



## SECONDA PARTE: IL PROGETTO DEL PIANO STRUTTURALE

## 9 GLI OBIETTIVI GENERALI PER UNO SVILUPPO ARMONICO DEL TERRITORIO

Sono emersi negli anni scorsi nella Locride, al di là delle suddivisioni amministrative, primi segni di integrazione tra le sue parti, in grado di innescare fulcri di attività innovative sia di servizio che produttive. I vari centri che compongono il cosiddetto “comprensorio” jonico meridionale presentano infatti peculiarità funzionali diverse (commerciali, piccolo-industriali, turistiche e culturali, per servizi di livello superiore), si qualificano e si diversificano per ruoli, partizioni e gravitazioni. Stanno scaturendo nel contempo, anche se con difficoltà e non poche contraddizioni, prime proposte di rilancio unitario di politiche pubbliche (come per il turismo e l’ambiente con forme di collaborazione tra comuni ed operatori) e convenienze gestionali comuni (come per i trasporti ed altri servizi). In tale ambito il territorio di Bianco potrà trovare opportunità di stabilizzazione sociale, di riorganizzazione socio-economica locale ma anche di valorizzazione se sarà in grado di favorire la naturale integrazione con le aree costiere più prossime e di ricercare specifici ruoli di supporto non solo funzionali per presidio e sviluppo nei confronti delle fasce collinari adiacenti.

Lo *scenario* per il futuro del territorio comunale che si è prefigurato in questa prima fase di elaborazione del Piano Strutturale, si basa su questa valutazione di ordine più generale e sugli assunti relativi al valore del territorio come risorsa e della sostenibilità ambientale. Tale scenario, condiviso con la società locale attraverso incontri pubblici e documenti di lavoro, si riferisce:

- al territorio comunale nel suo complesso e nelle parti costitutive
- ma tiene conto dell’ambito di interrelazione e gravitazione intercomunale (costiero e collinare).

Un complesso di azioni tra loro “interconnesse” ed interrelate a varie “scale”, dà corpo a tale scenario con l’obiettivo di far divenire il PSC utile strumento di governo delle trasformazioni territoriali di Bianco. Ciò anche alla luce dell’attuale congiuntura della pianificazione provinciale e regionale, dell’inedita attenzione ai fattori ambientali e storico culturali nonché delle modifiche sostanziali che subirà, a medio termine, il sistema infrastrutturale regionale (la realizzazione della Variante alla Statale 106 e la ristrutturazione della strada Bovalino-Bagnara).

In base alle indicazioni programmatiche dell’Amministrazione sono stati definiti alcuni obiettivi per lo sviluppo armonico del territorio di Bianco: se ne esplicitano di seguito i caratteri sulla base di quanto già sviluppato nelle elaborazioni.

### 9.1 L’armatura territoriale come sostegno di uno sviluppo armonico

Le azioni sull’armatura territoriale, sul sistema infrastrutturale in particolare, hanno lo scopo di fornire maggiore capacità di connessione e di integrazione fra le diverse parti del territorio comunale e verso l’esterno, e nel contempo di rendere più appetibile e competitivo il proprio patrimonio – funzionale, storico, naturale – ad una gamma diversificata di utenti.

E’ ovvia quindi l’importanza del tema: un sistema infrastrutturale debole, inadeguato o degradato, anche nelle sue parti, riduce inevitabilmente l’efficienza del sistema urbano nel suo complesso; invece, un sistema infrastrutturale equilibrato e “sostenibile” dal punto di vista della valorizzazione ambientale e del patrimonio culturale, permette di pensare agli insediamenti quali risorse, luoghi permeabili alle relazioni, sia materiali (legate, cioè, alla qualità dei luoghi e degli spazi di relazione e alla loro fruizione), sia immateriali (legate, invece, alla conoscenza, gestione, organizzazione e promozione dei territori).

Le relazioni non si limitano ai rapporti locali: non va sottovalutata infatti l'esigenza di migliorare l'accessibilità diretta e indiretta ai nodi di scambio di livello regionale ed oltre (porti, aeroporti, nodi ferroviari principali della "tirrenica", nodi autostradali), anche in relazione ai richiamati cambiamenti che si determineranno non appena sarà conclusa la lenta e difficile realizzazione della nuova 106 e delle altre opere infrastrutturali (secondo quanto emerge dai documenti relativi alle politiche di settore, regionali ed oltre).

La riorganizzazione e diversificazione del sistema delle infrastrutture di accessibilità interna ed esterna riveste un aspetto fondamentale nell'ottica di una maggiore permeabilità del territorio non solo per i residenti ma per quanti vi gravitano temporaneamente; è, perciò, anche alla base di una migliore capacità di fruizione turistica. La riuscita di un intervento di trasformazione sotto il profilo dell'attrazione turistica non sta solo nella realizzazione di "nuove opere" ma nel grado di accessibilità e integrazione funzionale e formale che si sarà in grado di determinare e nella capacità attrattive che le stesse saranno in grado di indurre nel contesto territoriale di riferimento.

In prima istanza, si individuano alla *scala territoriale* due distinte correlazioni da esaminare ulteriormente e valutare:

- l'una, è prevalentemente legata al *fascio infrastrutturale costiero* jonico che fiancheggia il mare ma da questo è in parte "limitato" nella propria conformazione fisica (basta pensare alle fiumare), funzionale e produttiva;
- l'altra, è costituita dalla *rete viaria collinare*, articolata ma non interconnessa che collega il centro costiero con le due frazioni di Pardesca e Crocefisso e con i centri interni dei comuni vicini. Le strade di collegamento mare-collina appaiono spesso inadeguate e di difficile percorrenza ma costituiscono tuttavia un telaio su cui occorre porre un'attenzione particolare perché sono il supporto di un complesso di valori storici e culturali su cui si è imperniata per un lungo periodo la trasformazione degli assetti insediativi, spesso con una rilevanza che trascendeva gli interessi locali.

In entrambi i casi assumono notevole importanza nella redazione del PSC le modifiche strutturali conseguenti all'apertura della variante alla SS106. E' chiaro che verranno modificate le condizioni di accessibilità urbana e in particolare quelle di attraversamento della città, oggi difficili e congestionate per la promiscuità dei flussi di traffico. In quest'ottica occorre:

- da una parte, precisare l'organizzazione funzionale dei nodi di scambio, a nord (Casignana, Carafa Sant'Agata e Bovalino) e a sud (Ferruzzano e lo stesso Africo) del territorio comunale: ciò appare importante per non lasciare il compito alla progettazione di settore che non sempre tiene in conto le esigenze insediative e gli stessi raccordi con le morfologie urbane,
- dall'altra, formulare ipotesi per il miglioramento della viabilità locale legata alla SS 106 (non solo il percorso viario ma anche le aree di sosta, gli spazi pubblici da pedonalizzare eventualmente, i raccordi con le diverse parti urbane),
- dall'altra ancora, formulare ipotesi sulla caratterizzazione della fascia costiera in grado di affermare una riconoscibilità del "prodotto turistico" .

## 9.2 Il territorio e l'ambiente come patrimonio di risorse

Coniugare insieme i temi della conservazione e della valorizzazione strategica del territorio è ancora compito assai difficile anche se necessario ormai: la consapevolezza del valore che ha considerare il territorio come complesso di risorse fra loro strutturate attraverso trasversalmente una gamma ampia di tematiche relative al governo del territorio (dalla pianificazione urbanistica,

alla programmazione strategica, alle politiche relative alle attività economiche, in generale, e culturali e turistiche, in particolare).

Si sta delineando negli ultimi anni una svolta significativa nella direzione di un approccio integrato che considera il territorio quale **patrimonio** insostituibile da promuovere e valorizzare attraverso strategie di medio e lungo termine e secondo relazioni complesse basate sulle proprietà peculiari del territorio stesso – storiche, naturalistiche, sociali, produttive. Il tentativo si lega alla possibilità di ritrovare una dimensione di “produttività sostenibile” in termini di valori culturali, sociali, di qualità ambientale, che possa generare circuiti sinergici (come si usa affermare: “virtuosi” e non “viziosi”) tra azioni di conservazione e di sviluppo.

Affinché un tale patrimonio diventi finalità e strumento del progetto di valorizzazione occorre, però, agire attraverso un approccio culturale non settoriale che tenda a favorire la canalizzazione delle scelte verso interventi comuni ed integrati nella pianificazione e nella programmazione ai diversi livelli. Il territorio può divenire, così, elemento centrale del progetto e variabile strategica delle future trasformazioni e il riconoscimento dei valori specifici e formativi dell’habitat può portare all’individuazione di un sistema di destinazioni e di interventi (anche per il turismo) realmente compatibili, “sostenibili”.

Il contenimento sostanziale del *consumo di suolo* ne rappresenta una premessa, così come lo è il miglioramento qualitativo e funzionale degli insediamenti recenti e meno recenti, sorti spesso in modo sconnesso e con eccessivi oneri per la gestione dei servizi e delle infrastrutture.

In maniera complementare, protezione e valorizzazione dell’*ambiente naturale*, insieme con il recupero del *patrimonio storico culturale*, costituiscono prerequisiti fondamentali per garantire la realizzazione dei diversi interventi e la messa a punto di un processo virtuoso di “sviluppo” locale, efficace nello spazio e nel tempo. Tale processo è determinante non solo per quanto riguarda il restauro delle preesistenze ma anche quelli della loro riutilizzazione.

La complessità delle azioni richieste è, infatti, la conseguenza non solo della necessità di coniugare le esigenze della tutela - conservazione con quelle dello sviluppo, ma anche della complessità delle cause e dei fattori di rischio che ne minacciano l’integrità e la sopravvivenza<sup>1</sup>. Tali fattori sono distinguibili in due grandi categorie: fattori naturali ed ambientali (degrado dei materiali, inquinamento, ecc.) e fattori economici, sociali e culturali (uso improprio, abbandono, ecc.) fra loro per molti versi intrecciati<sup>2</sup>.

### 9.3 Innovazione e sostenibilità per la qualità dell’ambiente

Il PRG vigente è stato basato sul *dimensionamento ipotetico* del fabbisogno di aree edificabi-

---

<sup>1</sup> Dalle “Linee guida della pianificazione regionale in attuazione della legge urbanistica della Calabria n.19 del 16/04/2002 approvate con deliberazione C.R. n. 106 del 10/11/2006”. Tali fattori o rischi possono essere di natura assolutamente diversa e vanno dai processi naturali di decadimento dei materiali, alle catastrofi naturali, agli interessi di natura economica, ai comportamenti sociali, alle mode e correnti culturali, fino ad includere le stesse azioni di tutela e valorizzazione nel senso che le motivazioni economiche che sono alla base ed alimentano le politiche di recupero e conservazione dei beni culturali (uso turistico, funzioni culturali e di spettacolo, ecc..) possono rappresentare al tempo stesso una minaccia ed un rischio (sono ben note le condizioni di usura e degrado cui sono sottoposti quei beni culturali meta del turismo di massa).

<sup>2</sup> Le politiche di conservazione e gestione devono agire su tutti i fronti del degrado se vogliono ottenere risultati concreti ed attivare quindi azioni e programmi integrati in aree e settori diversi. I processi di degrado dei materiali, infatti, possono essere rallentati se si riduce l’apporto atmosferico di inquinanti e quindi agendo sulle politiche del traffico e della mobilità; adeguati interventi di controllo e riduzione del dissesto idrogeologico possono contribuire alla salvaguardia di centri ed edifici storici; nelle aree montane e rurali adeguate politiche di sviluppo economico sociale sono necessarie per contrastare forme di degrado derivanti dall’abbandono dei centri da parte della popolazione e dalla perdita di funzioni.

li, delle volumetrie residenziali, dei servizi e delle infrastrutture, indipendentemente dalle specifiche condizioni socio-culturali ed ambientali del territorio.

IL PSC propone invece un nuovo e diverso "approccio": la previsione ed il conseguente dimensionamento sono legati alla definizione, più certa ed oggettiva, del quadro strutturale territoriale e alla conseguente costruzione di *scenari compatibili* di localizzazione secondo un principio di *sostenibilità ambientale*. E' opportuno, infatti, considerare la *capacità insediativa* del territorio di Bianco a partire dalle compatibilità con le risorse ambientali (aria, acqua, suolo) ed antropiche (paesaggio, testimonianze storiche, infrastrutture, ecc.), nonché dalla loro potenzialità attrattiva<sup>3</sup>.

In quest'ottica, nella riorganizzazione territoriale del comune di Bianco assumono importanza sia il ruolo e le connessioni interne ed esterne che il territorio comunale ha, o presumibilmente innescherà, nel medio periodo sia l'individuazione delle porzioni di territorio per le quali, a causa dei particolari caratteri o valori che esse posseggono, è comunque sconsigliabile una trasformazione in senso urbano.

Per fare ciò si vogliono sottolineare preliminarmente due aspetti diversi ma complementari e convergenti.

Si è posta, in primo luogo, l'esigenza di finalizzare di più lo studio geologico, da non considerare soltanto come atto autonomo in relazione agli adempimenti di legge ma come complesso di conoscenze e giudizi in grado di informare e verificare di volta in volta le scelte di Piano per quanto riguarda, in generale, gli **aspetti fisico-naturali e geomorfologici**, in particolare, le condizioni di **sicurezza sismo-tettonica** dei diversi siti<sup>4</sup>. Tale esigenza si rafforza per le particolari caratteristiche idrologiche e geomorfologiche del territorio di Bianco (attraversato da diversi corpi idrici, inciso dalle ramificazioni dei relativi bacini idrografici e con problemi in ordine all'assetto idrogeologico).

D'altra parte, ed è il secondo aspetto rilevante, riguarda la definizione dei **caratteri strutturali** dell'ambiente naturale anche in relazione al **paesaggio**. L'articolata *geomorfologia* del territorio di Bianco rappresenta (nel bene e nel male) il riferimento per le scelte localizzative (sia che si tratti delle aree interne che di valle) così come peraltro avviene per quanto riguarda l'estensione e la qualità degli *usi agricoli*.

Se ne deduce, da una parte, l'importanza che assume il riconoscimento delle linee naturali ed antropiche che costituiscono il territorio, dall'altra, l'esigenza preliminare di valutare quali porzioni territoriali, di ampiezza diversa, devono costituire "ambiti" di protezione e di valorizzazione, sia pure differenziati per funzioni e forme d'uso, come è il caso delle

- aree sottoposte a vincolo sovraordinato o che comunque presentino elevati valori naturalistici, ambientali, paesaggistici o storico culturali;
- aree con elevati livelli di rischio ambientale, sismico, geologico o idrogeologico;

---

<sup>3</sup> Ciò non esclude ovviamente l'esigenza di formulare ipotesi sia pure preliminari sulla domanda inevasa di residenze e servizi locali e di valutare se e quanto del piano vigente si può realizzare (il se è legato, come già affermato nel paragrafo precedente, anche ad un'attenta valutazione delle condizioni dirette e indirette di rischio ambientale, allo stato delle infrastrutture, ecc.); analoga valutazione richiede il dimensionamento del piano in base agli andamenti demografici e alle domande anche sociali ancora in atto e/o prevedibili.

<sup>4</sup> Non è un caso che si richieda ormai, come avviene da anni in molte regioni del Paese, la "microzonazione sismica" quale tecnica in grado di specificare il diverso livello di rischio territoriale delle diverse parti del territorio.

- aree ad elevata produttività agricola la cui perdita per l'economia locale rappresenterebbe un costo elevato;
- aree che non presentano caratteristiche particolari di valore o pericolosità ma la cui trasformazione in senso urbano presenta difficoltà di attuazione o costi particolarmente elevati (per la distanza da aree già urbanizzate, per cattive condizioni di accessibilità, per l'assenza di adeguate opere di urbanizzazione e/o per eccessivi costi di infrastrutturazione, ecc.).

Le azioni di recupero e di valorizzazione degli assetti storici del territorio e del patrimonio storico e culturale puntuale, insieme con la tutela dell'ambiente naturale, costituiscono una linea strategica fondamentale anche per indirizzare le iniziative verso uno sviluppo sostenibile e duraturo del territorio in esame. Essa consiste:

- nella messa in sicurezza e in valore della struttura del territorio (aree calanchive, aree boscate, fiumare, ecc.) e delle regole di costruzione originarie delle permanenze storiche (architetture, organismi insediativi, percorrenze, forme di strutturazione del territorio agricolo, ecc.);
- nella tutela delle aree agricole di pregio volta alla promozione ed al mantenimento delle attività produttive compatibili con riferimento alla conservazione delle qualità paesaggistiche ed ambientali;
- nel miglioramento delle condizioni colturali degli intorni delle aste fluviali.

#### 9.4 La qualità dell'abitare

Alla luce delle nuove domande abitative si pone l'obiettivo di migliorare sostanzialmente la qualità dell'abitare: ci si riferisce sia alle abitazioni che agli spazi pubblici, al verde, ai servizi per la collettività; aspetti questi che sono stati considerati fino ad oggi in modo non correlato.

L'adeguatezza e la gradevolezza di un centro abitato non si misura solo sulle azioni da effettuare sulle emergenze ma sulla capacità di riconsiderare gli insediamenti nel loro divenire e su questi operare sia pure per parti e attraverso la predisposizione di specifiche forme di *regolamentazione* (preliminarmente in termini di quadri strategici).

Il piano regolatore vigente propone un complesso di aree di espansione. Di tali aree occorre verificare innanzitutto lo stato di realizzazione sia edilizio che dei servizi e, successivamente, valutare le esigenze di eventuali modifiche ed integrazioni per il miglioramento della qualità insediativa.

Sono davanti agli occhi stratificazioni dell'edificato che hanno spinto ad isolare le parti antiche (il cosiddetto centro storico) dalle altre (dalle edificazioni del primo novecento fino ai quartieri più recenti). Anche se le interconnessioni restano molto evidenti si è lasciato spesso che le edificazioni recenti sorgessero in contrapposizione alle precedenti; si è favorita così una rapida obsolescenza delle parti antiche. Il "nuovo", anche se spesso utilizza percorsi e spazi pubblici consolidati dal tempo (come il *dromo*), appare scarsamente inserito nell'ambiente preesistente: ne scaturisce una disarticolazione dell'insediamento anche sotto il profilo funzionale ed una disarmonia formale degli spazi pubblici.

La valorizzazione delle morfologie insediative, sia per il capoluogo sia per le due frazioni di Pardesca e Crocefisso e per il nucleo di Bombile, sarà indirizzata, perciò, alla riqualificazione degli spazi pubblici attraverso la promozione della riconoscibilità delle identità culturali storiche del territorio.

In quest'ottica si propone una attenta verifica delle alternative di riuso e riorganizzazione degli insediamenti esistenti con l'obiettivo di garantire, comunque, la loro riqualificazione, la prevenzione

e/o il recupero nelle situazioni di degrado ambientale anche mediante l'integrazione di nuove quote di edificato<sup>5</sup>.

Costituiscono comunque obiettivi da valutare in corso d'opera:

- le modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la localizzazione delle nuove forme di espansione in relazione alla valutazione delle aree non attuate nel piano vigente e alle integrazioni opportune
- la definizione delle caratteristiche costruttive delle aree di frangia e di contatto con le aree agricole e di valore paesistico.

### 9.5 La valorizzazione della fruizione turistica e sociale del territorio

Tra le attività economiche il turismo sta assumendo, sia pure con non poche difficoltà, un ruolo preminente e trainante in tutto il comprensorio jonico della Locride.

E' stata soprattutto la fascia costiera ad esercitare un richiamo sempre maggiore e a favorire non tanto il sorgere di attrezzature ricettive o di nodi complessi per le attività turistiche quanto la seconda residenza congiunta al massiccio ritorno estivo di famiglie che ormai vivono in altre parti d'Italia se non all'estero. Il settore si sta sviluppando, così, in modo piuttosto elementare ed è caratterizzato soprattutto da un crescente consumo di suolo, da una limitata crescita economica e da una scarsa attenzione alla qualità insediativa.

Bianco ne è un punto di riferimento singolare ed importante per le qualità del proprio territorio e per la tradizione della propria imprenditoria.

Pensare ad una più complessiva ed oculata valorizzazione della fruizione turistica e sociale del suo territorio sembra perciò opportuno: in particolare si vuole promuovere ed incentivare

---

<sup>5</sup> In quest'ambito ricade il Progetto Integrato "Borghi Vivi<sup>®</sup> Locride" che interessa l'intero territorio di 45 comuni della Provincia di Reggio Calabria e ha come obiettivo la rivitalizzazione dei Centri e Borghi storici della Locride, attraverso la valorizzazione delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, strutturali e architettoniche, al fine di affermare lo sviluppo sostenibile del territorio, perseguendo il turismo di qualità, il ritorno alla residenza, la rivitalizzazione delle filiere produttive, tradizionali e tipiche, le migliori condizioni sociali, ambientali e occupazionali.

Il progetto, presentato nel 2011 ha quale comune capofila Siderno e si appoggia su un network europeo basato sull'idea dell'«albergo diffuso», e gestito da EuroDEES, associazione non profit di Bruxelles.

Il Progetto mira, in particolare, a individuare alloggi da destinare a strutture di qualità a uso turistico, artigianale, commerciale, culturale e sociale, centri benessere e tempo libero, o attività similari. Il Progetto mira anche a valorizzare le altre strutture già esistenti di offerta turistica, produttiva, commerciale e di servizi che vogliano utilizzare il marchio Borghi Vivi<sup>®</sup>. Il Progetto mira, inoltre, a valorizzare strutture rivolte a nuovi residenti che si trasferiscano per motivi occupazionali e/o ad altri residenti che decidano di vivere in quel contesto pur continuando a esercitare la propria occupazione in altri luoghi.

In tale contesto si intendono rivitalizzare i rapporti città-campagna, integrando la progettualità sia pubblica che privata tra aree urbane e aree rurali, coerente con le finalità suddette e mirata a coordinare l'attuazione degli strumenti urbanistici e paesaggistici generali e di settore.

Il progetto *Borghi Vivi<sup>®</sup>* si presenta come un modello progettuale di sviluppo locale di nuova generazione, in grado di:

- promuovere un progetto integrato territoriale di sviluppo sostenibile, che coordina e integra interventi di valenza ambientale, economica, sociale e culturale e con diverso grado di redditività (alta, media, bassa);
- coinvolgere soggetti pubblici e privati, attraverso un adeguato modello di governance, fondato sulla sottoscrizione di un patto territoriale in linea con la strategia europea denominata "Europa 2020";
- rilevare tramite procedura a evidenza pubblica il patrimonio pubblico e privato coinvolgibile nel progetto;
- superare le difficoltà della finanza pubblica, attivando risorse private di varia natura, anche attraverso fondi di investimento internazionali, interessati alla valorizzazione e commercializzazione del patrimonio immobiliare e fondiario, al fine di farlo diventare una leva importante per lo sviluppo locale.

l'organizzazione di esperienze fruibili differenziate integrandole con le peculiarità proprie dell'area (tradizioni ed usi locali, produzioni tipiche, ecc.), la valorizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili, la mitigazione dei consistenti fattori di detrazione e obsolescenza del patrimonio ambientale e storico.

Le strategie di valorizzazione turistica dovranno avere quale fine lo sviluppo di un sistema autonomo ed integrato di risorse storiche e naturali e, parallelamente, di una offerta differenziata di attività ricreative, ricettive e di fruizione del territorio. Sembra il caso di suggerire alcuni criteri base su cui sviluppare le successive elaborazioni del piano:

- valutare nelle scelte la naturale possibile maggiore integrazione fra i residenti e ospiti (o meglio dei loro interessi e delle loro reciproche esigenze),
- integrare, come conseguenza, le azioni di miglioramento della qualità dell'habitat per le esigenze dei turisti (spazi pubblici, verde, percorsi, ecc.)
- definire i *target* della domanda turistica da privilegiare e a cui riferirsi per la definizione delle tipologie ricettive innovative e quelle non più adeguate
- sviluppare l'indagine tesa al riconoscimento delle *testimonianze* storiche, culturali ed ambientali su cui operare per la garantirne la conservazione e/o favorirne la valorizzazione.

### **9.6 Norme costruttive, risparmio energetico e sicurezza antisismica**

Gli obiettivi della Pianificazione regionale, coerentemente con quanto previsto dalla Legge urbanistica, tendono a puntare la loro attenzione su alcuni temi fondamentali, sui quali i comuni, attraverso i loro strumenti di pianificazione, ed in primo luogo il REU, sono chiamati a dare il loro contributo:

- il risparmio energetico, attraverso l'uso di adeguate soluzioni costruttive e di materiali innovativi, così come previsto dall'art. 49 della legge, "Miglioramenti tecnologici";
- la sicurezza antisismica degli edifici tanto quelli di nuova edificazione, quanto quelli già esistenti ed in particolare quelli "storici" notoriamente più vulnerabili. Coerentemente con le disposizioni nazionali in materia il REU dovrà indicare le soluzioni più adeguate per l'adeguamento ed il miglioramento del patrimonio edilizio esistente;
- l'abbattimento delle barriere architettoniche e la ricerca di tutte quelle soluzioni tecniche necessarie a favorire l'accessibilità e la fruizione, dei singoli fabbricati e dello spazio pubblico, a tutte le categorie di popolazione (anziani, bambini, portatori di handicap, ecc.)

Si suggerisce, anche a tale proposito, in attesa di più specifiche indicazioni, che il REU venga adeguatamente corredato con schemi progettuali, particolari costruttivi esemplificativi etc., anche sotto forma di piccoli manuali o codici di pratica.

## 10 GLI STRUMENTI PORTANTI PER LA DEFINIZIONE E L'ATTUAZIONE DELLE SCELTE DI INTERVENTO

Quattro ordini di riferimenti si assumono nella costruzione del modello insediativo futuro:

- gli Ambiti Territoriali Unitari (ATU)
- i Progetti Strategici
- la Regolamentazione delle attività di trasformazione e rigenerazione
- la valutazione delle scelte attraverso il Rapporto ambientale preliminare

I primi due attengono specificatamente ai contenuti del Piano: le scelte progettuali e la loro ricaduta in termini di forme e condizioni di conservazione e trasformazione del territorio.

I secondi due attengono invece più specificatamente al "confezionamento" dello strumento e alla capacità di misurare la sua efficacia nel conformare, attuare e monitorare le trasformazioni.

### 10.1 Gli ATU come strumento di specificazione delle scelte

Gli **Ambiti Territoriali Unitari** (ATU) sono porzioni del territorio comunale, aree con caratteristiche unitarie (morfologiche, storico-identitarie, localizzative, etc.) ove operare scelte di trasformazione/riqualificazione degli assetti, a carattere misto per funzioni molteplici e differenziate. I criteri di individuazione sono:

- la formazione storica e il livello di consolidamento degli insediamenti
- il sistema funzionale
- l'impatto sul paesaggio e la pericolosità geologica

In particolare, rispetto alla **formazione storica**, gli ATU sono riferiti al sistema insediativo presente e al loro radicamento sul territorio. Il processo storico che ha delineato lo sviluppo abitativo nell'area attraversa varie fasi: quella più antica all'origine del popolamento del territorio, quella novecentesca di crescita sui sistemi infrastrutturali della mobilità e quella dell'espansione recente con formazioni urbane disomogenee e con forti caratteri di disorganicità non ancora vere parti urbane.

Con l'obiettivo di determinare attraverso gli ATU un miglioramento della qualità di vita delle popolazioni è apparso importante correlare gli ATU alle relazioni **funzionali** con le varie parti del territorio, da precisare via via in maniera più approfondita: si è così operata una perimetrazione, seppur ancora indicativa, legata non tanto all'inviluppo dell'edificato, quanto all'integrazione tra ambiente naturale, edificazioni, spazi pubblici e sistema della viabilità secondo un principio di riconoscimento e riqualificazione dello "*spazio urbano*" che, soprattutto nelle aree di frangia, risulta un valore ancora da perseguire.

Ne conseguono due tipologie di ATU:

- parti insediative che includono i tessuti urbanistici storici e le loro propaggini successive che di fatto delineano una struttura urbana caratterizzata dalle condizioni ambientali e strutturali originarie senza gravi alterazioni;
- aree relative all'espansione recente, riferite ai tessuti urbanistici alternativi all'insediamento storico in un contesto in parte strutturato e in parte ancora da consolidare.

Per quanto riguarda la **conformazione del paesaggio** e le **condizioni geomorfologiche**, la perimetrazione degli ATU si lega anche alle caratteristiche e alle limitazioni definite dagli studi di settore del territorio (geologia e agronomia)

Sotto il profilo della **pericolosità geologica**, la cui criticità ambientale è un forte condizionamento al possibile sviluppo, gli ATU includono in gran parte spazi in classe I e II, cioè quelli che consentono modalità di interventi in sicurezza senza pesanti condizionamenti per la sostenibilità. Le perimetrazioni includono altresì aree a pericolosità media od elevata dove gli interventi dovranno garantire la messa in sicurezza dell'intero sistema urbano.

Per superare gli equivoci impliciti nelle logiche "zonizzative" tradizionali e per favorire forme di "partecipazione convincente" della cittadinanza alle scelte, gli Ambiti Territoriali Unitari sono stati denominati in relazione all'obiettivo prevalente che li caratterizza (territorio urbanizzato, urbanizzabile e territorio rurale e risorse ambientali). Tale classificazione non ha un riferimento rigido fra tessuti esistenti e di nuova edificazione.

Sono stati individuati preliminarmente i seguenti tipi di ATU, di cui nel paragrafo successivo si esplicitano le caratteristiche:

#### TERRITORIO URBANIZZATO

- Tessuti della città storica
- Tessuti della città consolidata
- Tessuti della città in formazione
- Tessuti dei centri pedecollinari
- Tessuti misti di riqualificazione funzionale e di ricucitura urbana
- Tessuti costieri a bassa densità da ristrutturare per residenza, turismo e tempo libero
- Tessuti produttivi
- Tessuti ed attrezzature turistiche

#### TERRITORIO URBANIZZABILE

- Tessuti residenziali trasformabili
- Tessuti di riqualificazione funzionale e fruizionale del margine urbano
- Tessuti per il turismo e la residenza a bassa densità da trasformare nel rispetto dell'originaria struttura agricola e paesaggistica
- Tessuti produttivi trasformabili

#### TERRITORIO RURALE E RISORSE AMBIENTALI

- Territori agricoli di pianura a valenza ambientale strategica
- Territori agricoli di collina a valenza ambientale strategica
- Aree di fiumara

**10.2 Indicazioni di configurazione per gli ATU****TERRITORIO URBANIZZATO****TESSUTI DELLA CITTÀ STORICA****CARATTERI PREVALENTI**

Riguarda l'ambito di Bombile delimitato come centro storico nel vigente PRG, un tessuto urbanistico di origine medioevale inserito in un suggestivo contesto ambientale, ma in condizioni di degrado e progressivo abbandono della popolazione.

Tali caratteri contribuiscono ad accelerare:

- a) il deterioramento insediativo e, in particolare, degli edifici di valore storico-ambientale;
- b) l'obsolescenza delle opere

di urbanizzazione, in particolare, quelle connesse alle residenze e agli spazi pubblici.

**OBIETTIVI DI PIANO**

- Recuperare il patrimonio edilizio esistente (in particolare del centro storico), incentivando la conservazione con criteri di sostenibilità
- Incentivare l'attuazione diretta sul patrimonio edilizio di proprietà privata attraverso l'uso di materiali prospettici compatibili con l'ambito storico e conformi alle prescrizioni del "Piano del colore e del decoro" secondo norme guida di REU;
- Conservare le identità architettoniche del patrimonio edilizio e creare una maglia di percorsi pedonali con aree di sosta ai bordi, connessi all'insediamento moderno
- Incentivare la localizzazione di attività qualificate legate alla valorizzazione del patrimonio storico culturale e alla fruizione e ricezione turistica al fine di ottenere un sistema integrato e una mixità funzionale
- Riqualificare il sistema degli spazi pubblici (piazze, percorrenze, aree verdi) anche per manifestazioni e eventi stagionali
- Rivitalizzare le funzioni urbane e di servizio, per la qualificazione della residenzialità

**STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU**

- Promuovere l'intervento diretto degli interventi previsti dal REU sugli edifici di proprietà privata privi di valore storico e selezionare destinazioni d'uso compatibili con i caratteri ambientali dell'area, favorendo le attività in grado di rivitalizzare il centro urbano durante l'intero anno
- Individuare "Unità minime" che salvaguardino l'omogeneità formale degli edifici e garantiscano, anche ai fini dell'adeguamento antisismico, l'integrità statica delle unità edilizie
- Promuovere ulteriori azioni pubbliche per la riqualificazione dei tracciati e degli spazi storici anche attraverso un Piano Quadro di Recupero di iniziativa pubblica per l'individuazione dei criteri di razionalizzazione degli spazi pubblici e per la sosta e per l'inserimento di servizi legati alla fruizione turistico-ricettiva e per il tempo libero

**TESSUTI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA****CARATTERI PREVALENTI**

Comprende i tessuti insediativi del capoluogo di formazione novecentesca ancora in parte disarticolati nella forma e nella distribuzione delle funzioni.

I tessuti urbanistici, anche se diversi tra loro sia da un punto di vista morfologico che funzionale, si presentano con un livello di edificazione quasi completo ma necessitano di revisioni sia sotto il profilo dell'accessibilità e sosta, che della qualità dei servizi. Una azione di riqualificazione (degli spazi pubblici come delle strutture insediative) è importante anche per i naturali rapporti con il centro storico con il quale c'è oggi una scarsa integrazione.

**OBIETTIVI DI PIANO**

- Mantenere le densità edilizie esistenti attraverso interventi di adeguamento, ristrutturazione e/o sostituzione propri del "Territorio Urbanizzato", anche con l'obiettivo di favorire il miglioramento della qualità urbana e dell'offerta di spazi e attrezzature di interesse pubblico
- Ricucire parti di città consolidata e interventi recenti, secondo una configurazione tesa a ridefinire la centralità funzionale e morfologica dell'insediamento e qualità dell'abitare
- Individuare un sistema infrastrutturale come alternativa e decongestionamento del traffico di attraversamento della Strada 106
- Riconnettere parti funzionalmente differenti attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti anche per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.) e la creazione di un sistema di spazi pubblici integrati

**STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU**

Si vuole favorire la formazione di una "offerta di servizi alla residenza" legata, da una parte, alla capacità insediativa delle diverse aree urbane, dall'altra, alla centralità che gli stessi servizi dovranno determinare come soglia di utenza. Sarà, inoltre, necessario riportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità"

- Definire regole comportamentali (REU) mirate al miglioramento della qualità edilizia del costruito, negli allineamenti, nelle sostituzioni e nel reperimento di spazi liberi ad uso collettivo (piazze e parcheggi).
- Definire adeguamenti alle norme igienico-sanitarie, sulla sicurezza degli impianti, sullo smaltimento di materiali impropri (eternit), sul risparmio energetico e sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

## TESSUTI DELLA CITTÀ IN FORMAZIONE

### CARATTERI PREVALENTI



Ambito del capoluogo di formazione recente privo di una struttura urbanistica con una disarticolazione formale e funzionale. Si riscontra:

- una scarsa integrazione dei tessuti insediativi recenti e deboli rapporti del costruito con il contesto ambientale e paesaggistico;
- un crescente consumo di suolo a fronte di una limitata crescita insediativa;
- un sistema viario interno non ancora compiuto.

### OBIETTIVI DI PIANO

- Razionalizzare la maglia viaria interna di congiunzione fra le varie parti edificate
- Ricomporre i tessuti edificati integrando i singoli episodi in un disegno di suolo complessivo.
- Assegnare ruolo e pesi funzionali differenziati alle diverse parti del sistema insediativo in funzione delle rispettive peculiarità:
- Riconnettere parti funzionalmente differenti attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti anche per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.) e la creazione di un sistema di spazi pubblici integrati
- Migliorare la qualità dell'abitare attraverso la creazione di servizi per la residenza e nuove aree verdi e a verde attrezzato.
- Ridefinire i margini dell'edificato introducendo, ove possibile, criteri di intervento diretto secondo parametri di adeguamento al costruito esistente.
- Integrare nuove quote di edificato a seguito di una verifica delle opportunità di incremento del carico insediativo

### STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU

Si vuole favorire la formazione di una "offerta di servizi alla residenza" legata, da una parte, alla capacità insediativa delle diverse aree urbane, dall'altra, alla centralità che gli stessi servizi dovranno determinare come soglia di utenza. Sarà, inoltre, necessario rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità"

- Individuare regole comportamentali (REU) mirate al miglioramento della qualità edilizia del costruito, negli allineamenti, nelle sostituzioni e nel reperimento di spazi liberi ad uso collettivo (piazze e parcheggi). Adeguamenti alle norme igienico-sanitarie, sulla sicurezza degli impianti, sullo smaltimento di materiali impropri (eternit), sul risparmio energetico e sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- Valutare e ridefinire l'idoneità delle aree di espansione del PRG vigente in relazione alla valutazione dell'eventuale presenza di fattori fisico-naturali non favorevoli e alla mancanza di una effettiva domanda di intervento o il rapporto area edificabile/costo realizzativo non vantaggioso.

**TESSUTI DEI CENTRI PEDECOLLINARI***CARATTERI PREVALENTI*

Comprende i due centri di Pardesca e Crocefisso, di formazione novecentesca.

Il primo mantiene forti legami funzionali con il centro capoluogo. Entrambi, pur regolamentati dal PRG vigente non sono stati in grado di consolidare l'assetto e la configurazione delle attrezzature di servizio alla residenza.

*OBIETTIVI DI PIANO*

- Riqualificare e mantenere la prevalenza del carattere ambientale di tali ambiti quale patrimonio paesaggistico ed ambientale
- Garantire, dove possibile, un rispetto delle condizioni di natura al contorno (idrografia, orografia, vegetazione, ecc.)
- Migliorare l'accessibilità veicolare e pedonale ai nuclei residenziali
- Realizzare spazi pubblici e attrezzature per promuovere la residenza permanente e stagionale
- Favorire migliori condizioni insediative per invertire la tendenza attuale al decremento demografico (soprattutto nel caso di Crocefisso), anche aumentando il grado di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.
- Favorire una equilibrata compresenza fra funzioni residenziali e le dotazioni infrastrutturali e di attrezzature favorendo, nel contempo, l'inserimento di attività commerciali e di servizio alla residenza.
- Sviluppare le percorrenze locali sul territorio con sentieristica, punti di sosta e di osservazione

*STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU*

Obiettivo di PSC è di tutelare la presenza di popolazione (anche dal rischio idrogeologico) e verificare la presenza di una domanda di carattere turistico-residenziale (anche organizzata) del sistema collinare e alto collinare, per favorire un'offerta turistica che possa incrementare nel tempo in tali contesti qualità di vita e di presidio del territorio

**TESSUTI MISTI DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E DI RICUCITURA URBANA***CARATTERI PREVALENTI*

L'ambito comprende aree di nuova edificazione a carattere misto previste dal PRG Vigente (zona produttiva CRA) che dovranno essere ripensati in funzione delle relazioni funzionali e formali con il centro consolidato.

*OBIETTIVI DI PIANO*

- Ridefinire il disegno dell'impianto insediativo per consentire una idonea qualificazione edilizia e urbanistica dell'Ambito, evitando il rischio di un ulteriore assetto spontaneo e disorganico.
- Introdurre, ove possibile, criteri di intervento diretto secondo parametri edilizi ed urbanistici predefiniti, concordati fra pubblico e privato.
- Riconnettere parti funzionalmente differenti attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti;
- Razionalizzare la maglia viaria interna di congiunzione fra le varie parti
- Assegnare ruolo e pesi funzionali differenziati alle diverse parti del sistema insediativo in funzione delle rispettive peculiarità:
- Riorganizzare i nodi e i percorsi urbani per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.) e la creazione di un sistema di spazi pubblici integrati
- Riqualificare il tessuto esistente e valutare l'integrazione di nuove quote di edificato sia pure la residenza che per piccole attività produttive artigianali
- Migliorare la qualità dell'abitare attraverso la creazione di servizi per la residenza e nuove aree verdi e a verde attrezzato.

*STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU*

Si vuole di favorire la formazione di una "offerta di servizi alla residenza e alle attività produttive" legata, da una parte, alla capacità insediativa delle diverse aree urbane, dall'altra, alla centralità che gli stessi servizi dovranno determinare come soglia di utenza. Sarà, inoltre, necessario riportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità" .

- Individuazione di regole comportamentali (REU) mirate al miglioramento della qualità edilizia del costruito, negli allineamenti, nelle sostituzioni e nel reperimento di spazi liberi ad uso collettivo (piazze e parcheggi). Adeguamenti alle norme igienico-sanitarie, sulla sicurezza degli impianti, sullo smaltimento di materiali impropri (eternit), sul risparmio energetico e sull'eliminazione delle barriere architettoniche

### TESSUTI COSTIERI A BASSA DENSITÀ DA RISTRUTTURARE PER RESIDENZA, TURISMO E TEMPO LIBERO

#### CARATTERI PREVALENTI



Ambiti costieri compresi fra la Statale 106 e la ferrovia e tra la Statale 106 e le quinte collinari, parzialmente occupati da edificazioni.

#### OBIETTIVI DI PIANO

Obiettivo del PSC è definire un disegno di assetto unitario per tale ambito (già in parte edificato) in grado di valorizzare le opportunità allocative e incentivare la localizzazione di attività terziarie qualificate legate alla fruizione turistica e per il tempo libero al fine di ottenere un sistema integrato e multifunzionale di offerta di attività.

- Permettere una crescita della fascia costiera nell'uso turistico e favorire la creazione di spazi polifunzionali
- Definire "criteri" di adeguato "rigore ambientale" per trasformazioni a scopo turistico-residenziale a bassa densità e favorire la realizzazione di tipologie ricettive, anche di carattere innovativo compatibili con l'ambiente.
- Valorizzare le connessioni con il mare, attraverso progetti organici (non monofunzionali), integrati a percorsi pedonali, ciclabili.
- Creare condizioni di accesso al *waterfront* nel rispetto delle diverse peculiarità. Monitorare le condizioni di rischio ambientale e garantire, prioritariamente, il rispetto delle condizioni di natura (come lo sbocco al mare dei corsi d'acqua).
- Riconnettere parti funzionalmente differenti attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti;
- Configurare una "offerta di servizi" legata, da una parte, alla capacità insediativa dell'area costiera, dall'altra, alla centralità che gli stessi servizi dovranno determinare nella nuova fascia urbana di waterfront per il turismo e il tempo libero. Sarà, inoltre, necessario rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità"

#### STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU

In termini generali, obiettivo del REU sarà di valutare la localizzazione di attrezzature strategiche sulla base delle specificità ed opportunità allocative coerenti con il ruolo attribuito alle diverse parti dell'area anche in rapporto alla vicinanza dal centro e alla presenza del *waterfront*.

**TESSUTI PRODUTTIVI***CARATTERI PREVALENTI*

Comprende l'area produttiva prevista dall'attuale strumento urbanistico localizzata sulla strada Provinciale per Africo. L'ambito è preposto ad accogliere impianti artigianali e piccolo-industriali di nuovo impianto e può avere carattere strategico per la città; soffre oggi della mancanza di gestione e dell'occasionalità delle localizzazioni degli impianti produttivi.

*OBIETTIVI DI PIANO*

- Razionalizzare l'offerta di aree produttive per il potenziamento del sistema economico presente nel comune e utilizzare tali spazi per favorire lo spostamento di attività oggi presenti all'interno del sistema residenziale;
- Creare una rete di servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva;
- Disegnare l'assetto dell'area tenendo conto del nuovo sistema viario (Variante alla SS.106 e svincolo in località Pardesca), per favorire una più adeguata articolazione delle attività produttive garantendo una integrazione con l'ambiente naturale.
- Da verificare, di concerto con l'AC, la possibilità di determinare attraverso forme compensative, una più adeguata infrastrutturazione dell'area.
- Incentivare la localizzazione, all'interno delle aree produttive di impianti tecnologici innovativi, finalizzati al recupero e riutilizzazione delle risorse impiegate nel ciclo produttivo comprese le forniture di energia ai fini del risparmio energetico.

*STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU*

Il REU avrà quale obiettivo la riorganizzazione dell'area produttiva puntando ad una occupazione progressiva dell'area destinata dal Piano secondo un criterio di concentrazione delle attività in ambiti già oggetto di infrastrutturazione (limitando quindi il consumo di suolo) con la possibilità di garantire livelli elevati di collegamento alla rete logistica territoriale.

Attraverso la concertazione con l'imprenditoria locale e provinciale, creare le premesse per la localizzazione di attività economiche a carattere strategico per il territorio in grado di promuovere nuove occasioni di sviluppo economico interagenti con i processi consolidati esistenti

Consentire, anche attraverso incentivi e premialità, opportunità per la rilocalizzazione di attività attualmente esistenti nel territorio, o per espansione o per incompatibilità con il sistema costiero.

## TESSUTI ED ATTREZZATURE TURISTICHE

### CARATTERI PREVALENTI

Riguarda ambiti turistici esistenti oggi non in funzione che dovranno essere ripensati in funzione della valorizzazione di un'offerta ricettiva differenziata



### OBIETTIVI DI PIANO

- Definire “criteri” di adeguato “rigore ambientale” per trasformazioni a scopo turistico-residenziale a bassa densità e favorire la realizzazione di tipologie ricettive, anche di carattere innovativo compatibili con l’ambiente.
- Creare condizioni di accesso al *waterfront* nel rispetto delle diverse peculiarità
- Incrementare le tipologie ricettive, anche innovative (turismi rurali, B&B, ecc.)

Valorizzare la specializzazione funzionale costiera alla fruizione turistica con una particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche ambientali originali

### STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU

In termini generali, obiettivo del REU sarà di trovare forme di utilizzo per queste e di definire criteri di valutazione per la localizzazione di attrezzature strategiche sulla base delle specificità ed opportunità allocative coerenti con il ruolo attribuito alle diverse parti anche in rapporto alla vicinanza dal centro e alla presenza del waterfront

## TERRITORIO URBANIZZABILE

**TESSUTI RESIDENZIALI TRASFORMABILI***CARATTERI PREVALENTI*

L'ambito comprende le aree di espansione del PRG vigente non ancora attuate nel centro di Bianco, nella frazione di Pardesca, lungo la strada provinciale per Africo e a ridosso del centro consolidato.

*OBIETTIVI DI PIANO*

L'obiettivo del PSC è quello di effettuare una stretta perimetrazione dello stato di fatto evitando, per quanto possibile, nuove occupazioni di suolo libero. Sarà, inoltre, necessario rapportare le attrezzature pubbliche a criteri di "fruibilità e di sostenibilità".

- ricucire le parti di città consolidata, con gli interventi recenti, secondo una configurazione morfologica tesa a ridefinire il margine fra gli usi urbani e quelli agricoli
- favorire la formazione di una "offerta di servizi alla residenza" legata, da una parte, alla capacità insediativa delle diverse aree urbane, dall'altra, alla centralità che gli stessi servizi dovranno determinare come soglia di utenza.

*STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU*

Per la successiva perimetrazione delle aree di nuova edificazione sarà necessario valutare, in accordo con l'AC:

- l'eventuale presenza di fattori fisico-naturali non favorevoli
- l'effettiva domanda di intervento e il rapporto area edificabile/costo realizzativo non vantaggioso

Si intende sviluppare una Normativa REU che istituisca prescrizioni "spazio-temporali" relative alle lottizzazioni già realizzate ed a quelle già approvate o in corso di realizzazione, con verifica delle modalità attuative delle aree ancora libere

**TESSUTI DI RIQUALIFICAZIONE FORMALE E FUNZIONALE DEL MARGINE URBANO***CARATTERI PREVALENTI*

L'ambito comprende le aree di margine del capoluogo e della frazione di Pardesca nelle quali il PRG vigente prevedeva la localizzazione di servizi, parcheggi e una quota di residenza. Tale ambito costituisce la cornice naturale, storicamente compenetrata con l'edificato consolidato. Sarà necessario ripensare un assetto complessivo per tali aree ridefinendo, nel contempo, la relazione con il paesaggio naturale circostante e le opportunità localizzative e garantendo, ove possibile, il rispetto delle condizioni dell'originaria struttura del territorio (idrografia, orografia, vegetazione, ecc.).

*OBIETTIVI DI PIANO*

- Realizzare spazi pubblici e attrezzature per promuovere la relazione armonica fra l'edificato esistente e il territorio aperto
- Garantire una adeguata sostenibilità ambientale anche attraverso interventi concertati con i privati e valutare il mantenimento delle quote residenziali previste dall'attuale PRG.
- Migliorare l'accessibilità veicolare e pedonale ai nuclei residenziali esistenti, in special modo all'ambito storico di Bombile
- Creare percorsi e punti di sosta per la fruizione naturalistica del territorio

*STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU*

Obiettivo del REU sarà quello di verificare l'assetto complessivo di tali aree e le opportunità localizzative di servizi e residenza (se previsto dall'attuale strumento urbanistico) in funzione di una riqualificazione funzionale e paesaggistica dei margini dell'edificato.

### TESSUTI PER IL TURISMO E LA RESIDENZA A BASSA DENSITÀ DA TRASFORMARE NEL RISPETTO DELL'ORIGINARIA STRUTTURA AGRICOLA E PAESAGGISTICA

#### CARATTERI PREVALENTI

L'ambito comprende le aree a sud del centro di Bianco al di sotto della ferrovia già previste nel PRG Vigente come zone turistiche di tipo misto a basso indice volumetrico. L'area rappresenta un elemento di connessione ambientale di pregio fra mare, la fascia pianeggiante compresa fra la ferrovia e la Statale 106 (a forte valore agricolo) e la quinta collinare.



#### OBIETTIVI DI PIANO

- Valorizzare la specializzazione funzionale costiera alla fruizione turistica con una particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche ambientali originali
- Definire "criteri" di adeguato "rigore ambientale" per trasformazioni a scopo turistico a bassa densità e favorire la realizzazione di tipologie ricettive differenziate, anche di carattere innovativo compatibili con l'ambiente.
- Creare condizioni di accesso al *waterfront* nel rispetto delle diverse peculiarità
- Incentivare gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e della biodiversità: attività manutentive o di controllo dei tipi e dei livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa della morfologia del suolo, della vegetazione e della rete idrografica minore
- Valorizzare la specializzazione funzionale costiera alla fruizione turistica con una particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche ambientali originali

#### STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU

Obiettivo del REU sarà la valutazione della fattibilità e della coerenza nella localizzazione in questa fascia di strutture per il turismo (aviosuperficie, darsena turistica, piccoli villaggi turistici, ecc.) in funzione di una possibile domanda, del riuso / valorizzazione delle strutture turistiche esistenti oggi in stato di abbandono e della conservazione dei caratteri paesaggistici peculiari.

## TESSUTI PRODUTTIVI TRASFORMABILI

### CARATTERI PREVALENTI

L'Ambito produttivo previsto dal PRG vigente, attuato solo in minima parte, soffre oggi della mancanza di gestione e dell'occasionalità delle localizzazioni degli impianti. L'area presenta caratteri agricoli e paesaggistici di pregio: l'attuazione della parte residua dovrà avvenire in funzione di un progetto di assetto e di una attenta verifica della fattibilità economico finanziaria.



### OBIETTIVI DI PIANO

- Definire “criteri” di adeguato “rigore ambientale” per le trasformazioni
- Disegnare l'assetto dell'area tenendo conto del nuovo sistema viario (Variante alla SS.106 e svincolo in località Pardesca), per favorire una più adeguata articolazione delle attività produttive garantendo una integrazione con l'ambiente naturale.
- Razionalizzare l'offerta di aree produttive per il potenziamento del sistema economico presente nel comune e utilizzare tali spazi per favorire lo spostamento di attività oggi presenti all'interno del sistema residenziale;
- Creare una rete di servizi all'impresa comuni a tutta la struttura produttiva;
- Incentivare la localizzazione, all'interno delle aree produttive di impianti tecnologici innovativi, finalizzati al recupero e riutilizzo delle risorse impiegate nel ciclo produttivo comprese le forniture di energia ai fini del risparmio energetico.

### STRUMENTI DI INTERVENTO E INDIRIZZI PER IL REU

Il REU avrà quale obiettivo la definizione di criteri per la valutazione delle proposte di occupazione dell'area puntando ad una utilizzazione progressiva secondo un criterio di concentrazione delle attività in ambiti già oggetto di infrastrutturazione (limitando quindi il consumo di suolo) con la possibilità di garantire livelli elevati di collegamento alla rete logistica territoriale. Consentire, anche attraverso incentivi e premialità, opportunità per la rilocalizzazione di attività attualmente esistenti nel territorio, o per espansione o per incompatibilità con il sistema costiero.

## TERRITORIO RURALE E RISORSE AMBIENTALI

**TERRITORI AGRICOLI DI PIANURA A VALENZA AMBIENTALE***CARATTERI PREVALENTI*

Ambito di pianura caratterizzato da un'alta "vocazione" agricola" e buone "interazioni" tra ambiente e viticoltura. La varietà "Mantonico" (autoctona) rappresenta una importante opportunità per lo sviluppo socio-economico del territorio.

Dal punto di vista agricolo il territorio, per le sue caratteristiche pedologiche e climatiche è fortemente vocato alla viticoltura e olivicoltura. Inoltre l'uso del suolo variegato disegna un uso agricolo ricco di habitat ad alto valore naturale con notevole biodiversità.

*OBIETTIVI DI PIANO*

Nonostante le peculiarità paesaggistiche dell'area fino ad oggi il settore turistico è rimasto legato alla fascia costiera non riuscendo a proporre un modello alternativo di ospitalità rurale e agroturistica a causa della scarsa accessibilità delle zone collinari interne (accessibilità viaria e ferroviaria). La scarsa conoscenza delle opportunità offerte dai piani e programmi regionali (PIT, PSR, ecc.) per lo sviluppo e la valorizzazione delle risorse locali (in special modo il settore turistico), ha contribuito a non innescare processi di sviluppo dell'economia locale e della cultura identitaria del territorio.

- Assumere il paesaggio come determinante del progetto di riqualificazione/trasformazione degli ambiti naturalistici
- Mantenere i caratteri naturali e sviluppo di presidi per la tutela della biodiversità
- Implementare interventi ed azioni integrate volte allo sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole (turismo rurale e agriturismo, turismo ecologico e naturalistico, turismo escursionistico estivo ed invernale)
- Valorizzare il patrimonio edilizio rurale (residenze agricole, casali rurali, ecc.) ed incentivazione di strutture produttive e di servizio
- Valorizzare le "percorse verdi" tali da favorire le attività del tempo libero e la fruizione del sistema escursionistico (come infrastrutture leggere ecocompatibili)

**TERRITORI AGRICOLI DI COLLINA A VALENZA AMBIENTALE***CARATTERI PREVALENTI*

Ambito pedecollinare caratterizzato da un'alta "vocazione" agricola" e buone "interazioni" tra ambiente e viticoltura. La varietà "Mantonico" (autoctona) rappresenta una importante opportunità per lo sviluppo socio-economico del territorio.

Dal punto di vista agricolo il territorio, per le sue caratteristiche pedologiche e climatiche è fortemente vocato alla viticoltura e olivicoltura. Inoltre la varietà del suolo disegna un uso agricolo ricco di habitat ad alto valore naturale con notevole biodiversità.

*OBIETTIVI DI PIANO*

Nonostante le peculiarità paesaggistiche dell'area fino ad oggi il settore turistico è rimasto legato alla fascia costiera non riuscendo a proporre un modello alternativo di ospitalità rurale e agroturistica a causa della scarsa accessibilità delle zone collinari interne (accessibilità viaria e ferroviaria). La scarsa conoscenza delle opportunità offerte dai piani e programmi regionali (PIT, PSR, ecc.) per lo sviluppo e la valorizzazione delle risorse locali (in special modo il settore turistico), ha contribuito a non innescare processi di sviluppo dell'economia locale e della cultura identitaria del territorio.

- Assumere il paesaggio come determinante del progetto di riqualificazione/trasformazione degli ambiti naturalistici
- Mantenere i caratteri naturali e sviluppo di presidi per la tutela della biodiversità
- Implementare interventi ed azioni integrate volte allo sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole (turismo rurale e agriturismo, turismo ecologico e naturalistico, turismo escursionistico estivo ed invernale)
- Valorizzare il patrimonio edilizio rurale (residenze agricole, casali rurali, ecc.) ed incentivazione di strutture produttive e di servizio
- Valorizzare le potenzialità legate all'alta qualità paesaggistica del luogo e alla posizione "dominante" sul territorio
- Valorizzare il patrimonio archeologico e paesaggistico ai fini turistici anche attraverso il mantenimento della memoria storica dei siti archeologici esistenti (i siti di Zoppardo, Pardesca e la chiesa di Santa Maria del Soccorso) e integrazione di un sistema di percorrenze per la fruizione.
- Valorizzare il patrimonio agro-forestale e mantenimento delle aree boscate come presidi di biodiversità e di salvaguardia ambientale

**AREE DI FIUMARA***CARATTERI PREVALENTI*

Tale ambito riguarda l'area della fiumara La Verde, caratterizzata da terreni alluvionali, da valorizzare mediante forme di tutela ambientale e paesaggistica in coerenza anche con le indicazioni di rischio e di vincolo del PAI e della pianificazione sovraordinata.

*OBIETTIVI DI PIANO*

- Valorizzare il territorio fluviale golenale in quanto risorsa naturale e paesaggistica di particolare interesse
- Incentivare gli interventi volti prioritariamente alla conservazione delle risorse naturali e della biodiversità: attività manutentive o di controllo dei tipi e dei livelli di fruizione strettamente connesse alla finalità conservativa della morfologia del suolo, della vegetazione e della rete idrografica minore
- Implementare interventi ed azioni volte allo sviluppo sinergico delle attività turistiche e delle attività agricole (turismo rurale e agriturismo, turismo ecologico e naturalistico, turismo escursionistico estivo ed invernale)
- Garantire il funzionamento ecologico e idraulico del sistema idrografico di superficie
- Valorizzare e potenziare la vegetazione di ripa per costituire corridoi di connessione della rete ecologica
- Valorizzare il patrimonio edilizio rurale (residenze agricole, casali rurali, ecc.)

## 11. PRIME INDICAZIONI STRATEGICHE

### 11.1 La dimensione strategica del piano strutturale

Le ATU definiscono gli ambiti su cui operare, ne qualificano caratteri e gli interventi compatibili sotto il profilo ambientale ed urbanistico. E' condizione necessaria ma non sufficiente delle scelte che qualificano il piano strutturale. Ad esse si affiancano un complesso di azioni, i **progetti strategici**, attraverso cui l'Amministrazione Comunale

- indirizza le politiche di intervento,
- favorisce nel tempo i finanziamenti pubblici (di vario livello: locale, regionale, europeo, ecc.) e degli operatori privati,
- orienta la partecipazione della popolazione per le scelte più significative con l'obiettivo di costruire sinergicamente l'assetto futuro del territorio.,

Con riferimento al documento programmatico che ha dato l'avvio al PS tali progetti si propongono di favorire:

- l'**innovazione** "di processo e di prodotto" delle attività da determinare in stretto rapporto con la **conservazione** dei segni della propria storia lontana e recente, con la **salvaguardia** delle peculiarità ambientali e con la **riduzione dei rischi** che morfologie accidentate e spesso stabilmente precarie ormai evidenziano ampiamente,
- l'**integrazione** dell'offerta insediativa fra esigenze e settori diversi in grado di caratterizzare la centralità delle parti urbane e dei luoghi per ricostituirne un'intrinseca ricchezza, elaborando anche forme inedite di fruizione sociale,
- la **crescita di una imprenditorialità**, in particolare giovanile come può avvenire nel settore agricolo ma anche in quello turistico, in grado di far entrare Bianco entro circuiti "virtuosi" che leghino sempre più i prodotti alla capacità di trasformazione e alle esigenze della commercializzazione.

Ai "progetti strategici" si richiede peraltro un'attenta capacità di **valutazione** (sia preventiva sia nel corso della loro attuazione), non determinabile solo come un *a priori* ma da seguire nell'attuazione attraverso un attento monitoraggio che tenga conto

- dei fatti intrinseci legati a modi coerenti di trasformazione insediativa e di crescita della qualità di vita della società residente
- del grado di riverberazione degli effetti degli interventi in termini di capacità di attrazione per un ampio territorio nonché di riferimento, di dialettica e di scambio con i centri urbani vicini (ed in particolare di quelli interni naturalmente legati a Bianco).

### 11.2 I progetti strategici: la ridefinizione dei luoghi per la qualità dell'abitare

#### La riqualificazione del waterfront

Tre differenti caratteri articolano le azioni sulla fascia costiera, il cui rapporto con la città e l'ambiente appare condizionato dagli assi infrastrutturali (strada e ferrovia) e dalle funzioni consolidate al bordo:

- Il *waterfront* a prevalenza naturalistica da Capo Bruzzano alla porta a sud della città in cui valorizzare una "relazione verde" tra costa e ambiente naturale riqualificando il sistema

dell'accessibilità e dei servizi per il tempo libero in accordo con la struttura agricola originaria del territorio;

- Il *waterfront* urbano; per la città che si affaccia sul mare sono da sviluppare iniziative di riqualificazione degli accessi, di miglioramento delle aree pubbliche per servizi e passeggiata.
- Il *waterfront* attrezzato; il ridisegno della nuova fisionomia della costa settentrionale dovrà tener conto dell'opportunità di inserire nuove attrezzature turistiche pubbliche e private, integrato in un sistema di spazi pubblici attrezzati.

Sarà necessario creare condizioni di fruibilità differenziata (ciclopedonale, carrabile, di servizio) del waterfront nel rispetto delle diverse peculiarità delle parti che lo compongono.

Un percorso ciclopedonale lungo tutto il *waterfront* andrà ad integrare il lungomare attrezzato già esistente creando una connessione lineare che potrà andare da Casignana (e l'area archeologica di Palazzi) a Africo e oltre verso Bruzzano.

### **Il nuovo "centro città"**

Il progetto strategico di riqualificazione dell'assetto e della struttura del centro città punta ad una riconoscibilità formale e funzionale dell'area centrale del capoluogo attraverso:

- la valorizzazione del ruolo di area urbana strategica con funzione di scambio fra le varie parti dell'insediamento storico e moderno
- l'assegnazione di ruoli e pesi funzionali differenziati alle diverse parti del sistema insediativo in funzione delle rispettive peculiarità
- la riconnessione parti funzionalmente differenti attraverso adeguati "progetti" di assetto di nodi, fronti ed attraversamenti anche per consentire una fruizione differenziata (pedonale, ciclabile, ecc.) e la creazione di un sistema di spazi pubblici integrati
- la riqualificazione e il riuso dei contenitori funzionali, pubblici e non
- la riqualificazione edilizia, urbanistica e funzionale dell'ambito urbano per la ricomposizione dei tessuti edilizi ad essa limitrofi la definizione degli spazi pubblici e di uso collettivo e delle aree verdi (la stessa villa comunale)
- il ridisegno della maglia stradale principale e secondaria anche in funzione di un futuro declassamento della S.S. 106 e la valorizzazione del percorso storico del Dromo e di via Vittoria quali assi di gravitazione di funzioni e servizi pubblici e commerciali

### **La riqualificazione delle porte urbane**

La redazione del piano può rappresentare l'opportunità per ridisegnare i differenti ingressi urbani (da nord, da sud e dal futuro svincolo della nuova superstrada) caratterizzando le specifiche parti del costruito, intercettando e distribuendo i differenti flussi in arrivo. La riconfigurazione delle porte permetterà nel medio lungo periodo, di attivare una trasformazione formale e funzionale.

- La riqualificazione funzionale e del tessuto residenziale e misto della "Porta al Sud" che prevede la riqualificazione funzionale delle aree e degli accessi alla città nell'area a cavallo fra via Garibaldi (verso Pardesca e il futuro svincolo della nuova 106) e via Cristoforo Colombo (e la Statale 106 attuale)
- La riqualificazione turistica e per il tempo libero della "Porta a Nord" che riconfigura l'ingresso dell'abitato a sud secondo un assetto volto all'allocatione di funzioni legate preva-

lentamente alle attrezzature turistiche e per il tempo libero

### **La valorizzazione turistica ambientale**

Nell'affermare il ruolo del territorio aperto al centro dell'azione del Piano si vuole dare un particolare rilievo alle azioni di valorizzazione ambientale

Il territorio ha infatti un valore strutturante e le azioni di valorizzazione ricadono trasversalmente su molteplici tematiche dall'urbanistica, alla pianificazione e alla programmazione strategica, alla gestione delle attività turistiche ed economiche in generale.

Le azioni di valorizzazione ambientale devono però oggi, per essere efficaci e non solo "vincolanti", trovare compatibilità e convenienze nuove attraverso forme di "utilizzo", in grado da una parte di garantire la conservazione del territorio quale patrimonio, dall'altro di prefigurare forme di sviluppo sostenibile sia da un punto di vista ambientale che economico e sociale.

- La riqualificazione turistica del waterfront fra la fiumara Verde e il torrente Vena per configurare una nuova offerta della costa attraverso la localizzazione di attrezzature turistiche pubbliche e private e di spazi pubblici attrezzati.
- La riqualificazione e riconnessione ambientale e ciclopedonale del Vallone della Vena che punta ad una azione di valorizzazione paesaggistica e di fruizione dell'ambito naturalistico quale possibile connessione ciclopedonale fra centri di Bianco e Pardesca.

## 12 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: I CRITERI DI MASSIMA

### 12.1 Il raggiungimento dell'obiettivo "servizio": nuovi *input* per il dimensionamento

Valutazioni eterogenee compongono il "dimensionamento" del piano per quel che riguarda sia *quanto* e *come* di "nuovo" edificare in futuro sia quali *dotazioni* di aree per servizi sociali e per spazi di relazione occorra prevedere.

Da una parte, si introducono per entrambi i "calcoli" indicazioni *quantitative* che derivano dal rapporto tra andamenti demografici e consistenza del patrimonio abitativo<sup>6</sup> nonché sul contenimento del consumo di suolo<sup>7</sup>. Dall'altra, si comincia a considerare l'incidenza di una serie di variabili, di cui si può solo definire il peso in forma *qualitativa*, legate alle qualità ambientali, alle caratteristiche socio-economiche della popolazione, agli usi ipotizzati per gli spazi pubblici e privati e alle prospettive di trasformazione dell'assetto a cui si apre il piano.

Relativamente a queste ultime variabili, per le valutazioni di merito sono state considerate quelle assunzioni del nuovo PSC di Bianco tese a conseguire una migliore organizzazione generale della città e del territorio, ed in particolare quelle relative alla possibilità di:

- *determinare nuove limitate espansioni al bordo del centro urbano maggiore e favorire la riqualificazione e della ricucitura degli edificati esistenti;*
- *qualificare funzionalmente ed ambientalmente le aree urbane ed extraurbane potenziando e razionalizzando la maglia viaria del centro urbano ed i collegamenti con e fra i nuclei minori;*
- *articolare la domanda insediativa per tener conto e risolvere positivamente, in termini di integrazione, il mix che si sta determinando nelle diverse parti del territorio tra residenza ed attività terziarie, commerciali e di servizio (per la piccola industria, l'artigianato, il turismo);*
- *perimetrare in modo "stretto" le località abitate per sostenere e tutelare lo sviluppo delle attività agricole;*
- *localizzare attrezzature per il tempo libero e il turismo, caratterizzate da elevata accessibilità e dalla possibilità di essere complementari (se non interconnesse) con quelle dei comuni limitrofi;*
- *favorire, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, in alcune delle aree a più bassa densità insediativa il soddisfacimento di domande di nuova residenzialità opportune per il mantenimento del presidio del territorio;*

così come quelle relative alla possibilità di elevare a sistema, dando loro capacità propulsiva, al ricco complesso di risorse (storiche, economiche, insediative ed ambientali) troppo spesso non organicamente coinvolte nei processi di trasformazione urbanistica.

Per quanto riguarda gli aspetti di tipo *quantitativo*, un primo indicatore per la valutazione della *domanda* è l'andamento demografico che, pure in presenza di lievi modificazioni negli ultimi anni, risulta utile per delineare "scenari" di sviluppo plausibili.

---

<sup>6</sup> In relazione a tale aspetto, l'entità del "fabbisogno", cioè della domanda prevedibile di servizi abitativi effettiva, o potenziale, dovrà poi essere confrontata con il dato relativo alla consistenza del patrimonio edilizio; ciò consente di pervenire ad una prima determinazione del fabbisogno insoddisfatto in termini di quantità edilizie.

<sup>7</sup> Nelle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Reggio Calabria, adottato nell'aprile scorso, si specifica che "nelle more di approvazione del QTRP i comuni non possono prevedere quote di territorio urbanizzabile superiori al 5% del territorio urbanizzato".(art. 54).

In quest'ottica si è scelto l'orizzonte temporale di un *decennio*, considerato come il periodo nel quale potranno essere messe in atto, anche attraverso progetti coordinati, politiche in grado di riordinare porzioni di insediamento, di ristrutturare sotto il profilo urbanistico e/o di recuperare a livello edilizio anche con interventi di protezione ambientale e di conservazione (come nel caso di edifici di pregio, spesso, oggi fatiscenti). Si è valutato inoltre che le potenzialità di politiche di recupero edilizio di ambienti fortemente degradati non sono in grado in genere di produrre effetti immediati ma di lungo termine; richiedono non solo la condivisione sociale sugli obiettivi, ma anche l'accettazione individuale della ristrutturazione dei propri edifici e del loro ammodernamento, considerando anche il fatto che non sempre, nell'utilizzazione dei manufatti ristrutturati, si manterrà l'utenza originaria.

Rispetto al fabbisogno previsto per l'incremento demografico occorre, peraltro, introdurre alcuni correttivi: una quota, definita fisiologica, necessaria per assicurare una fluidità al mercato immobiliare che comprenda un patrimonio edilizio non occupato, destinato alla vendita o all'affitto o, comunque, lasciato libero, secondo valori percentuali propri del mercato edilizio; una altra, anche se modesta, relativa alle possibili domande provenienti da popolazioni dei comuni limitrofi e dalla stabilizzazione dei movimenti migratori in atto da paesi extracomunitari.

Come confermano anche le analisi sul campo effettuate nel corso di questa fase, occorre modificare l'impostazione, spesso schematica, di un "dimensionamento" generico (vani per abitanti), introducendo valutazioni legate agli andamenti dei diversi fenomeni inerenti il patrimonio (lo stato di fatto delle abitazioni, il frazionamento fondiario, gli usi e le esigenze locali) di cui sono in corso approfondimenti specifici. Va rilevato, infatti, che oggi è da ritenersi superata la tradizionale convenzione sulla corrispondenza tra l'incremento di abitanti e il fabbisogno di vani o stanze utili. Fra i motivi principali di tale "superamento" si richiamano:

- l'indice di una stanza (o vano utile) per abitante è aumentato (a parità di altre condizioni) per l'aumentato tenore di vita;
- il rapporto fra numero di stanze e numero di alloggi si è modificato a seguito della progressiva diminuzione del numero di componenti per nucleo familiare, con conseguente aumento dell'indice di stanze per abitante;
- sono aumentate le seconde case sia dei residenti che ai fini turistici;
- è aumentato il fabbisogno edilizio per destinazioni non residenziali private di carattere terziario (uffici, studi professionali, rappresentanze commerciali, ecc.)

Da quanto affermato si può cogliere non solo l'importanza del dimensionamento del piano, come naturale garanzia sociale della realizzabilità dei suoi obiettivi, ma anche la difficoltà insita nel tentare di risolvere il dimensionamento stesso solo attraverso una mera assunzione numerica. C'è piuttosto da comprendere che è insita, nel giudizio di merito su questo tema, la responsabilità che assume l'Amministrazione Comunale (e con essa i cittadini) nella scelta di un valore ottimale di tale dimensionamento tenendo conto delle implicazioni economiche e sociali che ne conseguiranno (dirette come quelle relative alle disponibilità di bilanci pubblici e di bilancio per la realizzazione e gestione dei servizi; indirette come quelle relative ad un corretto apporto degli investitori privati alla trasformazione del patrimonio insediativo e delle attività produttive e della messa a punto di un corretto processo di miglioramento della qualità abitativa).

Gli "*standard urbanistici*" (D.L.1444/68) sono indici e misure, introdotti nella normativa urbanistica sul finire degli anni sessanta, per garantire dei "minimi" spazi per le

attrezzature pubbliche<sup>8</sup> a fronte di un contenimento di “massimi” consentiti per le densità edilizie. Appare evidente che si tratta di parametri quantitativi che hanno cercato di rispondere, in un particolare momento storico, ad obiettivi di maggiore controllo della crescita e dello sviluppo più equilibrato del territorio urbano.

Negli anni '60 e '70, un periodo caratterizzato peraltro da forti dinamiche di crescita urbana, sono stati prodotti nel Mezzogiorno piani regolatori e programmi di fabbricazione - spesso avallati da ipotesi di un forte sviluppo socio-economico (di fatto, realizzatosi in misura inferiore alle previsioni) e dalle attese di ritorno dei flussi migratori (comunque, arrestatisi in uscita) – sovradimensionati le cui previsioni, spesso non realizzate, risultano ancor oggi altamente impattanti sia per l'eccessivo consumo di suolo che per la localizzazione non appropriata e marginale riservata alle aree per i servizi.

L'oggi sembra presentarsi in termini diversi: lo sviluppo urbano appare più contenuto; la domanda abitativa appare diversificata e si comincia, sia pure con difficoltà, ad utilizzare in maniera inedita la relazione tra nuova edificazione e recupero dell'esistente; dopo un'assenza troppo prolungata di specifiche analisi qualitative dei “servizi” e di valutazioni di sostenibilità ambientale od altro sta prendendo corpo un complesso di iniziative che tendono a ridare senso agli spazi urbani e ai servizi come occasioni di strutturazione della città e dell'ambiente<sup>9</sup>.

Il passaggio, anche terminologico da “standard” a “servizio”, è perciò significativo. Lo “standard” rappresenta un riferimento dimensionale delle aree che occorre lasciare libere all'interno di una lottizzazione per realizzare strade, parcheggi, servizi sociali e verde. I “servizi” si legano alle attività di comune interesse per la vita di relazione (sia a gestione pubblica che privata) e sono rivolti a tutti gli utenti che gravitano sul territorio: dai cittadini residenti a quelli insediabili, dagli addetti delle aziende presenti e future, a tutti coloro che fruiscono o possono fruire di attrezzature con capacità attrattiva anche sovracomunale.

Per il raggiungimento dell'obiettivo del “servizio”, coerentemente con le indicazioni della nuova LR 19/2002, il PSC, in sede di documento finale, conterrà un “quadro” specifico dei servizi, come strumento per definire sia la struttura delle aree ed attrezzature di interesse generale che le priorità attuative in materia di opere pubbliche, secondo un programma di fattibilità degli interventi concordato con l'Amministrazione.

Ai fini del dimensionamento del piano è inoltre opportuno richiamare, aspetti che legano il “nuovo modello attuativo perequativo” alla pianificazione dei servizi secondo quanto stabilito dalla citata LR (artt. 53-54).

Con l'approccio *perequativo* si intende superare il modello espropriativo di cui alla legge urbanistica nazionale 1150/42, origine del “doppio regime degli immobili”, cioè della disparità di trattamento tra proprietà vincolate all'esproprio per pubblica utilità e proprietà di cui è consentita l'edificabilità privata.

---

<sup>8</sup> Com'è noto si richiede di garantire una dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, superiore o uguale ai minimi prescritti dal DM 1444/68 per la popolazione residente nelle zone urbane:

- Istruzione 4,5 mq/ab
- Attrezzature collettive 2,0 mq/ab
- Verde pubblico attrezzato 9,0 mq/ab
- Parcheggi 2,5 mq/ab.

<sup>9</sup> In qualche regione del nostro Paese ciò, ad esempio, si è tradotto nella costruzione del piano urbanistico a partire dal cosiddetto Piano dei Servizi.

Si intende, d'altra parte, superare la questione spinosa della difficile reiterazione dei vincoli posti sulle aree destinate ai servizi e non ancora utilizzate ad hoc; è questo, del resto, un impegno ineludibile per le Amministrazioni, in quanto precisi dispositivi di legge (nazionali e regionali) fanno obbligo di rispettare le quantità complessive globali minime di standard per abitante teorico insediabile. La necessità di una revisione della legislazione nazionale (ma anche del DM 1444/68 sugli standard) va ricercata nei risultati largamente insufficienti, raggiunti in questi oltre quarant'anni di applicazione. Tali risultati derivano in sostanza da tre condizioni oggettive: le diverse condizioni giuridiche fra proprietari; le attuali condizioni finanziarie dei comuni; la modifica delle condizioni sociali e dei relativi fabbisogni.

Il modello perequativo riprende uno degli obiettivi primari della riforma urbanistica nazionale in corso di discussione presso il Parlamento, ed è caratterizzato dall'essere oggettivo e non discrezionale: tutte le aree passibili di trasformazione sono messe in gioco dal piano, tutti i proprietari di tali aree partecipano "pro quota", senza disparità di trattamento, agli "onori" del piano (edificabilità privata), ma anche agli "oneri" che questo comporta (la cessione gratuita per compensazione delle aree pubbliche, anche eccedenti gli standard, e la partecipazione pro quota alla realizzazione delle opere di urbanizzazione).

A tal fine si rende indispensabile per l'efficacia delle azioni di Piano l'adozione da parte dell'Amministrazione comunale di strategie negoziali con i principali attori della trasformazione. Il disegno dello spazio pubblico può diventare un tema centrale nella definizione delle linee strategiche del nuovo Piano Strutturale per affrontare la costruzione e la messa a sistema dei servizi e degli spazi collettivi attraverso la definizione di regole progettuali, di programmazione e di gestione.

La definizione di strategie *negoziali* e di forme *partecipative*, si rende necessaria per il superamento del modello tradizionale di PdF/PRG e l'introduzione di uno strumento urbanistico di tipo strutturale, come quadro *condiviso* di riferimento territoriale.

Per favorire la trasparenza delle scelte negoziali e la loro finalizzazione ad un interesse generale diventa però indispensabile costruire intorno al Piano un processo di *partecipazione* allargato a tutti i cittadini. La presa di coscienza del valore del "dimensionamento" come guida per le scelte ha infatti un valore, già in sede di approvazione del presente Documento preliminare, se consente di determinare un circolo virtuoso di elaborazioni per gli aspetti relativi a "perequazione e costruzione dello spazio pubblico", "integrazione urbanistica-ecologica", "negoziante e partecipazione".

## 12.2 Il dimensionamento del piano fra fabbisogni abitativi e dotazioni dei servizi per la residenza

Un primo sommario indicatore per la valutazione della domanda insediativa è l'andamento demografico: si è in presenza di un territorio caratterizzato negli ultimi decenni da una costante e sostanziale stabilità demografica. Nel 2001 risultavano residenti a Bianco 4.047 abitanti (alla fine del 2011 gli abitanti erano 4.397). Il patrimonio edilizio era composto al 2001 da 2268 abitazioni con un aumento di qualche decina di unità rispetto al decennio precedente.

Bianco	Abitazioni			Popolazione residente			
	Totali	Occupate	Non occ.te	M	F	Totale	Famiglie
Censimento 1991	2.239	1.281	958	1.904	1.969	3.873	1.282
Censimento 2001	2.877	1.481	1374	1.955	2.092	4.047	1.483

Censimento 2011	2.642	*	*	1.970	2.173	4.143	1.638
-----------------	-------	---	---	-------	-------	-------	-------

\*dato non disponibile

Consistenza delle abitazioni e popolazione residente (Dati ISTAT Censimento 1991, 2001, 2011)

Comune di Bianco	2001	2011
Popolazione	4.047	4.143
Popolazione – Maschi	1.955	1.970
Popolazione – Femmine	2.092	2.173
Famiglie	1.483	1.638
<b>Numero abitazioni totali</b>	<b>2.877</b>	<b>2.642</b>
Numero abitazioni occupate	1.481	-*
Stanze in abitazioni totali	11.506	-*
Stanze in abitazioni occupate	6.405	-*
Superficie abitazioni totali (mq)	252.057	-*
Rapporto stanze/abitazione totale	3,9	-*
Superficie abitazioni occupate (mq/componente)	145.288	-*
Rapporto stanze/abitazione occupate	4,32	-*

\*dato non disponibile

Caratteri del patrimonio insediativo (Dati ISTAT Censimento 2001, 2011)

Verosimilmente, perché basato su indicatori socio-economici ormai consolidati, può ritenersi per Bianco comunque un incremento, sia pure contenuto, della popolazione residente e del numero di famiglie nel medio-lungo periodo. Si può ipotizzare un possibile sviluppo legato sia alle caratteristiche di centralità del comune nell'area costiera (anche rispetto ai comuni più interni) sia alla capacità del PSC di catalizzare nuove suscettività (storiche, ambientali, produttive). In presenza di un andamento positivo dell'economia nazionale e internazionale, Bianco potrebbe inoltre sviluppare sia pur contenute attività artigianali e piccolo-industriali incentivando la presenza di micro-imprenditoria diffusa legata soprattutto alla produzione agricola e vitivinicola. Ulteriori elementi capaci di innescare nuovi livelli di sviluppo sono desumibili da settori in corso di consolidamento come quello turistico, quello ricreativo relativo al tempo libero e quello commerciale.

I dati evidenziano, per i *dieci anni assunti per le previsioni*, un possibile, graduale e contenuto incremento dello "stock" abitativo per far fronte a situazioni di disagio, ancor oggi presenti, per rispondere a nuove domande per gruppi sociali di recente insediamento e alla richiesta di migliorare attraverso nuove edificazioni la qualità e le dimensioni degli alloggi.

Tale linea induce a considerare accettabile un **aumento della popolazione teorica del 20%** nel prossimo decennio (con l'obiettivo del riequilibrio territoriale dell'offerta e del parziale recupero del patrimonio sottoutilizzato) come dato utilizzabile per i conteggi relativi alla dotazione degli standards urbanistici; nel contempo **si presumere di contenere entro il 5% la quota del territorio urbanizzabile nei confronti di quello urbanizzato**, rispettando il richiamato dettato sulla "riduzione del consumo di suolo" contenuto nelle norme del Piano Territoriale Provinciale.

Tale indicazione, di valore generale, trova un suo riscontro nelle diverse ATU: per tali ambiti, in questa fase, sono stati forniti indirizzi sintetici, prevalentemente qualitativi che saranno precisati nella fase di approfondimento di ogni singola parte e in relazione alle verifiche che proverranno dagli incontri di partecipazione con le popolazioni ed agli intendimenti delle stesse forze economiche. I due presupposti - di determinare una migliore qualità ambientale, soprattutto nelle aree più delicate da un punto di vista morfologico, e di creare spazi pubblici a corredo dell'edificato - potranno trovare così una specificazione più congruente nel rispetto dei valori massimi indicati.

Al fabbisogno abitativo che viene definito primario, in quanto riferito alla richiesta di abitazioni legate alla popolazione residente, occorre sommare la potenziale domanda di alloggi da destinare ad altri usi: le unità da utilizzare per piccole attività economiche (uffici) e quelle adibite a seconda casa e ad usi turistici. Quest'ultimo comparto potrà rivestire una notevole rilevanza per il comune di Bianco, soprattutto in previsione dell'apertura della nuova SS 106 e dell'attuazione di strategie di valorizzazione ai fini turistici. Infatti l'alto valore ambientale delle fasce collinari e le potenzialità della fascia costiera potranno portare ad un progressivo aumento dei flussi turistici, anche a seguito delle scelte di Piano, che considerano questo settore una delle possibili fonti di sviluppo del territorio<sup>10</sup>. Indicazioni ulteriori e coerenti con gli obiettivi del piano strutturale potranno però desumersi anche da valutazioni che tengono conto dei modi con cui si è andato a formare, consolidare ed articolare il patrimonio abitativo (nochè del suo attuale stato e della sua consistenza). La strutturazione di tale patrimonio si lega strettamente al suo sviluppo nel tempo. Via via all'ammantellamento dell'edificato attorno al nucleo storico e nella fascia costiera si sono affiancati interventi di maggiore consistenza, anche attraverso la realizzazione di maglie viarie legate al tracciato della SS. 106: è questo, nel complesso, il fulcro dell'edificazione compatta in relazione al quale si è determinato, con caratteri diversi e via via meno organizzati sotto il profilo urbanistico, il tipo di espansione che si è succeduta fino ad oggi (con graduale completamento dei "vuoti" e sostituzioni edilizie).

Una seconda matrice dello sviluppo urbanistico si lega invece alla graduale trasformazione dell'edificazione nelle fasce più prossime all'area costiera prevalentemente per usi abitativi permanenti e seconde case: anche in questo caso è stato il tracciato della SS 106 a indurre e guidare il processo edificatorio.

Il disegno del modello insediativo che ne può scaturire appare perciò piuttosto complesso nel rapporto con l'ambiente ed articolato nelle funzioni e nelle tipologie come si evidenzia nell'articolazione che si è proposta per gli Ambiti Territoriali Unitari: ognuno di essi è definito in relazione sia alle caratteristiche attuali che agli obiettivi di piano e fornisce perciò input utili per pervenire ad una corretta articolazione del dimensionamento del piano non solo in termini assoluti ma relativamente alle varie articolazioni nelle ATU e quindi delle possibili politiche attuative: anche in questo caso la loro precisazione potrà scaturire in relazione ai processi di partecipazione e alla negoziazione con le forze economiche e sociali.

All'interno degli ATU assumono una significatività anche le scelte relative alle dotazioni di *servizi di ordine generale e per la residenza*. E', infatti, uno degli obiettivi principali del nuovo Piano la riqualificazione dello spazio pubblico e collettivo e del sistema dei servizi, da perseguire attraverso un potenziamento della dotazione delle aree pubbliche ed un

---

<sup>10</sup> In sede di programmazione si devono valutare attentamente tali tendenze, al fine di rendere possibile una disponibilità ricettiva in grado di adeguare il confronto domanda/offerta in tempi adeguati, per rispondere alla richiesta turistica nella fase di sviluppo del mercato. Va ribadito che tutto quanto espresso sopra, fa riferimento ad una previsione di un fabbisogno ordinario, cioè a quello ritenuto possibile dalle rilevazioni emerse dalle analisi, con il mantenimento dei processi economici attualmente in corso. Un dato, questo, che si presenta come operativo riferito alle reali potenzialità di crescita esistenti e attivabili, attualmente, sul territorio. Previsioni diverse potrebbero essere individuate, qualora cambiassero gli scenari di sviluppo ipotizzati dal Piano.

riequilibrio territoriale della loro distribuzione, nonché un adeguamento e riqualificazione delle attrezzature per servizi e degli spazi collettivi esistenti.

A fronte della capacità insediativa teorica ipotizzata in via preliminare **per il 2023, di 4900 ab (4.143 abitanti esistenti +857 abitanti di progetto)**, in sede di stesura finale del Piano sarà necessario “dimostrare” la disponibilità di una dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, superiore o uguale ai minimi prescritti dal DM 1444/68 per la popolazione residente nelle zone urbane<sup>11</sup>.

L'ipotesi è di operare in riferimento ad uno standard minimo di 18 mq/ab. ma nel contempo effettuare la localizzazione delle aree tenendo presente:

- l'esigenza di disporre di siti con caratteri di idonea fruibilità, accessibilità e sostenibilità;
- la necessità di operare una verifica nel senso prima indicato dei servizi esistenti;
- l'opportunità di riorganizzare la distribuzione del sistema delle attrezzature per “Ambiti territoriali” unitari ed omogenei, coerenti con le scelte strategiche di Piano.

Applicando le quantità minime di standard urbanistici prescritte dal DM1444/68 per la popolazione urbana (18 mq/ab), si ottiene un dimensionamento complessivo di 145.710 mq di standard di piano di cui 56.832 mq da reperire nella stesura del progetto definitivo del Piano Strutturale.

	Servizi esistenti (2010)		Standard di Piano (2020)		Nuove aree da individuare (2020)
	Mq totali	mq/ab.	mq/ab.	mq totali	mq totali
Verde pubblico e sportivo	35.554	8,58	9	44.100	8.546
Parcheggi	4.264	1,2	2,5	12.250	7.986
Istruzione	38.128	9,2	4,5	22.050	-
Servizi collettivi	18.052	4,3	2	9.800	-
<b>Totale</b>	<b>95.998</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>88.200</b>	<b>16.532</b>

Comune di Bianco: gli Standard residenziali di piano

<sup>11</sup> Vedi nota 4.

### 13. INDICAZIONI PRELIMINARI SULLE REGOLE STRUTTURALI DEL PIANO

#### 13.1 Le Norme tecniche di attuazione del PSC

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) definisce le strategie per il governo dell'intero territorio comunale, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi urbanistici della Regione e con gli strumenti di pianificazione provinciale espressi rispettivamente dal Quadro Territoriale Regionale (QTR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), nonché dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della regione.

Presenta due distinti caratteri, uno strategico ed uno strutturale:

La componente strategica, è quella a prevalente contenuto e natura politico programmatica, che dichiara il valore delle risorse presenti nel territorio ed indica gli obiettivi di tutela e sviluppo urbano e territoriale che si intendono perseguire con il Piano e che, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie per conseguirlo.

La componente strutturale, definisce l'organizzazione e l'assetto del territorio nelle sue forme fisiche, materiali e funzionali prevalenti e conformanti stabilmente il territorio, al fine di realizzare gli obiettivi strategici degli assetti previsti. Costituisce il quadro di riferimento nel medio-lungo periodo che raccoglie la descrizione fondativa dell'intero territorio comunale in tutte le sue componenti.

Entrambe le componenti saranno esplicitate dagli elaborati di Piano (grafici e relazioni) ma avranno anche risvolti normativi da sviluppare in un apposito documento di "Norme tecniche di attuazione". Queste avranno contenuto sostanziale e procedurale, costituendo, insieme e inscindibilmente alle tavole di Piano strumento normativo per l'attuazione delle finalità del Piano stesso nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati, in materia di programmazione, trasformazione e gestione del territorio.

In particolare, l'efficacia è rivolta a piani attuativi, programmi, progetti di iniziativa comunale, la cui coerenza con il PSC dovrà essere assoggettata a verifica secondo le procedure stabilite dalla legislazione urbanistica regionale vigente.

Pertanto, l'attività programmatica, pianificatoria e progettuale del Comune si adeguerà alle disposizioni per l'attuazione delle finalità del Piano in termini di indirizzi, direttive, prescrizioni.

Per **indirizzi**, si intendono le disposizioni volte a fissare requisiti per la predisposizione dei Piani Attuativi Unitari di cui all'art. 24 della LR 19/2002, nonché dei Comparti edificatori (art. 31), degli Strumenti di pianificazione negoziata (art. 32), dei Programmi integrati di intervento (art. 33) e dei Programmi di recupero urbano (art. 34), anche in coerenza con gli obiettivi e le strategie individuate dal PTCP.

Per **direttive**, si intendono le disposizioni che devono essere osservate nella elaborazione dei progetti di carattere urbanistico, infrastrutturale ed edilizio, in complementarietà alla disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio ed Urbanistico.

Per **prescrizioni**, si intendono le disposizioni del PSC che incidono esplicitamente e direttamente sul regime giuridico beni disciplinati, regolando gli usi ammissibili e le trasformazioni consentite. Le prescrizioni devono trovare piena e immediata osservanza ed attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, secondo le modalità previste dal Piano e prevalgono sulle disposizioni incompatibili contenute nel vigente strumento urbanistico.

Alle norme di Piano si applicheranno, dalla data di adozione del Piano stesso, le misure di salvaguardia di cui all'art. 60 della LR 19/2002.

Le prescrizioni di Piano in ordine alla localizzazione di infrastrutture e servizi troveranno piena e immediata applicazione nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati e modificheranno

le disposizioni contrastanti del PRG vigente. Similmente le prescrizioni in ordine alla tutela dell'integrità paesaggistica e ambientale del territorio.

Nella stesura finale del lavoro, le Norme saranno organizzate per Parti, Capi e Articoli al fine di agevolare la lettura incrociata tra Tavole di Piano e Normativa.

L'articolato che segue, redatto in forma preliminare, anticipa i "risvolti" normativi di carattere strutturale derivanti dalle implicazioni legate alle scelte di Piano Strutturale che si riproporranno nella sua gestione.

In questa fase, tale articolato si riporta in forma di documento "aperto" assumendo, pertanto, valore indicativo.

## **PARTE I**

### **IL SISTEMA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE**

#### *CAPO I - DEFINIZIONI , ARTICOLAZIONI, ELEMENTI COSTITUTIVI*

Art. 1 – Funzioni e obiettivi della pianificazione comunale

Art. 2 – Quadro Conoscitivo (QC)

Art. 3 – Piano Strutturale Comunale (PSC)

Art. 4 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU)

Art. 5 – Piano Operativo Temporale (POT)

Art. 6 – Piani Attuativi Unitari (PAU)

Art. 7 – Comparto edificatorio

Art. 8 – Strumenti di pianificazione negoziata

#### *CAPO II – CONTENUTI TECNICI E PROCEDURE DI APPROVAZIONE*

Art. 9 – Piano Strutturale Comunale (PSC)

Art. 10 – Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU)

Art. 11 – Procedure di approvazione del PSC e del REU

Art. 12 – Contenuti e competenza del Piano Operativo Temporale (POT)

Art. 13 – Procedure di approvazione del POT

Art. 14 – Ambiti Territoriali Unitari (ATU)

Art. 15 – Classificazione degli ATU

Art. 16 – Aree soggette alla formazione di un PAU

Art. 17 – Procedure di approvazione dei PAU

## **PARTE II**

### **TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE**

#### *CAPO III – OBIETTIVI*

Art. 18 – Obiettivi della tutela ambientale

Art. 19 – Zone di tutela e di ricostituzione ambientale

Art. 20 – Valorizzazione e recupero di corridoi fluviali

Art. 21 – Perimetri di tutela dei caratteri ambientali

Art. 22 – Attività a rischio di incidenti rilevanti

#### *CAPO IV - DISPOSIZIONI*

Art. 23 – Distanza di rispetto dagli elettrodotti

Art. 24 – Ambiti di protezione delle captazioni acquedottistiche

Art. 25 – Disciplina nei perimetri di tutela assoluta (PA)

Art. 26 – Disciplina all'interno dei perimetri di protezione primaria (PA1)

Art. 27 – Disciplina all'interno dei perimetri di protezione secondaria o allargata (PA2)

### **PARTE III**

#### **I SISTEMI DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI INSEDIAMENTI**

##### *CAPO V – INFRASTRUTTURE E MOBILITA'*

Art. 28 – Le aree per le infrastrutture stradali

Art. 29 – Disciplina delle aree per la viabilità

Art. 30 – Classificazione e funzione della rete stradale

Art. 31 – Prescrizioni qualitative

Art. 32 – Distanze minime dalle vie di comunicazione

##### *CAPO VI – IMPIANTI TECNOLOGICI E SERVIZI CIMITERIALI*

Art. 33 – Impianti di depurazione

Art. 34 – Impianto di smaltimento RSU

Art. 35 – Aree cimiteriali

##### *CAPO VII – L'INSEDIAMENTO STORICO*

Art. 36 – Definizione di Centro Storico

Art. 37 – Definizione del Borgo Antico

Art. 38 – Aree di conservazione edilizia e ambientale

##### *CAPO VIII – L'INSEDIAMENTO MODERNO*

Art. 39 – Tessuti edilizi compatti

Art. 40 – Tessuti edilizi da completare

Art. 41 – Nuclei edilizi di conservazione

Art. 42 – Zone di completamento e di ristrutturazione urbanistica

##### *CAPO IX – L'INSEDIAMENTO RECENTE*

Art. 43 – Zone di completamento compensativo

### **PARTE IV**

#### **PIANO STRUTTURALE – REGIMI D'USO E DI INTERVENTO**

##### *CAPO X – LE DOTAZIONI TERRITORIALI*

Art. 44 – Regimi d'uso e d'intervento del PSC

Art. 45 – Destinazioni d'uso delle unità edilizie

Art. 46 – Destinazione funzionale delle superfici inedificate

Art. 47 – Sistema delle dotazioni territoriali

Art. 48 – Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Art. 49 – Attrezzature e spazi collettivi

Art. 50 – Dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi

##### *CAPO XI – AMBITI DI INTERVENTO*

Art. 51 – Ambiti ordinari di trasformazione del territorio urbanizzato

Art. 52 – Ambiti ordinari di trasformazione del territorio agricolo e forestale

Art. 53 – Ambiti strategici di trasformazione

Art. 54 – Sistema relazione e dell'accessibilità

**CAPO XII – AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU) E ZONE ELEMANTARI  
COMPRESSE (ZTO)**

- Art. 55 – Modalità di applicazione della disciplina degli ambiti
- Art. 56 – Ambiti e Zone Territoriali Omogenee
- Art. 57 – Monetizzazione
- Art. 58 – Modalità perequative di attuazione
- Art. 59 – Determinazione della quantità di aree da cedersi gratuitamente
- Art. 60 – Destinazioni d'uso ammesse nelle ZTO

**PARTE V**

**PIANO STRUTTURALE – ASSETTO DEL TERRITORIO**

**CAPO XIII - TERRITORIO URBANIZZATO (TU)**

- Art. 61 - Tessuti della città storica
- Art. 62 - Tessuti della città consolidata
- Art. 63 - Tessuti della città in formazione
- Art. 64 – Tessuti dei centri pedecollinari
- Art. 65 – Tessuti misti di riqualificazione funzionale e di ricucitura urbana
- Art. 66 – Tessuti costieri a bassa densità da ristrutturare per residenza, turismo e tempo libero
- Art. 67 – Tessuti produttivi
- Art. 68 – Tessuti ed attrezzature turistiche

**CAPO XIV - TERRITORIO URBANIZZABILE (TUR)**

- Art. 69 – Tessuti residenziali trasformabili
- Art. 70 – Tessuti di riqualificazione funzionale e fruizione del margine urbano
- Art. 71 – Tessuti per il turismo e la residenza a bassa densità da trasformare nel rispetto
- Art. 72 – dell'originaria struttura agricola e paesaggistica
- Art. 73 – Tessuti produttivi trasformabili

**CAPO XV - TERRITORIO RURALE E RISORSE AMBIENTALI**

- Art. 74 – Territori agricoli di pianura a valenza ambientale strategica
- Art. 75 – Territori agricoli di collina a valenza ambientale strategica
- Art. 76 - Aree di fiumara

**13.2 Le disposizioni del Regolamento Edilizio ed Urbanistico (REU)**

Le finalità ed il ruolo del Regolamento Edilizio ed Urbanistico sono efficacemente sintetizzate nell'art. 21 della LR 19/2002. Ha carattere "regolamentare" e detta le disposizioni sulle porzioni di territorio dove si può intervenire in forma diretta (aree urbane già urbanizzate) e su quelle (ambiti specializzati), individuate dal PSC, dove sono necessarie successive fasi di pianificazione. Definisce, inoltre, i parametri e gli standard edilizi ed urbanistici, di carattere igienico – sanitario nonché le procedure amministrative per la realizzazione degli interventi. E' strumento annesso e, quindi, integrato e complementare al PSC ed in conformità con questo, oltre a disciplinare le trasformazioni e gli interventi ammissibili sul territorio, stabilisce in particolare:

- le modalità d'intervento negli ambiti specializzati definiti dal Piano;
- i parametri edilizi ed urbanistici ed i criteri per il loro calcolo;
- le norme igienico-sanitarie e sulla sicurezza degli impianti;
- le norme per il risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;

- le modalità di gestione tecnico-amministrativa degli interventi edilizi anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni sulla semplificazione dei procedimenti di rilascio dei Permessi di Costruire di cui alla legge 21 novembre 2001, n. 443;
- ogni altra forma o disposizione finalizzata alla corretta gestione del PSC, ivi comprese quelle riguardanti il perseguimento degli obiettivi perequativi e/o compensativi.

Il REU, 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, in fase di stesura finale, il REU indicherà i parametri edilizi ed urbanistici (indice fondiario, rapporto di copertura) o di carattere igienico sanitario e tecnico costruttivo.

Inoltre, per gli ambiti insediativi previsti dal PSC da sottoporre a successiva pianificazione attuativa, detterà 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.

In relazione a tali funzioni e finalità, l'analisi conoscitiva del territorio di Bianco conduce alla proposizione dell'articolato che, redatto in forma preliminare, anticipa i riferimenti di carattere regolamentare di tutte le implicazioni di natura edilizia ed urbanistica che si ripropongono nella gestione del Piano. In questa fase le disposizioni regolamentari del REU si riportano in forma di documento "aperto" assumendo, pertanto, valore indicativo.

## **TITOLO PRIMO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### *Capitolo I – ELABORATI*

Art. 1 – Documenti elaborati costituenti il PSC e l'annesso REU

#### *Capitolo II – NORME PRELIMINARI*

Art. 2 – Finalità e contenuti

Art. 3 – Validità ed efficacia

Art. 4 – Adeguamento della normativa urbanistico-edilizia

Art. 5 – Oneri concessori

Art. 6 – Poteri di deroga

Art. 7 – Misure di salvaguardia

#### *Capitolo III – REGOLE E DEFINIZIONI DI BASE*

Art. 8 – Lettura delle Norme e delle simbologie grafiche

Art. 9 – Destinazioni d'uso

Art. 10 – Interventi edilizi

Art. 11 – Parametri edilizi ed urbanistici

Art. 12 – Opere di urbanizzazione

Art. 13 – Disciplina degli interventi per la sistemazione a verde

Art. 14 – Norme di carattere edilizio

Art. 15 – Distanze

Art. 16 – Parcheggi

## **TITOLO SECONDO**

### **TUTELA E USO DEL TERRITORIO - INTERVENTI AMMISSIBILI**

*Capitolo IV – Territorio Urbanizzato (TU)*

- Art. 17 – Tessuti della città storica
- Art. 18 – Tessuti della città consolidata
- Art. 19 – Tessuti della città in formazione
- Art. 20 – Tessuti dei centri pedecollinari
- Art. 21 – Tessuti misti di riqualificazione funzionale e di ricucitura urbana
- Art. 22 – Tessuti costieri a bassa densità da ristrutturare per residenza, turismo e tempo libero
- Art. 23 – Tessuti produttivi
- Art. 24 – Tessuti ed attrezzature turistiche

*Capitolo V – Il Territorio Urbanizzabile (TUR)*

- Art. 25 – Tessuti residenziali trasformabili
- Art. 26 – Tessuti di riqualificazione funzionale e fruizione del margine urbano
- Art. 27 – Tessuti per il turismo e la residenza a bassa densità da trasformare nel rispetto dell'originaria struttura agricola e paesaggistica
- Art. 28 – Tessuti produttivi trasformabili

*Capitolo VI – Il Territorio Agricolo-Forestale (TAF)*

- Art. 29 – Definizione e caratteri generali del sistema agricolo
- Art. 30 – I territori agricoli di pianura e di collina a valenza ambientale strategica
- Art. 31 – Destinazioni d'uso in zona agricola
- Art. 32 – Interventi strutturali per la promozione del territorio
- Art. 33 – Aree con vincolo archeologico
- Art. 34 – Aree boscate o da rimboschire
- Art. 35 – Aree con caratteri di forre e calanchi
- Art. 36 – Aree di salvaguardia del centro storico e del centro capoluogo
- Art. 37 – Parco archeologico di Palazzi (Area Strategica)
- Art. 38 – Percorso naturalistico di collegamento al “Sentiero Italia”
- Art. 39 – Parcheggi strategici
- Art. 40 – Aree da riqualificare
- Art. 41 – Vincolo di inedificabilità

*Capitolo VII – Il Territorio Naturale da Tutelare (TNT)*

- Art. 42 – Norme generali per il sistema ambientale - Acqua
- Art. 43 – Norme generali per il sistema ambientale - Aria
- Art. 44 – Norme generali per il sistema ambientale – Suolo e sottosuolo
- Art. 45 – Ecosistemi della fauna e flora
- Art. 46 – Percorsi naturalistici
- Art. 47 – Relazione tra trasformazioni urbanistiche e ambientali

*Capitolo VIII – GLI AMBITI TERRITORIALI UNITARI (ATU)*

- Art. 48 – Caratteri e funzioni
- Art. 49 – Classificazione

**TITOLO TERZO****ATTREZZATURE E SERVIZI PER LE AREE RESIDENZIALI***Capitolo IX – STANDARDS URBANISTICI*

- Art. 50 – La dimensione quantitativa
- Art. 51 – La dimensione qualitativa
- Art. 52 – Modalità di attuazione

**Capitolo X – INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE, IMPIANTI E SERVIZI**

- Art. 53 – Mobilità sostenibile ed accessibilità
- Art. 54 – Infrastrutture per la viabilità
- Art. 55 – Fasce di rispetto stradale
- Art. 56 – Viabilità pedonale per il Centro storico
- Art. 57 – Attrezzature urbane e servizi pubblici
- Art. 58 – Attrezzature tecnologiche, servizi e attività di interesse pubblico
- Art. 59 – Impianti di distribuzione carburante
- Art. 60 – Depuratori e relative aree di rispetto
- Art. 61 – Aree cimiteriali e relativi vincoli di rispetto
- Art. 62 – La discarica RSU

**TITOLO QUARTO****DISCIPLINA DELL'ATTIVITA' EDILIZIA***Capitolo XI – DISCIPLINA DEGLI ATTI*

- Art. 63 – Contenuti e finalità
- Art. 64 – Tipologia degli atti
- Art. 65 – Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire
- Art. 66 – Opere ed interventi sottoposti a Denuncia di Inizio Attività
- Art. 67 – Attività edilizia libera
- Art. 68 – Regolamento edilizio comunale

*Capitolo XII – CRITERI E PROCEDURE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA*

- Art. 69 – Piani Attuativi Unitari
- Art. 70 – Strumenti di pianificazione negoziata

*Capitolo XIII – CRITERI E NORME PER LA COMPENSAZIONE URBABISTICA*

- Art. 71 – Compensazione e premialità
- Art. 72 – Comparti edificatori e forme di perequative

*Capitolo XIV – DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI*

- Art. 73 – Disposizioni generali
- Art. 74 – Procedure per il rilascio del Permesso di Costruire
- Art. 75 – Procedura per la Denuncia di Inizio dell'Attività
- Art. 76 – Commissione edilizia
- Art. 77 – Ultimazione dei lavori. Certificato di conformità. Certificato di abitabilità o agibilità. Inizio di esercizio di attività produttive

**TITOLO QUINTO****NORME EDILIZIE PRESTAZIONALI***Capitolo XV – NORME GENERALI DI CARATTERE EDILIZIO*

- Art. 78 – Interventi di miglioramento tecnologico degli edifici
- Art. 79 – Recupero sottotetti ai fini abitativi
- Art. 80 – Utilizzo ai fini commerciali di locali seminterrati ed interrati
- Art. 81 – Onerosità degli interventi di recupero e riutilizzazione locali
- Art. 82 – Soluzione architettonica delle facciate

*Capitolo XVI – CARATTERISTICHE DEI LOCALI: L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'*

- Art. 83 – Classificazione dei locali
- Art. 84 – Caratteristiche dei locali

- Art. 85 – Classificazione dei piani
- Art. 86 – Soffitti inclinati e soppalchi
- Art. 87 – Piani seminterrati
- Art. 88 – Piani interrati
- Art. 89 – Sottotetti
- Art. 90 – Locali integrativi per la residenza

*Capitolo XVII – NORME COSTRUTTIVE PER LA SICUREZZA ANTISISMICA*

- Art. 91 – Concetto di rischio sismico
- Art. 92 – Affidabilità delle strutture edilizie
- Art. 93 – Criteri generali di progettazione
- Art. 94 – Interventi sulle costruzioni esistenti

*Capitolo XVIII – NORME ECOLOGICHE E DI RISPARMIO ENERGETICO*

- Art. 95 – Validità delle norme ecologiche
- Art. 96 – Riduzione dei consumi energetici e dei livelli di inquinamento
- Art. 97 – Impianti di illuminazione e impianti idrici

*Capitolo XIX – ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE*

- Art. 98 – Disposizioni generali
- Art. 99 – Percorsi pedonali
- Art. 100 – Parcheggi pubblici e/o pertinenziali delle costruzioni e posti macchina
- Art. 101 – Accessi
- Art. 102 – Piattaforma di distribuzione
- Art. 103 – Scale
- Art. 104 – Rampe
- Art. 105 – Ascensori
- Art. 106 – Corridoi e passaggi
- Art. 107 – Porte
- Art. 108 – Pavimenti
- Art. 109 – Locali igienici
- Art. 110 – Apparecchi elettrici di comunicazione e segnalazione
- Art. 111 – Sale e luoghi per riunione e spettacoli

*Capitolo XX – NORME IGIENICO-SANITARIE E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI*

- Art. 112 – Prescrizioni igienico-edilizie
- Art. 113 – Classificazione delle acque e modalità di scarico
- Art. 114 – Prescrizioni sugli impianti

**TITOLO SESTO**

**PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOMORFOLOGICO**

*Capitolo XXI – PRESCRIZIONI GEOMORFOLOGICHE*

- Art. 115 – Disposizioni generali
- Art. 116 – Prescrizioni per l'edificabilità
- Art. 117 – Fasce di arretramento dai cigli morfologici
- Art. 118 – Costruzioni preesistenti – Norme di compatibilità

*Capitolo XXII – AREE VINCOLATE P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico)*

- Art. 119 – Disposizioni generali
- Art. 120 – Rischio idrogeologico (art. 8 NdA PAI)
- Art. 121 – Aree pericolose (art. 9 NdA PAI)

- Art. 122 – Aree a rischio e/o pericolo di frana (art. 10 NdA PAI)
- Art. 123 – Aree a rischio R4 e aree in frana ad esse associate (art. 16 NdA PAI)
- Art. 124 – Aree a rischio R3 e aree in frana ad esse associate (art. 17 NdA PAI)
- Art. 125 – Aree a rischio R2, R1 e aree in frana ad esse associate (art. 18 NdA PAI)
- Art. 126 – Verifica locale delle condizioni di pericolo di frana (art. 20 NdA PAI)
- Art. 127 – Aree a rischio d'inondazione R4 (art. 21 NdA PAI)
- Art. 128 – Aree d'attenzione per pericolo d'inondazione (art.24 NdA PAI)

## **TITOLO SETTIMO**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### *Capitolo XXIII – NORME TRANSITORIE*

- Art. 129 – Validità delle norme precedenti
- Art. 130 – Progetti presentati prima dell'adozione del PSC/REU
- Art. 131 – Norma transitoria sul vincolo cimiteriale
- Art. 132 – Regime transitorio per gli edifici abusivi

#### *Capitolo XXIV – NORME FINALI*

- Art. 133 – Norme finali
- Art. 134 – Possibili ampliamenti di lotti edificatori
- Art. 135 – Norme sugli esercizi commerciali
- Art. 136 – Chioschi e manufatti similari su aree pubbliche
- Art. 137 – Adempimenti per le zone vincolate e di rispetto
- Art. 138 – Valutazione ambientale e sostenibilità edilizia
- Art. 139 – Aree sottoposte a vincolo di tutela idrogeologica
- Art. 140 – Procedura di approvazione del Regolamento Edilizio