



COMUNE DI CARDINALE

provincia di Catanzaro



R1

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) DOCUMENTO PRELIMINARE

ALL.

41

12-04-12

I TECNICI:

Ing. Nino Stefanucci
(CAPOGRUPPO E PROGETTISTA)

Ing. Domenico Stefanucci
(PROGETTISTA)

Ing. Giuseppe Stefanucci
(PROGETTISTA)

Ing. Vincenzo Papaleo
(PROGETTISTA)

Arch. Pietro Debilio
(PROGETTISTA)

Ing. Nicolino Armocida
(TECNICO ACUSTICO)

Dott. Geol. Andrea Leuzzi
(GEOLOGO)

Dott. Agr. Rocco Iamello
(AGRONOMO)

RELAZIONE GENERALE

Adottato il

Approvato il

Sommario

1 – INTRODUZIONE.....	3
1.1 - I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI.	3
1.2 - LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLE SCELTE PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO.	5
2 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO.	6
2.1 - QUADRO TERRITORIALE REGIONALE (QTR).	6
2.2 - IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CATANZARO.	11
2.2.1 - INDICAZIONI DEL PTCP DI CATANZARO IN TEMA DI DELIMITAZIONE DELL'URBANIZZATO, CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO, ANAGRAFE EDILIZIA E REGESTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO, ADEGUAMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI E LOCALIZZAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE, DIREZIONALI E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI.	13
2.2.2 - DESCRIZIONE ED INDICAZIONI NEL PTCP DELL'AMBITO DELLA FOSSA DEL LUPO.	15
2.2.3 - INDICAZIONI SPECIFICHE PER IL COMUNE DI CARDINALE NEL PTCP.	18
2.3 - GLI OBIETTIVI GENERALI A FONDAMENTO DEL PSC: SOSTENIBILITÀ, IDENTITÀ, COMPETITIVITÀ E COESIONE.	19
2.4 - SCENARIO DEMOGRAFICO E POLITICHE CONSEGUENTI.	20
2.5 - PROSPETTIVE DELL'ECONOMIA E STRATEGIE CORRELATE.	21
2.5.1 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO.	21
2.5.2 - AGRICOLTURA.	22
2.5.3 - DIVERSIFICAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO ECONOMICO: TURISMO, COMMERCIO, SERVIZI.	23
2.5.4 - LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI.	24
3 - LE PRINCIPALI OPZIONI PER L'ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA.	25
3.1 - LA CONFIGURAZIONE DI UN SISTEMA SPAZIALE PER LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DIFFUSE SUL TERRITORIO.	25
3.1.1 - LE UNITÀ DI PAESAGGIO E SOTTOUNITÀ.	25
3.1.2 - LE MATRICI MORFOLOGICHE-AMBIENTALI.	25
3.1.3 - LA RETE DEGLI ITINERARI DI FRUIZIONE E CULTURALI: IL SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E STORICO-TESTIMONIALI: CENTRI STORICI E PATRIMONIO RURALE DIFFUSO.	27
3.2 - RISCHI AMBIENTALI E PREVENZIONE.	27
3.2.1 - IL SISTEMA DI PROTEZIONE IDRAULICA E DEL RISCHIO FRANE.	27
3.3 - IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA RELAZIONALE.	28
3.3.1 - LA RETE STRADALE.	28
3.4 - IL SISTEMA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.	28
3.4.1 - LE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI.	28
3.4.2 - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE.	29
3.5 - CONSOLIDAMENTO E QUALIFICAZIONE SELETTIVA DELL'ARMATURA URBANA.	30
3.5.1 - L'APPORTO DEL COMMERCIO E DEL TURISMO ALLA VALORIZZAZIONE DEI CENTRI URBANI.	30
3.5.2 - SVILUPPO SELETTIVO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA POLICENTRICA E CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE.	31
3.6.1 - ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC.	33
3.6.2 - IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO.	34
3.6.3 - PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI.	34
3.6.4 - INTERVENTI PER L'EDILIZIA SOCIALE.	36
4 - I CONTENUTI DISCIPLINARI DEL PSC E GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN AMBITO URBANISTICO DA SVILUPPARE NEL REU E NEL POT.....	37
4.1 - APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.	37
4.2 - DESCRIZIONE DEL TERRITORIO DI CARDINALE E POLITICHE CONSEGUENTI.	38

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

4.2.1 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER IL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) E DA URBANIZZARE (TDU).....	39
4.2.1.1. Centro Storico ed aree limtrofe.....	39
4.2.1.2. Frazione Novalba e zone lungo la direttrice Cardinale Centro - Novalba.	41
4.2.1.3. Territorio dopo la Frazione Novalba lungo la direttrice Cardinale - Chiaravalle Centrale.....	42
4.2.1.4. Ambiti a destinazione produttiva.....	43
4.2.2 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER GLI AMBITI AGRICOLI PERIURBANI	44
4.2.3 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA MONTANA.....	45
4.3 - GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN TIPO DI AMBITO URBANO.....	46
4.3.1 - TERRITORIO URBANIZZATO (TU).....	47
4.3.1.1 - CENTRO STORICO (CS).....	47
4.3.1.2 - CENTRO STORICO DA TRASFERIRE (CS1).....	50
4.3.1.3 - ELEMENTI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO (ES),	50
4.3.1.4- AMBITO URBANO CONSOLIDATO (AUC).....	51
4.3.1.5 - AMBITO DI COMPLETAMENTO URBANO (ACU).....	53
4.3.1.6 - AMBITO URBANO ESTERNO (AUE).....	54
4.3.1.7 - AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (ALC).....	55
4.3.1.8 - AMBITO PRODUTTIVO E/O ARTIGIANALE CONSOLIDATO (APC).....	55
4.3.2 - IL TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU).....	55
4.3.2.1 - AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO (ANI).....	56
4.3.2.2 - AMBITO SPECIALIZZATO PRODUTTIVO (ASP).....	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.3.3 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	57
4.3.4 - DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.....	57
4.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO RURALE.....	57
4.4.1 - L'ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE IN SOTTO-AMBITI.....	57
4.4.2 - DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NEL TAF.....	58

RELAZIONE GENERALE.

1 – INTRODUZIONE.

1.1 - I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI.

La Legge Regionale n°19 del 16-4-2002 ha comportato una profonda innovazione nella disciplina della pianificazione urbanistica, declinando il concetto di tutela e uso del territorio non solo attraverso lo strumento strettamente urbanistico, ma attraverso procedure e strumenti di governo del territorio complessi e concertativi. L'urbanistica viene considerata disciplina riferita al governo complessivo del territorio nella sua accezione più piena, strettamente connessa alla valutazione di sostenibilità dei processi e del consumo delle risorse. L'innovazione ha investito sia gli aspetti relativi alle finalità ed agli indirizzi generali - con la traduzione in norma del concetto di "sviluppo sostenibile" - sia l'articolazione e la procedura di formazione degli strumenti stessi, secondo i principi generali di: - sussidiarietà; - cooperazione degli Enti territoriali nella pianificazione del territorio; - partecipazione dei cittadini e delle loro organizzazioni; - perequazione urbanistica.

Il **principio di sussidiarietà** richiede l'apporto coordinato di soggetti istituzionali diversi che definiscono modalità di intervento coerenti, prive di sovrapposizioni, per conseguire finalità di interesse comune.

Emerge in questo contesto un tema di grande impatto sull'ambiente sociale ed economico, vale a dire la grave sperequazione tra cittadini generata dalle scelte urbanistiche, che definivano per gli uni vantaggi economici molto rilevanti (senza alcun merito da parte del privato e con pressoché nulli ritorni sul pubblico), e per gli altri vincoli che azzeravano il valore immobiliare, o erano preordinati ad un esproprio che resta virtuale (quindi senza indennizzo) nella maggior parte dei casi. Il **criterio della perequazione**, da attivare in modo sistematico nella pianificazione, consente da un lato di istituire un concetto di equità che rappresenta una linea-guida per le scelte urbanistiche, dall'altro di dare credibilità ad operazioni complesse di trasferimento di diritti edificatori, acquisizione di beni al demanio pubblico, intese tra operatori che elevano il livello di qualità degli obiettivi e dei contenuti operativi della pianificazione.

La Legge urbanistica regionale affronta questi ed altri problemi e introduce in primo luogo riguardo alla pianificazione comunale un'articolazione in più componenti: la componente strutturale, quella regolativa e quella più propriamente operativa.

Alla prima si riferisce il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale procede ad operazioni, conoscitive e propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali, con riferimento sia alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sia alla programmazione comunale.

Oggetto fondamentale del PSC, è dunque l'insieme delle attività volte al riconoscimento delle risorse e delle condizioni e fragilità del territorio, ed alla contestuale definizione degli obiettivi da perseguire durante il periodo di vigenza del Piano, obiettivi che per alcune risorse potranno essere prevalentemente di conservazione, per altre di trasformazione o di riqualificazione.

Il Piano Strutturale Comunale, innovando concettualmente il PRG, è uno strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni, strumento nel

quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche.

Dunque il PSC si distingue dai vecchi Prg. Infatti, mentre quest'ultimo si presenta come un prodotto a carattere normativo prescrittivo, che fissa in maniera rigida le modalità d'uso del suolo (funzioni da insediare, volumetrie previste, ecc...) il PSC, al contrario, deve intendersi come uno strumento di carattere più flessibile. Le sue previsioni dell'assetto del territorio, infatti, non includono le specifiche destinazioni d'uso tipiche del Prg, laddove esso distingueva anche le zone realmente edificabili da quelle destinate a soddisfare gli standard relativi ai servizi pubblici (verde, parcheggi, istruzione, ecc..). Il Piano strutturale comunale definisce, invece, delle destinazioni d'uso a carattere più generale, limitandosi ad indicare le aree da destinare ad insediamenti produttivi, a individuare "in linea generale le aree destinate ad attrezzature pubbliche di maggiore rilevanza" e quelle a carattere "insediativo". All'interno di quest'ultima generale definizione solo in un secondo momento, mediante la redazione dei piani attuativi e l'attuazione delle misure perequative, si definiranno specifiche destinazioni d'uso distinguendo le aree "edificabili" da quelle destinate a servizi ed attrezzature pubbliche. In altri termini il PSC determina e fissa i criteri e le regole generali a cui dovranno rifarsi gli strumenti attuativi ed operativi anche nell'applicazione dei principi perequativi; in questo senso esso è anche uno strumento di orientamento e di indirizzo per la pianificazione successiva.

Al contrario, il **Piano Operativo Temporale (POT)** è lo strumento, prescrittivo e vincolistico che, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e assumendo il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, conforma per cinque anni i diritti pubblici e privati.

Dall'esame dell'art. 21 della LUR si evince che il **Regolamento Edilizio ed Urbanistico (R.E.U)** è parte integrante del PSC del quale definisce soprattutto gli aspetti a carattere normativo. Possiamo dire che il REU, nella nuova disciplina urbanistica regionale, assomma al suo interno quelli che erano gli aspetti normativi e tecnici precedentemente contenuti nel Regolamento edilizio e in parte nelle Norme tecniche di attuazione allegato al PRG. Esso, quindi, ha in primo luogo la funzione di fissare le norme relative a quelle porzioni di territorio nelle quali, secondo le indicazioni provenienti dal PSC è possibile l'edificazione diretta, in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano i fabbricati da ristrutturare o le aree edificabili; in tal caso il REU indicherà i parametri edilizi ed urbanistici (indice fondiario, rapporto di copertura), o di carattere igienico sanitario e tecnico costruttivo.

Il REU, inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PSC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detta a quest'ultima le norme cui attenersi per quanto attiene la capacità insediativa complessiva, le destinazioni d'uso ammissibili e compatibili e l'eventuale ripartizione percentuale fra le stesse.

Il REU sarà articolato di norma in tre principali sezioni:

1. Standard e parametri urbanistici;
2. Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica;
3. Le modalità di gestione del piano (progetti e piani attuativi).

Per quanto attiene più direttamente alle politiche urbane, una novità significativa che sembra opportuno evidenziare consiste nella diversa articolazione delle responsabilità e competenze fra Provincia e Comuni:

- da un lato la legge fornisce una robusta spinta alla concertazione sovracomunale ed alla co-pianificazione riguardo a tutte quelle scelte urbanistiche che determinano esternalità rispetto ai confini comunali: certamente le principali infrastrutture, i poli funzionali, i principali ambiti specializzati per attività produttive, per i quali l'attuazione dovrà passare attraverso accordi territoriali fra la Provincia e i Comuni, ma anche l'entità della crescita urbana;
- in compenso, una volta approvati i nuovi strumenti, si determina un forte ampliamento della sfera di autonomia, della responsabilità e della libertà di movimento dei Comuni per quanto

attiene la gestione di tutti gli insediamenti esistenti e delle loro trasformazioni: la città costruita, storica e non, consolidata o da riqualificare ed anche le modalità e i tempi di realizzazione della città da costruire, entro i limiti e le condizioni predefinite nel PSC e nella VAS.

1.2 - LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI ALLE SCELTE PER LO SVILUPPO DEL TERRITORIO.

Le scelte fondamentali per lo sviluppo del territorio determinano effetti rilevanti nella vita quotidiana di tutti i cittadini. Sempre più condivisa appare quindi la convinzione che tali scelte, che rappresentano la quintessenza stessa dei compiti e dei doveri propri delle Amministrazioni Locali, non possano che scaturire da un ampio processo di condivisione con l'intera cittadinanza, da assicurare nel corso dell'intero processo pianificatorio.

La stessa L.U.R. porta definitivamente a maturazione il concetto di concertazione con le associazioni economiche e sociali, e di pubblicità e consultazione dei cittadini, in forma singola o associata, sugli obiettivi strategici e di sviluppo e sugli interessi diffusi, superando così sostanzialmente l'impostazione della legge nazionale che, attraverso il procedimento delle "osservazioni", assicurava già la tutela degli interessi legittimi dei singoli soggetti interessati dalle scelte pianificatorie. Tale percorso trova infine oggi, con l'introduzione della VAS (Valutazione ambientale strategica) un ulteriore elemento di arricchimento anche per quanto riguarda lo specifico confronto sui temi della sostenibilità ambientale.

Pertanto la partecipazione attiva e consapevole dei diversi soggetti del territorio è stata sin dall'avvio dello studio una componente importante per il gruppo di lavoro, ritenuta essenziale nella costruzione del processo di elaborazione del Piano Strutturale Comunale. Le azioni inerenti la concertazione sono state impostate nell'ottica di evitare che la concertazione si risolva in una mera procedura di contrattazione, ma che anzi diventi elemento qualificante per creare quella "visione condivisa" tanto necessaria sia sotto il profilo socio culturale (ritrovare un senso di appartenenza e di identità) sia sotto il profilo tecnico-strategico di governance del territorio (coinvolgimento istituzionale e senso di responsabilizzazione rispetto a scelte partecipate condivise). L'attività di consultazione e concertazione culmina nella Conferenza di Pianificazione che dovrà esprimere valutazioni sugli obiettivi generali e sulle scelte strategiche di piano e sulla individuazione di massima dei limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, riportate in un documento preliminare, che contiene, oltre al quadro conoscitivo, lo schema delle scelte pianificatorie elaborato in base a quanto previsto dagli articoli 20 e 21 di cui all'articolo 10 della LUR 19/2002.

La conferenza consentirà un confronto complessivo con le parti economiche e sociali con la precisa finalità di promuovere la condivisione dell'analisi delle potenzialità d'uso e delle criticità e vulnerabilità del territorio e dei sistemi socio economici, ambientali, paesistici, insediativi ed infrastrutturali, nonché dei conseguenti fabbisogni di tutela e sviluppo delle risorse naturali e antropiche improntate quindi anche a un sistema di scelte condivise. Le determinazioni conclusive della conferenza saranno opportunamente elaborate in un documento finale e, in accordo con le disposizioni di legge, costituiranno il parametro per le scelte di piano. In accordo con la legge urbanistica e con le linee guida regionali, si prevede una durata della conferenza di pianificazione di 45 giorni (ai sensi dell'art. 13) a partire dalla data del primo incontro.

2 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO.

2.1 - QUADRO TERRITORIALE REGIONALE (QTR).

Il **Quadro Territoriale Regionale (Q.T.R.)** è lo strumento di indirizzo per la pianificazione del territorio con il quale la Regione, in coerenza con le scelte ed i contenuti della programmazione economico-sociale, stabilisce gli obiettivi generali della propria politica territoriale, definisce gli orientamenti per la identificazione dei sistemi territoriali, indirizza ai fini del coordinamento la programmazione e la pianificazione degli enti locali.

IL QUADRO PROGRAMMATICO TERRITORIALE DEL QTR sintetizza gli orientamenti strategici e le scelte di fondo che sostanziano la Visione Guida del territorio calabrese al futuro, attrattivo, capace e coeso, proposta dal QTR/P; la visione fa leva sulle principali risorse identitarie della Calabria e individua gli obiettivi generali cui deve tendere la pianificazione del territorio regionale (accrescere l'attrattività, mantenere la coesione ed elevare la capacità di sviluppo competitivo); gli obiettivi rinviano a precise strategie di processo intersettoriali individuate nell'Agenda Strategica Territoriale: *Valorizzazione della montagna; Riqualficazione della costa; Sviluppo sostenibile dei territori urbani; Valorizzazione dei centri storici e paesaggi associati; Rafforzamento della competitività territoriale; Miglioramento della qualità progettuale e attuativa.*

IL PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (PAT) identifica gli obiettivi di sviluppo e le regole di controllo delle trasformazioni territoriali, articolandoli con riferimento ai Territori Regionali di Sviluppo che sono assunti come unità fondamentali di riferimento per la pianificazione e programmazione regionale. Il PAT ha individuato 16 territori regionali organizzati in tre gruppi:

- Territori metropolitani dell'innovazione e della competitività (*Territorio metropolitano di Cosenza - Rende e dei Casali; Territorio metropolitano dell'istmo di Catanzaro-Lamezia Terme; Territorio metropolitano dello Stretto – Reggio Calabria*);
- Territori urbani intermedi (*Piana di Sibari, sistema lineare costiero del Tirreno Cosentino, Crotonese, Vibonese, Piana di Gioia Tauro, Locride, Soveratese*);
- Territori rurali e aree parco (Pollino, Sila, Serre, Aspromonte, Area Grecanica).

Ogni Territorio regionale di sviluppo è stato inoltre articolato in Sistemi territoriali locali finalizzati a specificare le condizioni di sviluppo locale da assumere come riferimento per i PTCP provinciali.

Il Comune di Cardinale fa parte del TRS RUR 14 – Serre, di cui fanno parte i seguenti Comuni: Acquaro - Amaroni - Arena - Argusto - Brognaturo - Cardinale - Cenadi - Centrache - Chiaravalle Centrale - Cortale - Girifalco - Dasà - Dinami - Gerocarne – Fabrizia - Jacurso - Mongiana - Nardodipace - Olivadi - Palermiti - Pizzoni - San Vito sullo Ionio - Serra San Bruno – Simbario - Sorianello - Soriano Calabro – Spadola - Torre di Ruggiero - Vallefiorita- Vazzano.

Profili identitari: stato di fatto e potenzialità del TRS14 (riferimento QTR/P).

Il TRS14 delle Serre è un ambito territoriale compreso tra la Piana di Gioia Tauro e quella di S.Eufemia, in posizione baricentrica tra due fasce costiere, ionica e tirrenica, ad elevata vocazione turistico-balneare. Questo territorio ha un'importanza rilevante nel sistema del patrimonio storico-culturale di scala regionale, per la presenza di elementi di eccezionale rarità quali la Certosa di Serra San Bruno; ma è di rilievo anche nel sistematuristico regionale, grazie alla presenza di territori ad elevato pregio ambientale-paesaggistico quali il Parco Naturale Regionale delle Serre. L'assetto insediativo denota un'accentuata polverizzazione della trama costituita dai piccoli e medi nuclei storici diffusi e dall' assenza di agglomerazioni urbane (i centri maggiori sono Serra San Bruno, Chiaravalle Centrale e Girifalco, dove sono concentrati la maggior parte dei servizi essenziali a livello comprensoriale). La dinamica demografica territoriale è caratterizzata da un

progressivo spopolamento, dovuto al movimento migratorio che ha interessato praticamente tutti i comuni, con conseguenti trasformazioni fisiche ma anche funzionali, economiche, sociali e culturali. L'azione antropica ha alterato gran parte del paesaggio naturale. Le aree agricole appaiono oggi in gran parte abbandonate, senza essere state compensate dallo sviluppo di altri settori, quali il secondario e il terziario. Il comparto industriale e artigianale soffre generalmente di un ridimensionamento quantitativo, mentre il settore terziario privato e pubblico, seppure in discreta espansione, denota un cronico sottodimensionamento. Il problema chiave dell'attuale stato dell'economia è la crescente disoccupazione, causa primaria dello spopolamento dell'area.

Il TRS14 dispone comunque di ricche tradizioni culturali e materiali legate alle comunità rurali, con specializzazioni produttive artigianali di rilievo; è dotato di numerosi centri antichi in discreto stato di conservazione dell'impianto urbanistico e degli elementi architettonici, con alcune eccellenze quali la Certosa di Serra San Bruno, la Ferdinanda (residenza estiva e casino di caccia dei Borbone), i ruderi dell'antica Fabbrica d'Armi borbonica a Mongiana, il Convento di Soriano Calabro, i blocchi megalitici di Nardodipace; possiede considerevoli quote di patrimonio edilizio residenziale non utilizzato, nonché di contenitori pubblici dimessi, rilevanti sia rispetto alla centralità della collocazione spaziale nei rispettivi centri, che alla dimensione e alla qualità architettonica; infine è interessato dal Parco Naturale delle Serre e dalle riserve biogenetiche di particolare interesse per lo sviluppo turistico naturalistico.

Queste risorse rappresentano interessanti potenzialità per uno sviluppo endogeno legato a cultura ambiente e risorse artigianali locali. Di fatto possono contribuire alla caratterizzazione di un ambiente di pregio alternativo ai circuiti di sviluppo tradizionali.

Tale sviluppo potenziale è, ad oggi, fortemente ostacolato dalla scarsa accessibilità mare-monti e da un sistema infrastrutturale di connessione tra le aree interne del tutto insufficiente, nonché dall'isolamento rispetto alle principali direttrici infrastrutturali. Si connota, infatti, come un territorio marginale con un'economia debole, prevalentemente legata all'utilizzo delle risorse locali agro-forestali, non adeguatamente valorizzate rispetto alle effettive potenzialità presenti sul territorio. Altrettanto può dirsi per il diffuso patrimonio di beni storico-architettonici e testimoniali, che pur presentando delle eccellenze, non rappresenta ancora un settore economico trainante in quanto non adeguatamente valorizzato.

Ulteriori elementi di criticità sono rappresentati dall'abbandono di alcune attività tipiche dell'area che rischiano di andare disperse (produzione di carbone con tecniche antiche dal legname locale); dalla mancanza di filiere produttive finalizzate alla valorizzazione e commercializzazione dei prodotti tipici locali; dalla scarsa dotazione di servizi di prima necessità diffusi sul territorio ed in ultimo dalla carenza di strutture ricettive eco-compatibili con la risorsa Parco.

Seppur nella sua debolezza economica e nella sua marginalità territoriale, il TRS presenta interessanti profili di sviluppo strettamente connessi ai vantaggi competitivi dovuti alla vicinanza della fascia costiera. Le particolari caratteristiche tipologiche di alcuni centri, e la diffusa sottoutilizzazione del patrimonio edilizio, suggeriscono di puntare su prospettive di sviluppo che integrino l'esigenza di tutela dell'ambiente naturale con la necessità di innalzare il livello di benessere dei loro abitanti. Tale previsione dovrebbe essere realizzata innescando processi di sviluppo autopropulsivi, in grado di creare nuovi equilibri e nuove relazioni sociali ed economiche tra i numerosi centri di piccole dimensioni presenti sul territorio, la cui debolezza strutturale è per lo più determinata da una carenza di relazioni funzionali ed economico-sociali.

La dimensione minuta e la dispersione degli insediamenti pur rappresentando un effettivo ostacolo allo sviluppo, al tempo stesso, possono costituire una risorsa rilevante, sia in termini di presidio territoriale da mantenere ai fini della difesa del suolo, sia per le possibilità di sviluppo integrato (turismo, artigianato,

agricoltura) che offrono. Questi piccoli centri, se adeguatamente rivitalizzati, possono rafforzare il loro ruolo di luoghi dell'identità storico-culturale dell'area.

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

Ruolo strategico obiettivi di sviluppo (riferimento QTR/P).

Essendo l'area una naturale cerniera tra due territori ad alta vocazione turistico-balneare, che rappresentano una notevole opportunità su cui fondare il binomio turismo balneare-turismo ambientale, grazie anche alla ricchezza del patrimonio paesaggistico-montano locale, ancora troppo poco promosso.

Obiettivo di sviluppo prioritario del TRS14 è il perseguimento di una elevata qualità territoriale e delle produzioni offerte. Si prevede in particolare di associare le azioni per la modernizzazione e la crescita della competitività delle produzioni locali con le strategie di tutela del territorio e di mantenimento dell'area come "nicchia" ambientale e luogo di una cultura materiale consolidata.

E' quindi necessario rivitalizzare il sistema socio-economico dei centri e favorire la riqualificazione urbana al fine di contrastare lo spopolamento e sostenere la permanenza dei presidi umani nelle aree interne, il cui abbandono continua a costituire una minaccia per l'equilibrio territoriale. Inoltre occorre avviare nuove relazioni tra il territorio delle Serre e le aree costiere, promuovendo strategie di sviluppo turistico legate alle risorse materiali e immateriali di tipo culturale, storico e ambientale e migliorando sostanzialmente il sistema dell'accoglienza e dell'ospitalità diffusa.

Fondamentale è anche una più attiva promozione del Parco delle Serre, non ancora considerato, neanche dalle popolazioni locali, come un elemento territoriale capace di generare sviluppo e ricchezza anche in considerazione di evidenti carenze di accessibilità dei luoghi della risorsa montagna.

Scheda normativa per il Territorio Regionale di Sviluppo TRS 14 (rif PAT.TRS – RUR 14 SERRE delle Norme Tecniche di attuazione del QTRP).

Per una visione completa si rimanda alla scheda delle norme tecniche del QTRP.

IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) definisce le strategie di conservazione, trasformazione sostenibile e riqualificazione del paesaggio regionale identificando gli obiettivi di qualità e le regole di controllo delle trasformazioni in funzione dei diversi contesti di paesaggio individuati: i paesaggi regionali (*Pollino, Piana di Sibari e Ionio cosentino, Tirreno Cosentino, Catena Costiera, Valle del Crati, Sila, Piane e coste del Crotonese, Istmo Catanzarese, Serre, Monte Poro, Vibonese, Piana di Gioia Tauro, Aspromonte, Area dello Stretto, Locride e Ionio reggino*) e le loro articolazioni in paesaggi di area vasta.

Il Comune di Cardinale è compreso in parte nel paesaggio regionale delle **Serre** di cui riportiamo la scheda relativa:

Dati generali	Comuni	Acquaro, Arena, Badolato, Bivongi, Brognaturo, Candidoni, Canolo, Capistrano, Cardinale, Caulonia, Cinquefrondi, Cittanova, Dasà, Davoli, Dinami, Fabrizia, Gagliato, Galastro, Gerocarne, Giffone, Gioiosa Jonica, Grotteria, Guardiavalle, Isca sullo Jonio, Laureana di Borrello, Mammola, Maropati, Martone, Mongiana, Nardodipace, Pazzano, Petrizzi, Pizzoni, Roccella Jonica, San Giorgio Morgeto, San Giovanni di Gerace, San Nicola da Crissa, San Pietro di Caridà, San Sostene , Sant' Andrea Apostolo dello Jonio, Santa Caterina dello Jonio, Satriano, Serra San Bruno, Serrata, Simbario, Sorianello, Soriano Calabro, Spadola, Stilo, Torre di Ruggero, Vallelonga, Vazzano		
	Province	Catanzaro – Reggio Calabria - Vibo Valentia		
	Superficie (ha)	88.525		
	Analisi dell'uso del suolo			
	Aree urbanizzate	Aree agricole	Aree naturali	
0,86 %	19,22 %	79,91 %		

I Paesaggi di area vasta sono costituiti da: Bacino dell'Angitola – Fascia Collinare delle Serre-**Sistema Centrale delle Serre** – Alte Valli dei Fiumi Metaponto e Torbido.

Nel QTR vengono riportati le **Tipologie di Paesaggio e i caratteri identitari** del “paesaggio regionale” delle Serre con riferimento in particolare al patrimonio boschivo, alle aree agricole, alle fasce fluviali e lacustri, al patrimonio storico-culturale ed etno-antropologico, ai paesaggi urbani e periurbani, alle aree a rischio e dissesti, alle peculiarità oro morfologiche, ai detrattori, alle aree protette.

Gli obiettivi di qualità e le relative strategie di riferimento sono rappresentate da:

- a - Tutela e valorizzazione dei paesaggi del patrimonio forestale;
- b - Consolidamento e tutela macchie agricole con recupero e risanamento delle aree abbandonate e dismesse;
- c - Gestione integrata delle fasce fluviali e lacustri;
- d - Valorizzazione del patrimonio storico-culturale e etno-antropologico;
- e - Riquilificazione dei paesaggi urbani e perturbano;
- f - Riduzione e gestione dei rischi e dei dissesti;
- g - Controllo, tutela e valorizzazione delle peculiarità oro morfologiche;
- h - Demolizione – riduzione detrattori;
- i - Parco Regionale Serre: Spinta per il perfezionamento delle strutture amministrativo-gestionali. Definizione del piano di sviluppo e di assetto.

Le Misure per il corretto inserimento dei nuovi interventi sono:

- a - Per i paesaggi del patrimonio forestale i nuovi interventi sono previsti solo in situazioni eccezionali, per cui si formuleranno idonei progetti di inserimento ecopaesaggistico.
- b - I nuovi interventi *nelle macchie agricole (produttive ed ex-produttive)* saranno improntati alla ristrutturazione dei manufatti di edilizia rurale, di cui rispetteranno criteri tipologici e costruttivi. Non sono ammessi aumenti di volumetria e, in generale, nuovi insediamenti. A parte quelli studiati nell'ambito dei nuovi progetti di recupero ambientale e culturale delle aree ex-produttive.
- c - Nelle *aree fluviali e lacustri* non si prevedono nuovi interventi.
- d - *Gli interventi nell'ambito del patrimonio storico-culturale o etnoantropologico* possono riguardare soltanto interventi di recupero, ristrutturazioni tipologiche o adeguamenti funzionali che, tuttavia, preservino l'esistente e i suoi caratteri identitari. Sono previsti progetti di arredo degli intorni dei beni, specie sparsi o isolati.
- e - Per quanto riguarda *i paesaggi urbani e periurbani* i nuovi interventi seguiranno le normative dei relativi piani strutturali comunali (o associati), nonché dei progetti attuativi, previo rispetto di accordi e indicazioni di cui ai piani di livello diverso e, nella fattispecie, del presente piano. In generale, i relativi progetti di dettaglio saranno improntati al recupero ecopaesaggistico dei comparti urbani interessati con programmi di ristrutturazione particolarmente attenti alla qualità estetica dei manufatti rispetto al contesto.
- f - Non si prevedono nuovi insediamenti nelle *aree in dissesto o a rischio*.
- g - Nelle aree marcate da *emergenze e peculiarità oromorfologiche* non sono previsti nuovi interventi.
- h - I nuovi interventi di rimozione o di riduzione dei *detrattori* prevedono operazioni di riquilificazione/ristrutturazione ed anche sostituzioni dell'elemento di detrazione con nuovi manufatti che dovranno essere opportunamente inseriti nel contesto eco paesaggistico.

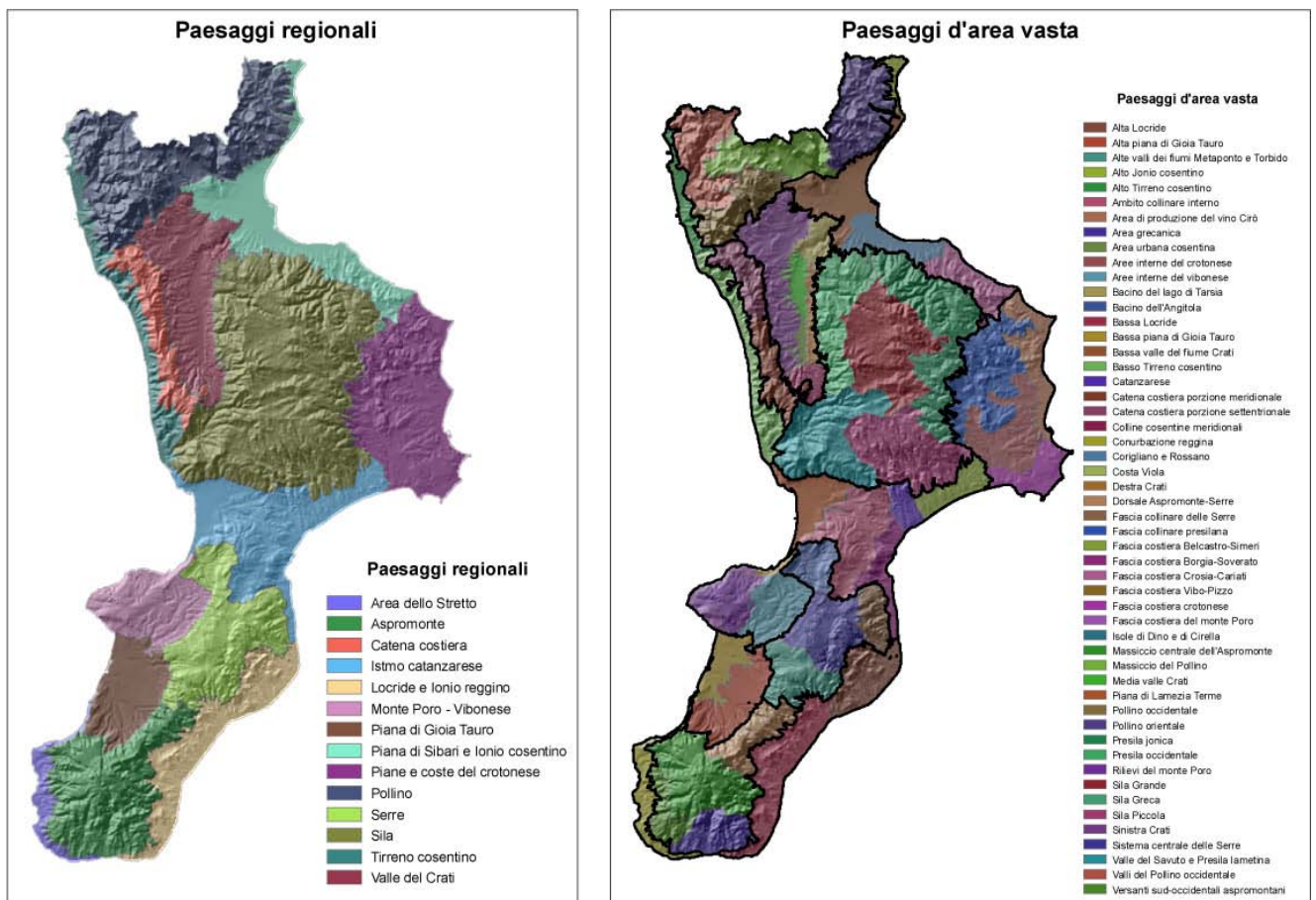
Inoltre, la parte costiera è ricompresa nel paesaggio regionale dell'Istmo Catanzarese ed, in particolare, nel paesaggio di area vasta: Fascia costiera Borgia – Soverato - Squillace.

Tra gli obiettivi di qualità, le strategie, in aggiunta a quanto sopra riportato, acquista notevole importanza Tutela e valorizzazione del paesaggio della fascia costiera.

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci



2.2 - IL PTCP DELLA PROVINCIA DI CATANZARO.

Se il QTR è lo strumento principale di riferimento per la costruzione dell'orizzonte strategico, il PTCP rappresenta la sede in cui vengono delineate e declinate le strategie e precisate le loro ricadute territoriali.

Il PTCP costituisce riferimento per la pianificazione comunale, in particolare per gli aspetti di interesse sovracomunale e che attengono a localizzazioni, e scelte che non possono essere pianificati solo a scala locale; stabilisce in proposito localizzazione e dimensionamento di strutture e servizi di interesse provinciale e sovra comunale.

L'obiettivo prioritario del PTCP della provincia di Catanzaro è quello di costruire una Provincia Metropolitana, cioè:

“formare una Provincia Metropolitana, ovvero una Provincia in cui tutti gli insediamenti siano correlati fra loro formando una pluricentralità di interscambi reciproci che spezzi quel rapporto gerarchico fra pochi centri e la vasta (e vuota) periferia che si è formata in questi ultimi decenni.”

Per il raggiungimento di un tale obiettivo il PTCP fa proprie le seguenti priorità:

- Miglioramento della professionalità e valorizzazione delle risorse umane;
- Uso sostenibile e efficiente delle risorse ambientali per lo sviluppo;
- Valorizzazione delle risorse naturali e culturali per l'attrattività;
- Sviluppo di reti e collegamenti per la mobilità;
- Competitività e attrattività delle città e dei sistemi urbani;
- Apertura internazionale e attrazione di investimenti, consumi e risorse;
- Governance, capacità istituzionali e mercati concorrenziali e efficaci.

Inoltre il P.T.C.P. della Provincia di Catanzaro persegue, nel riequilibrio del sistema insediativo esistente, i seguenti obiettivi:

- la tutela dei suoli;
- la verifica di congruità tra gli insediamenti e le grandi infrastrutture;
- la tutela del sistema naturalistico - ambientale;
- la minimizzazione dell'impatto sul sistema naturalistico nel senso che le espansioni insediative devono essere condizionate da una valutazione strategica ambientale congruente con i valori ambientali presenti.

Nonostante negli ultimi trenta anni, come si nota dalla TAV SG. 1 – STATI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE, le aree di nuova urbanizzazione siano aumentate a dismisura e si è avuto la presenza solo di una strumentazione urbanistica di carattere locale, il PTCP della provincia di Catanzaro mette in evidenza i punti di forza del territorio provinciale con l'obiettivo principale summenzionato di *“formare una Provincia Metropolitana, ovvero una Provincia in cui tutti gli insediamenti siano correlati fra loro formando una pluricentralità”*.

Per fare ciò occorre invertire il processo degli ultimi decenni ed eliminare i principi di municipalismo, che ha portato i Comuni montani a svuotarsi di popolazione residente, trasferitasi nelle municipalità più grandi e nelle fasce costiere, e le città a perdere popolazione ai danni dei comuni vicini, che offrono un'offerta economicamente più vantaggiosa del mercato abitativo.

Lo stesso si può affermare per la creazione di numerosi centri commerciali che hanno portato al crollo del commercio dei piccoli centri.

Tali concetti sono stati richiamati nelle varie sedute della conferenza di pianificazione del PTCP. *“La "provincia metropolitana" che il PTCP ipotizza, è l'equivalente organizzativo di una città di oltre 360 mila abitanti che investe tutto il territorio provinciale in modo che l'insieme dei centri esistenti, interagendo fra di loro, possono formare un sistema a rete "metropolitano" complesso in cui l'urbano si integra con l'ambiente naturale da considerare "parco". Parco per le sue peculiarità territoriali, ancor prima di essere formato dal Parco Nazionale della Sila, del Parco Regionale*

delle Serre o dall'istituendo Parco Regionale dei Monti "Reventino – Mancuso - Tiriolo e - veramente non da ultimo- da un territorio coltivato (e in parte abbandonato) che forma un paesaggio che nel PTCP è considerato di grande valenza paesaggistica ma anche economica”

Pertanto nella stesura del PTCP si è cercato di costruire un processo di pianificazione con il coinvolgimento di tutte le Amministrazioni locali per giungere ad un progetto condiviso.

Gli elementi cardine del PTCP sono:

- 1- **LA SICUREZZA DEL TERRITORIO** mediante un accurato e dettagliato studio dell'assetto geo-morfologico che evidenzia le pericolosità e i rischi di tutto il territorio provinciale, e in particolare quello dell'Istmo coinvolgendo quindi le singole municipalità e indirizzando un adeguamento dello strumento urbanistico verso scelte garanti della sicurezza territoriale.
- 2- **L'articolazione delle INFRASTRUTTURE** legate alla mobilità, pubblica e su ferro, innanzitutto, individuando un preciso sistema metropolitano ad H coinvolgente la Costa Ionica e quella Tirrenica nel convincimento che senza una profonda innovazione nel settore dell'agricoltura, del turismo e della logistica, legati tutti alle politiche regionali, il ricorso a ipotetici sviluppi industriali, perseguiti per decenni, risultano in questi anni di crisi del tutto fuori luogo; la struttura ferroviaria e viaria, mediante non solo e non tanto il potenziamento dell'esistente , quanto nel rafforzare la consapevolezza che solo un buon trasporto pubblico possa migliorare la mobilità privata.
- 3- **IL PAESAGGIO, UNITO AL PATRIMONIO CULTURALE**, cospicuo anche se in gran parte non conosciuto dagli stessi abitanti, costituisce un elemento chiave per la rigenerazione del territorio provinciale. La sua autentica e prioritaria redditività non è negli introiti diretti e nemmeno in quelli indotti che si possono avere dal turismo, bensì nel profondo senso di identificazione, di appartenenza, di cittadinanza che il paesaggio e la memoria del passato, stimola la creatività di generazioni. Aree archeologiche, zone panoramiche e termali completano con i centri storici il quadro dei beni culturali.
- 4- **QUALITÀ DELLA VITA, IDENTITÀ CULTURALE E SOLIDARIETÀ SOCIALE** sono fattori di produttività; sono risorse che costituiscono patrimonio per la stessa evoluzione del territorio pianificato.

Tali elementi si traducono nelle seguenti azioni:

- 1- La "**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**", prospettata nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Catanzaro, ha il compito di adattare la struttura e la funzionalità delle eventuali nuove urbanizzazioni, a un minore consumo di suolo. Il suo assetto si avvia e si realizza con la progettazione d'alcuni ambiti o sub ambiti in cui alla sostituzione delle infrastrutture obsolete e alla costruzione di quelle ritenute indispensabili, alla riqualificazione e organizzazione del cosiddetto "territorio parco" si associa la ristrutturazione - anch'essa riqualificante, di vera urbanizzazione- dell'edilizia esistente, prima di occupare nuovo suolo per allargare il già costruito. La **ristrutturazione urbanistica** si configura così nella realizzazione di nuove qualità urbane e abitative capaci di affrontare i cambiamenti demografici e strutturali, oltre le sfide ecologiche. Interventi di qualità nell'esistente, in collaborazione pubblico privato. per affrontare insieme anche il tema della sicurezza territoriale. E tutto questo non può manifestarsi se dilata ancora l'espansione periferica, se non si creano le condizioni per formare la "provincia metropolitana".
- 2- **RIVALUTAZIONE DEI CENTRI STORICI E DEI QUARTIERI DEGRADATI**. Con un'armatura di luoghi pubblici e privati, destinati alla collettività, con nuove infrastrutture tecniche e sociali, con un nuovo sistema costruttivo responsabile del risparmio energetico, con una specifica articolazione fra urbano e agricolo sarà possibile ottenere un territorio più vivibile.
- 3- **LA PROGRESSIVA RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COSTIERI**, attraverso l'utilizzo di nuovi strumenti di pianificazione eventualmente a regia provinciale, può

rappresentare un nuovo, diverso traguardo sociale ed economico, coinvolgendo i centri storici dell'Appennino e costruendo, in sinergia con i parchi nazionali e regionali, anch'essi da promuovere come attrattori e promotori, di nuove forme di turismo e agriturismo.

Il PTCP ha l'intento di contribuire alla definizione di regole condivise a cui allinearsi al fine di fornire ai Comuni direttive per elaborare PSA e PSC tesi realmente alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio.

I] PTCP individua pertanto degli obiettivi fondamentali, che devono essere recepiti nelle strategie dei piani di settore e negli strumenti urbanistici comunali, che possono essere così sintetizzati:

- 1- Promuovere una cultura del paesaggio su tutto il territorio provinciale, che sulla base dei valori non solo di eccellenza ma anche diffusi ed identitari, incentivi una politica di tutela e valorizzazione del patrimonio naturale e culturale, essenziale per migliorare la qualità della vita degli abitanti e come fattore di attrazione per attività turistiche sostenibili e economiche per l'intera provincia. Favorire, inoltre, una rete di naturalità diffusa.
- 2- Ridurre il degrado urbanistico ed edilizio mediante interventi tendenti a riorganizzare il territorio antropizzato con il consolidamento dell'assetto residenziale attraverso l'inserimento e la valorizzazione di spazi pubblici vivibili e sicuri e di adeguate dotazioni di servizi, al fine di integrare le politiche di coesione e di equità sociale.
- 3- Contenere al consumo del suolo naturale, privilegiando l'accorpamento delle localizzazioni utilizzando siti già compromessi e favorendo il migliore utilizzo integrato delle attrezzature di servizio.
- 4- Distribuire strategicamente sul territorio i servizi, contribuendo a migliorare l'efficienza degli spostamenti con mezzi pubblici tra i centri.
- 5- Incentivare l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione di fonti rinnovabili di energia.
- 6- Recupero del patrimonio urbanistico storico.
- 7- Calcolo del fabbisogno edilizio partendo prioritariamente dalla riqualificazione degli insediamenti realizzati negli ultimi 50 anni, per agire sul costruito prima di affrontare nuove urbanizzazioni.
- 8- Rapportare i singoli Comuni che fanno parte di ogni ambito provinciale, in modo di procedere in modo unitario per ciò che concerne alcuni elementi strutturali quali le problematiche inerenti la mobilità, il calcolo del fabbisogno edilizio, l'adeguamento degli standards urbanistici, la localizzazione delle zone produttive/ direzionali/ commerciali.

2.2.1 - INDICAZIONI DEL PTCP DI CATANZARO IN TEMA DI DELIMITAZIONE DELL'URBANIZZATO, CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO, ANAGRAFE EDILIZIA E REGESTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO, ADEGUAMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI E LOCALIZZAZIONE DELLE ZONE PRODUTTIVE, DIREZIONALI E RECUPERO DEGLI INSEDIAMENTI STORICI.

Per Aree Urbanizzate si intendono le aree dotate di infrastrutture primarie e secondarie esistenti e funzionanti. Il restante territorio dovrà essere suddiviso in zone di prossima urbanizzazione se coincidenti con Zone C di prossima urbanizzazione previste nello strumento urbanistico vigente nella misura in cui siano realizzati almeno il 75% degli immobili e delle urbanizzazioni.

Il PTCP individua i cardini di uno schema funzionale alla redazione e condivisione dei PSC e tende ad inserire parametri precisi per il calcolo del fabbisogno edilizio.

Un primo quadro di riferimento generale è rappresentato dai dati censuari relativi agli ultimi tre censimenti della popolazione e delle abitazioni, accompagnati dal censimento delle superfici agricole al fine di verificarne il rapporto con la superficie urbanizzata.

Il rapporto analitico dello stato generale del territorio si concretizza con la suddivisione delle varie componenti urbane (nucleo storico, periferia, nucleo urbano moderno, frazioni). In cui si applica insediamento per insediamento la cosiddetta "anagrafe edilizia".

I dati relativi alla consistenza e ai caratteri del patrimonio edilizio esistente riguardano le abitazioni occupate e non occupate suddivise per la parte inerenti l'insediamento storico e l'insediamento (o gli

insediamenti} realizzati al di fuori del perimetro storico; comprendendo anche i fabbricati adibiti ad attività produttive, in essere o dimessi e la loro superficie espressa in mq., le costruzioni adibite ad attività terziarie e/o quaternarie, pubbliche o private che siano; i centri commerciali.

All'interno del perimetro storico sono da censire il numero degli alloggi e la relativa superficie complessiva: gli alloggi (e loro superfici) necessitanti di recupero sia per motivi statici che igienico sanitario, nonché gli alloggi ubicati al piano terra, privi di aperture su orti o corti interne.

All'esterno del perimetro storico sono da censire il numero degli alloggi occupati e quelli non occupati e le relative superfici, suddividendo gli uni e l'altra in rapporto alle frazioni o nuclei urbani realizzati dopo il 1950.

Gli alloggi non occupati esterni al perimetro storico comprendono quelli utilizzati per motivi di studio, lavoro o vacanza.

Gli alloggi in corso di costruzione (e le loro superfici) o licenziati (concessi) negli ultimi 3 anni e dovranno essere suddivisi all'interno del nucleo storico, delle frazioni o nuclei urbani moderni.

Questi alloggi in costruzione sono parte degli alloggi non occupati censiti separatamente.

Gli standard urbanistici esistenti, complessivi e parziali, suddivisi anch'essi nelle varie parti del territorio comunale, dove è censito il patrimonio edilizio, contribuiscono a definire un quadro preliminare ed eventualmente a classificare la qualità urbana comunale.

Il regesto del territorio non urbanizzato, costituisce l'altro elemento indispensabile per affrontare correttamente la pianificazione comunale.

Le zone agricole - le cosiddette zone E - unitamente a quelle boscate costituiscono anch'esse un patrimonio esistente che ha un valore per la collettività pari o superiore a quello edilizio.

L'uso delle aree libere non deve superare il 10 %, della superficie individuata per il fabbisogno edilizio complessivo. Il PSC o i PSA debbono puntare sulla riqualificazione dell'esistente come azione prioritaria di pianificazione.

Dall'anagrafe edilizia si deducono lo stato di consistenza degli alloggi occupati o no e il loro rapporto con gli standard urbanistici. L'utilizzo degli alloggi non occupati indipendentemente dalla loro ubicazione rappresenta invece uno degli obiettivi di fondo di qualsiasi strumento urbanistico al pari del risparmio del suolo non urbanizzato.

Dall'anagrafe edilizia si ricava l'eventuale fabbisogno pregresso. Ovvero la quantità di patrimonio residenziale occupato e non occupato che necessita di interventi di riqualificazione, ristrutturazione o di adeguamento igienico sanitario, o che risulta inabitabile.

Dallo strumento urbanistico vigente si deduce invece la presenza di lotti di completamento posti in zona B facendo attenzione che la zona B sia conforme al dettato della L. 765/68 e del D.L. 1444/68, ovvero che tali zone siano effettivamente urbanizzate. Nel caso ricorrente che non lo siano bisognerà individuare apposite convenzioni /concessioni edilizie tese alla formazione di standards contestualmente alla realizzazione del fabbricato.

In rapporto alla situazione in essere nelle varie municipalità la cubatura da assumere per abitante deve avvicinarsi alla media esistente che si ricava dall'anagrafe edilizia dividendo le superfici residenziali -occupate e no- per il numero degli abitanti residenti.

2.2.2 - DESCRIZIONE ED INDICAZIONI NEL PTCP DELL'AMBITO DELLA FOSSA DEL LUPO.

Il territorio della Provincia è stato suddiviso in 7 ambiti (rispetto alle 3 macro aree individuate dalle "Linee Guida" Regionali) essi sono:

REVENTINO MANCUSO / PRESILA / LAMENTINO / CATANZARESE/ ALTO JONIO / BOCCA DEL LUPO/ BASSO JONIO.

Gli obiettivi generali del PTCP sono stati analizzati nell'Elaborato Quadro di riferimento Normativo e di Pianificazione. Qui ci limiteremo a trattare gli obiettivi specifici per il Comune di Cardinale, che fa parte dell'ambito della **Fossa del Lupo**.



L'ambito Fossa del Lupo comprende tutti i Comuni della Comunità Montana Fossa del Lupo, Chiaravalle C.le, San Vito sullo Ionio, Cenadi, Olivadi, Centrache, Palermiti, Vallefiorita, Amaroni, Girifalco, Cortale, Iacurso, Torre Ruggero, ed i Comuni di Cardinale ed Argusto. L'area è situata nella parte centrale della Calabria, a sud della provincia di Catanzaro. Il territorio si trova a Sud dell'Istmo di Catanzaro a cavallo dello spartiacque compreso tra le quote altimetriche di 300 metri ed i 1024 culminanti con la cima di Serralta San Vito.

I Comuni sono tutti ubicati nella fascia pedemontana tra 300 e 500 metri. La parte montana del territorio, sopra i 600 metri di altitudine, tutta ricoperta di boschi è di particolare bellezza. Prevalgono il faggio e il castagno con esemplari secolari. La flora e la fauna sono quelle tipiche Mediterranee. La fauna, stanziale e migratoria, fa del comprensorio uno zoo autoctono: cinghiale, volpe, lepre, tasso, donnola, martora; mentre tra i volatili ci sono tutte le specie.

Notevoli sono state le trasformazioni che hanno interessato la sfera demografico sociale e quella economico-produttiva una forte attenuazione del flusso migratorio e la pressoché totale stabilizzazione della popolazione presente.

E' proseguita la deagrarizzazione dell'economia locale, senza peraltro che il settore secondario e quello ai servizi crescessero a tassi tali da compensare le perdite subite dal settore primario. Il comparto industriale e artigianale sperimenta nel complesso un ridimensionamento quantitativo, mentre il settore terziario privato e pubblico, seppure in discreta espansione, denota un cronico sottodimensionamento.

Problema centrale è l'occupazione. Dai dati statistici emerge un decremento demografico del 9.7%. L'ambito non presenta forme di disomogeneità anche se l'elevato peso dei due comuni Chiaravalle e Girifalco situati ai margini del comprensorio, avvalorano la tendenza a condizioni di vita e prospettive sempre più difficili.

L'immagine che emerge è quella di una realtà caratterizzata da tante piccole imprese artigianali, specializzate in attività produttive tradizionali ed operanti in assenza di concorrenza extralocale, mentre sono poche le aziende che hanno assunto carattere industriale.

L'azione antropica ha notevolmente alterato il paesaggio naturale dell'area, relegando il bosco in genere nelle pendici più impervie e meno produttive, ed ubicando le colture agricole più intensive nelle aree più favorevoli e più fertili (terrazzi fluviali, pianure, pendici a dolce pendio). Tale azione, in certi casi indiscriminata, ha rotto o modificato l'equilibrio pedologico, portando alla scomparsa della stessa coltre di suolo e lasciando via libera alla violenta azione demolitrice degli agenti atmosferici.

Nell'ambito le strade provinciali hanno il compito di collegare tra di loro le trasversali calabre, la S.S. 181 Squillace-Maida e la S.S. 382 Palermiti-Chiaravalle e di collegare i centri interni con le due strade costiere calabre, la S.S. 18 Tirrenica e la S.S. 106 Jonica.

Si viene a costituire così una maglia viaria di notevole importanza per le aree in cui si opera. L'odierna viabilità, comunque, è del tutto inadeguata sia per la tortuosità che per i tempi di percorrenza. Carenze nei servizi collettivi sono anche: banche, uffici amministrativi, finanziari, giudiziari; ospedali, cliniche, case di riposo e di cura, scuole ad eccezione di quelle elementari e medie, laboratori, centri servizi, biblioteche; inesistenti musei, gallerie d'arte, teatri, auditorium, sale convegni ed edifici della cultura in generale, centri studi, analisi, elaborazione dati.

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

SCHEMA RIASSUNTIVO

Punti di Forza	Punti di debolezza
<ul style="list-style-type: none"> Elevata capacità e potenzialità produttiva del sistema boschivo, oleicolo e della frutta secca Presenza di un tessuto artigianale legato alle conserve agroalimentari Diversificazione delle produzioni Vicinanza geografica al mare ionio e tirreno 	<ul style="list-style-type: none"> Parziale assenza di forme di integrazione orizzontale e verticale delle filiere esistenti Spopolamento delle aree interne con abbandono delle attività primarie Strutture trasformative e logistiche e viarie limitate e assenza di innovazione nelle produzioni locali Assenza di collegamento delle produzioni con i contesti turistici limitrofi
Rischi	Opportunità
<ul style="list-style-type: none"> Abbandono dell'attività e diminuzione del presidio del territorio Scarsa competitività dei prodotti sul mercato locale Consolidamento di produzioni a basso valore aggiunto 	<ul style="list-style-type: none"> Integrazione con lo snodo logistico Ionio-Catanzaro e Tirreno-Vibo-Lamezia Differenziazione dei prodotti ricavati dall'attività primaria Connessione tra l'attività primaria multifunzionale e le risorse storiche, ambientali e culturali Presenza dell'Ente Parco Regionale delle Serre come veicolo di valorizzazione delle produzioni Fondi Strutturali del Piano di Sviluppo Rurale 2007-2013

		Pop. 1982	Pop. 1991	Pop. 2001	Pop. 2006	Superf. Km ²	Densità ab/kmq (ab '06)	Stanze residenti n°	Stanze non residenti n°	Stanze Tot. n°	Sup. urbanizzata * Mq
1	AMARONI	2.502	2.488	2.007	1.953	9,70	201,34	3.071	1.477	4.548	627.953
2	<i>Argusto</i>	543	528	568	549	7,12	77,11	881	503	1.384	2.138.669
3	<i>Cardinale</i>	3.331	3.360	2.613	2.512	31,19	80,54	3.611	2.271	5.882	2.629.907
4	<i>Cenadi</i>	831	721	649	628	11,16	56,27	1.102	865	1.967	545.841
5	<i>Centrache</i>	813	637	494	424	7,87	53,88	884	931	1.815	1.417.429
6	<i>Chiaravalle</i>	7.296	7.730	7.120	6.861	23,33	294,08	11.707	2.485	14.192	5.984.727
7	<i>Cortale</i>	2.993	2.880	2.436	2.332	29,29	79,62	3.999	1.643	5.642	1.049.368
8	<i>Girifulco</i>	7.893	7.375	6.452	6.343	43,08	147,24	9.594	3.198	12.792	1.501.595
9	<i>Jacurso</i>	1.001	836	839	726	21,64	33,55	1.426	462	1.888	386.481
10	<i>Olivadi</i>	847	758	643	631	7,07	89,25	1.117	1.157	2.274	077.024
11	<i>Palermi</i>	1.561	1.405	1.436	1.290	18,27	70,61	2.382	1.146	3.528	363.535
12	<i>S.Vito sullo Jonio</i>	2.537	2.549	2.012	1.893	17,37	108,98	3.370	1.566	4.936	2.226.528
13	<i>Torre Ruggero</i>	2.003	1.986	1.346	1.194	24,81	48,13	2.244	1.396	3.640	1.749.928
14	<i>Vallefiorita</i>	2.580	2.493	2.434	1.985	13,83	143,53	3.670	1.147	4.817	756.756
	TOTALE	36.731	35.746	31.049	29.321	265,73	110,34 dens. media	49.058	20.247	69.305	22.355.741

2.2.3 - INDICAZIONI SPECIFICHE PER IL COMUNE DI CARDINALE NEL PTCP.

Il PTCP, che suddivide il territorio della provincia di Catanzaro in sette Ambiti Territoriali, fa rientrare il territorio del **Comune di Cardinale** nell'ambito della **Fossa del Lupo**.

1 - **INDICATORI DEL PAESAGGIO:** (TAV P.3 – Forma e struttura del paesaggio) Gli elaborati alla scala 1/25.000 del PTCP individuano le seguenti unità paesaggio o tipi Geografici assunti come indicatori del paesaggio: **l'acqua nel suo paesaggio**, costa ionica, costa tirrenica, **il paesaggio dei rilievi**, **l'insediamento (in neretto sono riportati quelli che interessano Cardinale)**. Si considerano questi indicatori invariati nel confronto con le zone di trasformazione.

2 - **REGESTO DEI CENTRI STORICI:**

I CONFINI PERDUTI

INSEDIAMENTI STORICI DELLA PROVINCIA DI CATANZARO

Provincia storica di Calabria Ulteriore II. Distretto storico di Catanzaro. Circondario storico di Chiaravalle. Comune storico di Cardinale. Insediamento abitato storico di Cardinale.

CARDINALE (1788)



Rizzi Zannoni G. A. (1788)
Atlante Geografico del Regno di Napoli, Napoli, Foglio n. 30
Scala originale c. 1:114.000. Scala di visualizzazione 1:25.000

CARDINALE (1870)



Ufficio del Corpo di Stato Maggiore del Regio Esercito (1870)
Carta d'Italia, Firenze, Quadrante 246-I, Serra S. Bruno
Scala originale 1:50.000. Scala di visualizzazione 1:10.000

CARDINALE (2001)



Ortofoto Aerea (2001)
Scala di visualizzazione 1:10.000



3 - **ECOLOGIA/AMBIENTE NATURALE:** Tav E.1-Carta dei sistemi naturali.

- **Parchi ed aree naturali protette:** **Parco Regionale delle Serre, SIC Lacina,**
- **Connessioni e nodi della rete ecologica:** **Sistema delle fiumare: ANCINALE**, su cui limitare la pressione antropica ed il consumo di territorio.
- **Beni storici soggetti a salvaguardia** (Legge regionale n° 23/1990): Emergenza architettonica extra urbana.

4 - **ECOLOGIA/AMBIENTE NATURALE:** Tav 3.3 – Carta dei regimi di tutela.

- **Aree soggette a vincolo ai sensi D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.:**
 - ⇒ Territori contemini ai Laghi compresi in una fascia della profondità di 300 mt dalla linea di battigia: **Lago Lacina.**
 - ⇒ Fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna: **Fiume Ancinale.**

- ⇒ Parchi e riserve regionali nonché i territori di protezione degli stessi: **Parco delle Serre.**
 - ⇒ **SIC: SIC Lacina.**
 - ⇒ Territori ricoperti da foreste e **boschi.**
 - ⇒ **FASCE DI RISPETTO STRADE ESISTENTI E DI PROGETTO: Trasversale delle Serre di progetto e stradi provinciali per Satriano e per Chiaravalle.**
- 5 - GEOLOGIA: Nella Tav 15.3 Carta della Vulnerabilità geologica di sintesi riportati gli elementi di vulnerabilità sismica ed idrogeologica di Cardinale.
- 6 - RELAZIONE TECNICA: Censimento, Tipologie e vocazioni dell'insediamento storico: CARDINALE fa parte dell'ambito Fossa del Lupo e viene così descritto: "Borgo compatto (arabo), di pianura, fondovalle e pedecolle di origine antica e fondazione medioevale"
MONUMENTI: Chiesa Parrocchiale, REPERTI PREISTORICI: resti del neolitico in loc. Razzona. LAVORAZIONI: legno e funghi, formaggi, trote, selvaggina. ALTRE LOCALITA': Razzona, Cardinaletto.
- 7 - SVILUPPO ECONOMICO, AGRICOLTURA, INDUSTRIA, TURISMO e MOBILITA' studiati all'interno dell'Ambito territoriale Fossa del Lupo a cui si rimanda.

2.3 - GLI OBIETTIVI GENERALI A FONDAMENTO DEL PSC: SOSTENIBILITÀ, IDENTITÀ, COMPETITIVITÀ E COESIONE.

Il territorio del Comune di Cardinale è investito da domande di qualità, di efficienza, di identità, di coesione che richiedono alla pianificazione risposte nuove che siano all'altezza di questa complessità.

E' importante orientarsi nella direzione del perseguimento di uno sviluppo sostenibile sul piano ambientale, economico, sociale, istituzionale che si traduce in nuove politiche e in conseguenti strumenti conoscitivi, tecnologici, organizzativi, formativi, partecipativi.

L'obiettivo di questi modelli è quello di governare le criticità ambientali (che sono costituite dal consumo del territorio, dalla fragilità dell'assetto idrogeologico accentuata dalla modifica della morfologia territoriale causata dall'intervento umano), sociali (che in questo territorio si chiamano invecchiamento della popolazione, rischio di impoverimento di parte della popolazione, crescita e differenziazione dei bisogni e delle domande di salute e di servizi), economiche (che per questo territorio significano strozzature infrastrutturali, difficoltà del settore agricolo, dimensione delle imprese troppo piccola, debolezza dei servizi alle imprese, scarsa offerta di occupazione di qualità per i laureati con conseguente perdita di saperi e conoscenza).

Per assolvere a quest'impegno si dovrà assumere una visione che facendo leva sui punti di forza (la disponibilità di risorse paesaggistiche e naturali da valorizzare, le risorse enogastronomiche, l'assenza di fenomeni di congestionamento urbano, la buona dotazione di servizi educativi, sociali e sanitari) punti a riorganizzarli, a innovarli e ad ampliarli.

Gli obiettivi generali del Piano sono individuati:

- nella SOSTENIBILITÀ, articolata nei seguenti obiettivi specifici:
 1. governare il policentrismo e contrastare la diffusione insediativa a "nebulosa";
 2. riorganizzare i sistemi di mobilità, riqualificare, potenziare, riorganizzare, rendere sicura la viabilità;
 3. formulare indirizzi e criteri per l'allocazione dei servizi e delle reti energetiche, ambientali, di natura pubblica e privata di interesse collettivo;
 4. aumentare la sicurezza del territorio (rischi di dissesto idrogeologico);
 5. favorire il risparmio delle risorse naturali, la qualità edilizia degli insediamenti e il loro impatto "dolce" sul territorio.

- nella RICONOSCIBILITÀ e IDENTITÀ, articolate nei seguenti obiettivi specifici:
 1. tutelare, valorizzare, “tipicizzare” il paesaggio;
 2. tutela, ripristino, valorizzazione dei valori ambientali;
 3. produzioni agricole tipiche, politica agroalimentare, valorizzazione delle vocazioni produttive e dei servizi culturali (si pensi all’agriturismo, alle aziende che producono il “biologico” o che vendono direttamente il prodotto, all’insediamento in zona rurale di strutture per il benessere).
- nella COMPETITIVITÀ e COESIONE, articolate nei seguenti obiettivi specifici:
 1. promuovere, valorizzare, innovare le vocazioni produttive (attrarre gli investimenti dall’esterno, migliorare rete commerciale dei centri storici in un’ottica di specializzazione merceologica, di qualità dei consumi e dell’offerta e di equilibrio con nuovi insediamenti di grande distribuzione);
 2. governare la qualità degli insediamenti residenziali (vengono definite nel PSC disposizioni precise per assicurare ai nuovi insediamenti condizioni di sostenibilità e di qualità urbana più elevate per quanto riguarda le dotazioni di spazi collettivi, lo smaltimento delle acque, la difesa dall’inquinamento acustico, l’efficienza energetica, i requisiti cogenti degli edifici da prescrivere con il REU);
 3. promuovere la qualità dei servizi e governare la relazione tra il territorio e le riorganizzazioni del sistema dei servizi (Il sistema dei servizi alla persona - sanitari, sociali, educativi, postali ecc. - è sempre più sottoposto a processi di riorganizzazione finalizzati a contenerne i costi di funzionamento e a migliorarne la qualità e l’efficacia);
 4. eliminazione strozzature e insufficienze infrastrutturali e qualità delle infrastrutture.

2.4 - SCENARIO DEMOGRAFICO E POLITICHE CONSEGUENTI.

Le condizioni demografiche esposti nel Quadro conoscitivo evidenziano alcune tendenze che devono essere brevemente richiamate.

Dopo alcuni decenni di lento declino demografico, attualmente il comune presenta una popolazione parzialmente invecchiata, con un livello di dipendenza (somma di giovani + anziani in rapporto alle persone in età lavorativa) in linea con la media provinciale.

Sulla base delle tendenze riscontrate ed attuando le politiche di piano che mirano ad incentivare il mantenimento della popolazione residente, lo scenario demografico che si prefigura è quello del sostanziale mantenimento dell’attuale popolazione residente.

L’entità dell’immigrazione futura è sempre difficilmente valutabile in quanto influenzata dalle dinamiche macro-economiche e dalla maggiore o minore attrattività degli altri Comuni del comprensorio rispetto al Comune di Cardinale.

Il contributo dell’immigrazione, essendo costituita prevalentemente da individui giovani in età lavorativa e con una propensione alla natalità superiore agli attuali residenti, contribuirà a un rallentamento del tasso di invecchiamento, all’incremento dei bambini in età scolare, e a una compensazione della perdita di popolazione in età di lavoro.

Le ricadute delle modificazioni nelle classi demografiche investiranno innanzitutto il sistema produttivo e quello socio-assistenziale, soprattutto con riferimento ai bambini e agli anziani.

Un forte impatto sul sistema sanitario-assistenziale deriverà dall’invecchiamento della popolazione, specialmente ultraottantenne. A questo invecchiamento si accompagna una evoluzione della domanda assistenziale della popolazione anziana, che richiede sempre più forme di assistenza personalizzate e di qualità, siano esse l’assistenza domiciliare, le case protette, ecc..

Le politiche sociali conseguenti dovranno tenere in conto non solo dell'incremento quantitativo della domanda espressa dagli over 75 ma anche una sua diversa qualificazione che porterà a dover ripensare alle tipologie di servizi offerti e tararli su questa nuova quarta età.

Considerando la popolazione attuale, va inoltre rilevato che i residenti nel Comune sono costituiti per il 52,50 % da femmine e per il rimanente 47,50 % da maschi. Rispetto alla Provincia di Catanzaro e, soprattutto, alla Calabria, il Comune si caratterizza nel suo insieme per una più spiccata presenza di popolazione femminile.

2.5 - PROSPETTIVE DELL'ECONOMIA E STRATEGIE CORRELATE.

2.5.1 - INDUSTRIA ED ARTIGIANATO.

L'evoluzione dell'economia locale si è basata non solo sulla crescita produttiva, ma anche sulla qualificazione e valorizzazione delle risorse ambientali e storiche e dei settori sociali, culturali e del tempo libero.

Per i Comuni rivestono molta importanza l'occupazione nelle **imprese artigianali**.

Un punto di debolezza strutturale è dato dalla progressiva riduzione della popolazione in età di lavoro che può essere solo parzialmente coperta dall'immigrazione e che trasforma il fattore lavoro in risorsa tendenzialmente scarsa, almeno per alcune fasce di qualificazione, quali operai, muratori.

Un ulteriore aspetto che comporta rischi ma anche opportunità di sviluppo è connesso al particolare ruolo che assume la **logistica** in un sistema economico caratterizzato per lo più da piccole e medie imprese. Si ha un uso molto limitato di altri mezzi di trasporto merci diversi dalla gomma, mancando nella maggior parte dei casi la dimensione minima dei lotti ritenuta sufficiente per garantire le necessarie economie di scala.

L'aumento dell'incidentalità sulle strade e della congestione sono solo alcuni dei più significativi elementi che vanno ad assommarsi, ad esempio, ai rischi di perdita di competitività dell'industria che i ritardi nella consegna delle merci possono comportare, ma soprattutto alla minore attrattività nei confronti di nuovi insediamenti produttivi e di servizi di cui un'area caratterizzata da un **sistema dei trasporti inefficiente** e costoso tende solitamente a soffrire.

Al servizio di trasporto viene oggi richiesto di farsi carico di una serie di esigenze delle imprese, garantendo la qualità del servizio in termini di rapidità, affidabilità e sicurezza su tutto il tragitto (dal punto di origine a quello di destinazione). Questo processo evolutivo che il settore della logistica ha registrato assume caratteristiche di particolare complessità in realtà territoriali caratterizzate da un tessuto industriale formato da piccole imprese diffuse sul territorio.

Il finanziamento pubblico dovrebbe fare uno sforzo ingente in investimenti, infrastrutture, opere pubbliche sia nei suoi aspetti quantitativi, che nella capacità di fare sistema.

In tale ottica si pone il progetto di realizzazione della Trasversale delle Serre, che consentendo un collegamento più rapido con la S.S.106 sullo Jonio e con la A3 sul Tirreno, comporterebbe notevoli riduzioni sul tempo di trasporto merci.

Dovrebbero essere promossi i rapporti con le realtà economiche contermini, con cui, oltre alla possibile prosecuzione di fenomeni di delocalizzazione produttiva e all'integrazione delle strutture logistiche, potrebbero avviarsi collaborazioni e accordi con i centri universitari e di Ricerca & Sviluppo.

Il calo della forza lavoro dovrebbe essere contrastato con politiche di mantenimento della popolazione, nonché di attrazione di lavoratori e di competenze da altri territori attraverso l'offerta di formazione e di ri-formazione. Per mantenere la popolazione nel territorio, in particolare le ridotte schiere di giovani autoctoni, ed eventualmente attrarne altri, si può agire qualificando l'ambiente complessivo di vita. Diventa essenziale non solo il potenziamento ed integrazione dei servizi di base, per rispondere alle esigenze dovute alle modificazioni della composizione delle

famiglie, ma anche lo sviluppo dei servizi per l'adolescenza, l'offerta culturale e ricreativa, oltre che l'offerta educativa.

Le politiche strettamente connesse al settore produttivo dovrebbero essere orientate alla maggior qualificazione delle zone industriali. Ciò si traduce in una selezione delle aree che contrasti la frammentazione dell'offerta e individui poche aree produttive qualificate e meglio infrastrutturate, capaci di competere su mercati più ampi e in grado di sostenere i costi del miglioramento ambientale, diventando aree ecologicamente attrezzate, così da offrire alle imprese economie esterne apprezzabili.

2.5.2 - AGRICOLTURA.

Il settore agricolo ha un ruolo economico e sociale rilevante sia nei confronti della popolazione e sia nel governo dell'intero territorio.

Nella valorizzazione ambientale del territorio l'agricoltura gioca un ruolo strategico, se non essenziale, in quanto è il principale fattore di formazione e governo del paesaggio. La fase attuale dell'agricoltura regionale e, più complessivamente, italiana, è però caratterizzata da elevate incertezze. Le incertezze sono conseguenti a fattori esogeni alla Comunità Europea e a fattori endogeni. Tra i fattori interni alla CE e nello specifico all'Italia, va evidenziato la riduzione di risorse comunitarie dovuta da un lato all'allargamento a venticinque paesi, e dall'altro alle spinte al re-indirizzamento delle risorse verso settori individuati come maggiormente strategici (ricerca, high-tech,).

Per le aziende di piccola e media dimensione le prospettive di tenuta passano attraverso l'integrazione degli aspetti della qualità delle produzioni con l'adozione di politiche di multifunzionalità dell'azienda, da quelle legate alla tutela del territorio che si declina con la tutela della funzionalità delle reti di scolo, a quelle legate alla fruizione degli spazi rurali.

In questo quadro anche alcuni "slogan" assumono un diverso e più pregnante significato: il ruolo strategico che la valorizzazione territoriale e ambientale può giocare per la tenuta e lo sviluppo del settore agricolo. E' importante la valorizzazione e la difesa della "tipicità" come esclusione dalla banalizzazione dei mercati indifferenziati globali (mercati in cui è più agevole muoversi per chi ha bassi costi della mano d'opera e bassissime rendite fondiari). Più difficile appare invece la messa a regime degli interventi aziendali per la fruizione territoriale e ambientale. In questo caso il coinvolgimento degli imprenditori è più intimo e mette in gioco radicalmente le strutture aziendali, come nel caso dell'agriturismo, o richiede l'acquisizione di competenze un tempo distanti dalla preparazione degli addetti (tecniche di rinaturalizzazione, capacità di divulgazione, ecc.).

In sintesi le azioni che possono concorrere alla crescita e alla tenuta del settore agricolo, permettendo nel contempo a quest'ultimo di esplicitare le sue valenze positive nei confronti dell'ambiente sono le seguenti:

- promuovere accordi interprofessionali con la grande distribuzione locale e con il sistema turistico per l'estensione delle colture orticole e la stabilizzazione di quelle frutticole;
- individuare e risolvere gli eventuali nodi logistici che ostacolano le azioni del punto precedente;
- agevolare le azioni e i progetti che agevolano la fruizione del territorio rurale (agriturismo, fattorie didattiche, percorsi agro-naturali, aziende faunistico-venatorie, ecc.)
- agevolare le azioni "miranti all'incremento della biodiversità".

Dal punto di vista delle conseguenze normative il PSC fornisce indirizzi precisi verso una normativa di dettaglio che persegua i seguenti obiettivi:

- evitare un ulteriore infittimento dell'edificazione sparsa con finalità residenziali;

- negli eventuali cambi di destinazione da funzioni residenziali agricole o di servizio agricolo a residenza non collegata alla conduzione del fondo, non consentire la formazione di un eccessivo numero di unità immobiliari;
- consentire la destinazione di edifici rurali esistenti ad alloggio temporaneo di mano d'opera impegnata nei cantieri di raccolta dell'ortofrutta;
- consentire la realizzazione di impianti aziendali di valorizzazione energetica delle biomasse, fino ad 1 MW di potenza, e indicare le condizioni da verificare per l'eventuale localizzazioni di impianti di potenza superiore o da altre fonti rinnovabili;
- consentire l'adeguamento strutturale degli edifici di servizio alle modificate esigenze della meccanizzazione agricola;
- consentire il recupero di edifici di servizio non più utilizzabili a fini agricoli per l'esplicazione delle attività complementari all'agricoltura nella direzione della multifunzionalità, purché concorrano alla valorizzazione fruitiva del territorio rurale e nel rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica.

2.5.3 - DIVERSIFICAZIONE DELLE OPPORTUNITÀ DI SVILUPPO ECONOMICO: TURISMO, COMMERCIO, SERVIZI.

L'esigenza di promuovere una diversificazione accentuata dell'assetto economico, puntando su un ruolo più corposo del turismo, del commercio e delle attività di servizio alle imprese e alle persone, nasce da un lato dalla consapevolezza, ormai acquisita nella società locale, delle opportunità offerte dalla valorizzazione economica delle risorse ambientali, storiche e culturali presenti nel territorio, e dall'altro dalla constatazione che, a fronte dei problemi posti dalla globalizzazione dell'economia, le necessarie politiche volte all'innalzamento del livello qualitativo delle produzioni ben difficilmente potranno accompagnarsi ad un incremento quantitativo dell'occupazione nell'industria, e ancor meno nell'agricoltura.

La prospettiva di creare condizioni territoriali il più possibile favorevoli per opportunità di sviluppo diversificate riguarda fra l'altro le molteplici filiere del turismo, in particolare quelle connesse alle risorse ambientali e storico-culturali. Per lo sviluppo di un territorio, e non solo ai fini del turismo, va sottolineata l'importanza basilare rivestita oggi dall'accoglienza, intesa sia come settore integrato di attività volte a rendere piacevole, facile, densa di esperienze accattivanti la visita e il soggiorno degli ospiti (turisti, escursionisti, ma anche visitatori d'affari, commerciali, per eventi, incontri o manifestazioni, ecc.), sia come complessivo livello di agibilità, apertura e gradevolezza degli assetti urbani e territoriali in funzione delle esigenze e delle aspettative degli ospiti e, a maggior ragione, dei residenti. Un territorio che sia orientato all'accoglienza, intesa in questo senso ampio, ha oggi più prospettive di fertilizzare processi di sviluppo economico qualificati, non solo di tipo turistico. La presenza di un comparto di attività turistiche qualificate è cioè una leva cruciale per il marketing del territorio, suscita ulteriori fermenti imprenditoriali. Si tratta di attività, quelle che più catturano l'interesse giovanile, che richiedono un'ampia platea di potenziali partecipanti o clienti, caratteristiche che, in un territorio senza grandi centri urbani, possono più facilmente essere acquisite se è ampio l'apporto dall'esterno di visitatori, escursionisti e turisti.

Dal punto di vista delle risorse che possono sostenere lo sviluppo turistico, appare chiaro che gli elementi cardine sono costituiti dal patrimonio storico-culturale ed ambientale e dalla costruzione e promozione di specifici percorsi fungibili (ovvero attrezzati con punti di accoglienza, strutture ricettive, di ristoro, servizi di guida e accompagnamento, ecc.) alla scoperta dei valori del territorio. Nel contempo diviene decisivo il fatto che la pianificazione comunale si impegni in operazioni urbanistiche che alzino il profilo di qualità delle città, dei paesi, delle aree agricole, con una progettazione integrata tra settori e concertata con i territori limitrofi -superando logiche di

campanile- per ricucire sistemi turistici frammentati ed assestarne le saldature funzionali, infrastrutturali e di immagine.

2.5.4 - LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI.

I documenti di indirizzo prodotti negli ultimi anni in ambito europeo attribuiscono alla valorizzazione delle risorse locali un ruolo prioritario nella competizione tra territori e nel raggiungimento di uno sviluppo armonico che tenga insieme economia, società e ambiente. Lo schema di sviluppo dello spazio europeo non solo attribuisce al patrimonio naturale e culturale un potenziale identitario che non ci si può permettere di perdere e che è necessario proteggere per trasmettere alle generazioni future, ma lo riconosce come una risorsa economica la cui importanza ai fini dello sviluppo regionale cresce costantemente. Tra gli obiettivi indicati a questo scopo, sono il raggiungimento di sinergie tra le politiche di conservazione e di gestione creativa dei paesaggi d'interesse culturale e storico, estetico, naturale ed ecologico, e la valorizzazione dei paesaggi all'interno del quadro delle scelte di sviluppo territoriale.

Le politiche per la valorizzazione delle risorse storiche e naturali trovano coerenza sia con il quadro delle politiche internazionali sia con il disegno delineato dagli altri strumenti di programmazione e pianificazione territoriale attualmente vigente.

3 - LE PRINCIPALI OPZIONI PER L'ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA.

3.1 - LA CONFIGURAZIONE DI UN SISTEMA SPAZIALE PER LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE DIFFUSE SUL TERRITORIO.

3.1.1 - LE UNITÀ DI PAESAGGIO E SOTTOUNITÀ.

Ai fini dell'elaborazione sarà effettuata una specifica analisi dell'evoluzione storica del paesaggio del Comune di Cardinale attraverso la lettura della cartografia storica per arrivare ad una lettura di maggiore dettaglio delle persistenze e della percezione del paesaggio.

Gli elaborati alla scala 1/25.000 del PTCP (TAV P.3 – Forma e struttura del paesaggio) individuano le seguenti unità paesaggio o tipi geografici assunti come indicatori del paesaggio per il Comune di Cardinale: **l'acqua nel suo paesaggio** (fiumi nei rilievi, fiumi in Pianura, torrenti e acque naturali, fiumare con alvei sassosi/sabbiosi, compluvi in quota), la costa ionica (la spiaggia e le sue dune, la costa rocciosa, la pianura con le sistemazioni arboree tipiche [oliveti e agrumeti], orti, le aree umide), **il paesaggio dei rilievi** (spartiacque, crinali principali, luoghi sensibili da un punto di vista paesaggistico [punti di vista, punti cacuminali, effetti del limite, particolarità tipo-morfologiche], aree calanchive o altre forme di erosione, le piane interne, macchie e radure circolari, le aree boscate, le colture arboree tradizionali, versanti erbosi), **l'insediamento** (centri urbani di crinale, di mezza costa, di fondovalle, edifici di valore storico architettonico e edilizia rurale di interesse tipologico, viabilità storica principale, viabilità storica secondaria, linea ferroviaria, infrastrutture recenti) . Si considerano questi indicatori invariati nel confronto con le zone di trasformazione.

Partendo dalla individuazione dei diversi Paesaggi effettuata dal PTCP ed attraverso la lettura di dettaglio sopra descritta, le Unità di paesaggio di rilievo provinciale saranno ulteriormente articolare in sotto-unità.

Per ciascuna sottounità saranno riportati:

- Descrizione sintetica.
- Elementi strutturanti e di caratterizzazione del contesto.
- Elementi di discontinuità:
 - a) percorso stradale di attraversamento della maglia;
 - b) elettrodotto;
 - c) andamento sinuoso dei canali di delimitazione dell'ambito o interni all'ambito;
- Rischi e conflitti presenti o potenziali
 - a) presenza di frange urbane;
 - b) scarsa definizione dei margini nei nuclei rurali;
 - c) presenza di aree insediate con rischio idraulico;
 - d) scarsi livelli di naturalità , frammentazione ambientale.

3.1.2 - LE MATRICI MORFOLOGICHE-AMBIENTALI.

Ci si concentrerà sulle problematiche di bio-diversità e di differenziazione paesaggistica del territorio e sul patrimonio di risorse naturalistiche e di eccellenze storico-culturali, quest'ultime per lo più concentrate in aree ristrette (centri storici.....).

Inoltre, esistono risorse diffuse alle quali viene generalmente attribuito minor valore, che, tuttavia, nel loro insieme, rappresentano una parte sostanziale del patrimonio identitario di questi territori. Occorre ribaltare la concezione di risorsa come bene culturale al quale è assegnato un valore in sé, riconoscendo un significato ai legami tra il singolo bene e il suo contesto ed attribuendo valore anche al patrimonio edilizio rurale tradizionale, ai manufatti ecclesiastici minori, quali

testimonianze della vita e della cultura dei luoghi. Anche per quanto riguarda le risorse naturalistiche, bisogna favorire il superamento della presunta polarizzazione delle risorse naturali, evidenziando la possibilità di correlare piccole zone boscate, aree naturali differenti per carattere, come parte integrante di un insieme più ampio di situazioni di qualità ambientale e naturalistica

A partire da questa condizione, le politiche di valorizzazione del territorio come risorsa economica ed identitaria possono essere aidate dalla preventiva identificazione di una struttura portante che tenga insieme anche le risorse puntuali e minori e ne esalti le sinergie.

L'occasione dell'elaborazione del PSC aiuta ad individuare le strutture territoriali portanti attorno ai quali sviluppare il progetto, strutture che vengono definite come le "matrici morfologiche-ambientali portanti", o semplicemente "matrici morfologiche", e sono definite in prima approssimazione come quegli elementi emergenti del territorio che assommano in sé le più significative valenze, sia naturalistiche, sia paesaggistiche, sia, eventualmente, culturali e testimoniali.

Di questi progetti occorre recuperare, oltre l'idea di individuare nel percorso la possibilità di configurare una struttura territoriale, anche l'intenzione di considerare queste strutture portanti come occasioni privilegiate per localizzare attività private di carattere ricettivo e attrezzature o servizi per i flussi di turisti/fruitori, attività ancora carenti nell'entroterra.

In sostanza, le "matrici morfologiche-ambientali portanti" si relazionano alla molteplicità delle situazioni riscontrabili nel Comune e forniscono l'ossatura per la valorizzazione di risorse di varia natura e distribuzione, e nello specifico:

- il patrimonio delle risorse storiche e storico testimoniali diffuse;
- il patrimonio delle aree di valore naturale, sia quelle in essere, sia quelle progettate e da realizzare attraverso processi di rinaturalizzazione.

Le "matrici portanti" sono capaci di svolgere insieme, e rafforzare reciprocamente, una pluralità di funzioni complementari:

- a) di ambito dell'integrazione tra i diversi tipi di risorse e tra le differenti modalità di valorizzazione;
- b) di struttura fondamentale di riferimento per la creazione di itinerari di fruizione;
- c) di struttura portante primaria della rete ecologica;
- d) di catalizzatore per la progettualità locale, pubblica e privata, per lo sviluppo di progetti di sistemazione spaziale, azioni promozionali, iniziative economiche, iniziative culturali, pacchetti di offerta, ecc.

A tal proposito occorre precisare che il territorio del Comune di Cardinale risulta compreso tra i 341 e i 1.178 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 837 metri.

La parte montana del paese è attraversata dalle Serre Calabresi. Incantevoli sono le zone in alta quota, dove in estate i turisti possono rinfrescarsi e fare dei picnic e d'inverno ammirare la neve. Da queste montagne sfocia nel mare, il torrente Ancinale.

Una delle più belle risorse del paese è rappresentata dal **Torrente "ANCINALE"**.

Intorno a lui si sviluppava la vita di molti contadini, i suoi colori ed i suoi scenari suscitano ancora vivi sentimenti nei cuori di chi ha vissuto in questi luoghi. Il fascino del fiume è indescrivibile, vedere quell'acqua che vigorosa scende dalla montagna e con forza salta da pietra in pietra e attraversa posti quasi inaccessibili. Si infila in una gola, va giù in un dirupo, si nasconde sotto gli alberi, riesce allo scoperto e salta i muraglioni (Briglie) formando dei suggestivi percorsi e fluisce fino a raggiungere il mare.

Il centro storico situato nel capoluogo ha varie case antiche e ville e Palazzi signorili tra cui spiccano: Palazzo Romiti, Palazzo Nisticò, Palazzo Pelaggi, Palazzo Salvi, Palazzo Mammone, Palazzo De Luca, Palazzo Lombardo, Palazzo Meliti, e Palazzo Russomanno.

Ma da vedere è soprattutto la chiesa matrice.

3.1.3 - LA RETE DEGLI ITINERARI DI FRUIZIONE E CULTURALI: IL SISTEMA DELLE RISORSE STORICHE E STORICO-TESTIMONIALI: CENTRI STORICI E PATRIMONIO RURALE DIFFUSO.

E' importante il tema della ricognizione e della tutela delle risorse storico-architettoniche, sia di quelle concentrate nei centri storici che di quelle diffuse nel territorio.

Parimenti i Comuni devono affrontare, al di là della mera tutela, il tema della valorizzazione dei singoli punti di eccellenza di questo patrimonio, siano essi pubblici o privati, attraverso la promozione del recupero e riutilizzazione dei più importanti immobili per funzioni adeguate (in qualche caso attraverso il diretto intervento comunale), nonché attraverso la formazione di iniziative museali e testimoniali della cultura locale e attraverso il calendario di iniziative di animazione e promozione.

Tuttavia, il carattere relativamente 'minore' di molte delle risorse presenti rende problematica un'adeguata valorizzazione se non attraverso l'integrazione di più risorse diverse in insiemi di offerta plurimi e strutturati.

Ciò che ancora non ha trovato un adeguato sviluppo è la formazione di pacchetti di offerta strutturati sui quali sviluppare l'attività promozionale. Una delle modalità per la formazione di pacchetti organici di offerta è quella della formazione di 'itinerari', tematici che offrano una chiave di lettura e di fruizione unitaria di talune risorse attraverso un filo conduttore che può essere storico, culturale, ambientale, eno-gastronomico, ecc.

Attraverso 'itinerari' strutturali è possibile mettere insieme i punti di eccellenza del territorio con le risorse minori e diffuse, per consentire anche a queste ultime una maggiore visibilità e valorizzazione.

Intorno e in connessione con le "matrici portanti" e con la rete degli itinerari di fruizione va convogliato lo sviluppo di specifici progetti di valorizzazione, di iniziativa pubblica come privata, che possono riguardare gruppi di risorse particolari o areali più circoscritti, ma, nel loro connettersi in rete, possono sfruttare reciproche sinergie, con la finalità di creare localmente un terreno più fertile alla nascita di nuove attività economiche private per l'offerta di servizi: ricettivi, ristorativi, sportivi, ecc.

3.2 - **RISCHI AMBIENTALI E PREVENZIONE.**

3.2.1 - IL SISTEMA DI PROTEZIONE IDRAULICA E DEL RISCHIO FRANE.

La difesa del territorio rispetto alle problematiche del rischio frana e del rischio idraulico, inasprito dai cambiamenti climatici in corso, è condizione essenziale sia per il mantenimento del livello di sviluppo raggiunti sia per la sua espansione. E' perciò essenziale che Comuni, Provincia e Regione mettano in campo una serie di interventi volti a proteggere in modo coordinato il territorio Comunale.

Le autorità di Bacino competenti hanno redatto i piani stralcio di bacino, approvati dalla Regione, che prevedono una serie di misure strutturali quali risonamento e sistemazione delle aste arginate e casse di espansione oltre a misure preventive, quali limitazioni alla edificabilità di determinate aree.

Le aree interessate dal rischio inondazione sono quelle limitrofe al **Torrente Ancinale** ed al **Torrente Bruca**, per come perimetrata negli allegati elaborati grafici.

Le aree interessate dal rischio frana sono rappresentate nelle tavole grafiche allegate. Particolarmente colpita dai fenomeni franosi è la collina che sovrasta il centro storico.

3.3 - IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA RELAZIONALE.

3.3.1 - LA RETE STRADALE.

A valle dell'assetto delle reti di viabilità dichiarate di interesse regionale, esiste una rete di viabilità classificata di rilievo "provinciale", il cui scopo è principalmente quello di collegare i principali centri con la rete di rilievo regionale.

L'attenzione del Comune, nel momento della formazione del PSC, si concentrerà su come risolvere o migliorare i nodi della rete di livello provinciale, e in particolare come assicurare ai centri abitati e alle aree specializzate produttive la migliore accessibilità alle infrastrutture che compongono la rete primaria.

Relativamente a questo livello della rete viaria vengono individuate alcune deficienze di collegamento nonché alcune situazioni di impatto sui centri abitati che non sono ancora state oggetto di interventi programmati o almeno progettati. Il Piano si pone quindi il tema di interpretare il sistema della viabilità "non primaria", cercando di definirne un'evoluzione compatibile, ovviamente, con risorse necessariamente non particolarmente cospicue.

Un primo passaggio utile consiste in una ulteriore gerarchizzazione di tale viabilità, individuando gli assi ritenuti più significativi e necessari al funzionamento del sistema complessivo, su cui concentrare prioritariamente eventuali risorse che si possano individuare a livello locale.

Nelle tavole del PSC sono rappresentate le infrastrutture per la mobilità, costituite da:

- La **S.S. n°182**, che garantisce il collegamento con i paesi della costa. I lavori di realizzazione della trasversale delle Serre sono di primaria importanza per il Comune. A livello di PSC si porrà attenzione per raccordare la viabilità comunale o provinciale esistente con lo svincolo di progetto al confine tra Cardinale e Torre di Ruggiero.
- La **S.P. n°149**, che lo collega a Satriano.
- La **S.P. n°151**, che lo congiunge con Torre di Ruggiero.
- La **S.P. n°150**, che, innestandosi sulla S.S. n°182, rappresenta un'arteria fondamentale garantendo il collegamento con Chiaravalle Centrale e sul lato opposto, innestandosi sulla S.S. n°110, garantisce la connessione con Serra San Bruno e gli altri Comuni contermini.
- **Strade comunali esistenti non necessitanti di particolari lavori di potenziamento.**
- **Strade comunali esistenti da potenziare**, in quanto dotate di una carreggiata non sufficiente a garantire il transito in sicurezza del traffico veicolare.
- **Strade comunali di progetto**, che sono rappresentate dalle strade di collegamento tra la viabilità summenzionata, in gran parte già previste nel Pdf vigente.

Particolare attenzione nella redazione del PSC è stata posta per il superamento dei punti di criticità rappresentati dagli **incroci stradali**, con l'inserimento di ampi spazi di svolta e di manovra o di adeguate rotonde.

3.4 - IL SISTEMA DEGLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE.

3.4.1 - LE AREE PRODUTTIVE SOVRACOMUNALI.

Sostanzialmente si riconosce che la tendenza degli anni passati, alla moltiplicazione dell'offerta produttiva, distribuita secondo logiche localistiche – come la collocazione di aree produttive per ogni centro abitato – sia oramai inattuale e che sotto la spinta delle tendenze del settore, debbano essere altre le opzioni da perseguire, per sostenere la realtà produttiva industriale - artigianale.

Il PSC si configura come lo strumento che, introiettando le tendenze generali del settore, cerca di sostenere l'evoluzione del settore produttivo con un'offerta di qualità adeguata alla domanda,

armonizzando e rendendo compatibili le esigenze di questo settore con gli altri sistemi ritenuti fondamentali per lo sviluppo del territorio, primo fra tutti quello ambientale.

L'individuazione di un numero circoscritto di ambiti specializzati produttivi effettivamente in grado di attrarre nuove imprese dall'esterno del territorio, sui quali concentrare in via preferenziale le maggiori ipotesi di sviluppo e sui quali concentrare gli investimenti per la loro dotazione di infrastrutture e servizi di qualità appare come una scelta necessaria. Non è solo la situazione congiunturale che costringe ad una revisione strategica delle opportunità diffuse finora perseguite, ma è anche il “paradigma” qualitativo che richiede di ammodernare l'offerta produttiva verso una maggiore attrattività e sostenibilità ambientale degli ambiti. Ciò significa che su questi ambiti produttivi che presentano le migliori condizioni e opportunità di partenza occorre che gli Enti Locali investano risorse, sia economiche, per la realizzazione delle infrastrutture mancanti o carenti, sia di impegno operativo, per la formazione di strumenti gestionali unitari (consorzi, convenzioni.....), per la sottoscrizione di accordi con i soggetti privati riguardo al loro contributo economico ed attuativo extra-oneri, ecc. Questi investimenti, in condizioni non congiunturali di scarsità di risorse, sono economicamente sostenibili solo se non si disperdono le risorse stesse in troppe direzioni e si è in grado di selezionare con cura le situazioni su cui puntare.

La selezione delle aree produttive secondo le proprie caratteristiche ed opportunità di sviluppo riconosciute, comporta quindi una differenziazione dei percorsi evolutivi da prospettare. È necessario comprendere a quale livello di domanda può efficacemente rivolgersi ogni area e, valutate le ricadute ambientali, indirizzare le relative opzioni di sviluppo e/o trasformazione.

La visione di scala vasta fornisce il quadro infrastrutturale di riferimento necessario per articolare e armonizzare le scelte del settore produttivo con le altre importanti opzioni di sviluppo del territorio. Nel Comune di Cardinale non è presente un'area produttiva con tali caratteristiche.

3.4.2 - AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE.

Per ciascuna delle restanti aree, già in parte attualmente classificate nel PdF come “produttive”, il PSC selezionerà quelle da confermare nella loro destinazione come ambiti specializzati per attività produttive, nel qual caso sono da considerare ambiti specializzati di rilievo comunale, e quelle da ridefinire diversamente nel nuovo impianto normativo del Piani Strutturali.

A tal proposito si potranno riscontrare differenti casistiche di insediamenti, quali:

- piccole attività produttive inserite in contesti urbani, che nel PSC vengono considerate parte del territorio urbano consolidato; per questi piccoli insediamenti sarà quindi possibile la prosecuzione dell'attività, anche adottando le opportune mitigazioni per la compatibilità con il contesto, ma anche l'ordinaria possibilità di demolizione e sostituzione con edifici residenziali;
- singoli insediamenti produttivi esistenti isolati in contesto rurale (che non danno luogo quindi ad un “ambito specializzato”: ad es singoli capannoni, ecc.), che vengono ridefiniti come tali, ossia come elementi particolari del territorio rurale, fino a che siano in attività, anche tenendo conto di eventuali esigenze di sviluppo; di questi va peraltro prevista, in caso di dismissione, una prospettiva di demolizione e di recupero ambientale, salvo che eventualmente alcune parti possano essere riutilizzate per funzioni non produttive congruenti con la valorizzazione del contesto rurale (es. attività turistiche, museali e simili);
- insediamenti produttivi esistenti, collocati in contesti urbani in condizioni di conflitto con il tessuto edilizio prevalentemente residenziale circostante, non dismessi né di prevedibile dismissione, per i quali va prospettata una duplice possibile evoluzione: la progressiva compatibilizzazione delle attività in essere attraverso l'applicazione delle possibili mitigazioni, ma anche la possibilità di riconversione in caso di dismissione nelle direzioni di insediamenti a destinazione mista urbana (servizi, commercio, terziario), ovvero la sostituzione con insediamenti residenziali.

Questi ambiti sono da considerare occasioni uniche per intervenire sul sistema urbano consolidato per migliorarne sia l'organizzazione funzionale complessiva, sia il disegno urbano, sia la definizione con il territorio circostante.

Detratti i casi precedenti, le restanti aree industriali o artigianali di rilievo locale vengono consolidate nel PSC nel loro assetto attuale come "ambiti specializzati produttivi di rilievo locale"; sono comunque previste disposizioni normative che consentano di rispondere positivamente alle esigenze di ampliamento delle aziende già insediate.

3.5 - CONSOLIDAMENTO E QUALIFICAZIONE SELETTIVA DELL'ARMATURA URBANA.

3.5.1 - L'APPORTO DEL COMMERCIO E DEL TURISMO ALLA VALORIZZAZIONE DEI CENTRI URBANI.

Le attività commerciali, di ristoro, sportive, di intrattenimento e turistiche sono elementi basilari della vita sociale dei paesi e delle frazioni. Oltre ad un ruolo economico, questi settori svolgono anche una funzione sociale favorendo l'incontro, lo scambio e la partecipazione dei singoli abitanti e visitatori alla vita collettiva delle comunità. La qualificazione di queste attività, in particolare nei centri storici è uno dei fattori strategici per incrementare la vivibilità e la coesione sociale del territorio.

In relazione a queste scelte, occorre riconoscere che si è cercato di consolidare negli anni le tendenze alla qualificazione della rete di vendita, al rilancio dei centri storici e anche al recupero di presenza del piccolo commercio.

Il modello di rete che si cercherà di favorire si articola:

- sull'integrazione nel centro storico di una gamma di servizi e di piccole attività commerciali;
- su alcune medie strutture in posizioni di buona accessibilità,

Si può in sostanza assegnare un giudizio positivo sull'evoluzione della rete commerciale e sul rapporto fra commercio e centro storico, senza tuttavia nascondere difficoltà e problemi di tenuta, sviluppo e soprattutto l'esigenza di sostenere ulteriori processi di qualificazione.

A questo fine il PSC lascia aperte le possibilità di operare ulteriori interventi che diano spazio a un miglioramento della capacità competitiva e di servizio commerciale, sulla base dei seguenti orientamenti:

- si conferma la priorità per le politiche di riqualificazione urbana e di arredo degli spazi pubblici, volte a migliorare il contesto nel quale operano i piccoli esercizi nel centro storico, continuando le iniziative già intraprese dall'Amministrazione Comunale nel passato con la riqualificazione mirante alla pavimentazione ed arredo urbano di numerosi spazi attigui al centro storico;
- si punta a rendere organica la mappa dei percorsi urbani qualificati e a favorire in essi una continuità sufficiente per ospitare un percorso pedonale shopping e servito ai margini da un adeguato sistema di parcheggi; a questo fine vanno utilizzate anche le norme del REU per garantire gli usi commerciali nei piani terra delle strade che già ospitano le più rilevanti concentrazioni di esercizi commerciali e di servizi per il pubblico in modo da conservare la continuità delle vetrine in tali strade;
- si punta ad integrare gli interventi di arredo e riorganizzazione delle strade e piazze a maggior valenza aggregativa e commerciale del paese, collegandole efficacemente ai terminali locali della mobilità collettiva;
- trasfondere nei paesi il pregio delle risorse ambientali incentivando la fruizione giustapposta dei percorsi naturalistici verso l'esterno e dei percorsi commerciali verso il centro dei paesi.

Più in generale la disciplina delle modalità di intervento che sarà dettata nel REU dovrà cercare di favorire i processi di miglioramento qualitativo, estetico e funzionale del territorio e in particolare del paese. Una disciplina edilizia orientata alla qualità degli interventi è fattore essenziale per la

tenuta e lo sviluppo commerciale del paese e rappresenta una carta in più per acquisire maggiore capacità di richiamo per gli escursionisti e nel mercato turistico.

E' necessario, inoltre, sfruttare la maggior fonte di attrazione turistica, rappresentata dalle bellezze naturali dell'interno. A tal proposito si pensi alle bellezze del centro storico ed alla rete di naturalità diffusa rappresentata dal Fiume Ancinale, dal Parco Regionale delle Serre e dalla fascia collinare, che presenta diversi luoghi sensibili da un punto di vista paesaggistico.

3.5.2 - SVILUPPO SELETTIVO DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA POLICENTRICA E CONTENIMENTO DELLA DISPERSIONE.

Il contrasto alla dispersione insediativa costituisce uno dei principali fattori di inefficienza generale - e quindi di costo - del sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale. L'obiettivo strategico è la massimizzazione dell'efficienza del rapporto fra i luoghi di concentrazione dell'offerta di servizi (pubblici e privati) di uso più frequente o quotidiano, e la dislocazione delle nuove opportunità insediative, in modo da contenere la mobilità, in particolare quella basata sull'uso dell'automobile, per le esigenze quotidiane di fruizione dei servizi stessi.

Il buon livello di "qualità della vita" risulta uno dei punti di forza di questo territorio. Questo livello qualitativo si fonda su un insieme di componenti, economiche e sociali ma soprattutto ambientali. La qualità di vita riconosciuta è in parte dovuta anche ad un sistema insediativo coeso, costituito da centri di piccola dimensione, più o meno dotati di una propria riconoscibilità e identità, per la quale il patrimonio storico e il contesto ambientale giocano un ruolo importante.

Nonostante gli sforzi delle Amministrazioni comunali per il sostegno delle località minori, in seguito alle esigenze di contenimento della spesa pubblica, ma anche per l'esigenza di offrire servizi più qualificati, negli anni, soprattutto in Calabria, è avvenuta una profonda ristrutturazione e razionalizzazione delle sedi di erogazione di vari servizi pubblici, in primis di quelli scolastici, che ha portato alla chiusura di molti plessi nei centri minori. Oggi ormai non si trovano quasi più scuole elementari nei centri al di sotto dei 1000 abitanti. Nei prossimi anni esigenze di razionalizzazione faranno sentire i loro effetti anche su altri servizi che fino ad ora, non ne avevano risentito, come ad esempio gli Uffici postali.

Parallelamente, analoghe spinte di mercato hanno agito sui servizi privati, riducendo anche per questi il grado di diffusione, si pensi in particolare alla riduzione dei negozi di vicinato nei piccoli centri; anche per molti servizi privati la soglia di utenza necessaria per la sopravvivenza è aumentata molto e tenderà ad aumentare ancora nei prossimi anni.

La prevalente tenuta demografica della maggior parte dei centri maggiori indica chiaramente che la ricerca di qualità non è necessariamente coincidente con il modello diffusivo, ma piuttosto con una dimensione urbana che sia capace di offrire una accettabile quantità e diversificazione di servizi e occasioni. Soprattutto per i centri maggiori, appare chiaro che le ragioni del 'successo' o almeno della 'tenuta' risiedano in un insieme di componenti, fra cui la presenza di servizi e attrezzature in grado di attirare e trattenere la popolazione sul territorio.

IL PSC fa proprio un vincolo di coerenza fra le politiche insediative e le politiche relative alla distribuzione dei servizi di base (con particolare riferimento a quelli pubblici e quindi soggetti a specifica programmazione), nel senso che laddove non è possibile offrire un 'bouquet' organico di servizi di base, per ragioni di efficienza o di mercato, va di norma considerata implausibile e inopportuna l'urbanizzazione di nuove aree, ferme restando naturalmente le politiche a favore del recupero edilizio, della riqualificazione urbana, dell'offerta di alcuni servizi essenziali e di spazi di aggregazione e socializzazione, ovvero la risposta ad esigenze abitative del tutto localizzate e particolari.

Il consolidamento dei centri urbani principali permette di poter rafforzare le azioni di miglioramento della qualità urbana, che deve articolarsi attorno ad alcuni obiettivi: innalzare il livello qualitativo dei servizi, incrementare la complessità dei tessuti, anche attraverso offerte

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

abitative differenziate, rafforzare la struttura urbana, consolidando ed incrementando la rete dei percorsi e degli spazi aperti pubblici, potenziare le polarità urbane, a partire dalla riqualificazione delle aree centrali.

Lo sviluppo insediativo dei centri principali avviene quindi in continuità con l'urbanizzato.

Nelle rimanenti parti non dotati di servizi, le politiche insediative sono di norma improntate ad una stabilizzazione dell'insediamento, al recupero edilizio, alla riqualificazione urbana, prevedendo eventualmente la possibilità di modeste integrazioni per rispondere a istanze strettamente locali.

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO DI MASSIMA DELLA NUOVA OFFERTA ABITATIVA.

3.6.1 - ELEMENTI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, AI FINI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PSC.

Si intende per “fabbisogno abitativo primario” l’entità di produzione di nuovi alloggi che occorre prevedere per fare fronte alla nuova domanda abitativa della popolazione residente, calcolabile a partire dall’analisi di dinamiche pregresse e dalla loro probabile proiezione nel tempo fino al termine dell’arco temporale previsto.

Si intende per “dimensionamento” delle previsioni di piano per la residenza la fissazione, nel PSC, di una quantità-obiettivo di nuovi alloggi realizzabili nell’arco temporale di riferimento, ossia un valore massimo, non necessariamente da raggiungere, ma sul quale valutare la sostenibilità del Piano e da condividere con gli altri Enti coinvolti.

Il dimensionamento non necessariamente coincide con il fabbisogno: potrebbe essere anche inferiore in relazione a valutazioni sulla sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici correlati, oppure può essere superiore, in relazione alla contestuale considerazione di altri fattori, quali la vischiosità del mercato ovvero alla considerazione dei livelli di incertezza intrinseci alle previsioni del fabbisogno. Tuttavia fra le due entità devono esistere dei rapporti ‘ragionevoli’ e argomentati.

La legge regionale non stabilisce in modo rigido quale debba essere l’orizzonte temporale, tuttavia si assume un orizzonte quindicennale, sia perché sembra doveroso per questo tipo di piano andare oltre l’orizzonte che era stabilito per i PRG, sia per l’opportunità di far coincidere la durata prevista con un multiplo del Piano operativo, che è quinquennale.

Una quantificazione ragionevole del “fabbisogno” per i prossimi quindici anni può essere calcolata a partire da diversi punti di vista, cosicché può essere conveniente prospettare diverse modalità di calcolo, da confrontare fra loro per individuare i valori più ragionevoli.

A) Il fabbisogno a partire dalla dinamica demografica.

Il modo più classico consiste nel definire il fabbisogno a partire dai fenomeni demografici. I dati di partenza sono i seguenti:

- Popolazione residente del Comune di Cardinale al 2009: 2.428 abitanti

Sulla base della popolazione prevista, il passaggio più aleatorio consiste nella stima del numero di famiglie alla data obiettivo, che varia in relazione al fenomeno della riduzione del numero medio di componenti dei nuclei famigliari.

B) Il fabbisogno a partire dal trend di crescita del patrimonio edilizio.

Un altro punto di vista considera il trend di aumento dello stock di patrimonio edilizio residenziale, per il quale tuttavia sono disponibili dati relativamente esatti solo in occasione delle rilevazioni censuarie.

C) Il fabbisogno a partire dal volume dell’attività edilizia.

Un terzo elemento utile è il volume dell’attività edilizia, dato che per varie ragioni non necessariamente coincide con quello della variazione dello stock edilizio. In particolare l’attività edilizia è quella di nuova produzione e quindi non registra variazioni in più o in meno del numero di alloggi in interventi di recupero, né negli interventi di cambio d’uso.

3.6.2 - IPOTESI DI DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO.

Il dimensionamento dei Piani Strutturali riguardo alle previsioni di sviluppo del patrimonio residenziale non deriva meccanicamente dai calcoli relativi alle stime di fabbisogno primario, ma deve incorporare, da un lato, gli orientamenti e le conseguenti scelte delle amministrazioni locali in relazione alle linee di sviluppo del territorio, dall'altro, le valutazioni sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale di tali scelte.

In primo luogo, in relazione a proiezioni dei trend demografici che vedono una popolazione complessivamente stazionaria, è orientamento dell'Amministrazione governare tale processo, al fine di ricondurlo in un quadro complessivo di sviluppo e sostenibilità.

Ai fini del dimensionamento delle previsioni residenziali, si partirà come riferimento dalla popolazione residente al 2009 di 2.428 abitanti.

In relazione alla volontà dell'Amministrazione di darsi gli strumenti per rispondere in modo dinamico alle diverse possibilità e componenti dell'andamento della domanda di nuovi alloggi, si assume come 'fabbisogno' il valore più alto della forchetta di valori a cui si è giunti in base alle valutazioni precedenti.

Oltre a ciò, il dimensionamento deve tenere conto di altri fattori

- il grado di incertezza insito in ogni proiezione demografica, soprattutto in situazioni quali quella odierna in cui il fattore che incide maggiormente sugli andamenti demografici è l'immigrazione, e questa, a sua volta, dipende dal modificarsi di politiche definite a livello nazionale ed europeo;
- il grado di incertezza insito nell'evoluzione del rapporto famiglie/abitazioni, ossia nella modificazione dei nuclei famigliari;
- la quota, solo stimabile ma non quantificabile, di edificazione nelle aree urbane (siano esse da riqualificare o di nuovo impianto) che verrà destinata a funzioni complementari alla residenza: commercio di vicinato, servizi pubblici e privati, uffici, artigianato di servizio compatibile con il contesto residenziale, e simili: questa potrebbe in via del tutto preliminare e media essere stimata nel 10%, e quindi una tale percentuale va aggiunta al fabbisogno primario;
- le esigenze di turnover del patrimonio edilizio che implicano la permanenza di una quota fisiologica di non utilizzo (per manutenzione o ristrutturazione o sostituzione, per compravendita, ecc.);
- la vischiosità del mercato delle aree che può rendere non fattibili interventi che il Piano rende ammissibili (anche se, rispetto al precedente PdF, strumento che soffriva appunto di questa vischiosità, il PSC presenta forti vantaggi e consente all'Amministrazione margini di flessibilità che riducono sensibilmente i problemi dovuti all'oligopolio delle aree).

L'insieme di questi fattori da considerare fa ritenere proponibile e motivato un dimensionamento complessivo del 30% in più del fabbisogno massimo assunto. Questa cifra è naturalmente comprensiva di tutte le porzioni non ancora attuate degli interventi urbanistici in corso di attuazione sulla base di Piani attuativi convenzionati e delle previsioni non attuate dei PdF vigenti che siano confermate nel PSC a seguito della verifica di compatibilità urbanistico - territoriale; inoltre comprende non solo gli alloggi realizzabili ex-novo ma anche di quelli ottenibili con interventi di trasformazione o riuso del patrimonio edilizio preesistente, sia urbano che non urbano.

3.6.3 - PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DELLE PREVISIONI RESIDENZIALI.

Assunto un dimensionamento complessivo delle previsioni residenziali, di seguito si definiscono i criteri di una ragionevole distribuzione di tali previsioni nel territorio.

Si prevedono per il Centro Capoluogo interventi maggiormente mirati al recupero dell'esistente, limitando al massimo gli interventi di nuova costruzione anche a causa dei gravi fattori limitanti idrogeologici, evidenziati nel quadro conoscitivo.

Le aree di nuova espansione sono state concentrate dopo Novalba di Cardinale lungo la strada provinciale per Chiaravalle in continuità con l'edificazione esistente.

Pertanto, al di là del dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa, è importate tentare di stimare quanta parte di questo dimensionamento potrà essere realizzata attraverso interventi di recupero o trasformazione del patrimonio edilizio già esistente o comunque di interventi nell'ambito del territorio già urbanizzato o in corso di urbanizzazione, e quanta parte richiederà di urbanizzare nuove aree, poiché alcuni degli impatti attesi (consumo di suolo agricolo, impermeabilizzazione di suoli, ecc.), e quindi alcune cruciali valutazioni di sostenibilità, dipendono appunto dall'entità dell'urbanizzazione di nuove aree.

Occorre in primo luogo tenere conto dei residui edificabili all'interno di piani attuativi approvati e in corso di realizzazione, che costituiscono diritti acquisiti e non possono essere rimessi in discussione, nemmeno per quanto riguarda gli indici edilizi o le unità di misura, e che rappresentano una quota della nuova offerta edilizia dei prossimi anni.

In secondo luogo si stimano le potenzialità di offerta che possono ragionevolmente derivare da operazioni di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, sia accentrato che sparso.

L'Amministrazione Comunale condivide l'obiettivo comune di privilegiare ove possibile le operazioni di recupero del patrimonio edilizio, di riqualificazione urbana o anche di addensamento di aree residenziali a bassa densità, ossia tutti quegli interventi che offrano una nuova e moderna offerta abitativa nel patrimonio edilizio esistente e nelle aree già urbanizzate, prima e piuttosto che attraverso l'urbanizzazione di nuove aree agricole, per il criterio di minimizzare l'ulteriore consumo di suolo. Tali politiche andranno incentivate anche per mezzo della leva economica, rendendo tali interventi anche economicamente convenienti rispetto alle realizzazioni che richiedano l'utilizzo di aree attualmente non edificate.

Il PSC assume quindi obiettivi quantitativi, e indica nella VAS metodiche di monitoraggio e verifica, che diano corpo a questa priorità. D'altra parte è altrettanto vero che proprio le operazioni di recupero e riqualificazione sono quelle meno precisamente quantificabili a priori nella loro fattibilità, nella loro programmazione temporale e nel loro esito in termini di effettiva offerta abitativa aggiuntiva; per questi aspetti sono ragionevolmente possibili solo delle stime.

Per quanto riguarda le opportunità di nuova offerta abitativa in ambito urbano (attraverso interventi di recupero e ristrutturazione, di sostituzione di insediamenti dismessi o obsoleti, o anche di addensamento di aree residenziali a bassa densità), viene effettuata una stima in relazione all'entità delle opportunità che si offrono.

Sulla base delle precedenti stime, per differenza, restano da realizzare in nuove aree da urbanizzare. Proprio per dare corpo alla priorità e al favore che si vuole dare agli interventi di recupero e di riqualificazione, e al relativo contenimento dell'ulteriore espansione urbana, si propone di assumere proprio questa quantità massima di alloggi la soglia del dimensionamento del PSC da rispettare e governare nel tempo; viceversa le quote stimate relative al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti resteranno stime, non vincolanti, da monitorare nel tempo, ma anche potenzialmente e positivamente superabili se gli sforzi dell'amministrazione comunale e il mercato andranno in questa direzione. L'assunzione di una soglia precisa per l'espansione e di una stima, anche superabile, per il recupero e riqualificazione rappresentano la concreta dimostrazione dell'obiettivo di privilegiare questi interventi e il migliore incentivo ad andare in questa direzione.

Un ulteriore elemento che viene concordato, sempre nella logica di dare corpo concretamente alla priorità alle trasformazioni e riqualificazioni urbane, riguarda un ragionevole e condiviso governo nel tempo dell'espansione urbana.

Infine una opportuna precisazione. Sulla base delle indicazioni sull'applicazione della perequazione urbanistica nei PSC e nei POT, nei PSC non viene individuata una quantità di "ambiti per nuovi insediamenti" di superficie pari a quella calcolata come "necessaria" per realizzare la quantità massima potenziale di nuovi alloggi in nuove aree, come definita nel PSC stesso, ma viene individuata una quantità di "ambiti potenzialmente utilizzabili per nuovi insediamenti" più estesa,

anche molto più estesa, introducendo così nel PSC ipotesi di crescita urbana alternative (giudicate ugualmente valide dal punto di vista urbanistico e sostenibili) e introducendo nel mercato elementi, sia pure parziali di concorrenza.

3.6.4 - INTERVENTI PER L'EDILIZIA SOCIALE.

Oltre all'edificabilità che potrà essere attribuita alla proprietà dei suoli negli ambiti o porzioni di ambiti di nuovo insediamento che verranno selezionati per l'effettiva utilizzazione urbana, si prevede di attribuire al Comune una quota di potenzialità edificatoria degli alloggi da realizzare in nuove aree. Una tale percentuale vuol dire alcuni alloggi negli ambiti di nuovo insediamento, da utilizzare per edilizia residenziale di carattere sociale. Tale quota sarà da collocarsi anch'essa negli ambiti per nuovi insediamenti, nelle aree che potranno entrare gratuitamente nella disponibilità del Comune attraverso i meccanismi della perequazione urbanistica, e sarà da attuare tramite bandi.

Anche all'interno degli ambiti di riqualificazione il PSC si pone l'obiettivo ottenere quote di edilizia sociale che potrebbero rappresentare una percentuale dei nuovi alloggi ricavabili in questi ambiti.

4 - I CONTENUTI DISCIPLINARI DEL PSC E GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN AMBITO URBANISTICO DA SVILUPPARE NEL REU E NEL POT.

4.1 - APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.

Nell'evoluzione della disciplina urbanistica in Italia, la perequazione urbanistica trae origine e motivazione nel momento in cui, da un lato, la giurisprudenza ha sancito la decadenza e l'obbligo di indennizzo dei vincoli urbanistici reiterati, e, dall'altro, il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso loro sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, per i servizi come per l'edilizia sociale, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio. Oggi se con uno strumento urbanistico si attribuisce a un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento; inoltre il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

Questa nuova situazione ha evidenziato i limiti dell'approccio tradizionale e ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici e i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la 'parte pubblica' delle città senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che la collettività (il Comune) debba riconoscere al privato per queste aree una rilevante rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

In questo quadro si è progressivamente elaborato un metodo più strutturato e di valenza più generale, capace di conseguire gli stessi risultati assicurando nel contempo requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche, e per contribuire a regolare il mercato delle aree secondo regole del gioco definite dalla pubblica amministrazione: appunto la perequazione urbanistica.

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Così sinteticamente definito, l'approccio sembra prestarsi in realtà a più sviluppi applicativi, a seconda del quadro di obiettivi che si vogliono perseguire tramite gli interventi di trasformazione urbanistica.

Poiché, come già evidenziato, la valorizzazione economica – ovvero la formazione di rendita fondiaria - di un'area discende direttamente o indirettamente dalle scelte effettuate dal piano pubblico - ovvero da decisioni della collettività -, si può tuttavia sostenere che l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione debba sostanziarsi, oltre che nell'omogeneo trattamento delle proprietà interessate dalle scelte di piano, anche nel recupero in forma di vantaggio pubblico della valorizzazione eccedente la quota parte che occorre riconoscere alla proprietà per rendere attivabile l'iniziativa di trasformazione prevista.

Proprio perché è la pianificazione a determinare la valorizzazione dell'area privata, è plausibile che il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà sia tale da assicurare ad essa, a seguito del processo di trasformazione urbanistico - edilizia che interesserà l'area, un normale profitto di impresa, e non un profitto di livello speculativo. E ciò in generale comporta che tali diritti corrispondano a indici di edificabilità più bassi di quelli tradizionalmente attribuiti alla proprietà dai piani urbanistici.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente

oggettivo (ad esempio: aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, piccole aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione.....);

- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico (ad es, aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte,
- nello stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione,
- nel prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POT non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree).

Al di là del risultato per certi versi strumentale di non imporre vincoli espropriativi e di acquisire aree gratuitamente, la forza concettuale del metodo della perequazione consiste nella trasparenza e nell'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte, e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività. Il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene 'spalmato' fra tutti i proprietari in proporzione al valore delle loro aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può mettersi in tasca.

4.2 - DESCRIZIONE DEL TERRITORIO DI CARDINALE E POLITICHE CONSEGUENTI.

Il territorio del Comune di Cardinale ha una superficie complessiva di 31,19 kmq, e ospita un totale di 2.428 abitanti.

Il Comune fa parte della provincia di Catanzaro, si trova ai confini con la provincia di Vibo Valentia ed è composto da Cardinale e Novalba di Cardinale.

Si affaccia sul Mare Jonio e confina con i Comuni di Argusto, Brognaturo (VV), Chiaravalle Centrale, Davoli, Gagliato, San Sostene, Satriano, Simbario (VV), Torre di Ruggiero.

Il territorio si estende sul versante jonico delle Serre, nella media valle dell'Ancinale dominato dalle cime dei Monti Cucco (m. 958) e Trematerra (m.1.228). L'abitato è nel fondovalle, sulla sinistra

dell' Ancinale. È a 562 metri sul livello del mare; a 55 chilometri da Catanzaro, cui si collega per una provinciale che adduce alla Strada Statale 182.

Il territorio del comune risulta compreso tra i 341 e i 1.178 metri sul livello del mare. L'escursione altimetrica complessiva risulta essere pari a 837 metri.

Il territorio dell'intero comprensorio può essere diviso in tre zone: il territorio urbanizzato e da urbanizzare che si estende dal Centro storico fino alle aree urbanizzabili lungo la strada provinciale per Chiaravalle Centrale dopo Novalba; le zone rurali più prossime alle zone urbanizzate; la zona del Parco delle Serre, con altipiani e rilievi sino ad oltre i 1.000 mt..

4.2.1 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER IL TERRITORIO URBANIZZATO (TU) E DA URBANIZZARE (TDU).

(Localizzazione: dal Centro Storico fino alle aree urbanizzabili dopo Novalba lungo la strada provinciale per Chiaravalle Centrale).

Tale porzione di territorio è stata divisa in quattro sottozone:

4.2.1.1. Centro Storico ed aree limitrofe.

La prima sottozona comprende il centro storico con le zone nell'attuale PdF B1 e C1 a destra dell'Ancinale nonché le zone B2 e C2 poste a sinistra dello stesso fiume fino al Bivio Galiano. Tali aree ricadono in classe di fattibilità 4 - fattibilità con gravi limitazioni.

DESCRIZIONE GENERALE.

Dal punto di vista urbanistico il Capoluogo si presenta con una struttura urbana radiocentrica, atipica rispetto a quella dei paesi collinari calabresi e caratterizzata da una maglia di vie molto stretta ma fitta.

Centro dell'abitato è la piazza da cui si dipartono a raggiera le principali vie. Delimitata da fabbricati a 2 e 3 piani, caratteristici nella struttura esterna, e dominata dalla facciata maestosa della Chiesa Matrice, la piazza è il luogo di confluenza delle varie vie. Essa è il cuore dell'abitato, il luogo di incontro degli abitanti ed ha una discreta concentrazione di servizi e punti vendita nelle immediate vicinanze.

Le vie, generalmente strette, tortuose, irregolari nella larghezza, sono caratterizzate da scorci ambientali abbastanza suggestivi: tipico elemento architettonico caratterizzante e i fabbricati e le vie è il "mignano", specie di veranda coperta nonché atrio delle abitazioni al primo piano che comprende anche la scala esterna.

Tutto intorno alla piazzetta del centro storico si trovano dislocate una buona percentuale di palazzi e case che si posero come elementi di supremazia nel contesto globale dando un assetto strutturale del nucleo storico. Agli inizi dell'800 si ampliarono le tipologie già esistenti, inglobando abitazioni adiacenti oppure piccoli orti di pertinenza dell'edificio madre.

Palazzetti di maggior pretese architettoniche e di maggior estensione sono ben collocati a quinta o chiusura di tali spazi. Tra questi si distinguono: Palazzo Romiti, Palazzo Nisticò, Palazzo Pelaggi, Palazzo Salvi, Palazzo Mammone, Palazzo De Luca, Palazzo Lombardo, Palazzo Meliti, e Palazzo Russomanno.

Sono presenti un gran numero di edifici di grande pregio architettonico, che nonostante le varie manipolazioni hanno mantenuto una loro identità tipologica senza perdere le originali caratteristiche stilistiche. La carenza di servizi nei singoli alloggi risulta ancora oggi risolta in parte, soprattutto per quanto riguarda i servizi igienici essenziali, limitatamente ai vani abitabili.

All'interno del centro storico è individuata la parte dell'abitato da trasferire, secondo la delimitazione indicata a suo tempo dal Prof. Ietto e fatta propria dal C.C. del tempo.

A margine di questo tessuto, verso la sponda dell'Ancinale, sono sorti i nuovi fabbricati in gran parte edifici pubblici, quali Municipio, edifici scolastici, guardia medica, ecc.

A sinistra del Fiume Ancinale si trovano le zone nel vigente Pdf B2 e C2. In tale area è presente il campo sportivo comunale.

L'intera comprensorio rientra in gran parte in classe di fattibilità 4 e sono soggette ai fattori escludenti elencati dal p.5.7 delle Linee Guida della L.R. 19/2002. L'elevato rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Rientrano in questa classe:

- le aree di versante in frana attiva e le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio di frana R4 o R3;
- le aree interessate da erosione fluvio-torrentizia o soggette ad erosione intensa;
- le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio idraulico di esondazione R3 ed R4.

INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.

Il sistema relazionale presente risulta sufficiente, la viabilità provinciale e comunale esistente sarà adeguata con interventi di potenziamento di alcune strade comunali o la realizzazione di piccole bretelle di collegamento, il tutto tenendo conto delle limitazioni che i vincoli idrogeologici comportano.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, in tale area risultano concentrati la maggior dotazione di servizi pubblici e sociali dell'intero territorio comunale.

Per il sistema insediativo, a causa dei fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica sono state eliminate completamente le aree di espansione previste nel Pdf, cercando di delimitare l'edificato già esistente.

Per le indicazioni specifiche per il centro storico e per gli ambiti urbani consolidati si rinvia ai paragrafi seguenti.

Si ricordano le limitazioni all'edificazione, richiamate nel REU, per le aree in classe di fattibilità 4:

1. Nelle aree con classe di fattibilità 4 è esclusa qualsiasi forma di nuova edificazione o aumento di volume dei fabbricati esistenti. Sono invece consentiti interventi volti al loro consolidamento ed alla relativa messa in sicurezza nei quali devono essere accuratamente valutate e definite le relative opere di sistemazione idrogeologica. In particolare il P.S.C. recepisce integralmente: per le aree classificate dal vigente P.A.I. a rischio di frana R4 ed R3, e per le relative aree in frana ad esse associate, quanto dettato rispettivamente agli artt.16 e 17 delle relative Norme di Attuazione; per le aree dallo stesso P.A.I. classificate a rischio idraulico R4 ed R3 quanto rispettivamente dettato agli artt.13 c.5, 21 e 22 delle Norme di Attuazione medesime. Anche per le aree classificate a rischio di frana R3 ed R4 dal P.A.I. e per le aree in frana ad esse associate, nonché per le aree a rischio idraulico R3 ed R4, vige quanto dettato agli art.2, cc.2 e 2-bis (come introdotto dall'art.27 della L.R.9/07); art.4, cc.2, 3 e 4; art.5, c.6; art.8, cc.1 e 3; 19, cc.2 e 3, di cui alle Norme di Attuazione sopra richiamate, fermo restando quanto dettato dalle presenti norme. Per l'edificato già in atto sono consentiti solo gli interventi previsti dalle suddette Norme di attuazione e misure di salvaguardia di cui al P.A.I. redatto dall'Autorità di Bacino della Regione Calabria; con riferimento soprattutto alla pericolosità sismica dei terreni devono essere identificati e valutati i relativi rischi indicando i necessari interventi di salvaguardia. Rispetto ad eventuali interventi di mitigazione del rischio deve sempre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico dei fenomeni in atto.
2. Il progetto di eventuali opere di natura ed interesse pubblico ricadenti nelle aree di cui al punto precedente deve essere sempre accompagnato da apposito studio geologico che dimostri la compatibilità delle opere medesime con la situazione di rischio in atto. Qualora non fosse possibile delocalizzare gli interventi in altri siti più sicuri si dovrà prevedere in fase preventiva, prima della realizzazione delle opere, alla sistemazione idrogeologica, al consolidamento ed alla bonifica dei siti interessati affinché siano garantite sufficienti quanto inderogabili

condizioni di sicurezza e l'ininfluenza delle opere medesime nei confronti della stabilità delle aree di versante interessate.

Nonostante le limitazioni sopra riportate, indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Migliorare la dotazione dei servizi.
- Migliorare la qualità urbana ed edilizia con:

a) *Previsione di piani per il recupero e la rifunzionalizzazione dell'edilizia storica.*

b) *Riqualificazione prioritaria del sistema degli spazi pubblici.*

c) *Riconversione dell'impiantistica edilizia ed urbana in chiave di sostenibilità.*

- Favorire lo sviluppo di nuove economie con:

a) *Uso differenziato del patrimonio abitativo disponibile.*

b) *Riconoscimento e certificazione delle potenzialità delle prestazioni energetiche del costruito storico e incentivazione dell'uso, nel recupero del costruito storico, di materiali locali e a basso impatto ambientale.*

4.2.1.2. Frazione Novalba e zone lungo la direttrice Cardinale Centro - Novalba.

La seconda sottozona comprende le zone nel PdF classificate come C1, B1, C3 poste tra il Bivio Galiano e la Frazione Novalba compresa.

DESCRIZIONE GENERALE.

La frazione Novalba di Cardinale, sorta con criteri imposti da un P.R.G. del 1954, presenta invece una struttura organizzata geometricamente: le strade, quasi una scacchiera; i fabbricati allineati quasi diradati, seguono l'orditura delle strade. Al centro in un ampio spazio aperto ci sono la Chiesa ed altri edifici pubblici. Lungo la S.P. n°152 sono presenti le caserme dei carabinieri e del corpo forestale e l'edificio scolastico.

Come struttura urbana è l'esatto contrario di quella del Capoluogo: ordinata, diradata, ma incapace di far coagulare in un qualsiasi spazio i rapporti sociali con i suoi abitanti ancora legati al Capoluogo.

Attorno alla frazione Novalba e lungo la direttrice Cardinale - Novalba sono cresciute le nuove zone di espansione prive per lo più delle dotazioni di servizi indispensabili.

Particolare attenzione andrà riposta anche nel recupero della zona inserita nell'attuale PdF con destinazione C3 destinata, al momento della redazione del PdF, al trasferimento parziale del capoluogo. Tale area, ubicata sulla collina che sovrasta la strada provinciale per Chiaravalle, espropriata in gran parte dalla Regione Calabria per il trasferimento dell'abitato e su cui sono presenti diversi alloggi di edilizia residenziale pubblica, necessita di interventi di recupero. Inoltre è interessata dal vincolo di rispetto per servitù di elettrodotto.

INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.

Il sistema relazionale presente, rappresentato in gran parte dalle strade provinciali esistenti, risulta sufficiente. La viabilità comunale esistente sarà adeguata con interventi di potenziamento.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, la maggior dotazione dei servizi esistenti risulta concentrata nella frazione Novalba. Inoltre, nella redazione del REU si prevedranno norme per garantire nelle aree ad edificazione diretta un'adeguata dotazione di parcheggi.

Per il sistema insediativo, in questa parte di territorio si ha la presenza di numerosi ambiti urbani consolidati o di completamento urbano, in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e ricostruzione o l'edificazione mediante intervento diretto nei lotti ancora liberi. Per le indicazioni specifiche si rinvia ai paragrafi seguenti.

Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Elevare la dotazione di servizi urbani con:

a) *Miglioramento della dotazione di base di spazi pubblici, aree verdi e aree attrezzate per il tempo libero.*

b) *Miglioramento della qualità ed efficienza dei servizi primari, in particolare per l'acqua potabile, fognatura e pubblica illuminazione.*

- **Migliorare la qualità urbana diffusa con:**

a) *Realizzazione di nuovi edifici e insediamenti ad elevata sostenibilità ambientale, incentivando prioritariamente riconversione ecosostenibile del patrimonio costruito esistente.*

b) *Recupero fisico e sociale degli insediamenti degradati con particolare riferimento alle periferie urbane.*

c) *Potenziamento del sistema delle aree verdi urbane.*

d) *Ricorso diffuso a sistemi di certificazione energetica e ambientale.*

e) *Promozione della realizzazione di parchi urbani pubblici e orti urbani privati.*

- **Promuovere la sostenibilità ambientale con:**

a) *Messa in sicurezza del territorio nei confronti delle criticità idrauliche.*

b) *Messa in sicurezza del territorio rispetto ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica.*

c) *Riduzione e prevenzione del rischio sismico.*

d) *Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.*

- Predisposizione di specifici strumenti mirati ad elevare la qualità architettonica e paesaggistica, nonché a garantire la ecosostenibilità nella progettazione degli interventi.
- Sviluppare il processo partecipativo nella pianificazione e nella progettazione.

4.2.1.3. Territorio dopo la Frazione Novalba lungo la direttrice Cardinale - Chiaravalle Centrale.

La terza sottozona si estende oltre la frazione Novalba, lungo la strada provinciale per Chiaravalle centrale, a destra e a sinistra, fino alla delimitazione naturale costituita da due cucuzzoli.

DESCRIZIONE GENERALE.

L'area che si estende oltre la frazione Novalba, lungo la strada provinciale per Chiaravalle, è quella che ha le maggiori potenzialità di sviluppo urbanistico e su cui concentrare le nuove aree di espansione, applicando i principi di perequazione urbanistica di cui alla L.R. 19/2002.

Su tale area sono concentrate la quasi totalità delle lottizzazioni convenzionate in corso di attuazione del Comune di Cardinale.

In prosecuzione dell'edificazione esistente le aree che si prestano maggiormente all'edificazione da un punto di vista geomorfologico sono quelle più prossime alla strada provinciale, con acclività più bassa, anche se alcune di esse sono potenzialmente pericolose da un punto di vista sismico (riferimento PTCP) e saranno oggetto di studio più approfondito in fase di stesura definitiva del PSC.

INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.

Il sistema relazionale principale esistente è rappresentato dalla strada provinciale per Chiaravalle Centrale. Il progetto di piano mira a correggere la struttura urbana che si è costituita al di là di Novalba verso le zone di espansione: una struttura prevalentemente di tipo lineare disarticolata. Il progetto di piano, con la rete viaria prevista, non solo vuole dare organizzazione al territorio destinato all'edificazione, ma mira a rendere unitaria ed organica la struttura urbana medesima, creando i presupposti perché si possa realizzare partendo da Novalba una struttura urbana ad anello in tal senso favorita e determinata dalla viabilità di progetto.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, per i servizi principali si farà riferimento alla zona di Novalba, mentre gli standards ricavati con le lottizzazioni convenzionate sono in gran parte periferici e di modeste estensioni e potranno, pertanto, essere destinati per lo più a zone di verde attrezzate o parcheggi. Inoltre, nella redazione del REU si prevedranno norme per garantire nelle aree ad edificazione diretta un'adeguata dotazione di parcheggi.

Per il sistema insediativo, in questa parte di territorio si ha la presenza della maggior parte di ambiti per nuovi insediamenti, concentrati nelle zone con classe di fattibilità geomorfologica più bassa. Negli ambiti di completamento urbano o ambiti urbani esterni sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e ricostruzione o l'edificazione mediante intervento diretto nei lotti ancora liberi. Per le indicazioni specifiche si rinvia ai paragrafi seguenti.

Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Elevare la dotazione di servizi urbani con:

a) *Miglioramento della dotazione di base di spazi pubblici, aree verdi e aree attrezzate per il tempo libero.*
b) *Miglioramento della qualità ed efficienza dei servizi primari, in particolare per l'acqua potabile, fognatura e pubblica illuminazione.*

- Migliorare la qualità urbana diffusa con:

a) *Realizzazione di nuovi edifici e insediamenti ad elevata sostenibilità ambientale, incentivando prioritariamente riconversione ecosostenibile del patrimonio costruito esistente.*
b) *Recupero fisico e sociale degli insediamenti degradati con particolare riferimento alle periferie urbane.*
c) *Potenziamento del sistema delle aree verdi urbane.*
d) *Ricorso diffuso a sistemi di certificazione energetica e ambientale.*
e) *Promozione della realizzazione di parchi urbani pubblici e orti urbani privati.*

- Promuovere la sostenibilità ambientale con:

a) *Messa in sicurezza del territorio nei confronti delle criticità idrauliche.*
b) *Messa in sicurezza del territorio rispetto ai fenomeni di dissesto idrogeologico e di instabilità geologica.*
c) *Riduzione e prevenzione del rischio sismico.*
d) *Risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.*

- Predisposizione di specifici strumenti mirati ad elevare la qualità architettonica e paesaggistica, nonché a garantire la ecosostenibilità nella progettazione degli interventi.
- Sviluppare il processo partecipativo nella pianificazione e nella progettazione.

4.2.1.4. Ambiti a destinazione produttiva.

Gli ambiti a destinazione produttiva sono concentrati nella zona D, già prevista nell'attuale PdF, sulla sinistra del Fiume Ancinale.

DESCRIZIONE GENERALE.

L'area si presta per l'andamento altimetrico pianeggiante, presenta già qualche attività produttiva ed è già dotata di gran parte delle opere di urbanizzazione primaria.

Scopo del PSC è il completamento funzionale di tale ambito con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e con l'insediamento di ulteriori attività produttive.

Le funzioni in tale area sono: attività artigianali e produttive non moleste, con possibilità di realizzare la residenza, per il proprietario o per il custode, nella misura massima del 25% del volume edificato su ogni singolo lotto o su lotti accorpati.

INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.

Per la zona artigianale / industriale esistente, già prevista dal PdF, il progetto di piano prevede il potenziamento della viabilità esistente, con l'obiettivo di garantire un collegamento più rapido con la S.P. n° 150.

Per il sistema dei servizi e delle attrezzature, le aree necessarie dovranno essere individuate al momento della redazione dei P.A.U. o degli altri strumenti attuativi previsti.

Per le indicazioni generali si rinvia al paragrafo 3.4. il sistema degli ambiti specializzati per attività produttive, mentre per quelle specifiche si rinvia ai paragrafi seguenti.

4.2.2 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER GLI AMBITI AGRICOLI PERIURBANI.

DESCRIZIONE GENERALE.

Mentre l'articolazione in Unità di Paesaggio considera un ampio ventaglio di elementi che contribuiscono a comporre un determinato paesaggio storicizzato (ivi comprese le forme e le tipologie insediative) e si presta ad orientare una pluralità di politiche pubbliche, rivolte sia alla conservazione e manutenzione che alla valorizzazione, l'articolazione in ambiti come definiti dalla L.R. 19/92 appare maggiormente riferita alle condizioni e potenzialità di esercizio dell'attività agricola, e ad orientare gli interventi (economici come edilizi) riferiti alle aziende agricole e alle attività a queste complementari.

La proposta di articolazione del Territorio Agricolo Forestale (TAF) secondo le sei principali tipologie di ambiti indicate dalla L.R. 19/2002, ossia :

- E1: Produzioni agricole e forestali tipiche;
- E2: Aree di primaria importanza;
- E3: Centri Rurali;
- E4: Aree boscate o da rimboschire;
- E5: Aree senza insediamenti;
- E6: Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà comunale.

In tale paragrafo ci occuperemo delle zone agricole più prossime ai territori urbanizzati e da urbanizzare e disposte per lo più lungo le direttrici delle strade provinciali esistenti, che presentano un'edificazione rurale diffusa, che è andata via via crescendo nel corso degli anni.

Vista l'estensione del fenomeno e la distribuzione sul territorio, tali edifici sono ubicati in aree con classe di fattibilità geomorfologica variabile. Si alternano zone con pendenze abbastanza elevate e solcate da diversi corpi idrici superficiali e che pertanto poco si prestano ad essere destinate ad insediamenti, con zone più pianeggianti e geomorfologicamente più idonee. Parte delle aree rurali periurbane rientrano nella sottozona E5: Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Sono aree marginali di alto valore paesaggistico e di interesse ambientale ai fini della difesa del suolo, spesso a forte pendenza ed a rischio di erodibilità e di forte instabilità idrogeologica.

INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.

Il PSC assume per tali aree come prioritarie le strategie di difesa del suolo e la prevenzione del rischio geologico, idrogeologico e di incendi. A questo scopo promuove la definizione di norme di pianificazione coerenti con l'esposizione al rischio.

Il PSC riconosce l'importanza del patrimonio collinare ai fini della gestione sostenibile delle trasformazioni urbane e territoriali, con particolare riferimento ai territori di affaccio alle valli fluviali di maggior pregio, nel caso specifico il fiume Ancinale. A questo scopo disincentiva lo sviluppo dei processi di urbanizzazione e di edificazione che compromettono il patrimonio collinare, sia sotto il profilo dei suoi valori paesaggistici che delle potenzialità agroambientali connesse allo sviluppo rurale.

Inoltre tutela i paesaggi agrari secondo le loro potenzialità produttive e in particolare incentiva la conservazione delle aree di produzione tipiche riconosciute e quelle di particolare qualità; tutela e valorizza il paesaggio e il patrimonio forestale.

Il PSC riconosce l'importanza delle fiumare come elementi portanti del sistema naturalistico-ambientale e al tempo stesso come componenti fondamentali dell'assetto paesaggistico ed ecologico-ambientale.

Nel contempo si condivide che in tutto il nostro territorio rurale, la produzione agroalimentare, soprattutto se si tratta di produzioni pregiate e tipiche, può essere validamente associata e intrecciata, nelle medesime aziende e nei medesimi soggetti economici, alla valorizzazione economica del paesaggio, delle risorse naturali e della cultura del territorio in direzione della fruizione turistica e del tempo libero. Infatti, la cultura del territorio come risorsa economica non riguarda solo le città d'arte e i parchi, ma riguarda tutte le parti di territorio in cui possono essere evidenziate tradizioni, identità, caratteri ambientali specifici; di fatto è risorsa economica ovunque la qualità ambientale sia salvaguardata e ci si investa. Di qui l'opportunità di costruire e promuovere identità zonali riconoscibili, di cui l'agricoltura di qualità e i prodotti tipici sono spesso ingredienti essenziali.

Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione persegue prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, nonché la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:

- a) a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
- b) a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche.

In altri termini, si deve trattare di aree per le quali la pianificazione intenda rafforzare e consolidare una continuità nel tempo dell'uso agricolo, sottraendole a una logica che immagina tali aree come riserve per la futura espansione urbana, sostenendo e favorendo la multifunzionalità delle aziende, esaltandone il particolare ruolo di 'polmone' e di compensazione ecologica rispetto al peso insediativo del paese.

4.2.3 - DESCRIZIONE, INDIRIZZI ED AZIONI DI PSC PER LA ZONA MONTANA.

DESCRIZIONE GENERALE.

Infine c'è la parte montana che presenta notevole pregio ambientale e conseguenti potenzialità di sviluppo e di utilizzo ai fini turistici, con percorsi naturalistici, che seguendo il percorso del fiume Ancinale, consentano un collegamento organico tra il mare e la montagna.

La parte più a sud del territorio fa parte del Parco Naturale delle Serre ed è interessata dal SIC della Lacina.

Il Parco Regionale delle Serre è suddiviso in zone che si possono così distinguere, procedendo dalle aree di eccellenza e naturalità più intatta e integrale alla periferia relativamente antropizzata, quattro zone (A-B-C-D) che vanno dalla riserva integrale alle aree più spiccatamente produttive e/o intensamente frequentate (pascoli, colture agrarie e arboricoltura da legno quali noce, ciliegio, acero, frassino), cercando di applicare una logica di convivenza e integrazione.

Il territorio rientra in parte in zona B (riserva generale orientata), in cui sono generalmente vietate le costruzioni edilizie eccezion fatta per le strutture e infrastrutture intimamente connesse con le attività agro-silvo-pastorali tradizionale ivi presenti, ed in parte in zona C (area di protezione), in cui possono continuare secondo gli usi tradizionali o secondo i metodi di agricoltura biologica le attività agro-silvo-pastorali e artigianali e la raccolta di prodotti naturali.

INDIRIZZI GENERALI ED AZIONI DI PSC.

Indirizzi generali, da sviluppare nel REU, sono:

- Creazione di una rete regionale tra i centri storici e i borghi rurali delle aree Parco per favorire le iniziative culturali e turistiche congiunte e garantire un sistema integrato della ricettività e dell'ospitalità diffusa e dei servizi turistici.
- Realizzare nuove infrastrutture ambientali con:

a) *Realizzazione di corridoi di connessione ambientale finalizzati alla continuità del sistema dei parchi.*

b) *Predisposizione delle strade parco, come supporto prioritario all'accesso e alla conoscenza dei territori del parco delle Serre.*

c) *Riqualificazione della rete di viabilità storica, finalizzata all'uso turistico delle montagne.*

- Migliorare la qualità dell'offerta ricettiva e dei servizi turistici con:

a) *Organizzazione di un "piano qualità della montagna" per il miglioramento dell'offerta alberghiera locale e dell'ospitalità diffusa.*

b) *Promozione di strutture ricettive di qualità a carattere familiare (agriturismo, ricettività rurale, B&B, rifugi) e di comunità (paese albergo, ecovillaggi).*

c) *Miglioramento degli standard qualitativi dei servizi turistici (attività sportive montane, ristorazione, commercio).*

- Valorizzare il patrimonio culturale e il paesaggio.
- Valorizzare il sistema economico-produttivo

4.3 - GLI INDIRIZZI SPECIFICI PER CIASCUN TIPO DI AMBITO URBANO.

Considerato che la filosofia della pianificazione sostenibile è improntata alla cooperazione fra i diversi enti territoriali per il raggiungimento di obiettivi comuni di sostenibilità è evidente che gli obiettivi e le strategie dei diversi piani alla scala comunale dovranno ispirarsi agli obiettivi ed alle strategie regionali e provinciali ed articularli e coniugarli alla scala locale.

Un obiettivo fondamentale e basilare della pianificazione regionale, e che trova adeguata attuazione alla scala locale, è certamente rappresentato dalla riqualificazione del territorio. L'obiettivo della riqualificazione deve ispirare le strategie di intervento relative a tutti i sistemi della pianificazione, quello insediativo, quello agricolo forestale e quello relazionale. Per quanto riguarda la scala comunale l'attenzione è concentrata in particolare sul sistema insediativo, delle aree urbanizzate e di quelle urbanizzabili, in quanto è proprio alla scala comunale che maggiormente prendono corpo le strategie e le azioni di intervento sui nuclei urbanizzati e le politiche di riqualificazione. A tale proposito sono stati individuati i seguenti sottosistemi:

⇒ SISTEMA INSEDIATIVO, suddiviso in:

- **TERRITORIO URBANIZZATO (TU)**, articolato a sua volta. in:
 - Centro Storico (CS),
 - Centro Storico da trasferire (CS1),
 - Elementi storici esterni al centro storico (ES),
 - Ambiti Urbani Consolidati (AUC),
 - Ambiti di Completamento Urbano (ACU),
 - Ambiti Urbani Esterni (AUE),
 - Ambiti Lottizzazioni Convenzionate (ALC),
 - Ambiti Produttivi e/o Artigianali Consolidati (APC).
- **TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU)**, articolato a sua volta. in:
 - Ambiti per Nuovi Insediamenti (ANI).

⇒ SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE, articolato a sua volta. in:

- Verde Pubblico (VP),
- Aree per l'Istruzione (AI),
- Edifici Pubblici e Sociali (P/S),
- Parcheggi (P),
- Aree di Protezione Civile (PPC),
- Impianti Distribuzione Carburanti (IDC).

⇒ SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE, articolato a sua volta. in:

- Strada comunale esistente,

- Strada comunale esistente da potenziare,
- Strada comunale di progetto,
- Incroci da potenziare,
- Strada provinciale esistente,
- Strada statale esistente,
- Strada statale di progetto,
- Depuratore.

Di seguito vengono riportati gli indirizzi da seguire per ciascun ambito del territorio urbanizzato e da Urbanizzare.

4.3.1 - TERRITORIO URBANIZZATO (TU).

4.3.1.1 - CENTRO STORICO (CS).

L'analisi dello stato di fatto ha messo in luce un degrado statico e formale di gran parte dell'abitato, caratterizzato soprattutto dalla presenza di numerose superfetazioni, da sensibili variazioni estetiche dovute, principalmente, ad interventi edilizi non guidati, dalla carenze di attività commerciali e di servizi. A ciò si aggiungono altre due categorie di problemi, da un lato gli alloggi storici presentano servizi tecnologici obsoleti e tagli dimensionali ridotti, dall'altro difficoltà di circolazione veicolare. Ciò, unitamente ad altre problematiche di carattere socio-economico, rende sempre meno appetibile gli investimenti in questa parte del territorio comunale che, di conseguenza, registra progressivamente perdita di popolazione residente.

Nonostante ciò il centro capoluogo rappresenta ancora oggi la memoria storico-identitaria del Comune di Cardinale, di enorme valore testimoniale e di indubbe potenzialità.

La conservazione e tutela dei centri storici calabresi rappresenta un obiettivo prioritario della legge urbanistica, in quanto i centri storici non solo rappresentano la memoria e l'identità delle popolazioni che li abitano, ma anche una importante risorsa per lo sviluppo economico, in quanto attraverso essi possono svilupparsi ad esempio importanti attività turistiche.

L'obiettivo principale, dunque, delle politiche regionali in materia di centri storici può essere sintetizzato: rimuovere le condizioni che comportano il degrado e valorizzare i punti di forza e le risorse presenti ai fini di uno sviluppo locale sostenibile.

In tali condizioni, nel confronto fra le esigenze della conservazione e quelle dello sviluppo e della trasformazione, il semplice vincolo è da solo inefficace a garantire la salvaguardia dei beni storico artistici e culturali; da qui la necessità di una politica integrata di conservazione e gestione del patrimonio culturale, strutturata su azioni e progetti che abbiano come obiettivo la "mobilitazione di risorse" per la conservazione dei beni storico artistici.

Tale obiettivo complesso, nel quale convergono aspetti puramente tecnici (la conservazione fisica del patrimonio), aspetti economici (il suo inserimento all'interno dei circuiti turistico culturali) e rilevanti aspetti sociali, richiede necessariamente metodologie di intervento ed azioni integrate fra diversi settori disciplinari.

Le nuove condizioni fanno sì, infatti, che le politiche di conservazione e tutela del patrimonio culturale, in presenza di una scarsità di risorse pubbliche, siano sempre più il frutto di azioni e risorse congiunte fra enti pubblici ed economia privata, dove gli obiettivi della tutela e della conservazione devono coniugarsi con l'efficacia e la remunerazione degli investimenti.

Allo scopo di mettere in atto una adeguata politica di tutela e valorizzazione del patrimonio storico culturale si sono seguiti i tre fondamentali passaggi suggeriti dalle linee guida della Pianificazione regionale:

- individuazione dei fattori di rischio che minacciano il patrimonio storico edilizio, architettonico,

archeologico e artistico;

- individuazione dei "valori" del patrimonio stesso come risorsa per lo sviluppo sostenibile;
- definizione ed attuazione di una politica integrata in grado di rimuovere i rischi e il degrado e di valorizzare le risorse.

Individuazione dei fattori di rischio

La complessità delle azioni richieste per la conservazione del patrimonio culturale è la conseguenza non solo dalla necessità di coniugare le esigenze della tutela - conservazione con quelle dello sviluppo, ma anche dalla complessità delle cause e dei fattori che ne minacciano l'integrità e la sopravvivenza. Tali fattori sono distinguibili in due grandi categorie: fattori naturali ed ambientali (degrado dei materiali, inquinamento, rischi idrogeologici, ecc.) e fattori economici, sociali e culturali (uso improprio, abbandono, ecc.) fra loro indissolubilmente intrecciati.

Nel caso specifico, fra i principali fattori di rischio e di degrado si possono indicare:

- Il declino economico soprattutto delle aree interne con conseguente emigrazione, che ha comportato l'abbandono ed il degrado del centro e delle strutture edilizie ed urbanistiche.
- Carenze funzionali complessive: difficoltà di raggiungimento e di circolazione e assenza di servizi e attività commerciali, ecc.
- Carenze a carattere abitativo: alloggi di ridotte dimensioni, difficoltà di ampliamento e di adeguamento tecnologico per renderli idonee alle esigenze dell'abitare moderno, che hanno spesso comportato uno svuotamento di abitanti che hanno preferito realizzare nuove abitazioni nelle aree di espansione esterne al centro storico.
- Pressione edilizia con conseguente adeguamento del patrimonio edilizio in assenza di una capacità di regolare e controllare i processi di ristrutturazione e trasformazione. I centri storici sono stati in questi anni oggetto di interventi edilizi abusivi con demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e ristrutturazioni che hanno completamente alterato la loro immagine originaria.
- Fattori di rischio naturali: terremoti, dissesto idrogeologico. Pertanto una politica di conservazione e valorizzazione del patrimonio culturale calabrese deve necessariamente porsi l'obiettivo di costruire adeguate misure per la mitigazione ed il controllo del rischio sismico. Inoltre gran parte del nucleo storico di Cardinale risulta classificato come area a rischio Frana R4 nel PAI.

Individuazione dei valori esistenti

E' stato già messo in evidenza come i centri storici rappresentano un incalcolabile patrimonio di valori che debbono essere recuperati sia per scopi economici, sia al fine di migliorare la qualità della vita dei residenti. Tali valori possono essere sinteticamente elencati:

- Valore storico culturale ed identitario: i centri storici sono il luogo in cui si conserva in gran parte la storia culturale delle popolazioni della nostra regione e questo rappresenta un valore assoluto ai fini di consolidare e rafforzare il senso di identità delle comunità locali.
- Valore paesaggistico: come già in più parti è stato sottolineato è riconosciuto il valore paesaggistico di tanti piccoli centri della nostra regione che sono paesaggio e che disegnano paesaggio con il loro adagiarsi sulle pendici dei colli. Cardinale è un borgo compatto (arabo), di pianura, fondovalle e pedecolle di origine antica e fondazione medioevale.
- Valore di spazio di relazione: in numerosi centri della nostra regione il centro storico è ancora il luogo della relazione sociale, perché in esso possono ritrovarsi quegli spazi pubblici che danno il senso della socialità e della comunità, la piazza del Duomo, la piazza del Municipio, la Piazza del mercato.
- Presenza di contenitori di grande valore architettonico riutilizzabili per funzioni collettive e

sociali.

- Qualità della vita, per alcuni aspetti, migliore. Nonostante le carenze abitative, l'assenza di servizi e di attività commerciali, i centri storici rappresentano spesso ancora dei luoghi con una migliore qualità abitativa rispetto al resto del centro urbano perché più a misura d'uomo, più ricchi di relazioni sociali, più tranquilli, più silenziosi, ecc..

Attuazione di politiche integrate

E' evidente, in sintesi, come una politica realmente efficace di conservazione e valorizzazione dei centri storici calabresi debba rifuggire da qualunque tentazione di settorializzazione dei problemi ed affrontare la questione in una prospettiva globale ed integrata. Non avrebbe certamente senso, infatti, porsi l'obiettivo della salvaguardia antisismica di un centro storico che fosse poi comunque condannato al degrado da processi di spopolamento demografico o di sottosviluppo economico.

E' necessario, invece, affrontare tale importante questione in una logica integrata, considerando globalmente tutti i fattori di rischio che minacciano i centri storici, siano essi di natura ambientale o economica. Una politica di mitigazione del rischio sismico e/o idrogeologico può essere efficace e praticata solo se è coniugata con politiche economiche e sociali in grado di contrastare le condizioni di mancato sviluppo economico o spopolamento che affliggono i centri storici montani della Calabria, e ancor più di dare solide base economiche e sociali ad una politica di recupero che deve affrontare, rispetto ad altri contesti territoriali, costi aggiuntivi derivanti dalle necessità di adeguamento antisismico.

Pertanto, particolarmente si prestano i programmi integrati di intervento (P.I.N.T.) per iniziativa pubblica - privata e/o mista, per come riportato all'art.33 della L.R. 19/2002 e s.m.i.:

"1. Il programma integrato d'intervento disciplina un sistema complesso di azioni e misure sulle strutture urbane, attivando strumenti operativi di programmazione economica e territoriale e si attua mediante progetti unitari di interesse pubblico di dimensione e consistenza tali da incidere sulla riorganizzazione di parti di città. I suoi caratteri sono:

a) pluralità di funzioni, di tipologie, di interventi, comprendendo in essi anche le opere di urbanizzazione, e di idoneizzazione e di infrastrutturazione generale;

b) pluralità di operatori e di corrispondenti risorse finanziarie, pubbliche e private.

2. L'ambito territoriale oggetto del programma tiene conto del degrado del patrimonio edilizio, degli spazi e delle aree verdi, della carenza e dell'obsolescenza delle urbanizzazioni e dei servizi in genere, della carenza o del progressivo abbandono dell'ambito stesso da parte delle attività produttive urbane, artigianali e commerciali e del conseguente disagio sociale.

3. La formazione del programma avviene con particolare riferimento a:

a) centri storici caratterizzati da fenomeni di congestione o di degrado;

b) centri storici in fase di abbandono o comunque privi di capacità di attrazione; ..."

In sintesi occorre mettere assieme politiche economiche, sociali, urbanistiche ed edilizie:

- A livello economico: favorire l'immissione di servizi (contenitori), attività commerciali ed artigianali, forme ricettive ed ospitalità diffusa (quali B&B ecc.).
- A livello urbanistico: favorire l'integrazione con il resto del centro urbano, migliorare l'accessibilità (non solo veicolare, ma anche pedonale), incrementare la dotazione di parcheggi.
- A livello sociale combattere le condizioni di emarginazione, assistenza agli anziani (spesso sono la categoria di popolazione più presente nei centri storici per via di un processo di invecchiamento della popolazione), ecc.. recuperare l'enorme patrimonio di spazi e luoghi di relazione.
- A livello edilizio favorire il recupero "sostenibile" del patrimonio edilizio esistente, ovvero adeguarlo agli standard di vita moderni senza alterarne le sue caratteristiche, operazione non sempre attuabile, e garantirne il miglioramento delle condizioni di sicurezza soprattutto rispetto al rischio sismico.

Gli interventi ordinari di iniziativa privata nel centro storico sono di norma disciplinati nel REU e possono avvenire per intervento edilizio diretto. A ciascun edificio, o unità edilizia, il REU attribuisce la specifica categoria di tutela che corrisponde a differenti modalità e condizioni di intervento, rapportate alle valenze del singolo immobile: beni di interesse storico-architettonico (in questo caso già individuati come tali nel PSC), beni di pregio storico-culturale e testimoniale, edifici di epoca recente privi di valori storici ma compatibili e congruenti con il contesto storico, edifici di epoca recente, o profondamente trasformati per i quali prevedere anche interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione finalizzati ad una maggiore compatibilità con i caratteri del contesto, e così via.

Nei centri storici di norma si applicano le seguenti disposizioni di legge:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Inoltre in alcune porzioni del centro storico, in sede di POT sarà possibile individuare e disciplinare eventuali interventi che, per la particolare complessità o delicatezza, debbano esulare dalle ordinarie disposizioni del REU e siano pertanto da sottoporre ad un Piano Urbanistico Attuativo o ad un progetto unitario convenzionato.

Il POT inoltre è la sede per la programmazione e il coordinamento degli interventi di interesse generale, di iniziativa pubblica o privata: ad es. gli interventi da attuarsi per il miglioramento della vivibilità e qualità ambientale del centro storico, progetti specifici di arredo urbano e per la riqualificazione e integrazione delle dotazioni e degli spazi pubblici, progetti per il sostegno e lo sviluppo delle attività economiche e sociali.

Il POT è infine la sede per individuare eventuali aree o immobili da acquisire ad uso pubblico per attrezzature e spazi collettivi, anche attraverso il loro inserimento in comparti attuativi ad arcipelago, l'attribuzione di un diritto edificatorio e il trasferimento di tale diritto edificatorio in altra parte del comparto.

4.3.1.2 - CENTRO STORICO DA TRASFERIRE (CS1).

Il centro storico da trasferire comprende la parte dell'abitato da trasferire, secondo la delimitazione indicata dal Prof. Ietto, fatta propria dal C.C. del tempo, per come già delimitata nel PdF di Cardinale. Tale area risulta classificata come area a rischio frana R4 nel Piano di Assetto idrogeologico (PAI).

4.3.1.3 - ELEMENTI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO (ES).

L'altra principale componente dell'insediamento storico è rappresentata dall'insieme dei singoli beni sparsi che costellano la campagna.

Le infrastrutture storiche sono costituite dagli assetti territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio. Essi si distinguono in:

- a) Sistema della viabilità storica;
- b) Siti di interesse archeologico;
- c) Edifici di valore storico-architettonico;
- d) Elementi di valore storico testimoniale;

Il PSC tutela la viabilità storica e le strutture ed infrastrutture ad essa correlate quali portici, ponti, tabernacoli ed edicole devozionali, cippi miliari, ecc.

I siti archeologici sono soggetti alla specifica disciplina vigente in materia.

Tra gli elementi di valore storico un discorso a parte merita il casino della Razzona, di cui si è ampiamente parlato nel quadro strutturale morfologico.

Per quanto riguarda il tema della classificazione delle unità edilizie ai fini della loro disciplina di conservazione e recupero, è importante effettuare una selezione degli immobili, sia ricompresi nei centri storici che isolati, a cui attribuire il riconoscimento di “edifici di valore storico-architettonico”; ossia edifici o complessi di maggiore rilevanza (fra cui necessariamente quelli compresi negli elenchi di cui al D.Lgs 42/2004), rispetto all’insieme degli altri edifici tutelati, che vengono invece considerati “di pregio storico culturale e testimoniale” (ovvero di minore rilevanza intrinseca).

L’individuazione dei beni di valore storico-architettonico costituisce un contenuto necessario del PSC. Nel PSC è inoltre attribuita a questo insieme di beni la categoria di tutela.

Anche per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale è in generale applicabile la categoria di tutela del “risanamento conservativo”; si ritiene anzi che tale categoria, nelle sue opportune articolazioni e differenziazioni, debba costituire la categoria di primario riferimento anche per questa tipologia di edifici.

Le esperienze di recupero e riuso del patrimonio rurale storico condotte in questi anni si sono svolte con esiti qualitativi sovente scadenti, e hanno a volte determinato una completa sostituzione dell’edificio originario, anche con reinterpretazioni morfologiche e tipologiche lontane dai caratteri originali di quest’ultimo

Nella disciplina di conservazione del patrimonio storico sparso risulta quindi indispensabile recuperare un generale maggior rigore nell’applicazione delle normative, procedendo secondo autentici criteri di restauro e risanamento conservativo per quanto concerne sia gli edifici che gli spazi liberi di pertinenza, e prevedendo adeguate misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell’intorno.

In particolare è opportuno richiamare il doveroso rispetto dei “criteri tecnico scientifici per la realizzazione degli interventi” contenuti nel Decreto del Ministero per i Beni Culturali 6/10/2005.

4.3.1.4- AMBITO URBANO CONSOLIDATO (AUC).

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un sufficiente livello di qualità urbana e ambientale. Il livello di qualità urbana è riferito alle caratteristiche dell’impianto urbanistico e del tessuto edilizio ma anche a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi (aree a verde di vicinato, parcheggi,), dotazioni ambientali.

In questi ambiti, appunto in quanto considerati ‘consolidati’ nel loro impianto urbanistico, non si reputano necessarie operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre saranno in generale possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie, sia interventi di tipo conservativo per l’ammodernamento e rinnovo degli edifici sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi naturalmente con l’esclusione delle eventuali singole unità edilizie che siano tutelate come beni di pregio storico-testimoniale. Saranno anche possibili e localmente opportuni interventi pubblici di miglioramento delle dotazioni e attrezzature e di qualificazione dell’arredo degli spazi pubblici.

Negli ambiti urbani consolidati le politiche atte a consentire o favorire la densificazione (ossia l’incremento dei volumi costruiti) possono essere considerate opportune, in alternativa alla nuova urbanizzazione, in particolare nelle porzioni caratterizzate da densità edilizie basse e da tipologie edilizie prevalentemente mono-bifamiliari. Tali interventi andranno tuttavia valutati attentamente in

relazione alla loro effettiva sostenibilità e connessi, comunque, ad interventi di sostituzione edilizia finalizzata a garantire la realizzazione di edifici caratterizzati da una migliore efficienza energetica. Viceversa la densificazione va considerata inopportuna per quelle parti urbane più dense, nelle quali le reti infrastrutturali sono già generalmente sovraccariche.

Negli ambiti consolidati sono individuate le principali e più estese aree che ospitano le maggiori attrezzature e spazi collettivi, qualora interne al territorio urbano. Fra le dotazioni sono anche utilmente individuate le principali dotazioni territoriali, ossia i cimiteri, in relazione ai vincoli di rispetto che comportano.

Tra tali ambiti abbiamo ricompreso, in questa fase preliminare, anche gli ambiti oggetto di riqualificazione, cioè quelli che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Ferma restando la possibilità di approfondire e rivedere questa distinzione in sede di POT, le differenti situazioni danno luogo a differenti possibili politiche e linee di azione.

Gli ambiti di riqualificazione costituiscono il campo di applicazione dei programmi di riqualificazione urbana, di bilancio delle relative trasformazioni e di valutazione dei loro effetti.

Gli ambiti urbani consolidati, in cui sono ammessi gli interventi di pianificazione negoziata per come regolamentati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali, sono localizzati come di seguito indicato.

⇒ **Ambito Urbano Consolidato - AUC**

(Localizzazione: dal centro storico fino al Bivio Galiano).

Tali ambiti sono localizzati in continuità al centro storico e rappresentano la “CITTA’ CONSOLIDATA” propriamente detta e costituiscono il cuore del Paese, cioè il luogo dove si concentrano la maggior parte dei servizi pubblici (Edifici scolastici, municipio, guardia medica, farmacia, posta ecc.). I problemi emergenti sono quelli legati al traffico (congestione, mancanza di aree di parcheggio).

Tali ambiti sono con le zone che nell' attuale PdF sono classificate come Z.T.O. B1 a destra dell'Ancinale e Z.T.O. B2 e C2 poste a sinistra dello stesso fiume fino al Bivio Galiano. Tali aree ricadono in classe di fattibilità 4 - fattibilità con gravi limitazioni e pertanto gli interventi che si potranno attuare sono solo quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria del patrimonio edilizio, senza alterazione dei volumi e delle superfici e senza modifiche alla destinazione d'uso, nonché interventi di adeguamento sismico. Rispetto ad eventuali interventi di mitigazione del rischio deve sempre essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico dei fenomeni in atto.

Gli obiettivi principali da perseguire all'interno delle aree urbane consolidate sono quelli di favorire il decongestionamento ed incrementare l'accessibilità. Occorrerà inoltre attivare tutte le azioni necessarie allo scopo di favorire la nascita di una città "di villaggi" o reticolare; non dunque un unico centro di servizi e commerciale congestionato a cui fa riscontro una periferia dormitorio, priva anche dei più elementari servizi, ma una città composta da diversi centri, ognuno con caratteri funzionali specifici.

⇒ **Ambito Urbano Consolidato - AUC**

(Localizzazione: Frazione Novalba ed aree alloggi di edilizia residenziale Pubblica).

Tali ambiti rappresentano la “CITTÀ PUBBLICA” e comprendono la frazione Novalba di Cardinale, sorta con criteri imposti da un P.R.G. del 1954, che mostra una struttura organizzata

geometricamente con la presenza di diverse attrezzature e servizi (Chiesa, edifici pubblici, caserme dei carabinieri e del corpo forestale, edificio scolastico).

Inoltre, tali ambiti comprendono la zona ubicata sulla collina che sovrasta la strada provinciale per Chiaravalle ed inserita nell'attuale PdF con destinazione C3, adibita al trasferimento parziale del capoluogo ed espropriata in gran parte dalla Regione Calabria per il trasferimento dell'abitato e su cui sono presenti diversi alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Tali ambiti rappresentano la porzione di territorio urbano venutasi a formare in linea di massima fra la fine della seconda guerra mondiale e la fine degli anni '80 nel cui processo di sviluppo un peso rilevante è rappresentato dalla nascita di quartieri di E.E.P. che si sono susseguiti nel tempo sulla base delle diverse leggi di finanziamento e presentano generalmente tre ordini di problemi principali:

- Funzionali: scarse relazioni funzionali con il centro e assenza di funzioni extra residenziali;
- Edilizi ed abitativi: scarsa qualità degli interventi, mancata manutenzione degli immobili da parte degli enti pubblici proprietari, insieme a basso reddito familiare ha avuto come conseguenza un degrado dei fabbricati e delle parti pubbliche (scale, facciate, coperture, ecc....). Inoltre tali quartieri sono stati realizzati sulla base di un progetto originale che prevedeva ampie zone da destinare a verde o servizi che solo in parte sono stati realizzati. Inoltre tali quartieri trasmettono un senso di monotonia dovuta al ripetersi delle stesse tipologie edilizie.
- Sociale: La periferia pubblica, nella quale sono spesso concentrati i nuclei familiari a reddito più basso rappresenta quasi sempre nelle città il luogo dove si concentra il disagio sociale.

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione per tali ambiti prevedono:

- Il potenziamento del sistema relazionale con il resto del territorio;
- Favorire l'inserimento di funzioni non residenziale a carattere di servizio, commerciale;
- Recuperare il patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di miglioramento energetico, ecc..;
- Riqualificare lo spazio pubblico anche attraverso il ridisegno urbano recuperando i vuoti e dando senso a spazi che attualmente non ne hanno;
- Favorire l'associazionismo e la partecipazione dei cittadini alla redazione e gestione dei programmi di riqualificazione.

In tali ambiti si prestano particolarmente i programmi di recupero urbano (P.R.U.).

Il programma di recupero urbano (P.R.U.) è finalizzato prevalentemente al recupero, non soltanto edilizio, del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e costituisce un insieme coordinato d'interventi:

- a) urbanizzativi, finalizzati alla realizzazione, manutenzione ed ammodernamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) ambientali, finalizzati al miglioramento qualitativo del contesto urbano;
- c) edilizi, finalizzati prevalentemente al recupero di edifici pubblici o di edilizia residenziale pubblica con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

4.3.1.5 - AMBITO DI COMPLETAMENTO URBANO (ACU).

Sono le parti di territorio già edificate o interessate dall'edificazione nei limiti dell'art. 2 del DM 1444/68, a destinazione prevalentemente residenziale e nelle quali sono almeno in parte presenti le opere di urbanizzazione.

Comprende, inoltre, quelle porzioni di territorio urbanizzato avente una superficie variabile e comunque di estensione limitata, delimitata almeno su due lati da zone edificabili o vincolate ad uso pubblico, in cui, nella maggior parte dei casi, l'edificazione prevista dal vigente P.d.F. non è stata attuata per difficoltà legate alla configurazione della proprietà o ad altre ragioni oggettive.

Per queste aree il PSC recepisce l'edificabilità in cambio di acquisizioni compensative che consentono il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici per quel che concerne il verde, attrezzature, ed infrastrutture di interesse comune.

In tali aree, il PSC si attua per intervento diretto mediante progetto corredato da planivolumetrico e sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

All'interno di tali aree, vanno garantite aree a standards nella misura di 24 mq ad abitante teorico insediabile. Nel caso gli interventi non consentano di avere dotazioni di standards di dimensioni idonee al Comune è dovuta la cifra corrispondente alla monetizzazione delle aree di cessione in luogo della realizzazione delle stesse.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali aree sono:

- a. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. Ristrutturazione edilizia;
- c. Ampliamenti;
- d. Demolizione con ricostruzione; gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi soltanto al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici;
- e. Nuova costruzione;
- f. Cambio di destinazione d'uso.

Tali aree sono localizzate lungo la direttrice Novalba - Cardinale ai bordi della strada provinciale S.P. n°150 e sono classificate nel PdF in gran parte come zone B1 e C1.

Negli ambiti di completamento urbano possono essere considerate opportune le politiche atte a consentire o favorire la densificazione (ossia l'incremento dei volumi costruiti), in alternativa alla nuova urbanizzazione, in particolare nelle porzioni caratterizzate da densità edilizie basse e da tipologie edilizie prevalentemente mono-bifamiliari.

4.3.1.6 - AMBITO URBANO ESTERNO (AUE).

Tali ambiti si estendono oltre la frazione Novalba, lungo la strada provinciale per Chiaravalle.

La genesi di tale aree è data dall'edificazione filiforme e lineare lungo alcune arterie viarie (strade provinciali o comunali) che consentono l'accesso ai lotti attraverso piccole strade di accesso. La tipologia edilizia è spesso quella della palazzina mono - bifamiliare con uno o due alloggi abitati.

Il fenomeno è stato favorito a cavallo degli anni '70 - '80 da due fattori concomitanti: lo sviluppo della motorizzazione di massa e dall'incremento del reddito delle famiglie, che hanno consentito rilevanti investimenti in aree anche ad una certa distanza dai centri urbani.

Gli interventi di PSC mirano:

- al completamento ed alla sistemazione dei fabbricati,
- al riammagliamentamento e riorganizzazione delle reti viarie,
- all'adeguamento di queste aree in termini di urbanizzazioni primarie e secondarie,
- alla creazione di nodi e punti di accumulazione con l'immissione di servizi e la realizzazione di spazi pubblici di relazione.

4.3.1.7 - AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE (ALC).

Sono le porzioni di territorio interessate da piani attuativi approvati in C. C. e per i quali valgono tutte le norme, i parametri e gli obblighi già convenzionati.

Come si evince dalle tavole sullo stato di attuazione del PdF, tali ambiti sono concentrati nella Z.T.O. C1 del PdF vigente sulla direttrice Novalba - Chiaravalle.

4.3.1.8 - AMBITO PRODUTTIVO E/O ARTIGIANALE CONSOLIDATO (APC).

L'ambito a destinazione produttiva è concentrato nella zona D, già prevista nell'attuale PdF, sulla sinistra del Fiume Ancinale.

In esso sono presenti alcune attività industriali del Comune di Cardinale.

Su essa si concentreranno gli investimenti per la dotazione di infrastrutture e servizi, per ammodernare l'offerta produttiva verso una maggiore attrattività e sostenibilità ambientale.

4.3.2 - IL TERRITORIO URBANIZZABILE (TDU).

Appare necessario razionalizzare i processi di sviluppo in modo da renderli sostenibili nel tempo e nello spazio. Questo impone un approccio ai problemi che persegua ***un contenimento del consumo di suolo***. E' questo un principio più volte richiamato all'interno della nuova legge urbanistica, quindi la nuova occupazione di suolo tanto a fini insediativi che infrastrutturali deve essere ammessa solo qualora non esistano alternative di riuso o di riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture già esistenti.

Tuttavia, nel momento in cui si rende necessario la realizzazione di nuovi impianti si deve partire dalla considerazione che il principio della perequazione stabilisce che (art. 54) *"la quantità di edificazione spettante ai terreni che vengono destinati ad usi urbani deve essere indifferente alle specifiche destinazioni d'uso previste dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C) e deve invece correlarsi allo stato di fatto e di diritto in cui i terreni stessi si trovano al momento della formazione del Piano stesso"*.

Nella individuazione delle aree urbanizzabili, pertanto, sono stati presi in considerazione i principi sopra esposti (riduzione del consumo di suolo e stato di fatto delle aree) considerando alcuni requisiti che riguardano:

La resistenza alla trasformazione derivante da:

- **Condizioni di sicurezza.** Nella scelta delle aree urbanizzabili ci si è garantiti, anche attraverso specifici studi a carattere geologico e sismico, che le stesse presentino livelli di sicurezza accettabili e non si trovino in condizioni di rischio elevato.
- **Risorse ambientali.** le aree urbanizzabili sono state individuate in considerazione dello stato di fatto in cui si trovano da un punto di vista delle risorse ambientali (acqua, aria, flora, fauna) ovvero facendo attenzione che la loro trasformazione ad usi urbani non avvenga a detrimento delle risorse ambientali esistenti e quindi selezionando quelle aree in cui gli impatti delle trasformazioni risultino minimi.

La potenzialità alla trasformazione. Nella individuazione delle aree urbanizzabili sono stati inoltre considerati i costi che graveranno sulla comunità nell'urbanizzare le aree, ovvero nel dotarle di tutte le opere di urbanizzazione a rete e puntuali. In tal senso sono state prese in considerazione:

- **le condizioni di accessibilità,** ovvero la possibilità di accedere a queste aree minimizzando i costi per la realizzazione della viabilità di accesso e di servizio, privilegiando ad esempio le aree in cui esiste già una rete viaria ristrutturabile o che siano relativamente prossime a strade;
- **le condizioni relative alle reti tecnologiche,** privilegiando quelle aree già in parte dotate di servizi a rete;
- **i costi di costruzione,** ovvero privilegiando quelle aree che per caratteristiche morfologiche o dei

terreni sono edificabili a costi di costruzione più contenuti (aree con suoli coerenti, aree a bassa acclività, ecc...).

In considerazione di quanto sopra riportato, gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

Gli ambiti per nuovi insediamenti rappresentano, tuttavia, solo potenziali direttrici di sviluppo urbano in una qualche misura alternative fra loro. Ciò conferma che l'individuazione degli ambiti per nuovi insediamenti nel PSC non dà luogo a diritti edificatori, ma solo a potenzialità, che per una parte di essi potranno concretizzarsi, attraverso il POT nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano, sulla base di preliminari procedure concorrenziali (bandi) e della firma di accordi fra il Comune e le proprietà; mentre per un'altra parte resteranno sulla carta, ossia resteranno aree ad uso agricolo.

4.3.2.1 - AMBITO NUOVO INSEDIAMENTO (ANI).

Sono gli ambiti urbanizzabili a destinazione prevalente residenziale.

L'attuazione di tali ambiti, ubicati in continuità con l'edificazione dopo Novalba, mira a rafforzare il nucleo insediativo di Novalba, attraverso un progetto finalizzato al completamento della struttura urbana consolidata ed al miglioramento delle condizioni di accessibilità e di dotazione di nuove aree da destinare a servizi pubblici e verde.

Il P.S.C. assegna la medesima capacità insediativa di base a tutti gli ambiti destinati ad usi urbani ed aventi le medesime caratteristiche.

Il criterio adottato prevede, per gli ambiti di trasformazione e di nuovo impianto che la capacità insediativa massima sia in parte spettante al terreno (e dunque ai proprietari del suolo) ed in parte spettante al Comune. Tale capacità insediativa (quota spettante al Comune) viene, generalmente, trasferita nuovamente ai soggetti privati (in cambio di cessione di aree (standard urbanistici) in misura superiore al minimo inderogabile stabilito dalle disposizioni legislative (D.M. 1444/1968). Grazie a questo meccanismo, la perequazione urbanistica e il relativo trasferimento dei diritti edificatori, avviene all'interno dello stesso comparto di trasformazione mediante procedimenti di refusione particellare e riparcellizzazione che saranno definiti dai Piani Attuativi Unitari. In tal modo, l'Amministrazione Comunale potrà contare sulla disponibilità di nuove aree di proprietà pubblica senza ricorrere all'annoso meccanismo dell'esproprio per continuare la costruzione della cosiddetta "città pubblica" e, dunque, servizi, attrezzature, nuove aree per l'edilizia convenzionata ed aree verdi.

In tali ambiti il PSC si attua con Piano Attuativo Unitario, che può individuare comparti edificatori, e sarà realizzato attraverso convenzione riguardante, tra l'altro, la cessione al Comune delle aree con destinazioni pubbliche nonché la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota di quelle di urbanizzazione secondaria, a scomputo dei contributi di urbanizzazione.

Le aree destinate agli standards dovranno essere preferibilmente concentrate in un unico lotto.

In assenza di iniziativa dei proprietari, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dalle leggi urbanistiche, procedendo alla redazione degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali aree, anche per gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, sono:

- a. Manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b. Ristrutturazione edilizia;
- c. Ampliamenti;

- d. Demolizione con ricostruzione;
- e. Nuova costruzione;
- f. Cambio di destinazione d'uso.

4.3.3 - LE DOTAZIONI TERRITORIALI.

Le dotazioni territoriali comprendono:

- le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

4.3.4 - DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI.

Anche se il PSC non ha il compito di individuare dettagliatamente tutto il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi, (e non può individuare le aree da destinare a nuove attrezzature collettive, se non in forma indicativa e di massima in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio), tuttavia il PSC ha il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

4.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO RURALE.

4.4.1 - L'ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO RURALE IN SOTTO-AMBITI

Il territorio agricolo e forestale comprende le aree non urbanizzate, prevalentemente utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione del fondo. Esse presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici per la tutela del paesaggio agrario, del patrimonio insediativo esistente, e delle risorse naturali ed antropiche, per un giusto proporzionamento tra le aree edificate e quelle non edificate al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

Le componenti in cui si articola IL TERRITORIO AGRICOLO - FORESTALE (TAF) sono le sottozone previste ai sensi della legge 19/2002 (art.50, comma 3):

- Produzioni agricole e forestali tipiche (E1): sono le aree rurali caratterizzate da produzioni agricole e forestali tipiche, vocazionali e specializzate;
- Aree di primaria importanza (E2): sono le aree rurali di primaria importanza per la funzione agricola e produttiva in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Centri rurali (E3): sono aree rurali con preesistenze insediative, utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali o per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola;
- Aree boscate o da rimboschire (E4);
- Aree senza insediamenti (E5): sono le aree rurali che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico - ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti;
- Sottozona E6.1: Aree assoggettate ad usi civici o di proprietà collettiva di natura agricola o silvo-pastorale.

- Sottozona E6.2: Aree di proprietà comunale di natura agricola o silvo-pastorale in gran parte boscata.

La disciplina in ciascuna di esse ha la finalità di favorire, con il ricorso agli strumenti di programmazione regionale, nazionale e comunitaria: l'attività dell'impresa agricola, zootecnica e forestale; lo sviluppo di filiere produttive, di beni e servizi nei settori agro-alimentari, turistico, culturale, ambientale e artigianale, l'uso coordinato e sostenibile delle risorse naturalistiche ed antropiche presenti.

La suddivisione delle aree agricole è stata definita nel corso dello studio agro-pedologico, di cui si compone il PSC, attraverso un'attenta analisi dello stato di fatto, dell'attitudine produttiva e delle caratteristiche agronomiche intrinseche dei suoli.

Nelle aree agricole il PSC si attua per intervento edilizio diretto.

L'unità di riferimento per l'applicazione della disciplina è l'Unità Aziendale Minima (UAM). Per i valori di quest'ultima e per l'ordinamento produttivo si rimanda allo studio agro-pedologico.

4.4.2 – DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE NEL TAF

I criteri fondamentali che si opportuno suggerire fin d'ora sono i seguenti:

- il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per gli edifici (sia originariamente abitativi che non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non va consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche: ad es. come magazzini o ricoveri macchine o eventualmente anche come magazzini per altre attività (es depositi di materiali e attrezzature edili). La trasformazione ad uso abitativo va inoltre evitata per i pro-servizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni/porcili...) ancorché facenti parte di complessi rurali tutelati; i quali vanno recuperati solo quali spazi di servizi delle abitazioni realizzate negli edifici principali della corte.
- gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole va condizionato all'esistenza di determinate condizioni minime di infrastrutturazione (allacciamento alla rete idrica ed elettrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, strada asfaltata.....) anche per evitare l'insorgere di istanze e rivendicazioni a cui l'Amministrazione si troverebbe in difficoltà a rispondere,
- per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex-agricoli, per agevolare il recupero può essere ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: uffici privati e attività terziarie in genere, pubblici esercizi, attività ricettive, attività sociali e assistenziali, case di riposo, attività culturali, formative e ricreative. Spesso queste funzioni si prestano anche meglio che non la residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamano pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, vanno condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle;

Nel TAF, e specificamente nelle prime quattro sottozone E1, E2, E3 ed E4, sono consentite le costruzioni necessarie alla conduzione razionale dell'azienda, nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli artt. 52 e 56 della LUR

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al raggiungimento dell'UAM. E' consentito il coacervo delle aree anche non limitrofe e la superficie di intervento dovrà preferibilmente essere realizzata sull'area dove già sorgono fabbricati ed in assenza sull'area di maggiore estensione. Il permesso di costruire è inoltre subordinato all'avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura e spese del richiedente dei vincoli relativi all'edificazione stessa.

Nelle sottozone E1, E2, E3, E4 ed E6 le trasformazioni fisiche ammissibili comprendono:

- a. Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;
- b. Restauro e Risanamento Conservativo;
- c. Adeguamento funzionale, quale inserimento di nuovi elementi, anche strutturali, degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, gli interventi rivolti all'eliminazione delle barriere architettoniche nei termini strettamente necessari ad ottemperare alle disposizioni di norme di Legge specifiche;
- d. Ristrutturazione Edilizia;
- e. Demolizione con ricostruzione; gli interventi di demolizione con ricostruzione sono ammessi soltanto al miglioramento architettonico e tecnologico degli edifici;
- f. Ampliamenti
- g. Nuova Costruzione;
- h. Cambio di destinazione d'uso.

Nelle sottozone ricadenti nel Catasto Incendi o nelle aree del parco naturale delle Serre le trasformazioni di cui sopra saranno limitate dalle prescrizioni della Normativa vigente.

Nella sottozona E5 le trasformazioni fisiche ammissibili compatibilmente con la vincolistica vigente, riguardano solo gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti, non è ammesso nessun intervento di nuova costruzione.

Cardinale, lì 12-04-2012

Il capogruppo del RTP

(ing. Nino Stefanucci)

ALLEGATO 1

Tabella riepilogativa con standards, indici, superfici e volumi

AMBITO CS - CENTRO STORICO	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	34 595
VOLUME ESISTENTE (Mc)	116 306
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	3,36
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	saturo

AMBITO URBANO CONSOLIDATO - AUC-1	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	61 732
VOLUME ESISTENTE (Mc)	96 701
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	1,57
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	1,50
N.B.: solo per l'esigua parte non in classe fattibilità 4	

AMBITO URBANO CONSOLIDATO - AUC-2	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	64 200
VOLUME ESISTENTE (Mc)	98 840
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	1,54
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	1,50
N.B.: ad oggi l'intero ambito ricade in classe fattibilità 4	

AMBITO URBANO CONSOLIDATO - AUC-3	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	47 715
VOLUME ESISTENTE (Mc)	58 038
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	1,22
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	saturo

AMBITO URBANO CONSOLIDATO - AUC-4	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	39 024
VOLUME ESISTENTE (Mc)	51 601
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	1,32
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	saturo

AMBITO DI COMPLETAMENTO URBANO- ACU-1	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	93 550
VOLUME ESISTENTE (Mc)	112 163
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	1,20
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	1,20

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

AMBITO DI COMPLETAMENTO URBANO- ACU-2	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	84 355
VOLUME ESISTENTE (Mc)	73 685
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	0,87
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	1,20

AMBITO DI COMPLETAMENTO URBANO- ACU-3	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	39 842
VOLUME ESISTENTE (Mc)	35 788
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	0,90
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	1,20

AMBITO URBANO ESTERNO- AUE-1	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	11 460
VOLUME ESISTENTE (Mc)	8 525
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	0,74
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	0,90

AMBITO URBANO ESTERNO- AUE-2	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	21 743
VOLUME ESISTENTE (Mc)	17 706
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	0,81
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	0,90

AMBITO URBANO ESTERNO- AUE-3	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	85 462
VOLUME ESISTENTE (Mc)	72 633
Indice fabbricabilità esistente (mc/mq)	0,85
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	0,90

AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE- ALC-1	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	8 215
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	1,20

AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE- ALC-2	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	12 480
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	1,20

AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE- ALC-3	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	3 509
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	1,20

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE- ALC-4	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	4 340
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	1,20

AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE- ALC-5	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	6 000
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	1,20

AMBITO LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE- ALC-6	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	3 707
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	1,20

AMBITO PRODUTTIVO E/O ARTIGIANALE CONSOLIDATO- APC	
SUPERFICIE AMBITO (Mq)	35 325
Indice per nuova edificazione (mc/mq)	1,50

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO- ANI-1	
SUPERFICIE TERRITORIALE (Mq)	10 100
Indice di fabbricabilità territoriale max (mc/mq)	1,00

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO- ANI-2	
SUPERFICIE TERRITORIALE (Mq)	29 430
Indice di fabbricabilità territoriale max (mc/mq)	1,00

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO- ANI-3	
SUPERFICIE TERRITORIALE (Mq)	52 320
Indice di fabbricabilità territoriale max (mc/mq)	1,00

AMBITO PER NUOVO INSEDIAMENTO- ANI-4	
SUPERFICIE TERRITORIALE (Mq)	67 960
Indice di fabbricabilità territoriale max (mc/mq)	1,00

STANDARD ESISTENTI	
VERDE PUBBLICO (Mq)	35 709
AREE PER L'ISTRUZIONE (Mq)	11 038
EDIFICI PUBBLICI E SOCIALI (Mq)	10 592
PARCHEGGI (Mq)	2 156

Piano Strutturale Comunale di Cardinale

Documento: Relazione Generale ed indirizzi per la stesura del REU

Autori: RTP Capogruppo Nino ing. Stefanucci

STANDARD DI PREVISIONE DI PIANO (Mq)	
Aree individuate AS-PR: Superficie (Mq)	25 607
<p>N.B.: Nel territorio urbanizzato (AUC-ACU-AUE) gli standards verranno individuati al momento degli interventi di nuova costruzione attraverso una dotazione minima di 24 mq/ab per una volumetria di 100mc/ab (salvo diverse prescrizioni di cui all'art. 143 del REU).</p> <p>Negli ambiti di nuovi insediamenti (ANI) gli standard verranno individuati al momento dell'attuazione nella misura del 25% della Superficie Territoriale.</p>	