU, potrà prevedere in questo ambito aree destinate alla valorizzazione turistico- ricreativa e sportiva esclusivamente per attrezzature di uso pubblico, con eventuale concorso degli operatori privati, e relative alla fruizione del bene e compatibilmente con le precauzioni dettate dallo studio geologico.

Relativamente agli insediamenti preesistenti in ambiti boscati, atteso che essi non rientrano in ambiti vincolati quali le RNB, i SIC e le ZPS, si può prevedere nel Piano la trasformazione per integrazione nell'insieme urbano di una modesta area marginale compatibile col PAI e con le caratteristiche fisiche e geomorfologiche del suolo.

E' evidente dunque, da quanto sopra riportato, che la pianificazione deve perseguire non solo lo sviluppo dell'agricoltura sostenibile multifunzionale, preservando il territorio rurale nelle sue funzioni economiche, ma anche promuovere il mantenimento delle comunità rurali, in particolare di quelle collinari, in quanto esse costituiscono il presidio del territorio, indispensabile per la sua salvaguardia.

*In questa logica, e con questi scopi, è evidente la necessità di potenziare le reti tecnologiche e le attrezzature collettive.*

E' prevista, pertanto, nel presente Piano la trasformazione per integrazione nell'insieme urbano di aree strettamente connesse agli insediamenti preesistenti, accertata la compatibilità con le risultanze dello studio geologico e con le caratteristiche dell'uso del suolo.

Alla esigua quantità di suolo interessato, prevista nel PSA, verrà applicato, ai fini della quantità di edificazione, quanto previsto per le aree in ATUP, nonché particolari prescrizioni di mitigazione degli impatti ambientali.

La tutela del bene indicato dalla norma, tuttavia, non viene disattesa per effetto del carattere urbanizzabile impresso a queste aree.

Infatti nella tutela del bene il fine da perseguire è quello diretto ad evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, vietando interventi che arrechino stravolgimento o deturpazione dei luoghi. La tutela deve essere esercitata tenendo presenti tutti gli elementi, quali terreno, strade, vegetazione, che concorrono a dare ad ogni località peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio nei segni e documenti della sua complessa e multiforme vicenda storica.

Da qui l'esigenza di una tutela unitariamente intesa e la considerazione che la conservazione non è sinonimo di cristallizzazione, posto che tutela e valorizzazione non sono che due momenti confluenti nell'unico impegno che, anche alla luce della legge vigente, siamo chiamati ad assolvere, con la consapevole certezza che diversamente operando si cadrebbe nell'eccesso *summum ius, summa iniuria*, e senza con ciò volere accreditare la tesi di un affievolimento dell'esigenza di tutela sulla base della circostanza che un'area è prevalentemente urbanizzata ed edificata al punto da poterla caratterizzare alla stregua di ambito del territorio urbano consolidato, poiché la rilevata circostanza non è idonea ad eliminare il vincolo, ma neanche può trovare ingresso una sorta di tautologica equazione bosco uguale pregio ambientale.

Le amministrazioni comunali dell'Unione intendono appunto, accogliendo le indicazioni del PTCP, temperare l'esigenza della valorizzazione e dello sviluppo del territorio con quella della tutela ambientale.

Viene in rilievo, pertanto, la necessità di valutare il grado di pregio paesistico delle aree allo stato attuale e successivamente quali interventi, definiti nella loro ampiezza e qualità, ritenere ammissibili in conseguenza della loro influenza sulla sensibilità paesistico-ambientale dell'area de qua, nelle more di adeguamento del PSA ai PPD'A. Siffatta valutazione è affidata al POT ed ai PAU.

*I parametri da osservarsi, quali altezza massima, distanze da confini, da fabbricati e dalle strade, nonché la tipologia e gli standard sono precisati nel RUE.*

Si comprende facilmente che il Piano, allo stato degli strumenti di pianificazione sovraordinati esistenti, non può delimitare e disciplinare ambiti di valenza paesaggistica ed ambientale, ancorché una tale possibilità sia prevista al 3° comma, lettera j) dell'art 20 della LUR.

E' evidente che una tale possibilità sarebbe in contrasto con quanto previsto dalla lettera h), aggiunta al comma 3° dell'art 17, la quale prevede che gli ambiti a valenza paesaggistica siano individuati dal QTR il quale esplica la sua valenza paesaggistica o direttamente o attraverso i Piani Paesaggistici di Ambito, PPD'A ( comma 4bis aggiunto all'art 17 ) i quali attualmente non esistono.

Da ciò discende, ovviamente, al contrario di quanto previsto dall'art 18 comma 2 della LUR in base al quale il PTCP dalla data della sua approvazione costituisce, in materia di pianificazione paesaggistica, ( " unico " ) riferimento per gli strumenti comunali di pianificazione, che il PTCP non costituisce strumento programmatico e normativo di valenza paesaggistica, e di conseguenza, in ordine alle questioni ambientali, ad esso non può fare riferimento il Piano, se non sotto il profilo del riferimento alla struttura ambientale e forestale con le conseguenti necessarie tutele generalizzate ed indistinte.

Queste aggiunte e correzioni della LUR, intervenute con l'approvazione delle " Modifiche e integrazioni alla legge 16/04/02, n° 19 " in data 30/01/06, secondo quanto riportato nella Relazione descrittiva in ordine alla proposta di modifica, < *si rendono necessarie per aggiornare la legge urbanistica regionale in materia di pianificazione paesaggistica alla luce di quanto disposto dal Codice Urbani, DLgs 42/04* >, ancora modificato dal DLgs 62/08.

Una volta approvato il QTR, o i PPD'A, rispettivamente equivalenti, il QTR al Piano Paesaggistico ( ex art 143 del Codice ), ed i PPD'A agli ambiti omogenei ( ex art 143 del Codice ), e di conseguenza tutto quanto previsto nell'art 143, il PTCP può indirizzare strategie e scelte secondo la valenza paesaggistica del QTR per i suoi diversi ambiti.

Dopo le approvazioni di cui sopra, il PTCP, a far data dalla sua approvazione, o adeguamento, costituisce strumento programmatico e normativo di valenza paesaggistica e, come tale, riferimento per il PSA.

Solo questa ricostruzione logico – sistematica può dare senso alla lettera j) del comma 3° dell'art 20 della LUR, altrimenti in contrasto con il comma 3° dell'art 17 e con l'art 17bis della LUR come modificata dalla L.R. n° 14/06.

Sono sottoposti alle disposizioni del Titolo I, e quindi soggetti al regime dell'autorizzazione ex art 146, ai sensi dell'art 136 come modificato dal DLgs 26/03/08 n° 62 , le cose immobili che hanno cospicui caratteri di singolarità geologica o memoria storica, nonché i centri e i nuclei storici.

Pertanto fino all'approvazione dei PPd'A, aventi valenza paesaggistica cogente per tutti gli strumenti urbanistici, tutte le aree di cui all'art 142 del Codice sono sottoposte a tutela indifferenziata ed indistinta, onde qualsivoglia modificazione deve essere autorizzata ex art 146 del Codice.

Fino all'adeguamento del nuovo strumento urbanistico ( PSA ) alle prescrizioni dei PPd'A, si osserveranno le misure di salvaguardia e quindi nelle aree in esso comprese e sottoposte a tutela ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dal restauro e risanamento conservativo è subordinato al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art 146 del Codice.

All'interno del sistema naturalistico, sia della struttura forestale e sia della struttura ambientale, da intendersi quindi alla stregua di ambito vincolato soggetto ad autorizzazione paesaggistica fino all'approvazione dei PPd'A, avendone i requisiti, la richiesta di interventi edilizi ex novo, nei casi di motivata e dimostrata necessità e/o di interesse generale, e per quelli funzionalmente legati all'attività agricola effettuati nel rispetto della normativa di settore e nelle aree all'uopo indicate anche, ove necessario, sulla base delle risultanze della Relazione agro- pedologica, dovrà essere sempre corredata della **Relazione paesaggistica**, i cui criteri e contenuti sono quelli di cui all'Allegato al DPCM 12/12/05, e che costituirà per l'Amm/ne competente la base di riferimento essenziale per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art 146, 5° comma del DLgs 22/01/04 n° 42 ( *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* ), come modificato dal DLgs 157/2006.

La Relazione paesaggistica, nei limiti e nei contenuti adeguati al contesto paesaggistico, nonché la relazione tecnica energetica di particolare rilevanza nelle aree collinari, dovranno sempre corredare la richiesta di qualsivoglia intervento edilizio nelle aree vincolate, compreso quello funzionalmente legato all'attività agricola.

Non si può tuttavia disconoscere che qualunque azione antropica finalizzata ad insediamenti abitativi, ancorché talvolta indifferente rispetto ad alcune delle categorie di impatto ambientale, o talvolta anche positivo, comporta sempre una seppur minima dequalificazione paesistica dovuta alla necessaria introduzione di elementi incongrui quali, nel caso che ci occupa, strade, parcheggi e manufatti vari.

Allo scopo di ridurre il più possibile il livello di sensibilità degli elementi dequalificanti, si prevede l'adozione di idonei criteri costruttivi e materiali da impiegare, nonché criteri di esecuzione delle strade e dei parcheggi, che costituiscono gli elementi più significativi anche ai fini del rispetto idrogeologico, finalizzati a ridurre al minimo accettabile scavi, rilevati e modestissime opere di contenimento da realizzare sempre con elementi lapidei.

Sicché le opere di urbanizzazione dovranno comportare modestissime modificazioni morfologiche e/o orografiche della zona.

I manufatti emergenti, che possono essere considerati, *stricto sensu*, elementi incongrui, possono porsi in armonico adeguamento paesistico nel rispetto degli specifici criteri costruttivi previsti.

La modificazione dell'uso del suolo, che tuttavia si produce, non può essere considerata nel senso di una modificazione della morfologia *lato sensu*.

Attesa la trascurabile condizione qualitativa paesistica delle aree urbanizzate, si può inferire anche la scarsa probabilità che le interrelazioni, sorgenti dalla sua ulteriore urbanizzazione, possano agire sugli ecosistemi violandone la funzionalità e compromettendone la fruibilità da parte delle generazioni future.

In conclusione si ritiene, nella piena consapevolezza della primaria ed essenziale competenza che spetta all'amm/ne comunale, in ordine alla tutela paesistico-ambientale del proprio territorio, quanto segue.

Le aree de quibus, in genere non presentano una valenza paesistico-ambientale attuale di particolare pregio degno di una tutela generalizzata ed indistinta, e con ciò non si vuole accreditare la tesi di un affievolimento dell'esigenza di tutela sulla base della circostanza che una data zona è prevalentemente urbanizzata ed edificata al punto da poterla caratterizzare alla stregua di ambito del territorio urbano consolidato, poiché la rilevata circostanza non è idonea ad eliminare il vincolo.

L'esistenza del vincolo legale e l'esigenza di tutela ad esso sottesa hanno indotto i sottoscritto e la sua attenta collaboratrice, in accordo le amm/ni dell'Unione, a ritenere il bene meritevole di tutela caratterizzando le aree con indici e parametri tali da non consentire interventi massicci, e pertanto è ragionevolmente sufficiente, per la sua tutela paesistico-ambientale, quanto previsto in ATUP, ai fini della suddivisione del territorio, e nel RUE, ai fini della tipologia insediativa e dei relativi parametri, coniugando così lo sviluppo del territorio con la sua salvaguardia ambientale anche in armonia con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio.

## **Cap. IV                      Vincoli**

### *E' interessante per la sua singolarità esaminare preliminarmente il vincolo idrogeologico nel territorio di S. Sofia*

Con deliberazione n° 21 della *Commissione Speciale Permanente per l'Agricoltura le Foreste e l'Economia Montana* presso la CCIAA di Cosenza, veniva sottoposto a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art 1 della legge 30/12/1923 n° 3267, la quali totalità del territorio comunale di Santa Sofia, ad eccezione della fascia di terreni adiacenti il fiume Crati e del centro abitato inclusa in apposita sottozona.

Orbene, gli effetti del vincolo idrogeologico si possono riassumere in due categorie. La prima è riferita agli interventi antropici che necessitano, ex art 7 della citata legge, dell'autorizzazione amministrativa. La seconda è riferita ai movimenti di terra che non costituiscono trasformazioni i quali, in forza del rinvio operato dall'art 8 della legge, sono soggetti alle c.d. prescrizioni di modalità e non ad autorizzazione.

Alle leggi regionali che si sono succedute, e nelle quali l'urbanistica si faceva carico della protezione delle aree boscate e di tutela del suolo, era mancata la volontà di conformare l'attività urbanistica al rispetto sic et simpliciter della destinazione forestale.

L'intervento di una diversa connotazione della relazione fra urbanistica e terreni boscati, si rinviene finalmente nella L. 431/85 ( c.d. legge Galasso ) che estende il vincolo paesaggistico- ambientale all'intera categoria dei terreni boscati insieme ad una serie di beni ed aree tipologiche e strutturali al nostro paesaggio- ambiente senza il ricorso all'intervento discrezionale amministrativo come nella L. 3267/1923 e nella L. 1497/1939.

Nella L. 431/85 manca, però, ancora la definizione di bosco, assente nell'ordinamento statale che evidentemente la considerava la metagiuridica.

In assenza di una normativa statale che precisasse anche il significato di area boscata per rivalutare in modo certo la violazioni della legislazione di tutela, questa esigenza viene raccolta dalle regioni.

Con la LUR 19/02 viene superato il ricorso all'autorizzazione amm/va discrezionale per realizzare una definitiva normativa oggettiva prevista ex comma 3, sub c) dell'art 20 della legge. Con questi criteri verranno definiti i limiti idrogeologici del territorio di S. Sofia in seno alla Conferenza di Pianificazione.

Oltre al vincolo idrogeologico ut supra, saranno considerati anche gli altri numerosi vincoli gravanti sul territorio.

I vincoli si suddividono in due grandi categorie:

**A ) - vincoli ricognitivi;**

**B )** - vincoli conformativi.

**A )**- I vincoli ricognitivi, detti anche “ a carattere originario “ ( v. Corte Cost., sentenza n° 56/68 ), sono quelli che ineriscono al bene per le caratteristiche intrinseche al territorio o alle costruzioni.

Si tratta di beni paesistico – ambientali e culturali, cioè storico – artistici o storico – architettonici o storico- testimoniali. Essi possono essere di carattere tutorio o inibitorio.

La materia specifica di questi vincoli è attualmente disciplinata dal DLgs 42/04 ( *Codice dei beni culturali e del paesaggio* ) che rielabora, in buona sostanza, le preesistenti leggi in materia ( L. 29/06/1939, n° 1497 e L. 01/06/1939, n° 1089 ).

In particolare i beni soggetti a vincolo paesaggistico sono ripartiti in due classi.

La prima classe, disciplinata nella Parte Terza del Codice, *i.e.* quella dei beni paesaggistici, e costituita dai beni indicati nell’art 142, si riferisce ai beni tutelati *ex lege*, già indicati dalla c.d. legge Galasso: trattasi di beni aventi requisiti naturalistici di comune ed universale accertabilità, quali quelli di cui alle lettere a), b), d), e), g), i dell’art 142; altri beni, invece, sono determinati solo indirettamente dalla legge, attraverso il rinvio ad atti formali dell’autorità competente, presupposto necessario dell’instaurazione del vincolo, il quale altrimenti resterebbe condizionato da valutazione soggettiva.

Fra questi: i fiumi e torrenti, tutelati nella lettera c), sono quelli iscritti negli appositi elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n° 1775 ( *Testo unico delle acque* ); i parchi e le riserve, tutelati nella lettera f), sono quelli istituiti con appositi decreti presidenziali o ministeriali, ovvero con decreti regionali; i beni tutelati nella lettera h), *i.e.* le aree assegnate alle università agrarie presuppongono un atto amministrativo di assegnazione, mentre le zone gravate da usi civici presuppongono l’esistenza di uno dei modi di costituzione degli usi civici stessi ( *ad es: l’uso collettivo immemorabile, la concessione sovrana, i contratti fra universitates* ); le zone umide, tutelate nella lettera i), sono quelle incluse nell’elenco di cui al DPR 13/03/76 n° 448; infine le zone di interesse archeologico, di cui alla lettera m), sono quelle individuate da appositi provvedimenti delle autorità amministrative competenti in materia.

La seconda classe è costituita da beni oggetto di tutela specifica, i quali vengono individuati selettivamente in base alla procedura dettata dallo stesso decreto e sottoposti a specifico vincolo.

L'art 134 del *Codice* elenca il campo di individuazione generale di questi beni suscettibili di selezione, tra i quali quelli di cui alla lettera a), le aree di cui all'art 142 sopra considerato, e quelli previsti dagli articoli 143 e 156 del Codice.

Nel sistema dei vincoli ricognitivi, ripreso dal *Codice*, risulta che accanto al vincolo paesaggistico va considerato quello culturale ( ex lege 01/06/1939, n° 1089 ) disciplinato nella Parte Seconda del Codice, dagli articoli 10 ed 11, nonché quelli per i quali interviene apposita dichiarazione di vincolo - sia diretto che indiretto - da parte della Competente Soprintendenza Regionale ( comma 6°, art 14, Parte seconda del Codice ).

Riguardo ai prefati vincoli il PTCP si raccorda ed approfondisce i contenuti del QTR ( *Quadro Territoriale Regionale* ).

**B)-** I vincoli conformativi sono quelli che nascono dalla necessità di salvaguardia di particolari oggetti pubblici e consistono nelle limitazioni o qualificazioni urbanistiche finalizzate alla necessità di salvaguardia, quali zone di rispetto, distanze, procedure. Sono i cosiddetti vincoli urbanistici, fra i quali annoveriamo anche il PAI ( *Piano di Assetto Idrogeologico* ).

**Gli usi ammessi nei nuclei storici rurali.**

***Gli usi ammessi sono:*** residenziale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività produttive non nocive alla salute pubblica, ostelli per la gioventù, agriturismo, campeggi, case appartamenti vacanze.



- strade, spazi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, stazioni e fermate del sistema del trasporto pubblico, parcheggi pubblici principalmente al servizio diretto dell'insediamento locale.

***Per tutti gli insediamenti esistenti e previsti, le infrastrutture devono risultare adeguate non solo localmente ma anche nel loro rapporto di insieme.***

La verifica dello stato dei sistemi infrastrutturali presenti nei territori comunali dell'Unione è stata effettuata mediante riscontri diretti e mediante indagini presso gli UU.TT.CC. allo scopo di accertare funzionamento ed eventuali carenze delle reti tecnologiche.

#### Attrezzature e spazi collettivi

Essi comprendono l'insieme degli impianti, delle opere e degli spazi attrezzati a servizio della collettività per una migliore qualità della vita, ed attengono, precisamente, a:

- istruzione;
- assistenza, servizi sociali e sanitari;
- attività culturali;
- pubblica amministrazione, pubblica sicurezza e protezione civile;
- culto;
- spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- spazi aperti per usi pubblici collettivi;
- parcheggi pubblici aggiuntivi a quelli destinati principalmente al servizio dell'insediamento locale.

Nel futuro POT viene stabilita, per ciascun settore in cui il PSA suddivide il tessuto insediativo, la dotazione complessiva con riguardo alle diverse tipologie sopra elencate.

La situazione attuale, sia per quanto attiene alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e sia per quanto attiene alle attrezzature e spazi collettivi, e sia anche per quanto attiene alle dotazioni ecologiche ed ambientali, si presenta articolata nei cinque territori comunali, nei termini che in prosieguo di tempo verranno dettagliati. Nel suo complesso si presenta carente e squilibrata nelle varie zone dell'insediamento, sia sotto

il profilo quantitativo che qualitativo, salvo le opere per la distribuzione dell'acqua potabile, della rete fognaria, della pubblica illuminazione, del gas e delle telecomunicazioni, complessivamente accettabili.

Poiché non è stata ancora emanata dalla G.R. la deliberazione di cui al comma 3° dell'art. 53 della LUR, al fine di poter valutare quantità e qualità degli standard urbanistici di cui allo stesso art. 53, la valutazione, almeno sotto il profilo quantitativo, deve essere effettuata applicando il DM 1444/68, mentre sotto il profilo qualitativo è evidente che quanto previsto nell'art 53 della LUR ha carattere di norma precettiva.

Specificamente in ordine agli standard di qualità urbana, *i.e.* attrezzature e spazi collettivi, la LUR 19/02 introduce una innovazione profonda, dacché alla dimensione quantitativa ex DM 1444/68 aggiunge la dimensione qualitativa prestazionale, indicando i seguenti parametri di riferimento da considerare per la determinazione degli standard: accessibilità; funzionalità ed adeguatezza tecnologica; distribuzione territoriale; economicità di gestione; fruibilità e sicurezza per i cittadini di ogni età e condizione.

Nella fase transitoria, cioè fino all'emanazione della Deliberazione della G.R. di cui all'art. 53 della LUR, almeno sotto il profilo quantitativo, continua ad applicarsi il vecchio decreto 1444/68 il quale, com'è noto, prevede, ex art. 3, per gli insediamenti residenziali una dotazione di standard pari a 18 mq/ab, ripartiti nelle quattro voci in cui si articola la dotazione, nonché la dotazione di standard per attrezzature pubbliche di interesse generale, in misura di 17,50mq/ab, ripartiti nelle tre voci in cui si articola la dotazione, alla stregua di *“ quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali nelle singole zone territoriali omogenee “* ( art. 4 ).

La prescrizione dell'applicazione rigorosa del DI 1444/68 di cui al comma 3 dell'art. 20 della LUR 19/02, va intesa nel senso di assicurare, mediante il DI 1444/68, un minimum di standard, di talché appare ovvia l'opportunità di una necessaria interpretazione atteso che il lasso di tempo di quaranta anni trascorso dalla sua emanazione comporta un panorama di modificazioni territoriali mutato rispetto al 1968, e tale interpretazione non può che attenere alla valenza semantica di *“ abitante insediato “* o *“ abitante da insediare “*, nonché al valore di 80 mc ad esso attribuito dal decreto.

Prescindendo dalla considerazione che lo stesso DI 1444/68, nel 3° comma dell'art. 3, prevede la possibilità di ampliare il prefato valore fino a 100mc/ab, le mutate condizioni sociali ed economiche intervenute negli ultimi quaranta anni e le specifiche condizioni nelle differenti realtà territoriali, implicano diverse proposte quantitative della dotazione di volume per abitante insediato o da insediare.

Nel presente piano si assume la dotazione di superficie abitativa utile pari a 50mq/ab ( cui consegue la dotazione di volume convenzionale pari a 127mc/ab ) come riferimento per definire un ( 1 ) abitante insediato o da insediare ai fini del calcolo degli standard.

In ordine a quest'ultimo tema è quanto mai opportuno formulare alcune importanti considerazioni.

La mancata distinzione, nel citato decreto, tra “ abitanti insediati “ e “ abitanti da insediare “, si conclude col parametro unico espresso in metri cubi in una corrispondenza assoluta tra previsione insediativa e fabbisogno abitativo, del tutto ovvia e condivisibile nel periodo in cui viene concepita, finalizzata e funzionale ad una politica urbanistica di contenimento della crescita urbana, in un periodo di espansione assai spesso non correlata alle necessarie dotazioni territoriali, in alcuni casi priva anche delle indispensabili opere di urbanizzazione.

Oggi in Italia sono mutate le problematiche del dimensionamento dello strumento del governo del territorio poiché alla fase di espansione si è sostituita una fase di trasformazione urbana.

Il criterio che ha governato l'urbanistica nella fase di espansione è oggi incongruo ed anacronistico, attesi l'arresto della crescita demografica, la disponibilità del patrimonio edilizio esistente e le diverse condizioni strutturali del mercato immobiliare che non può prescindere dalla considerazione che la domanda abitativa è notevolmente mutata, nel senso che abbiamo raggiunto un tasso di proprietà individuale ormai prossimo all'80%, anche se di fatto rimangono ancora fasce di bisogno da soddisfare, il che comporta una domanda abitativa alla quale non si può rispondere con il vecchio parametro del fabbisogno con riferimento al patrimonio edilizio, ma con riferimento alla persona ed alle richieste di miglioramento delle condizioni abitative. Si potrebbe definire questa

nuova stagione alla stregua di “ epoca romantica dell’urbanistica “ , diversa dalla precedente che si potrebbe definire “ epoca illuministica dell’urbanistica “.

Dall’analisi degli strumenti urbanistici vigenti nei territori dell’Unione, nonché dall’indagine diretta dello stato di fatto, si è ottenuta la verifica delle aree a standard, ex DI 1444/68, nei termini che seguono.

Dal citato DI 1444/68 si ha:

A = aree per l’istruzione primaria 4,50 mq/ab;

B = aree per attrezzature di interesse comune 2mq/ab;

C = aree per spazi pubblici attrezzati e per lo sport 9mq/ab;

D = aree per parcheggi 2mq/ab;

E = aree per istruzione superiore ( esclusa università ) 1,50mq/ab;

F = aree per attrezzature sanitarie 1mq/ab;

G = aree per parchi urbani e territoriali 15mq/ab.

Per il territorio di S. Sofia – abitanti 3.131

	Per legge ( mq )	Esistenti ( mq )	Differenza ( mq )
A -	$4,50 \times 3.131 = 14.089$	11.975	- 2.114
B -	$2,00 \times 3.131 = 6.262$	8.405	+ 2.143
C -	$9,00 \times 3.131 = 28.179$	19.450	- 8.729
D -	$2,00 \times 3.131 = 6.262$	4.535	- 1.727
E -	$1,50 \times 3.131 = 4.696$	0	- 4.696
F -	$1,00 \times 3.131 = 3.131$	175	- 2.956
G -	$15 \times 3.131 = 46.965$	0	- 46.965

Sommano 109.584 44.540 - 20,80

Dotazione attuale  $44.540\text{mq}/3.131\text{ab} = 14,23\text{mq}/\text{ab}$  con un deficit di  $(35,50 - 14,23)\text{mq}/\text{ab} = 21,27\text{mq}/\text{ab}$ .

Per il territorio di S. Demetrio: abitanti 3.944

	Per legge ( mq )	Esistenti ( mq )	Differenza ( mq )
A -	$4,50 \times 3.944 = 17.748$	11.832	- 5.916
B -	$2,00 \times 3.944 = 7.888$	4.193	- 3.745
C -	$9,00 \times 3.944 = 35.496$	24.764	- 10.732
D -	$2,50 \times 3.944 = 9.860$	6.215	- 3.645
E -	$1,50 \times 3.944 = 5.916$	8.000	+ 2.084
F -	$1,00 \times 3.944 = 3.944$	840	- 3.104
G -	$15 \times 3.944 = 59.160$	0	- 59.160
Sommano	140.012	55.794	- 84.218

Dotazione attuale  $55.794/3.944 = 14,14\text{mq}/\text{ab}$  con un deficit di  $(35,50 - 14,14)\text{mq}/\text{ab} = 21,36\text{mq}/\text{ab}$

Per il territorio di S. Cosmo – abitanti 702

	Per legge ( mq )	Esistenti ( mq )	Differenza ( mq )
A -	$4,50 \times 702 = 3.159$	1.400	- 1.759
B -	$2,00 \times 702 = 1.404$	5.460	+ 4.056
C -	$9,00 \times 702 = 6.318$	16.650	+ 10.332

D -	2,00 x 702 =	1.404	750	-	654
E -	1,50 x 702 =	1.053	0	-	1.053
F -	1,00 x 702 =	702	0	-	702
G -	15,00 x 702 =	10.530	0	-	10.530
Sommano		24.570	24.260	-	310

Per il territorio di Vaccarizzo – Abitanti 1.326

	Per legge ( mq )	Esistenti ( mq )	Differenza ( mq )	
A -	4,50 x 1.326 =	5.967	5.885	- 82
B -	2,00 x 1.326 =	2.652	3.112	+ 460
C -	9,00 x 1.326 =	11.934	6.000	- 5.934
D -	2,50 x 1.326 =	3.315	0	- 3.315
E -	1,50 x 1.326 =	1.989	0	- 1.989
F -	1,00 x 1.326 =	1.326	996	- 330
G -	15 x 1.326 =	19.890	0	-19.890
Sommano		47.073	15.993	-31.080

Dotazione attuale 15.993mq/1.326ab = 12,06mq/ab con un deficit di ( 35,50 – 12,06 )mq/ab = 23,44mq/ab

Per il territorio di S. Giorgio: abitanti 1.709

	Per legge ( mq )	Esistenti ( mq )	Differenza ( mq )	
A -	4,50 x 1.709 =	7.690	2.245	- 5.445
B -	2,00 x 1.709 =	3.418	7.202	+ 3.784

C -	9,00 x 1.709 =	15.381	8.800	-	6.581
D -	2,00 x 1.709=	3.418	0	-	3.418
E -	1,50 x 1.709 =	2.565	0	-	2.565
F -	1,00 x 1.709 =	1.709	120	-	1.589
G -	15 x 1.709=	25.635	0	-	25.635
Sommano		59.816	18.367	-	41.449

Dotazione attuale 18.367 mq/ 1.709ab = 10,75mq/ab con un deficit di (35,50 – 10,75)mq/ab = 24,25mq/ab

### Infrastrutture

Dotazione idrica pro capite.

Dai dati desumibili dall'ATO-1 Calabria 1998 ( Fonte: Progetto Epsilon ) risulta che:

I comuni di S. Sofia e Vaccarizzo sono classificati con una dotazione idrica inferiore al valore di riferimento; più precisamente:

- S. Sofia : risulta una dotazione lorda di 149l/ab; netta 63l/ab;
- Vaccarizzo: risulta una dotazione lorda di 246l/ab; netta 86l/ab;

Per i comuni di S. Demetrio, S. Cosmo e S. Giorgio si ha:

- S. Demetrio, una dotazione lorda di 272l/ab; netta 150l/ab;
- S. Cosmo, una dotazione lorda di 588l/ab; netta 117l/ab;
- S. Giorgio, una dotazione lorda di 1078l/ab; netta 116l/ab.

Gli impianti di depurazione nel territorio dell'Unione sono così distinti:

- S. Sofia: 5 impianti di depurazione; abitanti non serviti attuali = 0; futuri = 0;
- S. Demetrio: 9 impianti di depurazione; abitanti non serviti attuali = 0; futuri = 0;
- S. Cosmo: 1 impianti di depurazione; abitanti non serviti attuali = 0; futuri = 0;

- Vaccarizzo: 1 impianti di depurazione; abitanti non serviti attuali = 0; futuri = 0;
- S. Giorgio: 1 impianti di depurazione; abitanti non serviti attuali = ?; futuri = 0;

dallo studio depurativo fognario per i comuni dell'area " Esaro- Crati " del PTCP.

Produzione rifiuti urbani differenziati nel 2005.

S. Sofia e S. Giorgio da 500 a 1000 tonnellate;

S. Demetrio da 1000 a 5000 tonnellate;

S. Cosmo dato non disponibile;

Vaccarizzo da 0 a 500 tonnellate.

Nel territorio dell'Unione non sono presenti discariche di RU attive.

Sotto il profilo ecologico il territorio dell'Unione è caratterizzato dal valore di biopotenzialità calcolato in precedenza e pari a 177.324.865Kcal/mqanno.

### **1. Problematiche e tendenze al contorno del territorio dell'Unione**

Gli aspetti più interessanti del tema sono le tendenze dei comuni confinanti di Corigliano C., Terranova e Tarsia.

Il territorio dell'Unione confina ad ovest con il fiume Crati e con il territorio di Bisignano, a sud con i territori di Bisignano ed Acri, ad est con il territorio di Corigliano C., a nord con i territori di Corigliano C., Tarsia e Terranova da Sibari.

Lungo i confini sud ed est del territorio dell'Unione, stante anche la particolare situazione morfologica del terreno, non si rilevano tendenze alla trasformazione urbanistica salvo interventi puntuali la cui probabile consistenza resterà irrilevante anche sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Lungo il confine sud-ovest sembra doversi rilevare una situazione analoga a quella relativa al confine sud ed est.

Il confine nord – ovest sembra interessato da una tendenza agli insediamenti produttivi in ragione sia della particolare morfologia del terreno e sia per lo stato della infrastruttura viaria molto più competitiva rispetto a quella delle aree a sud e ad est del territorio. Considerazioni e valutazioni analoghe sono predicabili per tutta l'estensione del confine a nord.

Lo sviluppo delle attività produttive, anche sotto il profilo della produzione agricola, deve essere inteso alla stregua di una più ampia accezione rispetto a quella limitata ad un prevalente generico sviluppo locale che sarebbe notevolmente riduttivo se basato solo sulle previsioni dello sviluppo locale. Il reperimento e il dimensionamento delle aree per lo sviluppo delle attività produttive, intese nella più ampia accezione del termine, deve correlarsi alla scelta delle aree urbanizzabili, non soggette a vincoli inibitori, caratterizzate da valori concorrenziali, quali la stessa disponibilità delle aree, la facilità di accesso e la vicinanza alle grandi vie di comunicazione, la quantità e la qualità dei servizi pubblici, la dotazione delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, nonché la gestione integrata delle stesse aree, in particolare se trattasi delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate ( APEA ).

L'individuazione di queste aree non può prescindere dalla loro localizzazione selettiva sotto il profilo dell'accessibilità e della compatibilità ambientale e dell'uso del suolo.

Considerate sotto i superiori profili, è abbastanza coerente individuare quali aree preferibilmente destinate alle attività produttive, generalmente intese, quelle:

- per il territorio di S. Sofia poste lungo il confine nord ovest;
- per il territorio di S. Demetrio poste lungo il confine nord che si estende dal torrente " Galatrella " fino all'area denominata " S. Agata Policani ";
- per il territorio di S. Giorgio poste lungo il confine nord lungo il torrente " Occhio di Lupo ", nonché l'area a nord a destra del torrente " Malfrancato ";
- per i territori di Vaccarizzo e S. Cosmo non valgono, se non in misura assai ridotta, le condizioni localizzative e di uso del suolo di cui ai tre precedenti territori.

Gli obiettivi strategici che il PSA intende perseguire e la procedura di valutazione ambientale strategica cui questi vanno sottoposti sono oggetto del relativo separato Rapporto Ambientale Preliminare da intendere strettamente collegato al presente documento preliminare e quivi interamente allegato.

Terminata la Conferenza di Pianificazione, in conformità con le risultanze di essa e in coerenza con gli obiettivi generali e strategici sottoposti a VAS, il PSA indicherà le opportune direttive al RUE ed al POT ( relativamente ai comparti individuati in linea di massima ), nel senso che, individuati per ciascuno di essi la localizzazione, la superficie totale urbanizzabile, nonché i caratteri morfologici e funzionali, verranno indicati, di concerto con le amm/ni comunali dell'Unione, la disciplina generale di intervento richiamando gli obiettivi dell'intervento unitario, gli indirizzi per la progettazione urbanistica ( tipico dei comparti perequativi ), le funzioni ammesse, la categoria prevalente di intervento, la capacità insediativa, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana, nonché la realizzazione della viabilità ( *v. passim* ).

**In conclusione,**

appare evidente che il Piano Urbanistico , comprensivo in una prima fase del PSA e del RUE, e che verrà formato sulla base di tutte le considerazioni sinteticamente sopra esposte, soddisfa i principi generali della pianificazione territoriale urbanistica ( ex art 3 LUR ), sotto i profili della coerenza e della compatibilità ( ex art 10 LUR ), mediante la considerazione delle questioni ambientali trattate nel rapporto ambientale e

**poiché esso**

nell'ambito degli obiettivi strategici di assetto del territorio, e nel rispetto del raccordo con le previsioni della pianificazione e programmazione sovraordinata, in particolare del PTCP,

**provvede:**

- *in ordine al sistema insediativo*, a definirne l'assetto fisico e funzionale migliorandolo mediante una razionale distribuzione del peso insediativo nelle sue diverse attività;
- *in ordine al sistema ambientale*, a disciplinare l'uso e le trasformazioni del suolo secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, accertando la localizzazione, la consistenza e la vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche esistenti, e prevedendo interventi di miglioramento e di riequilibrio ambientale;
- *in ordine all'ambito agricolo*, a disciplinare l'uso e le trasformazioni del suolo sulla base delle prescrizioni della LUR e delle risultanze della relazione agro-pedologica;

**e poiché,**

infine, nella strategia della pianificazione degli ambiti interessati da rischi naturali, della sicurezza del territorio, del sistema delle infrastrutture per l'urbanizzazione, delle attrezzature e spazi collettivi, delle dotazioni ecologiche ed ambientali, **si terrà conto** dei vincoli evidenziati e dei limiti che derivano dalle caratteristiche morfologiche e geologiche dei terreni in ordine alla compatibilità o meno dei processi di trasformazione, da fattori di rischio ambientale in ordine alla vulnerabilità o meno delle risorse naturali, e dallo specifico interesse pubblico insito nelle caratteristiche del territorio in ordine alla tutela di beni ambientali, paesaggistici, storici e storico-testimoniali, nonché dei provvedimenti finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

Hoc est in votis.

Il presente Documento è stato formato di concerto con gli UU.TT.CC. e con gli amministratori dei comuni dell'Unione.

*Dallo studio in Celico alla via Resistenza 10, addì nove del mese di Dicembre dell'A.D. Duemilaotto.*

*Prof. ing. Giuseppe F. Caligiuri .....*

*Arch. Adele C. Iazzolino .....*

## INDICE

<b>Cap. I</b>	<b>Approccio alla Legge Urbanistica della Calabria19/02</b>	<b>Pag. 1</b>
1.	Profili metodologici e finalità del Piano	Pag. 1
2.	La pratica perequativa	Pag. 5
3.	Perequazione tipologica	Pag. 23
<b>Cap. II</b>	<b>Criteri per la formazione del DOCUMENTO PRELIMINARE</b>	<b>Pag. 31</b>
1.	Analisi del territorio non urbanizzato	Pag. 36
2.	Analisi del territorio urbanizzato	Pag. 40
1.1	Analisi del patrimonio edilizio esistente mediante lo studio degli aspetti che formano l'identità paesaggistica del territorio, in particolare dell'insediamento storico e della coerenza dei linguaggi architettonici	Pag. 42
2.1	Centro storico	Pag. 43
2.2	Tessuto di base	Pag. 45
2.3	Indagine sul patrimonio e sul valore storico- architettonico delle case sparse e del tessuto urbano moderno consolidato.	Pag. 51
2.4	Analisi del patrimonio edilizio esistente in relazione alle aree produttive e commerciali	Pag. 52
3.	Analisi del territorio urbanizzato e/o urbanizzabile costituito dalle aree marginali e periurbane ai fini dell'applicazione dell'indice convenzionale di edificabilità sulla base del loro stato di fatto e di diritto.	Pag. 53
3.1	Aree destinate alla trasformazione urbanistica	Pag. 55
<b>Cap.III</b>	<b>Analisi del territorio rurale</b>	<b>Pag. 58</b>
<b>Cap. IV</b>	<b>Vincoli</b>	<b>Pag. 69</b>
<b>Cap. V</b>	<b>Analisi del territorio urbanizzato mediante la procedura del secondo criterio individuato</b>	<b>Pag. 73</b>
1.	Problematiche e tendenze al contorno del territorio dell'Unione	Pag. 81
	<b>Conclusioni</b>	<b>Pag. 83</b>